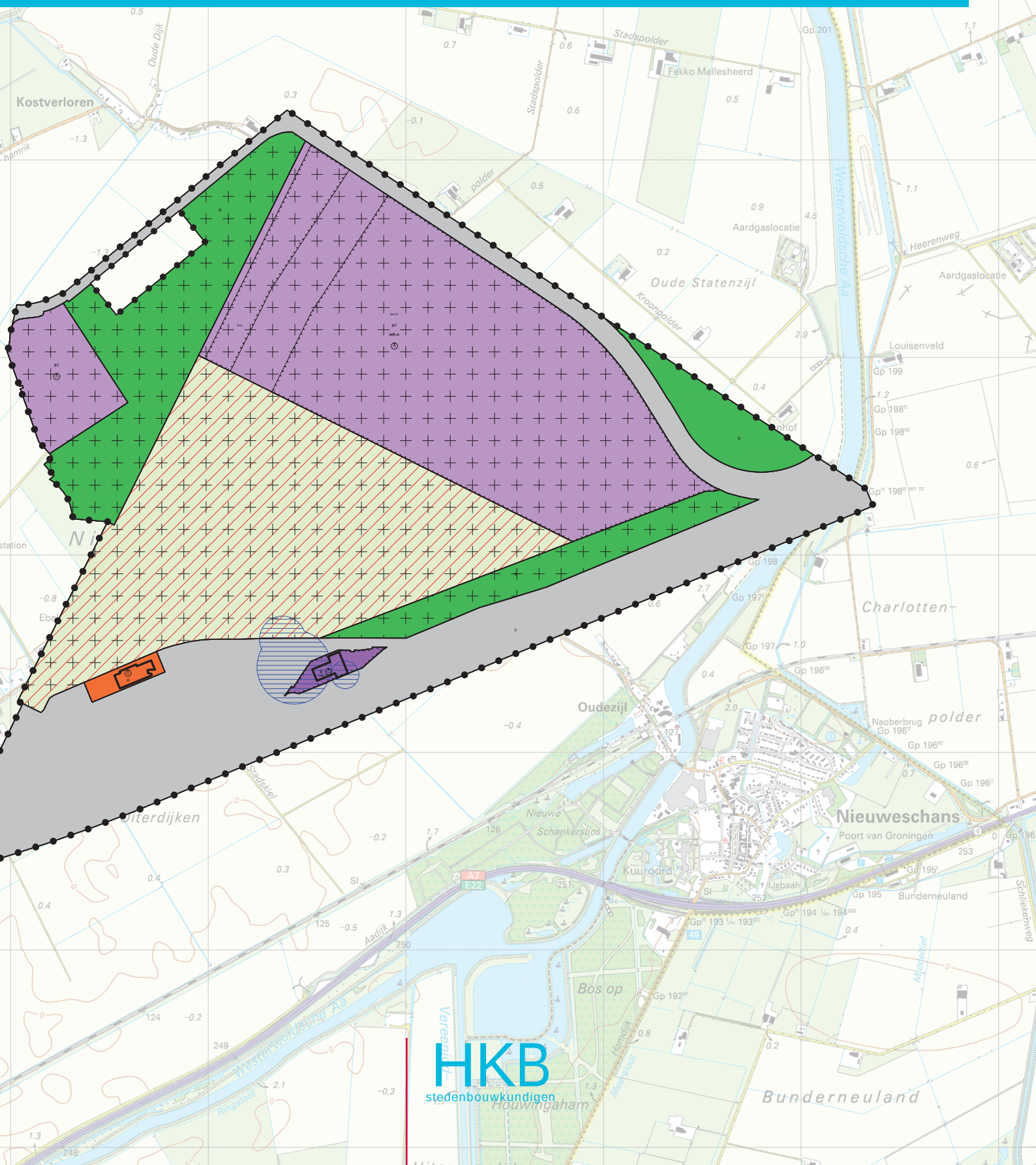


BOLWERCK BAD NIEUWESCHANS

vastgesteld bestemmingsplan

gemeente Oldambt, 2 juli 2014



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Oldambt

contactpersoon gemeente Oldambt

Engelko Abbas

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Boterdiep 63

9712 LK Groningen

050-3183100

contactpersoon

Wisse Herweijer

project

vaststelling bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans

planidentificatienummer

NL.IMRO.1895.11BP0002-0401

datum

2 juli 2014

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Opzet	4
2 Beschrijving van het plan	5
2.1 Omgeving plangebied	5
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Planvoornemen	6
3 Ruimtelijk beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4 Planologische randvoorwaarden	25
4.1 Archeologie	25
4.2 Bedrijven en milieuzonering	27
4.3 Bodem	28
4.4 Ecologie	30
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Geluid	33
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Water	37
5 Juridische opzet	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Regels	48
6 Procedure	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.1 Inspraak en Overleg	53
6.2.2 Zienswijze	55

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen het dorp Bad Nieuweschans en de Duitse grens ligt het bestaande bedrijventerrein Bolwerck. Op het bedrijventerrein zijn nu reeds enkele bedrijven en instellingen gevestigd. Met een recente vraag van een geïnteresseerde partij (Roadmaster) voor een groot kavel is er behoefte aan een revitalisering van de totale structuur van het bedrijventerrein. Transportbedrijf Roadmaster heeft in totaal 13,4148 hectare bedrijfsterrein nodig voor haar bedrijfsactiviteiten.

Ten behoeve hiervan zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans is opgesteld deels omdat de voorgenomen ontwikkelingen niet in het geldende bestemmingsplan passen en deels omdat dit geldende bestemmingsplan ouder dan tien jaar is.

In het kader van de wettelijke plicht tot actualisatie zijn enkele percelen buiten het Bolwerck opgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreft de woonpercelen gelegen ten oosten van het wellnesscentrum Fontana.

1.2 Plangebied

Bad Nieuweschans is een dorp dat zich tegen de Duitse grens bevindt in het meest noordoostelijke deel van Nederland. Het ligt ten oosten van Winschoten, op ongeveer een half uur rijden van Groningen. De Duitse grens loopt direct ten oosten en zuiden van het dorp. Aan de zuidzijde van het dorp loopt de A7 snelweg richting Duitsland. De voormalige grensovergang en douanepost ligt net ten zuiden van het dorp. Het plangebied van het Bolwerck bevindt zich ten oosten van het dorp. Het wordt begrensd door de A7, de Europaweg, de rijksgrens en het oude centrum. De woonpercelen in het plangebied zijn gelegen naast het wellnesscentrum Fontana. Op de figuur 1.1 op de vorige pagina is globaal het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het Bolwerck geldt het bestemmingsplan 'Nieuweschans Bolwerk'. Dit plan is op 30 maart 1999 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Reiderland en op 21 juli 1999 (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Groningen. Een deel van de gronden van het Bolwerck heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een bedrijfsbestemming. De voorgenomen inrichting en ontwikkeling van het bedrijventerrein is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Voor de woningen gelegen aan de Hamdijk en Zuideinde geldt het bestemmingsplan Kuurcentrum Nieuweschans. Dit plan is op 14 juni 2004 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Reiderland en op 13 september 2004 (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Groningen.

1.4 Opzet

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk [3](#) wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk [4](#) aan bod waarop in hoofdstuk [5](#) de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk [6](#) ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Omgeving plangebied

Bad Nieuweschans is een groen kuuroord met een rijke historie. De Nieuweschans of Langakkerschans werd in 1628 aangelegd omdat de bestaande schansen Oudeschans en Boneschans niet meer voldeden ter bescherming van de grens. Dit werd veroorzaakt doordat in Duitsland in 1605 de polder Bunderneuland was aangelegd. Hiermee werd de afstand van de Oudeschans en Boneschans tot de kust te groot waardoor het nieuwe land (en de nieuwe landsgrens) niet goed te verdedigen was. Het centrum van Bad Nieuweschans heeft een beschermd dorpsgezicht.



Bad Nieuweschans aan het einde van de achttiende eeuw

Na proefboringen in 1980 werd vastgesteld dat er op ruim 600 meter diepte mineraalrijk bronwater onder Nieuweschans lag. In 1985 werd het wellnesscentrum Fontana geopend dat jaarlijks zo'n 200.000 bezoekers trekt. In 2009 heeft het dorp Nieuweschans haar naam veranderd in Bad Nieuweschans. Directe aanleiding was dat het dorp zich daarmee sterker als kuuroord kon profileren in onder meer Duitsland.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit drie delen, namelijk het bedrijventerrein Bolwerck enkele woonpercelen gelegen aan de Hamdijk en Zuideinde en de groenstrook ten westen van het wellnesscentrum Fontana.

Het zuidelijk deel van het Bolwerck bestaat uit de gronden van de Rijksweg A7. Ten noorden hiervan bevinden zich een tankstation, het restaurant Poort van Groningen en een parkeerterrein. Op het bedrijventerrein zijn momenteel reeds enkele bedrijven en instellingen gevestigd. In het noordwesten staat een vervallen voormalige naaifabriek. Het grootste deel van het Bolwerck is onbebouwd en bestaat uit waterpartijen en agrarische gronden.

Ten noorden van de A7 is het wellnesscentrum Fontana gelegen. Hier bevinden zich ook drie woningen, die niet bij Fontana horen. Ten westen van het wellnesscentrum ligt een groenstrook dat grenst aan de Westerwoldse Aa. Ook deze gronden behoren tot het plangebied. Het wellnesscentrum Fontana behoort echter niet tot het plangebied.

2.3 Planvoornemen

Het bestemmingsplan is voor de woningen en de groenstrook nabij Fontana conserverend van aard. Er vinden hier geen ontwikkelingen plaats.

Het bestemmingsplan is voor het Bolwerck deels conserverend van aard. Het conserverende deel betreft de gronden van de Rijksweg A7 met het daaraan gelegen tankstation, restaurant en parkeerterrein. De ontwikkelingen op het Bolwerck worden hieronder beschreven.

visie

De belangstelling van een transportbedrijf Roadmaster voor een grote kavel van 13,4148 hectare in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein vormt de directe aanleiding voor de herontwikkeling van het Bolwerck. Het doel is een bedrijventerrein van circa 22 hectare te realiseren dat een visitekaartje vormt voor Bad Nieuweschans. Het Bolwerck dient op een goede manier aan te sluiten op het dorp, zonder dat het de bestaande identiteit en kwaliteiten verstoort. Verder dient het bedrijventerrein een opzet te hebben die aan alle functionele eisen van de bedrijven voldoet en een goede locatie creëert om te vestigen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

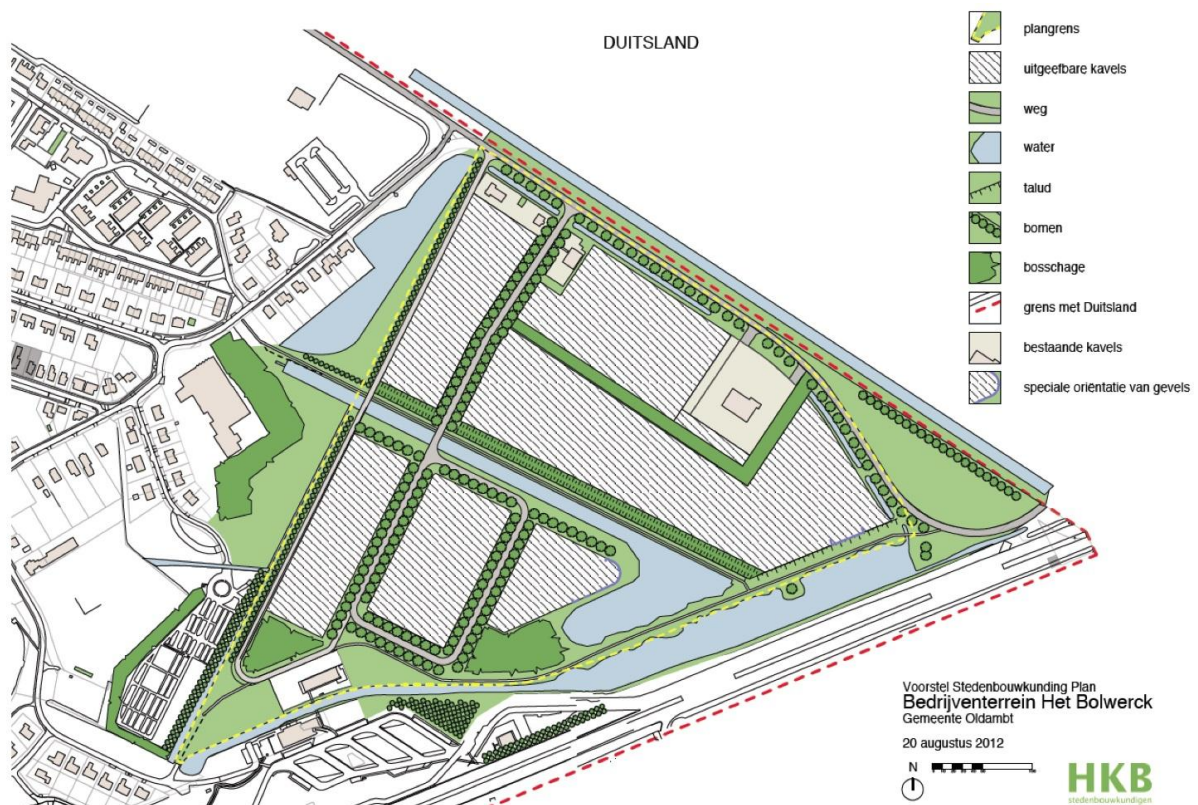
Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vormen het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Dat document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor deze locatie.

Nut en noodzaak

Voor de toekomst van het transportbedrijf Roadmaster is bedrijfsverplaatsing en bedrijfsuitbreiding noodzakelijk. Op de bestaande bedrijventerreinen binnen de regio is geen ruimte meer beschikbaar of kan worden verkregen na herstructurering van die terreinen of intensivering van het ruimtegebruik. Voor het transportbedrijf Roadmaster is bedrijventerrein Bad Nieuweschans derhalve de beste locatie. Dat is vooral ingegeven door de noodzaak van een bedrijfslocatie aan de A7 dat nabij Duitsland is gelegen. De plannen van het transportbedrijf Roadmaster is gefaseerd op één bedrijventerrein haar bedrijfsactiviteiten te realiseren. De benodigde bedrijfsruimte van 13.4148 hectare is niet beschikbaar op de overige bedrijventerreinen binnen de gemeente Oldambt en provincie Groningen. Voormalig industrieterrein De Toekomst, nu in gebruik als Erfgoedpark met een gerestaureerde fabriekscomplex De Toekomst en Scheemda Hoogte, is bijvoorbeeld niet groot genoeg. Elders in de provincie is er ook geen geschikte locatie aanwezig.

doelgroep

Het bedrijventerrein is vooral bestemd voor lokale bedrijvigheid en het transportbedrijf Roadmaster. Er wordt speciaal ruimte gegeven aan woon-werk kavels en aan industrie in de zorg- en recreatiesector. Ook zijn er een beperkt aantal grotere kavels voor bedrijven in de logistieke sector met een entrepotfunctie beschikbaar.



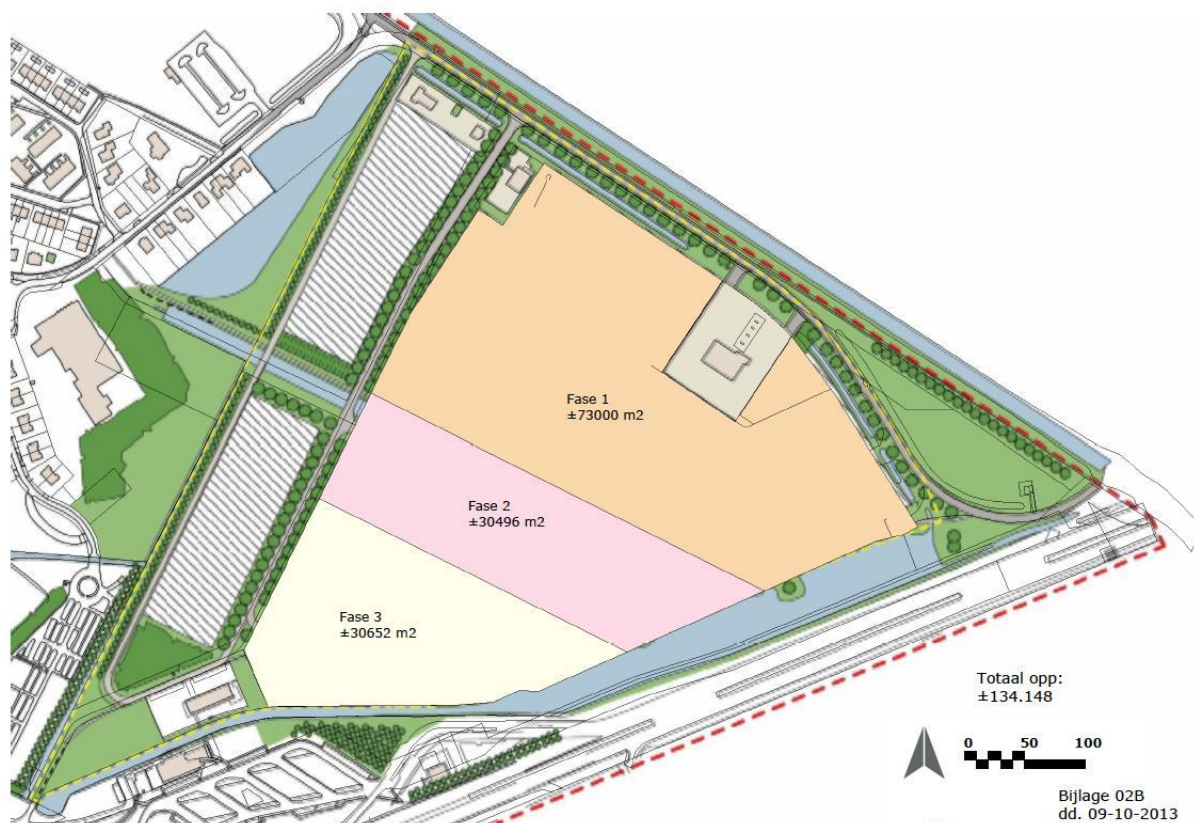
stedenbouwkundige opzet

uitgangspunten

Een bedrijventerrein dat qua beeld aansluit bij de gewenste uitstraling van het dorp (recreatief en groen). Goede inpassing in het dorp met speciale aandacht voor de aansluiting op de randen naast de woonwijk. Verzorgde uitstraling van bedrijvenpark.

Fasering

Het bedrijventerrein wordt gefaseerd gerealiseerd. Voor de fases 2 en 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



deelzones

Het bedrijventerrein is ingedeeld in een aantal verschillende deelzones. Hiermee kan aan een diverse vraag uit de markt worden voldaan. Het aanbod in kavelgrootte kent een grote variatie. Zo is er ruimte geboden aan woon-werk kavels en ook grootschalige entrepot gerelateerde bedrijvigheid. De creatie van de zones maakt betere een goede afstemming van deze bedrijfstypen en kwaliteit van de openbare ruimte.

kavels langs de Europaweg

De kavels langs de Europaweg zijn bedoeld voor grootschalige of lokale bedrijvigheid. Ze zijn georiënteerd op de Europaweg en worden ook via deze weg ontsloten. De kavels zijn circa 4.000 m² tot 7.000 m² groot en hebben een diepte van ongeveer 100 meter. Aan de achterzijde worden de kavels begrenst door een (al aangeplante) bomenrij. Aan de voorzijde hebben de kavels zicht op een rietoever en Duitse boerenakkers. De breedte van de kavels is beperkt tot ongeveer 2/3 van de diepte van het kavel, wat neer komt op zo'n 60 meter. Het is niet de bedoeling dat er hier ook woningen komen. Momenteel zijn er enkele kavels aan de Europaweg bebouwd. Toekomstige ontwikkelingen dienen zich hier bij aan te sluiten. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan.

Grote parkeervakken voor de bebouwing op de kavels geven het straatprofiel een rommelige uitstraling. De bebouwing ligt daarom zo dicht mogelijk tegen de erfgrans aan. Dit om de hoeveelheid erfafscheidingen en het zicht op eventuele parkeerplaatsen direct vanaf de straat te beperken. Wanneer de bebouwing grenst aan een aanliggend kavel dient een zijdelingse rooilijn te worden gehanteerd van minimaal 3 meter.

Het parkeren dient op het eigen kavel te worden opgelost. Bijvoorkeur aan de zijkant van de bebouwing. Grote parkeervelden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn ongewenst. Indien dit toch aan de voorzijde plaatsvindt dient het parkeerveld te worden afgeschermd met een haag. De inritten zijn maximaal 6 meter breed met een maximum van 2 per kavel.

De erfafscheiding moet in samenhang ontworpen zijn. Bijvoorbeeld door één type hek te kiezen dat over het hele bedrijventerrein wordt toegepast, in plaats van op elk kavel een andere variant te gebruiken. In het straatprofiel worden essen toegepast.

woon-werk kavels

Op een aantal kavels binnen het westelijke deel van het Bolwerck is wonen in combinatie met werken gewenst. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De kavels hebben een oppervlakte van circa 1.500 m² tot 2.000 m², zijn vrij diep en lopen van de Noorseweg tot de Deenseweg. Dit maakt het mogelijk om het kavel verschillende gezichten aan de beide wegen te geven. Omdat de Noorseweg de hoofdontsluitingsweg is voor de bedrijven zal het bedrijfsgebouw zich hierop richten (oostzijde). De entree voor de woningen bevindt zich aan de Deenseweg (westzijde). Hierdoor wordt er vermeden dat er achterkanten ontstaan richting het dorp en de woonwijk. Bovendien wordt hiermee een soepele overgang gecreëerd van de woonwijk naar het bedrijventerrein. De woning sluit aan bij de bestaande bouwtypen in de omgeving. Materialisering en dakvorm zijn herkenbaar in Oldambt. De woning bevindt zich aan de voorzijde van het kavel en oriënteert zich op de weg. Ze ligt achter een mooie voortuin. De woning is zorgvuldig gebouwd en het kavel is verzorgd ingericht. Het bedrijf ligt iets terug van de weg. Het gebouw heeft een eenduidige hoofdvorm en past in het totaalbeeld van de straat. Het is in gedempte kleurstellingen gebouwd en ziet er degelijk uit. De opslag van het bedrijf is uit het zicht vanaf de hoofdweg gesitueerd.

De zone 'woon-werk' kavels is opgesplitst in twee gebieden, namelijk noord en zuid. Het realiseren van de zuidelijke woon-werk kavels worden mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. De scheiding van de zones ligt ter hoogte van de sloot. Het verschil tussen de twee deelgebieden is dat in het gebied zuid ook mogelijk is om het kavel met alleen maar een bedrijf in te vullen, zonder woning. Aan de invulling van de puur bedrijfskavels zijn voorwaarden verbonden om te zorgen dat er geen achterkanten aan de

Deenseweg ontstaan. Zo is er sprake van een diepere rooilijn die groen moet worden ingevuld. Hiermee wordt er een bufferzone gecreëerd van het bedrijf tot aan de straat. Deze zorgt er voor dat de bedrijvigheid het woonkarakter van deze straat niet teveel beïnvloed. Ook dient de bebouwing die langs weg over representatieve gevels te beschikken. Opslag dient uit het zicht vanaf de straat te zijn weggewerkt.

Op de kavels in het noordelijk deel is er sprake van een rooilijn voor bedrijfsgebouwen aan de Noorseweg en een rooilijn voor de woning aan de Deenseweg. Grote parkeervakken voor de bebouwing op de kavels geven het straatprofiel een rommelige uitstraling. De bedrijfsbebouwing ligt daarom zo dicht mogelijk tegen de erfgrans aan de Noorseweg. Dit om de hoeveelheid erfafscheidingen en het zicht op bedrijfsparkeerplaatsen te beperken. Parkeren wordt bij voorkeur haaks op de Noorseweg geplaatst. Voor de woningen aan Deenseweg geldt een rooilijn van minimaal 3 meter waarin een goed onderhouden voortuin wordt geplaatst. Wanneer de bebouwing grenst aan een aanliggend kavel dient een zijdelingse rooilijn te worden gehanteerd van minimaal 3 meter.

De rooilijn van de woon-werk kavels in het zuidelijke deel van de woon-werk kavels is gelijk aan die van het noordelijke deel. Er is echter ook de mogelijkheid om hier alleen maar bedrijfskavels uit te geven. De bedrijven zullen zich dan primair op de Noorseweg richten. Om te voorkomen dat er alleen maar achterkanten aan de Deenseweg liggen wordt er een rooilijn van 10 meter naar de Deenseweg gehandhaafd. Deze 10 meter zone naar de Deenseweg krijgt een groene invulling.

Het parkeren dient op het eigen kavel te worden opgelost. Bij voorkeur aan de zijkant van de bebouwing. Grote parkeervelden zichtbaar vanaf de openbare weg zijn ongewenst. Indien dit toch aan de voorzijde plaatsvindt dient het parkeerveld te worden afgeschermd met een haag. Per kavel zijn maximaal twee inritten toegestaan. Voor het bedrijf is een inrit aan de Noorseweg toegestaan. De maximale breedte van deze inrit is 6 meter. Voor de woning is aan de Deenseweg is een inrit met een maximale breedte van 4 meter toegestaan.

De erfafscheiding moet in samenhang ontworpen zijn. Bijvoorbeeld door één type hek te kiezen dat over het hele bedrijventerrein wordt toegepast, in plaats van op elk kavel een andere variant te gebruiken. In het straatprofiel worden essen geplant. Als hagen worden meidoornhagen toegepast.

grootschalige bedrijvigheid

Dit gebied is bestemd voor grootschalige bedrijvigheid in de logistieke sector met een entrepot functie. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Het terrein is in totaal 4 hectare groot en kan worden onderverdeeld in maximaal twee kavels. Deze worden ontsloten via de Europaweg en de Noorseweg. Het bedrijf dat hier komt heeft een logistieke achtergrond en wil zich presenteren aan de A7. Dit dient zodanig te gebeuren dat het rijmt hoe Bad Nieuweschans zich aan de A7 wil tonen. Hierdoor krijgt het gebouw een groene wand, waarbij het zich op een plek als een accent op deze wand naar buiten toe kan presenteren. Het kavel beslaat een groot gebied met duidelijke randen die zorgen voor de uitstraling naar zijn omgeving. Aan de west- en zuidzijde is het gebied afgeschermd door een talud en dijk. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de kavels aan de Europaweg. Hierdoor wordt het grotendeels aan het zicht onttrokken. Slechts bij de entrees is er een duidelijk zicht op het kavel.

De bebouwing op het zuidelijke kavel dient een representatief beeld te geven naar de A7 toe. Het is het eerste gebaar dat te zien is zodra men Nederland vanuit Duitsland binnenrijdt. Met het gebaar dat dit gebouw maakt presenteert het niet alleen zichzelf, maar ook het gehele bedrijventerrein het Bolwerck en het dorp Bad Nieuweschans. Vandaar dat het belangrijk is dat het gebouw zorgvuldig wordt vormgegeven en een hoge kwaliteit heeft. Een deel van het gebouw kan over de wand heen steken en met een kenmerkende materialisering en architectonische vormgeving de aandacht trekken. Hiermee wordt het een landmark. Door alleen deze te laten opvallen (in plaats van de hele wand prominent zichtbaar te hebben) is het gebaar subtieler en kan het worden verenigd met de ambitie van een groene uitstraling. Het landmark dat over de groene wand heen steekt heeft een relatie met het andere bebouwingaccent dat zich in de zone campusachtige bedrijvigheid aan het water bevindt. Dit zou kunnen met materialisering, symboliek, bouwvorm, kleuren, etc. De samenhang verhoogt de uitstraling van het bedrijventerrein.

Het gebied bestaat uit bedrijfspanden met kantoor- en werkruimten en grote parkeerterreinen voor vracht- of personen auto's. Het gebied heeft eenheid en wordt integraal ontwikkeld. Op het terrein is er sprake van samenhang in inrichting en materialisering.

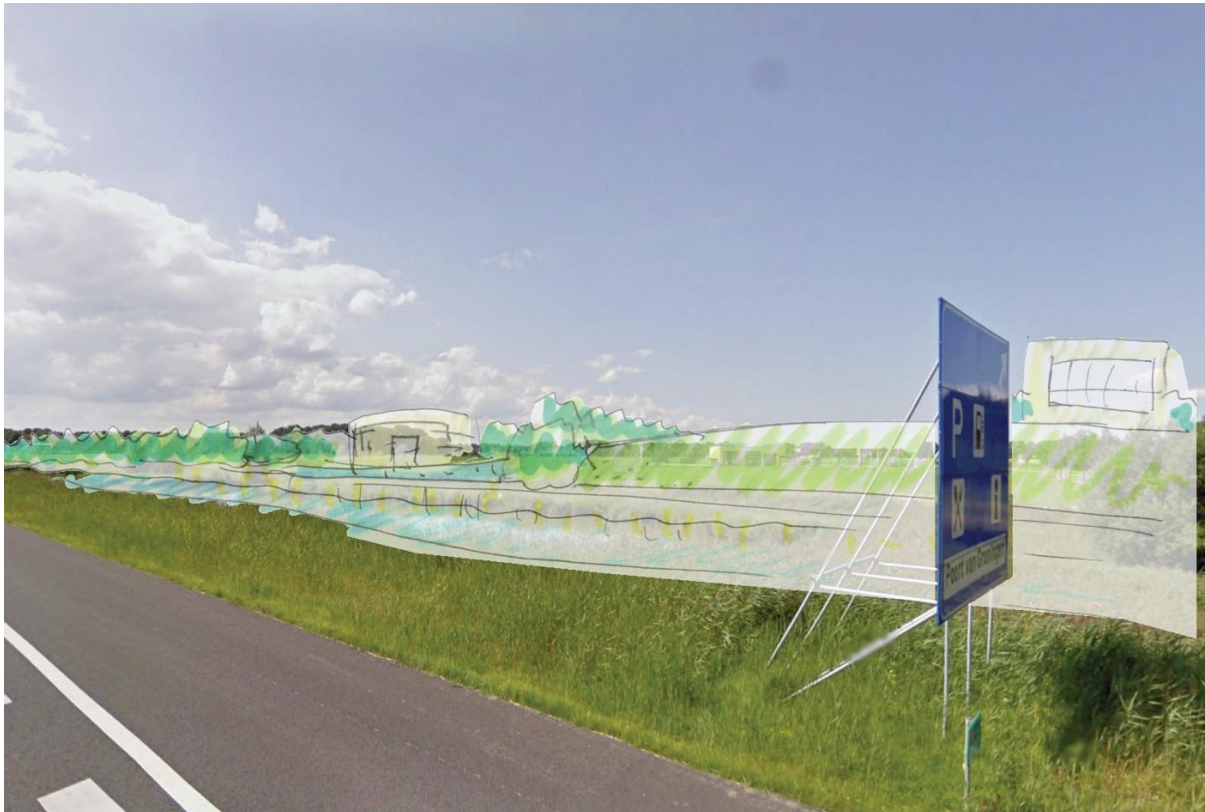
Het gebouwde accent (landmark) dat over de zuidelijke erfgrens (groene wand) heen steekt richt zich op de A7. Indien er bebouwing in het oosten aan de Europaweg grenst heeft deze een representatieve gevel naar de Europaweg. De representatieve gevels van het noordelijke bedrijfskavel grenzend aan de Noorseweg zijn op de Noorseweg georiënteerd.

Grote parkeervakken voor de bebouwing van het kavel geven het straatprofiel een rommelige uitstraling. De bebouwing ligt daarom op het noordelijk kavel zo dicht mogelijk tegen de erfgrans aan. Dit om de hoeveelheid erfafscheidingen en het zicht op eventuele parkeerplaats direct vanaf de straat te beperken. Voor de bebouwing dient een zijdelingse rooilijn te worden gehanteerd van minimaal 3 meter naar het aanliggende kavel.

Op het zuidelijke kavel aan de Europaweg zal relatief weinig gebouwd worden en deze bebouwing is grotendeels uit het zicht vanaf de openbare weg. Daarom geldt hier geen rooilijnbepaling behalve voor het bouwaccent in de zuidelijke wand naar de A7.

Het parkeren dient op het eigen kavel te worden opgelost. Bij voorkeur aan de zijkant van de bebouwing. Grote parkeervelden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn ongewenst. Indien dit toch in het zicht plaatsvindt dient het parkeerveld te worden afgeschermd met een haag. Het kavel heeft rondom een erfafscheiding. Op bijna alle plaatsen is het kavel uit het zicht weggewerkt. Slechts bij de entree is deze goed zichtbaar. De erfafscheiding bestaat aan de westelijke zijde uit een talud met bomen met aan de binnenzijde een hek. Hiermee wordt een grote inkijk van het fietspad op de verharde oppervlaktes van het bedrijventerrein voorkomen. Aan de zuidzijde bestaat de afscheiding uit een steile talud. Daar waar de erfafscheiding zichtbaar is vanaf de straat dient deze aan te sluiten bij de overige erfafscheidingen. Bij voorkeur wordt deze in samenhang ontworpen. Bijvoorbeeld door een type hek te kiezen dat over het hele bedrijventerrein wordt toegepast, in plaats van op elk kavel een andere variant te gebruiken.

Op de volgende afbeelding is een voorgesteld aanzicht vanaf de A7 weergegeven met een groene wand en twee bebouwingsaccenten. De rest van het bedrijventerrein is aan het zicht onttrokken.



Figuur aanzicht vanaf de A7

Aan de noord en oostgrens van het kavel zijn bomen aangeplant. De verhardingsvlakken op het kavel kunnen worden gecompartmenteerd door gebruik van bomenrijen van de eerste grootte. Als hagen worden meidoornhagen toegepast.

Ondanks dat het bedrijventerrein primair bedoeld is voor lokale bedrijven kan er ook vraag komen van grote bedrijven van buiten Bad Nieuweschans. De ligging van het terrein heeft de potentie om bedrijven vanuit Duitsland aan te trekken en wellicht ook bedrijven van buiten de gemeente voor wie de ligging aan de grens een voordeel is. Hierdoor is het ook mogelijk voor een aantal niet lokale bedrijven om zich in het Bolwerck te vestigen.

campusachtige bedrijvigheid

In dit gebied wordt gestreefd naar een vorm van bedrijvigheid die zich uit in een campusachtige omgeving. Voor dit gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Er is sprake van grote groene velden waarop kantoren of bedrijven zijn gesitueerd. De uitstraling van het gebied zal door de wegprofielen en de grasvelden een groen karakter hebben. De bedrijven zijn bij voorkeur actief in de leisure of health sector. Dit past goed bij de identiteit van een campus. Het gebied kent twee soorten kavels. Aan de ene kant de kavels die samen een cluster vormen

met een sterke oriëntatie naar de buitenrand. Deze bevinden zich in het westen. De oostelijke rand heeft een dubbele oriëntatie. Ze richt zich zowel op de Noorseweg als op de zuidelijke plas en de A7. De oriëntatie op de A7 gebeurt door middel van een architectonisch landmark aan de waterplas. Het wegprofiel van de Noorseweg zorgt voor een omzoming van bomen.

De gevels oriënteren zich naar buiten toe, op de hoofdontsluiting. Hierbij hebben de wegen die van noord naar zuid lopen de voorkeur. Wanneer men de losse kavels als een grote rechthoek ziet dient de opslag in het centrum van deze rechthoek te worden geplaatst. Ze liggen uit het zicht vanaf de weg. De landmark aan de waterplas profileert zich naar de A7.

De campusachtige uitstraling wordt versterkt wanneer de bouwwerken een kleine afstand tot de kavelgrens houden. Dit voorerf moet een eenduidige invulling krijgen op alle kavels ten behoeve van een collectieve uitstraling. Gedacht wordt aan een berm van gras welke doorloopt van de kavelgrens tot aan de bebouwing. Wanneer alle bebouwing in het voorgestelde vak (naar binnen liggend vanaf de randen) komt te liggen, schermt deze een gebied af waar opslag, laden- en lossen, parkeren etc. een plaats een plaats kunnen krijgen. Hiermee zijn deze veel minder zichtbaar en ervaar je vooral het gebouw in het veld. Om dit te stimuleren wordt er een zone aangegeven waarbinnen zich 80% van de bouwwerken dient te bevinden. Voor de landmark is er een lijn aangegeven waar op zich een deel van de gevel van het bouwwerk moet bevinden. De vorm van het bouwwerk staat vrij, zolang de hoofdmassa zich op de aangegeven locatie bevindt. De overige bebouwing moet wat ruimte laten naar deze landmark zodat het lijkt alsof deze zich als een meer solitair object in het groen bevindt.

Op de campusachtige kavels worden de gebouwen objecten in een veld. Hierdoor is veel vrijheid voor een diverse architectuur. Belangrijk is dat de bouwwerken samen als een cluster gaan werken. Dit door ze ondanks de verschillende vormen van architectonische expressie een relatie met elkaar te geven. Het landmark gebouw aan het water mag beschikken over een bijzondere architectuur en materialisering. Het is van belang dat het een relatie heeft met het andere landmark in de zone van de grootschalige bedrijvigheid.

Men wordt aangemoedigd om slechts de interne ruimtes van het kavel af te schermen. De erfafscheidingen worden op de gevellijn van de bouwwerken te worden geplaatst in plaats van op de kavelgrens. Nog beter is wanneer de afscheiding zoveel mogelijk door middel van het bouwvolume zelf wordt gerealiseerd. Wanneer er toch een erfafscheiding dient te worden gerealiseerd dient deze in samenhang te worden ontworpen. Bijvoorbeeld door een type hek

te kiezen dat over het hele bedrijventerrein wordt toegepast, in plaats op elk kavel een andere variant te gebruiken. Een ander idee is om de hekken zodanig uit te voeren dat ze kunnen worden begroeid met klimplanten. Hiermee wordt het terrein beveiligd, de opslag en parkeren uit het zicht onttrokken en een groene uitstraling bereikt.

Het parkeren dient op het eigen kavel te worden opgelost. Bijvoorkeur aan de zijkant van de bebouwing. Grote parkeervelden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn ongewenst. Indien dit toch aan de voorzijde plaatsvindt dient het parkeerveld te worden afgeschermd met een haag. De erven bestaan in principe uit gras waarop losse bomen kunnen worden geplant. Als hagen worden meidoornhagen toegepast.

Ontsluiting

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar voor autoverkeer. Ze beschikt over een afslag aan de A7, de snelwegverbinding tussen Nederland (Groningen) en Duitsland (Bremen, Hamburg). Op het bedrijventerrein vindt de ontsluiting van de verschillende bedrijven plaats via de Europaweg en een interne hoofdstructuur (de Noorseweg). Deze laatste vormt een lus vanaf de Europaweg die de verschillende bedrijventerreinen ontsluit. De verschillende bedrijven oriënteren zich op de Europaweg en Noorseweg. De Europaweg gaat over in de Neuschanzer Strasse welke net over de grens in Duitsland aantakt op de A7.

De Europaweg bestaat uit een 6 meter brede geasfalteerde weg. Dit is voldoende voor vrachtwagens om langs elkaar te rijden. De Noorseweg is breder, namelijk 7 meter. De breedte maakt het makkelijk voor vrachtwagens om te manoeuvreren. De lusstructuur van de Noorseweg voorkomt doodlopende straten.

Daar waar de Noorseweg overgaat in de Deenseweg versmalt de weg met een meter. Dit om te stimuleren dat vrachtwagens vooral gebruiken maken van de Noorseweg. De Deenseweg wordt dan een stuk rustiger en vooral gebruikt door huisgebonden verkeer. Dit sluit beter aan bij de woonkwaliteit aan de Deenseweg.

Vanaf de aangrenzende woonwijk komt er een fietspad door bedrijventerrein het Bolwerck. Deze begint op de W. Mettingstraat waarna het aansluit op de het fietspad dat momenteel de naam Finseweg draagt. Dit fietspad is verboden voor regulier gemotoriseerd verkeer. Het beschikt over een ruim profiel. Men kan hier in alle rust fietsen terwijl men zicht heeft op de waterplassen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Aan de oostzijde wordt het pad

begrensd door een aarden wal met bomen en aan de westelijke zijde stroomt een brede sloot.

groen aanzicht

Bedrijventerrein het Bolwerck wil zich presenteren als een bedrijventerrein in een groene setting. Dit heeft een interne en een externe component. De randen van het Bolwerck zijn bepalend voor de blikken van buiten. Het is van belang dat deze goed aansluiten op de omgeving (het dorp en de woonwijken) en dat het een goede uitstraling heeft richting de A7. Wanneer men zich op het bedrijventerrein begeeft is de sterke structuur van de wegen en openbare ruime bepalend. Een heldere ontsluiting met goede profielen vol bomen en een heldere aanpak van de buitenruimte geven het gebied een collectieve groen uitstraling. Binnen het bedrijventerrein wordt het beeld bepaald door de brede profielen waarin statige essen worden aangepland. Deze bomen hebben een lange levensduur. Op de afbeelding op de volgende pagina is de groenstructuur weergegeven.



groenstructuur

Uitstraling naar A7

Momenteel bestaat het plangebied uit weilanden welke het een open karakter geeft. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de A7 van een afstand de groene oostelijke rand van het dorp Bad Nieuweschans waar te nemen. Dit versterkt het groene imago van het dorp. Na realisatie van het bedrijventerrein zou het dorp nog steeds een groene uitstraling hebben.

Vanaf de A7 kijkt men op een plas van rietoevers. Door de bomenlanen en dijken is er relatief weinig zicht op de bedrijfskavels en gebouwen. De paar zichtbare gebouwen zijn in een groene setting ingekaderd. Aan de zuidgrens wordt op twee plaatsen bosplantsoen aangeplant. Dit bestaat uit een gemixte aanplant van lokale soorten. Deze zullen een stuk van het bedrijventerrein aan het zicht onttrekken. De diagonale brede sloot met dijk die centraal door het bedrijventerrein loopt zal ook sterk bijdragen aan het groene aanzicht. De groene oevers zullen goed zichtbaar zijn. Wanneer de bomen in de lanen na verloop van tijd een respectabele hoogte hebben bereikt zullen ze boven de bedrijven uitkomen en worden de lanen beeldbepalend in het aanzicht. Met de bovengestelde ingrepen zal het mogelijk zijn om ondanks aanleg van het bedrijventerrein toch een groen dorpsaanzicht te behouden.

De buitenruimte heeft een vrij strenge inrichting. Zij wordt gekenmerkt door lange lijnen, brede grasbermen en bomenlanen. Dit is zowel een verwijzing naar de historische dorpsse karakteristieken (van militaire oorsprong) als naar het kuuroord.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat plannen voor ruimte en mobiliteit en vervangt onder andere de Nota Ruimte. Er zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed. Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Tenslotte is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

plan

Het bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Gezien dit feit en de relatief kleine schaal van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de structuurvisie geen direct relevant beoordelingskader vormt.

3.2 Provinciaal beleid

POP III

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POPIII) (2009) vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid van de provincie Groningen. In het POPIII staat op welke onderdelen en hoe de provincie wil bijdragen aan de ontwikkeling van een sterke regionale economie. De provincie stimuleert de omvorming naar een meer hoogwaardige, kennisintensieve regionale economie. De provincie zet een breed instrumentarium in voor het stuwende MKB, als belangrijke motor voor de economie. Het doel is het stimuleren van innovatie in bedrijven, kennisverspreiding en een effectievere benutting van de resultaten van wetenschappelijk onderzoek, exportbevordering, investeringsbevordering en scholing.

Niet-stuwende, lokale en subregionale bedrijven moeten zich in beginsel vestigen of uitbreiden op lokale bedrijventerreinen bij de grotere kernen. Dit dient vooral ter bescherming van het landschap. De inrichting van de terreinen moet zijn aangepast aan de lokale situatie en passen bij de beeldkwaliteit. De provincie voert een restrictief beleid voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De komende jaren wordt het accent gelegd op revitalisering van de bestaande terreinen. Benutting van de zoekgebieden voor bedrijventerreinen is alleen mogelijk indien en voor zover de noodzaak daarvoor is aangetoond na stringente toepassing van de SER-ladder. Bij de ondersteuning van de revitalisering en de ontwikkeling van bedrijventerreinen houdt de provincie rekening met duurzaamheidsaspecten, onder meer bij locatiekeuze, ontwerp en inrichting van het terrein en bij bedrijfsprocessen.

In het omgevingsplan is de ambitie hoog om een goede leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie. De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk wijzigende samenstelling van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.

POV

Tegelijk met de vaststelling van het POP is de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. In de verordening is aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Uit de omgevingsverordening volgt dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit dient te bevatten.

Op grond van artikel 4.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, tenzij:

- *het nieuwe bedrijventerrein of de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein gelegen is binnen de door de provincie aangegeven zoekgebieden en voorts uit de toelichting blijkt dat er behoefte is aan een bedrijventerrein, en op de bestaande terreinen geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of kan worden aangetoond dat omwille van milieuredenen dan wel om reden van thematisering uitbreiding van bestaand bedrijventerrein noodzakelijk is;*
- *uitbreiding van het bedrijventerrein noodzakelijk is ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfsvestiging elders en uit de toelichting blijkt dat de bedrijfsverplaatsing aantoonbaar noodzakelijk is, op bestaande bedrijventerreinen binnen de regio geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering van die terreinen of intensivering van het ruimtegebruik, de totale omvang van de bedrijventerreinen per saldo niet toeneemt, dan wel noodzakelijk is ter leniging van een ruimtelijk knelpunt op de locatie waar het bedrijf gevestigd is, bedrijfsvestiging op de oorspronkelijke bedrijfslocatie niet meer mogelijk zal zijn.*

Plan

Zoals in paragraaf [2.3](#) staat aangegeven vormt de belangstelling van een transportbedrijf voor een kavel van 12 hectare in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein de directe aanleiding voor de herontwikkeling van het Bolwerck. Voor het transportbedrijf Roadmaster is bedrijventerrein Bad Nieuweschans de beste locatie. Dat is vooral ingegeven door de noodzaak van het bedrijf om te beschikken over een bedrijfslocatie aan de A7 dat nabij Duitsland is gelegen. Op de overige bedrijventerreinen binnen de gemeente Oldambt is er onvoldoende ruimte voor het transportbedrijf. Elders in de provincie is er ook geen geschikte locatie aanwezig. De gemeente Oldambt acht in dit geval de uitbreiding van het bedrijventerrein aanvaardbaar. De gemeente Oldambt heeft derhalve besloten om het voormalige industrieterrein De Toekomst aan de A7/Toekomstkade, met een oppervlakte van totaal 14,5 hectare in te zetten als compensatie voor de 12 hectare in het bedrijventerrein Bolwerck Bad Nieuweschans voor de Roadmaster. Het betreft de volgende kadastrale percelen:

- Sectie M (kadastraal Midwolda), nr. 2179, groot 11.1286 hectare
- Sectie M (kadastraal Midwolda), nr. 1769, groot 2.6765 hectare.

Deze locatie is binnen de Provinciale Omgevingsverordening ook nog aangewezen als zogenaamd 'zoekgebied' voor industrieontwikkeling. Ter compensatie van de uitbreiding bedrijventerrein Bad Nieuweschans zal het bedrijventerrein De Toekomst worden verkleind

zodat de totale omvang van de bedrijventerreinen per saldo niet toeneemt. De herontwikkeling betreft deels bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding vindt plaats op gronden die volledig worden ingesloten door het bestaande bedrijventerrein, de A7 en de kern Bad Nieuweschans. De uitbreiding van het Bolwerck sluit hiermee aan op bestaand bebouwd gebied, waarmee een verdere versterking van het buitengebied wordt voorkomen. Uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan blijkt dat het geheel op een zorgvuldige manier wordt ingepast die aansluit bij de kenmerken en kwaliteiten van Bad Nieuweschans en de ligging direct aan de A7. De ontwikkeling past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

A7 Visie

In 2006 is de Visie beeldkwaliteit voor de A7 zone Oost-Groningen (A7 Visie) opgesteld. De visie is opgesteld om te voorkomen dat de gebieden langs de A7 tussen Scheemda en Bad Nieuweschans dichtslibben met diverse activiteiten zonder sturing vanuit een regionaal wensbeeld. Het bedrijventerrein Bolwerck staat in de visie aangeduid als bijzondere locatie met hoge beeldkwaliteit.

Toekomstvisie

In december 2009 is de concept Toekomstvisie voor de gemeente Oldambt gepubliceerd. Hierin wordt aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen liggen voor de gemeente. Daarbij is gekeken naar het zelfbeeld en het imago van de gemeente.

De ligging aan de A7 (als drager van economische activiteit) en de nabijheid van Duitsland worden in de Toekomstvisie als kansen gezien. De voorsprong als wellness-oord van het noorden van Nederland en Duitsland kan benut worden voor een verbreding in de sfeer van gezondheid, recreatie en vernieuwende zorgarrangementen. Een scherpe analyse van lokale vraag en aanbod, het analyseren van nieuwe bedrijvigheid en het in goed overleg verbinden van beide, kan nieuwe werkgelegenheid bieden.

Welstandsnota

In maart 2012 is de ontwerp welstandsnota van de gemeente Oldambt vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten die het kader vormen waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In de welstandsnota valt het deelgebied van het Bolwerck deels in de categorie bedrijventerrein industrieterrein en deels in de categorie bedrijventerrein zichtlocatie. Deze categorieën hebben verschillende welstandscriteria met betrekking tot plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.

Woonplan

Het Woonplan bevat een visie op het wonen in de nieuwe gemeente Oldambt, bestaande uit de drie gemeenten Reiderland, Winschoten en Scheemda. Het Woonplan geeft aan hoe het woonbeleid van de gemeente vorm gaat krijgen. Binnen het Woonplan wordt niet specifiek ingegaan op de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen.

Plan

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota. Door middel van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan wordt een passende invulling aan het gebied gegeven die recht doet aan de bijzondere zichtlocatie. Het plan sluit aan bij het gemeentelijke beleid.

4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het Verdrag van Valetta. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

Gronden nabij Fontana

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldambt geldt er voor de gronden van het plangebied nabij Fontana een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel valt daarnaast in de categorie Historische kernen en bebouwing, zijlen en verschansingen. Voor Fontana geldt dat voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Bolwerck

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldambt is aangegeven dat voor het Bolwerck een hoge archeologische verwachting geldt. De Bunderdijk is op de beleidskaart opgenomen als oude dijk van cultuurlandschappelijke waarde. Ook geeft de beleidskaart aan dat het Bolwerck iets overlapt met de voormalige schans.

Door Libau is daarom een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij dit plan is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat onder de kleilagen archeologische resten uit de late middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. In de top van het dekzand, onder het veenpakket bestaat kans op archeologisch resten uit de steentijd. Het is niet bekend wat de exacte dikte van het kleipakket is en in hoeverre mogelijk aanwezige archeologische resten tegen (ondiepere) bodemingrepen beschermd zijn. In de klei en mogelijk ook aan het oppervlak zijn bovendien archeologische resten te verwachten die samenhangen met het gebruik van de schans waaronder resten van oorlogshandelingen uit 1673 en de Franse tijd.

De inrichting van het gebied ligt nog niet vast. De omvang en diepte van de uit te voeren bodemingrepen is nog niet bekend. Derhalve wordt geadviseerd om voorafgaand aan de ingrepen een archeologisch booronderzoek uit te laten voeren van zes boringen per hectare. Dit booronderzoek dient te bepalen hoe dik de afdekkende kleilaag is en het onderzoek dient gericht te zijn op archeologische indicatoren. Tijdens het booronderzoek dient gebruik te worden gemaakt van een edelmanboor met een doorsnede van zeven centimeter en/of een gutsboor met doorsnede van drie centimeter. Gelijktijdig met het booronderzoek dient indien mogelijk eveneens een oppervlaktekartering te worden uitgevoerd. Het booronderzoek wijst uit of en op welke locaties binnen het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek nodig is. De noodzaak ervan is echter eveneens afhankelijk van de op die locatie geplande bodemingrepen.

Door RAAP is een booronderzoek uitgevoerd. De voorlopige uitkomsten hiervan zijn bekend. De definitieve resultaten worden in de ontwerpfase in het bestemmingsplan verwerkt.

De dikte van het kleipakket in het plangebied varieert sterk en bedraagt minder dan 1 meter tot bijna 4 meter. In het bovenliggende kleipakket zijn geen archeologisch kansrijke niveaus, zoals vegetatiehorizonten aangetroffen. De top van het kleipakket is grotendeels verstoord, waardoor archeologische resten in de top van het kleipakket naar verwachting verloren zijn gegaan. De top van het veenpakket is voor een groot deel verdwenen als gevolg van zeeinbraken vanuit de Dollard. Hierdoor is het niveau waarin middeleeuwse resten verwacht werden eveneens verloren gegaan.

Het dekzand, waarin archeologische resten uit de Steentijd verwacht kunnen worden, bevindt zich op een diepte van 5 a 6 meter beneden maaiveld en is niet aangeboord tijdens het booronderzoek. Over de intactheid van dit niveau kunnen daarom geen uitspraken gedaan worden.

Archeologische resten uit de periode na de Steentijd worden niet meer verwacht. Eventuele archeologische resten uit de Steentijd worden verwacht op een diepte van minstens 5 meter beneden maaiveld. Naar verwachting zal dit niveau niet vergraven worden bij de voorgenomen bodemingreep.

Er zijn geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen gevonden. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch maatregelen (planaanpassing, vervolgonderzoek, etc.) aan te bevelen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype gemengd gebied als rustige woonwijk en rustig buitengebied aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype rustige woonwijk. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Bolwerck

In dit deel van het plangebied zijn reeds enkele bedrijven en inrichtingen aanwezig, namelijk:

- kantoor Eems Dollard Regio (Bunderpoort 14; milieucategorie 2);
- Deekens Plus Rutting (Deenseweg 1; milieucategorie onbekend);
- kazerne brandweer Oldambt (Noorseweg 2; milieucategorie 2);
- truck tankshop Rijtex (Europaweg 35; milieucategorie 3);
- tankstation Texaco (Rijksweg 42; milieucategorie 3)
- restaurant Poort van Groningen (Rijksweg; milieucategorie 2)

De nieuwe in het plangebied te vestigen bedrijven vallen volgens de VNG-lijst in milieucategorie 1 en 2. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Binnen die afstand bevinden zich geen bestaande gevoelige functies. In een deel van het Bolwerck worden ook bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 100 meter. Binnen die afstand bevinden zich geen bestaande gevoelige functies.

Voor de nieuwe bedrijfswoningen binnen het plangebied bij de bedrijven in categorie 1 en 2 mogen de richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden. De maximale afstanden worden daardoor verkleind. Bedrijfswoningen kunnen worden gesitueerd op 50 meter van bedrijven in categorie 3.2. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden van de VNG.

Er wordt in dit gebied al rekening gehouden met een bepaalde overlast van de bedrijvigheid. De verhoogde milieubelasting voor geluid kan de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Om de overlast toch zoveel mogelijk te voorkomen, kunnen bij de (milieu)vergunningverlening, maar ook via Algemene Maatregelen van Bestuur nog aanvullende eisen worden gesteld aan de bedrijven. In dit kader fungeert het bestemmingsplan als grofmazige zeef voor planologisch toelaatbare activiteiten en vindt fijnregeling plaats binnen de vergunningverlening of via een AMvB op de betreffende kavel. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst.

4.3 Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verboden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

Bolwerck

Door MUG is voor het Bolwerck een historisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage is opgenomen. Doel van het historisch onderzoek is het bepalen of ter plaatse van de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten plaatsvinden (of hebben plaatsgevonden) die aanleiding geven tot het uitvoeren van een verkennend of oriënterend bodemonderzoek. Daarnaast is nagegaan of ter plaatse van de onderzoekslocatie reeds bodemonderzoeken zijn uitgevoerd of dat de locatie deel heeft uitgemaakt van een groter terrein dat in het verleden is onderzocht.

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek komt naar voren dat rondom het plangebied een aantal bodembedreigende activiteiten heeft plaatsgevonden dan wel plaatsvinden. Deze activiteiten bevonden bevinden zich echter op relatief grote afstand van het plangebied of voldoen aan de recente milieueisen. Daarom wordt niet verwacht dat de activiteiten een bodemverontreiniging binnen het plangebied hebben veroorzaakt. Binnen en nabij het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er geen (noemenswaardige) bodemverontreinigingen zijn aangetroffen.

Verder waren binnen het plangebied een aantal kavelsloten aanwezig die (vermoedelijk begin jaren 90 van de vorige eeuw) zijn gedempt. Met de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek van Van Limborgh in 2001 is aandacht besteed aan de milieuhygiënisch kwaliteit van het dempingmateriaal. Hieruit blijkt dat er geen noemenswaardige bijmengingen in het dempingmateriaal aanwezig zijn en dat deze bestaat uit matig humeuze klei. Waarschijnlijk betreft het gebiedseigen grond.

Op basis van het onderhavige historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat verkennend en/of oriënterend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van eventuele bodemverontreinigingen niet noodzakelijk is. De verwachting is dat de onderzoekslocatie, op milieuhygiënische gronden, geschikt is voor de voorgenomen herontwikkeling. Uit de resultaten van het historisch onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied gedempte sloten aanwezig zijn. Deze zijn waarschijnlijk allemaal gedempt met (gebiedseigen) grond zonder zintuiglijke afwijkingen. Aanbevolen wordt om tijdens de herontwikkelingswerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden binnen het plangebied te letten op plaatselijk voorkomende mogelijke zintuiglijke afwijkingen in verband met de dempingen binnen het gebied. Bij (plaatselijk) voorkomende afwijkingen kan het noodzakelijk zijn om hier bodemonderzoek uit te voeren.

4.4 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregelgeving. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Bolwerck

Het Bolwerck ligt niet in een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rheiderland in Duitsland) ligt op een afstand van circa twee kilometer ten zuiden van het Bolwerck. Gezien deze afstand, het gebruik van de tussenliggende gronden en de relatief beperkte ingreep in het plangebied, worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden.

Het Bolwerck maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS ligt ten westen van de kern Bad Nieuweschans op circa een kilometer afstand van het Bolwerck. De toekomstige inrichting van het Bolwerck is dusdanig dat er geen significante negatieve effecten op de EHS worden verwacht.

Ten behoeve van de ontwikkelingen is door Buro Bakker een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De waargenomen of mogelijk in het plangebied voorkomende zwaar of matig zwaar beschermde fauna beperkt zich tot het terrein van de voormalige naaifabriek. Het betrof hier vaste verblijfplaatsen van broedvogels en potentiële vaste verblijfplaatsen van de buizerd, sperwer en steenmarter. Daarnaast vormt het terrein van de naaifabriek een potentiële vaste verblijfplaats en vliegroute van vleermuizen.

De overige in het plangebied gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

De noodzaak voor vervolgonderzoek spitst zich toe op het terrein van de oude naaifabriek. Vanwege de ontoegankelijkheid van het terrein heeft de quickscan geen volledig beeld opgeleverd van de potentie van dit terrein als verblijfplaats voor vleermuizen en vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats.

Bij de sloop van het fabriekspand is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van steenmarter noodzakelijk.

Bij de sloop van het fabriekspand is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Mogelijk volstaat hierbij een grondige inspectie van het pand om de daadwerkelijke potentie voor vleermuizen in beeld te brengen.

Bij de voorgenomen kap van de populierensingel is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats noodzakelijk.

Bij de voorgenomen kap van de populierensingel is vervolgonderzoek naar het gebruik van de singel als vliegroute voor vleermuizen noodzakelijk.

Bij de voorgenomen kap van de populierensingel is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen aan de orde. Mogelijk volstaat hierbij een grondige inspectie van de bomen om de daadwerkelijke potentie voor vleermuizen in beeld te brengen. Indien zwaar of matig beschermde soorten worden aangetroffen kan de aanwezigheid hiervan van invloed zijn op de verdere planvorming. Het verdient aanbeveling om vroegtijdig met een vervolgonderzoek te starten als duidelijk is dat er plannen zijn voor de ontwikkeling van het terrein van de oude naaifabriek.

Daarnaast geldt voor het hele plangebied de volgende conclusie met betrekking tot broedvogels: wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kan dit leiden tot verstoring of vernietiging van nesten. Dergelijke verstoring is niet toegestaan en hiervoor wordt bovendien geen ontheffing verleend. De werkzaamheden dienen daarom in eerste instantie buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. Eventueel kan binnen de broedperiode gewerkt worden wanneer de werkzaamheden voor het broedseizoen opgestart worden en continu voortduren.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van een op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een fN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

plan

Door het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen is onderzoek gedaan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, naar de risicobronnen in of nabij het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat nergens in de huidige situatie een hoog groepsrisico is berekend. Gelet

op het conserverende karakter van het plan en de afstand tussen de objecten en de leiding, is het groepsrisico voor de toekomstige situatie nagenoeg gelijk. Het groepsrisico ligt bij alle drie de berekeningen zowel in de huidige als in de toekomstige situatie beneden de oriënterende waarde.

4.6 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidgevoelige functies.

Bolwerck

Ten behoeve van de ontwikkelingen wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage is opgenomen.

Op een deel van het bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen toegestaan. Deze woningen ondervinden een geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A7. Tevens veroorzaken de binnen het plangebied te realiseren inrichtingen een geluidsbelasting op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving.

Wegverkeerslawaa

De geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A7 is ter plaatse van mogelijke locaties van bedrijfswoningen lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor buitenstedelijke wegen. Voor de te realiseren bedrijfswoningen op Het Bolwerck in het gebied met een geluidsbelasting tussen 48 dB en 53 dB zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden. Omdat bij de verdere invulling van het bedrijventerrein afscherming in de vorm van kantoren en bedrijfsgebouwen gerealiseerd zal worden, is te zijner tijd een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van de woningen te bepalen.

Industrielawaai

De geluidsbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten op Het Bolwerck (alle bedrijven tezamen)

kan ter plaatse van de direct ten noordwesten van het bedrijventerrein gelegen woningen aan de W. Mettingstraat voldoen aan de ten hoogste toelaatbaar te achten waarde van 50 dB(A). Ter plaatse van de overige eerstelijns bebouwing ten noordwesten van het bedrijventerrein bedraagt de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein 45 tot 50 dB(A). Voor de afzonderlijke te vestigen bedrijven gelden de algemene voorschriften als verbonden aan het Activiteitenbesluit dan wel de aan een omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbonden voorschriften.

Cumulatie geluidsbronnen

Voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en bedrijfsactiviteiten binnen een inrichting gelden afzonderlijke toetsingscriteria. Bij de verdere invulling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de cumulatie van de geluidsbronnen. Bijvoorbeeld voor de gevelgeluidwering van te realiseren bedrijfswoningen.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.

Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.

Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide en fijn stof.

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven. In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm

Of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Deze nibm-projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten niet in betekenende mate bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Ter plaatse van de woonpercelen en groenstrook nabij Fontana worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is hier conserverend van aard. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

Bolwerck

De ministeriële regeling nibm kwantificeert de (n)ibm-grens niet voor bedrijven, anders dan kantoren. Door de gemeente is aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die van significante invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een nibm-situatie, waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg, maar wel deels binnen 300 meter van een rijksweg. Er worden echter geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisicos uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de Rijksoverheid maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.8 Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Hunze en Aa's

Het beleid van het waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010–2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap zoekt daarbij naar duurzame oplossingen, waarbij het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden of geborgen en eventueel te worden hergebruikt. De laatste mogelijkheid is het afvoeren via bestaande watergangen.

Binnen het beheergebied zorgt het waterschap voor veiligheid op het gebied van water en voor voldoende en schoon water. De manier waarop de taken uitgeoefend worden, zijn gebaseerd op vier leidende principes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie.

plan

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Door het waterschap is hiervoor een uitgangspuntennotitie opgesteld (zie bijlage). Deze uitgangspuntennotitie geeft vooral algemene informatie. Over de details van het plan wordt nog overleg gevoerd tussen het waterschap en de gemeente. Naar aanleiding hiervan wordt de waterparagraaf in een later stadium verder aangevuld.

Waterbeleid

Het klimaat is aan het veranderen. De gevolgen zijn ook in onze omgeving merkbaar. Regenbuien worden extremer. Er valt in een korte periode meer regen, maar ook nattere winters en drogere zomers komen steeds vaker voor. Ook stijgt de zeespiegel, waardoor waterafvoer naar zee minder eenvoudig wordt en dijken moeten worden verhoogd. Op sommige plaatsen in het beheergebied van het waterschap is sprake van bodemdaling. Ook bij ruimtelijke plannen dient men hiermee rekening te houden. Gevolgen van extreme neerslaggebeurtenissen mogen geen wateroverlast veroorzaken, er moet voldoende water zijn ingeval van lange perioden met droogte en het watersysteem dient voldoende veilig te zijn.

Op grond van artikel 12 uit het besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Hunze en Aa's beoordeelt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de

waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze en in criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen zowel de huidige- als toekomstige relevante thema's worden beschreven. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument geregeld kunnen worden, worden in de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld. In het afgegeven advies wordt wel verwezen naar de regelstellende instrumenten zoals, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, Besluit lozen buiten inrichtingen, Besluit bodemkwaliteit, peilbesluit, gemeentelijke verordening, watervergunning.

Thema wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn, goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit is gebaseerd op het principe van niet-afwentelen zowel bestuurlijk, financieel en geografisch, in de tijd op elk schaalniveau. Er zijn landelijke werknormen (Nationaal Bestuursakkoord Water) opgesteld voor wateroverlast. Het gaat hierbij om wateroverlast, die ontstaat door inundatie vanuit oppervlaktewater als gevolg van lokale neerslag. De normen zijn uitgedrukt in de kans dat het peil van het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt.

Grondgebruikstype	Maaiveldcriterium	Inundatienorm (1 /jaar)
grasland	5%	
akkerbouw	1%	
hoogwaardige land- en tuinbouw	1%	
glastuinbouw	1%	
bebouwd gebied	0%	

Bovenstaande werknormen zijn gebaseerd op basis van de middenvariant van het klimaatscenario 2050 van het KNMI (klimaatscenario G).

In open water in stedelijk gebied kan water geborgen worden. De berging is afhankelijk van het oppervlak open water en de maximale toelaatbare peilstijging. In een situatie $T=10$ (T =herhalingstijd in jaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd en ingeval van een $T=100$ (inclusief 13% klimaatverandering) is dat afhankelijk van de laagst gelegen gronden in het stedelijk gebied, 0% van het bebouwd gebied mag inunderen. Hierbij moet opgemerkt worden dat in stedelijk gebied ook groen en gras voorkomt waarop een lagere norm (nm. de norm van het grondgebruikstype grasland) van toepassing is dan het bebouwd gebied. Bepaalde gebieden kunnen zelfs aangewezen worden voor de tijdelijke opvang van water.

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten er voor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden.

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging. Op dit moment heeft het waterschap nog geen concrete informatie ontvangen over de toename van verhard oppervlak in het plangebied. Een berekening van de te realiseren berging is daarom nog niet te maken. De toename van het verhard oppervlak ligt boven de verhardingstoename-norm van de keur ligt. Op grond van algemene regels zijn compenserende maatregelen verplicht.

Thema afvalwater & riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terecht komt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/ brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de

zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven;
- Hondenuitlaatplaatsen aanleggen of mogelijkheid bieden of de verplichting in de apv opnemen om hondenpoep op te ruimen;
- Afvalinzamelpunten plaatsen in woonbuurten, langs toegankelijke wegen voor burgers en op publieksintensieve locaties als pleinen en markten om zwerfvuil te voorkomen;
- Autowasplaatsen aanleggen of autowassen op straat verbieden in de apv om menging van autowaswater met hemelwater te voorkomen;
- De openbare ruimte zodanig inrichten dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt.

Hiermee kan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verhardingen worden voorkomen of beperkt. Het rapport Handboek Bestrijdingsmiddelen in stedelijk gebied gaat hierop in. Als de middelen toch gebruikt worden, dan moet de gebruiker maatregelen treffen om contact met hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de methode voor Duurzaam Onkruidbeheer (DOB-methode);

- Goten langs wegen vegen om onkruidgroei te voorkomen;
- Op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven zo weinig mogelijk knoeien met stoffen;
- Bij op- en overslag bulkpartijen bevochtigen om verwaaiing te voorkomen of beperken;
- Luchtemissies van bedrijven verminderen of voorkomen om atmosferische depositie te beperken of te voorkomen;
- Gladheidbestrijding effectief toepassen of beperken zolang de veiligheid dit toelaat.
- Gebruik middelen, die zo milieuvriendelijk mogelijk zijn.

Lozing van hemelwater op het oppervlaktewaterlichaam mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van dat oppervlaktewaterlichaam. Daarnaast moet de lozing van hemelwater passen binnen de te bereiken waterkwaliteitsdoelstellingen voor het oppervlaktewaterlichaam of de functies van het gebied. Lozen op een oppervlaktewaterlichaam zonder een van de hierna aangegeven specifieke functies heeft de voorkeur boven lozen op een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Kwetsbaar water

Op een aantal kwetsbare oppervlaktewaterlichamen staat waterschap Hunze en Aas geen afvalwaterlozingen toe:

- Oppervlaktewaterlichamen met de functie zwemwater;
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie drinkwater;
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie natuur(waarde);
- Oppervlaktewaterlichamen met de functie viswater;
- Oppervlaktewaterlichamen in een ecologisch gevoelig gebied;
- Kleine oppervlaktewaterlichamen met een geringe doorstroming.

Landelijk beleid

Voor de beoordeling van hemelwater, dat in contact is geweest met verontreinigde oppervlakken/activiteiten of schadelijke/verontreinigende stoffen, geeft de huidige Europese en landelijke wet- en regelgeving, het emissiebeleid en het vergunningen- en handhavingsbeleid van waterschap Hunze en Aa's het kader aan.

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. In het Activiteitenbesluit is een lozingsverbod opgenomen van verontreinigd hemelwater dat rechtstreeks afstroomt van het verharde erf naar het oppervlaktewater (=erfafspoelwater). Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Voor het Activiteitenbesluit geldt een meldingsplicht bij het waterschap.

Thema grondwater & ontwatering

Taken en verantwoordelijkheid

Ten aanzien van grondwater zijn de taken en verantwoordelijkheden verdeeld tussen burger, gemeente en waterschap. Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast op hun eigen perceel, voor zover deze problemen

niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van de buur (overheid of particulier).

Gemeente hebben een zorgplicht in het openbaar gebied en moeten maatregelen treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap is om maatregelen te nemen. Maatregelen die een gemeente kan nemen zijn het aanleggen van drainage, ontwateringssloten of hemelwaterriolering (grondwater mag niet geloosd worden op vuilwaterriolering). Het waterschap is beheerder van het freatisch (ondiep) grondwater. Het beheer bestaat vooral uit toetsing, advies en vergunningverlening voor kleine onttrekkingen.

Grondwater ordenend

Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen. Bij de aanleg van nieuwe gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden of dat er daarvoor of daardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om grondwateroverlast in het plangebied te voorkomen.

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater. Tevens kunnen natuurgebieden in en rond het plangebied negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Normen

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- Woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis;
- Woningen op (houten) palen: er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg;
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3 m onder as van de weg;
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld;
- Industrierterreinen: 0,7 m onder maaiveld.

Om de geadviseerde ontwateringsdiepte te realiseren moet het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Als de gewenste grondwaterstanden niet te realiseren zijn met sturing in peilen, waterlopen en drainage of omdat aanpassing van de grondwaterstanden niet gewenst is door de negatieve beïnvloeding van de omgeving, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimtelooos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partieel ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) moet gestreefd worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Thema inrichting watersysteem

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Het waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om het hoofdsysteem welke een belangrijke functie vervult in de aan- en afvoer van water in eigendom, beheer en onderhoud te hebben.

Naast het stelsel van hoofdwatgangen zijn er ook sloten aangewezen als schouwslot. Schouwsloten vervullen een belangrijke functie in de detailwaterbeheersing en zijn meestal in eigendom bij gemeente en/of derden. Schouwsloten vallen onder de schouwverordening van het waterschap en moeten jaarlijks in november worden geschoond.

Met het dempen van sloten/watgangen neemt de potentiële bergingsruimte van oppervlaktewater af. Het dempen van sloten veroorzaakt hogere grondwaterstanden. In dit kader is een beleidsregel vastgesteld die het dempen van hoofdwatgangen, schouwsloten en overige sloten verbiedt. Het is onder andere verboden het profiel van hoofdwatgangen en schouwsloten te veranderen. Het dempen van sloten is alleen mogelijk onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de beleidsregel Dempingen.

Thema inrichting natuur en ecologie

Bij de inrichting van het watersysteem dient er aandacht te zijn voor waterkwaliteit en ecologie. Van groot belang is het voorkomen van stilstaand water. In wateren met onvoldoende doorstroom mogelijkheden kunnen waterkwaliteitsproblemen ontstaan als vissterfte, blauwalg en de opeenhoping van drijfvuil. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met doorspoelmogelijkheden en moeten stilstaand water in watgangen voorkomen worden.

Tevens is een goede waterkwaliteit sterk afhankelijk van de mogelijkheid of water- en oeverplanten zich in voldoende mate kunnen vestigen en ontwikkelen. Ruimte voor natuurvriendelijke oevers met geleidelijke overgangen van nat naar droog is van groot belang voor het ecologisch functioneren van het watersysteem en het bieden van voldoende migratiemogelijkheden en leef- en fourageergebied voor planten en dieren. Naast de inrichting is ook het beheer en onderhoud van invloed op het te behalen resultaat voor de natuur. Tijdens de voorbereiding van plannen moet ook nagedacht moeten worden over het uit te voeren toekomstig onderhoud en de daarbij behorende voorzieningen.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Regels

Voorliggend plan Bolwerck Bad Nieuweschans kent de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Agrarisch

Om het doorzicht vanaf de A7 naar de groenstructuur rondom de schans te behouden is de bestemming [Agrarisch](#) opgenomen. Binnen deze agrarische bestemming is Burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming [Bedrijventerrein](#) ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein tot een maximale omvang 100.000 m². In de planregels zijn hiertoe enkele voorwaarden opgenomen.

Bedrijf

De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Grootschalige bedrijvigheid is hierbij ingegrepen. Inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Een uitzondering betreft het tankstation ter plaatse van de aanduiding verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor zover er maximale goot- en/of bouwhoogtes gelden, zijn deze op de verbeelding aangegeven. Per bouwvlak mag ten hoogste een bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg geen bedrijfswoning is toegestaan.

Bedrijventerrein

De voor [Bedrijventerrein](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2 zijn ook bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven zijn niet uitgesloten.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan een bedrijfswoning mag worden opgericht. De oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter en de inhoud niet meer dan 750 m³. De afstand van een bedrijfswoning tot de bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 10 meter bedragen.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 10 meter bedraagt en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning ten minste 200 m²;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,25 meter.

Groen

De voor [Groen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, opgaande beplantingen, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd.

Horeca

De voor [Horeca](#) aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor een café-restaurant en ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 1 een hotel-restaurant.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat dit binnen het bouwvlak dient te gebeuren. De bouwhoogte bedraagt ter plaatse van het café-restaurant maximaal 15 meter. Ter plaatse van het hotel-restaurant geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter.

Verkeer

De voor [Verkeer](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en bermen, waterlopen en waterpartijen en nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt ze uitsluitend mogen worden opgericht ten behoeve van de hierboven genoemde doeleinden, tot een maximale inhoud van 50 m³ per gebouw en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Wonen

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden-beroepen.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Gebouwd dient te worden binnen het bouwvlak. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter; de bouwhoogte maximaal 8 meter. Indien de bestaande goot- en bouwhoogte groter zijn, gelden deze als maximum. De dakhelling is minimaal 35 graden dan wel de bestaande kleinere dakhelling. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 50 van het bouwvlak, met een maximum van 200 m² per hoofdgebouw, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze groter is.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50 m². De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 meter.

Leiding – Gas

De voor [Leiding – Gas](#) aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen zijn niet toegestaan.

Ook is een stelsel voor omgevingsvergunningen opgenomen dat werkzaamheden verbiedt die schade kunnen toebrengen aan de leidingen. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de leidingbeheerder akkoord heeft gegeven.

Waarde – Archeologie

De voor [Waarde – Archeologie](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m², moet alvorens een omgevingsgunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Ook is een stelsel

voor omgevingsvergunningen opgenomen dat werkzaamheden verbiedt die schade kunnen toebrengen aan de archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

De voor [Waterstaat – Waterkering](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het waterbeheer en de waterkering. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de bestemming en bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er is een stelsel voor omgevingsvergunningen opgenomen dat werkzaamheden verbiedt die schade kunnen toebrengen aan de bestemming. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien het waterschap akkoord heeft gegeven.

aanduidingen

Naast de hierboven genoemde (dubbel)bestemmingen kent het plan de aanduidingen veiligheidszone – bevi en veiligheidszone – gasontvangstation. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn geen kwetsbare objecten toegestaan vanwege een veiligheidsrisico in de vorm van respectievelijk een tankstation met lpg en gastontvangstation. Het is verboden om gebouwen te (laten) gebruiken ten behoeve van kwetsbare functies en om niet-zelfredzame groepen langdurig te laten verblijven.

6 PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Bij voorliggend plan is dit het geval. Het plan heeft namelijk deels tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten hiervoor komen voor rekening van de gemeente.

De te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente Oldambt. De gemeente heeft eerder afgeboekt op de exploitatie van bedrijventerreinen, waaronder ook voor het Bolwerck. Concreet betekent dit dat afgewacht wordt welke initiatieven er komen voor invulling. Indien na verkoop van een kavel op het bedrijventerrein ten behoeve hiervan bijvoorbeeld infrastructuur moet worden aangelegd, dan wordt hiervoor een krediet gevraagd bij de gemeenteraad.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak en Overleg

Inspraak

Over het onderhavige bestemmingsplan is de gelegenheid tot inspraak geboden. Hiervoor is het plan zes weken ter inzage worden gelegd. Er is één inspraakreactie op het plan binnen gekomen.

Overleg

Daarnaast is het plan in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan provincie Groningen en Waterschap Hunze Aa's.

Provincie Groningen

Door de provincie is bij brief van 20 maart 2013 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie constateert dat het plan op een aantal punten in strijd is met de omgevingsverordening. Onderstaand zijn al deze punten samengevat.

Bedrijventerrein

De gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein is beoogd maken deel uit van het buitengebied. Op grond van artikel 4.20 van de Omgevingsverordening kunnen Gedeputeerde Staten de grens wijzigen ten behoeve van aanvaardbaar te achten ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor in het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. De provincie vindt dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan.

artikel 4.9 Omgevingsverordening

Op grond van artikel 4.9 van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan niet in de aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, tenzij het nieuwe bedrijventerrein of uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein gelegen is binnen de in bijlage 11, kaart 5a, aangegeven zoekgebieden, en voorts aan een aantal nadere voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is behoefte aan bedrijventerrein, en

- b. op de bestaande terrein geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering.

De provincie constateert dat het plangebied geen deel uit maakt van een in bijlage 11, kaart 5a, aangegeven zoekgebied. Daarnaast stelt de provincie dat in het plan inzicht ontbreekt in de behoefte en de beschikbaarheid van ruimte op andere bestaande bedrijventerreinen. De provincie stelt dat er elders voldoende ruimte beschikbaar is voor bedrijven.

Nut en noodzaak

De provincie Groningen stelt dat in het plan onvoldoende de noodzaak tot uitbreiding is gemotiveerd.

Externe veiligheid

In de begripsomschrijvingen van het plan is niet omschreven wat onder niet-zelfredzame personen wordt verstaan.

Bouwheerschap

De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt ervoor dat het doorzicht vanaf de A7 naar de groenstructuur rondom de schans wordt aangetast.

Waterschap

Door het waterschap is een algemeen wateradvies afgegeven. Dit is verwerkt in het voorontwerp.

Ambtshalve aanpassingen bij ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is het plan op een viertal punten aangepast.

1. Voor het wellnesscentrum Fontana zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Het wellnesscentrum Fontana wordt derhalve uit het plangebied gehaald.
2. Om tegemoet te komen aan de overlegreactie van de provincie en het bouwheerschap wordt het bedrijventerrein niet uitgebreid. De agrarische gronden worden opnieuw als dusdanig bestemd. Daarnaast is er voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst eventueel het westelijke deel van het bedrijventerrein toch te realiseren.
3. In de toelichting van het plan is nader omschreven dat er behoefte is voor uitbreiding van bedrijventerrein Bad Nieuweschans. Daarnaast is er aangetoond dat op de

bestaande terrein in de gemeente Oldambt geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering voor het transportbedrijf. Tot slot heeft de gemeente Oldambt besloten om het voormalige industrieterrein De Toekomst aan de A7/Toekomstkade, met een oppervlakte van totaal 14,5 hectare in te zetten als compensatie voor de circa 13 hectare in het bedrijventerrein Bolwerck Bad Nieuweschans voor de Roadmaster.

4. In het plan is een begripsbepaling opgenomen van niet-zelfredzame personen.

6.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans heeft vanaf 26 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen deze periode is één schriftelijke reactie binnengekomen van de Gasunie. Hieronder is de zienswijze kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Gasunie

Opmerking 1: De Gasunie geeft aan dat er ten noorden van het plangebied een aantal gasleidingen zijn gelegen. Voor deze leidingen dient een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te gelden.

Reactie 1: De verbeelding is op dit punt aangepast.

Opmerking 2: Op 8 meter buiten het plangebied ligt gasontvangststation n-447. De gasunie verzoekt op de verbeelding voor het gasontvangststation n-447 een veiligheidscontour op te nemen.

Reactie 2: Het plan is op dit punt aangepast.

Opmerking 3: De afwijkmogelijkheid van de bouwregels (artikel 10.3) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. De gasunie verzoekt het betreffende artikel derhalve aan te passen.

Reactie 3: Het woord 'onevenredige' is uit artikel 10.3 verwijderd, zoals verzocht.

Opmerking 4: De afwijkmogelijkheid van de bouwregels (artikel 10.3) bevat verkeerde verwijzingen. De gasunie verzoekt de verwijzingen aan te passen.

Reactie 4: Per ommissie zijn verkeerde verwijzingen opgenomen. Deze ommissies zijn gerepareerd.

Opmerking 5: Om misverstanden te voorkomen verzoekt de Gasunie, in artikel 10.3 en artikel 10.4.2, aan te geven dat schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Reactie 5: Artikel 10.3 en artikel 10.4.2 zijn hierop aangepast.

Opmerking 6: De Gasunie verzoekt enkele activiteiten tevens vergunningplichtig te stellen. Daarnaast geeft de Gasunie aan enkele werken of werkzaamheden niet van toepassing zijn op het verbod uit artikel 10.4.1.

Reactie 6: Artikel 10.4.1 en artikel 10.4.3 zijn hierop aangepast.