

Zienswijzennota ontwerp Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans'.

Inleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 januari 2020 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Er konden zienswijzen worden ingediend.

De opbrengst:

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hierna wordt ingegaan op de zienswijzen en de beantwoording hiervan.

Waterschap Hunze en Aa's.

Inspiraakreactie 1 archeologie.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om ons eerdere verzoek, om het verwijderen van de vergunningsverplichting voor het permanent verlagen van het waterpeil in archeologisch waardevolle gebieden, naast zich neer te leggen. De betreffende verplichting is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen in de artikelen 34.3a.7, 35.3.a.7, 36.3.a.6, 37.3.a.6. Door deze artikelen te handhaven treedt de gemeente buiten haar bevoegdheid, aangezien het reguleren van het waterpeil onder de jurisdictie van het waterschap valt. Bij elke permanente verlaging van het (grond)waterpeil is immers een peilbesluit nodig. Dit besluit wordt vastgelegd door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Het waterschap kan niet akkoord gaan met de genoemde artikelen die een omgevingsvergunning vereisen voor het permanent verlagen van de grondwaterstand, omdat dit onze taakuitvoering en werkzaamheden bemoeilijkt.

Het opnemen van de bewuste artikelen resulteert daarnaast in dubbele regelgeving, aangezien het waterschap al wettelijk verplicht is om een gewogen beslissing te nemen bij peilwijzigingen. Dit houdt in dat ook archeologische waarden meegewogen moeten worden in het besluit over een peilwijziging. Dubbele regelgeving levert een onnodige belemmering op voor ruimtelijke initiatieven en maakt de regelgeving onoverzichtelijker. Dit is absoluut ongewenst.

Wij verzoek u daarom nogmaals om de genoemde (onderdelen van) artikelen te verwijderen, of ze zo te formuleren dat het uitvoeren van de taak het waterschap niet wordt gehinderd.

Reactie:

Over deze zienswijze zijn meerdere gesprekken gevoerd met het Waterschap. We zijn tot een compromisvoorstel gekomen. Voorgesteld wordt de volgende gebruiksbepaling op te nemen:

Specifieke gebruiksregels

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;*
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;*
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:*
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;*
 - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.*

Inspiraakreactie 2, watertoetsprocedure.

In de toelichting bij het plan is onder het kopje Waterkwantiteit in paragraaf 6.7.2 opgenomen dat de watertoetsprocedure moet worden doorlopen bij 'meer ingrijpende vernieuwingen'. Regel 53.3 borgt dit door te verwijzen naar dit onderdeel van de toelichting. Hoewel het waterschap deze toevoeging als positief beschouwd, is de formulering onduidelijk. Doordat de term 'meer ingrijpende vernieuwingen' niet te kwantificeren is, blijft onduidelijk wanneer de watertoetsprocedure noodzakelijk is. Alle plannen die invloed kunnen hebben op het functioneren van het watersysteem dienen getoetst te worden door het waterschap.

Reactie

In de toelichting wordt verduidelijkt wat wordt verstaan onder 'meer ingrijpende vernieuwingen'.

Gasunie Transport Services b.v.

Inspraakreactie 1 Viewer

De viewer is slecht te vinden en er wordt niet voldaan aan de eis vanuit het Besluit uitvoering Chw 7c, 9^e lid onder a sub 1. Er moet een link naar de viewer beschikbaar zijn op de landelijke voorziening.

Reactie

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar is het plan te raadplegen. Als extra voorziening hebben we eigen viewer. Artikel 7c, 9^e lid onder a sub 1 geeft het volgende aan dat onder voorwaarden mag worden afgeweken van publicatie via de landelijke voorziening. Als gemeenten dat doen, moeten ze dat internetadres publiceren via de landelijke voorziening. Omdat wij gewoon, net als anders, het plan beschikbaar stellen op de landelijke voorziening, is een verwijzing hierop naar de gemeentelijke viewer niet verplicht. We zijn het ermee eens dat de viewer lastig te vinden is. We proberen dit in de volgende fase te verbeteren.

Reactie 2 weergeven van de leiding.

De Gasunie stelt dat op de viewer niet duidelijk genoeg te zien is waar deze leidingen liggen. De Gasunie verzoekt om de enkelbestemming gasleiding naar voren te halen ten opzicht van de andere bestemmingen waarmee deze samenvalt. Op deze manier is het gehele tracé beter zichtbaar. Een andere optie is, en dit heeft onze sterke voorkeur, de leiding te bestemmen via de systematiek van de dubbelbestemmingen uit de SVBP-2012.

Reactie:

Wij willen vasthouden aan de nieuwe systematiek van deelgebieden en locatie gebonden regels, omdat dit passend is in de lijn van het Omgevingsplan en de Omgevingswet. Het Chw bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast. Wij zullen voor het vast te stellen plan bekijken of het technisch mogelijk is de enkelbestemming gasleiding naar voren te halen.

Reactie 3 weergeven van de stations.

De gasunie verzoekt beide gasontvangststations inclusief de veiligheidszones goed zichtbaar weer te geven op de verbeelding. Op de verbeelding is slechts één van de stations in eerste oog opslag goed zichtbaar.

Reactie:

We zullen ook het tweede station zichtbaar maken op de verbeelding idem als het andere station.

Denzel Mafait

Inspraakreactie:

Op verzorgingsplaats Poort van Groningen is geen rekening gehouden met het realiseren van een laadstation met overkapping voor elektrische voertuigen. Wij verzoeken u op de in bijgevoegde tekening aangegeven locatie ruimte in het bestemmingsplan te laten voor het realiseren van een snellaadstation. Voor betreffende locatie is reeds een WBR vergunning van Rijkswaterstaat verleend. Deze WBR vergunning zal Rijkswaterstaat echter nog herzien voor een nieuw type overkapping met een bouwhoogte van 7,05 meter. Ik wil u daarom ook vragen om rekening te houden met deze bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Reactie

Conform verzoek zullen we dit in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogelijk maken.

Aanpassingen n.a.v. ingediende zienswijzen:

1. In de toelichting wordt verduidelijkt wat wordt verstaan onder 'meer ingrijpende vernieuwingen'.
2. Beide stations (gas) met veiligheidszone zichtbaar op de verbeelding.
3. Ruimte geven in het bestemmingsplan op de locatie Rijksweg Bad Nieuweschans aan een elektrisch laadstation en een bouwhoogte van 7,05 meter.
4. specifieke gebruiksregel ten behoeve van peilverlaging en archeologie opnemen.

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Oldambt

Chw Bestemmingsplan Bad Nieuweschans

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1895.11BP0006-0301

projectnummer:

20181956

projectleider:

J. Poelstra

planstatus

datum:

15-11-2018
23-05-2019
22-01-2020
september 2020

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Wat is een Chw bestemmingsplan?	9
1.2	Waarom een Chw bestemmingsplan?	9
1.3	Wat is het plangebied?	10
1.4	Welke plannen worden vervangen?	10
1.5	Wat is het beleidskader	11
1.6	Wat is er aan vooraf gegaan?	11
Hoofdstuk 2	Ambities en vertrekpunten voor dit Chw	13
bestemmingsplan		
2.1	Hoe krijgt 'Uitnodigen tot ontwikkeling en initiatief' vorm?	13
2.2	Hoe wordt omgegaan met participatie en draagvlak?	14
2.3	Wat betekent 'verbrede reikwijdte'?	14
2.4	Waarom worden gemeentelijke verordeningen geïntegreerd?	15
2.5	Wat betekent 'Gebruiksvriendelijkheid door objectgerichte raadpleegbaarheid'?	16
2.6	Wat is vernieuwend aan het Chw bestemmingsplan?	16
2.7	Wat wordt met een delegatiebesluit geregeld?	17
Hoofdstuk 3	Deelgebieden Bad Nieuweschans	19
3.1	Indeling in deelgebieden	19
3.2	Algemeen	20
3.3	Deelgebied 'Bedrijven'	20
3.4	Deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht'	23
3.5	Deelgebied 'Bovenlokale infrastructuur'	26
3.6	Deelgebied 'Centrumgebied'	27
3.7	Deelgebied 'Energie landschap'	29
3.8	Deelgebied 'Wellnesscentrum'	31
3.9	Deelgebied 'Ontwikkelingsgebied'	39
3.10	Deelgebied 'Woongebied'	42
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	47
4.1	Hoe zijn de regels te raadplegen?	47
4.2	Hoe zijn de regels opgebouwd?	47
4.3	Toelichting op de deelgebiedregels	48
4.4	Toelichting op de locatiegebonden regels	48
4.5	Toelichting op de aanvullende regels	49

4.6	Toelichting op de algemene regels	49
4.7	Toelichting op de bouwregels bij woningen	50
Hoofdstuk 5	Beleidskader	57
5.1	Rijksbeleid	57
5.2	Provinciaal beleid	59
5.3	Regionaal beleid	62
5.4	Gemeentelijk beleid	63
Hoofdstuk 6	Milieu- en omgevingsaspecten	77
6.1	Bedrijven en milieuzonering	77
6.2	Geur	78
6.3	Bodem	78
6.4	Archeologie	80
6.5	Cultuurhistorie	81
6.6	Ecologie	82
6.7	Water	84
6.8	Luchtkwaliteit	86
6.9	Geluid	86
6.10	Externe veiligheid	88
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	99
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	99
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	101
Bijlagen toelichting		103
Bijlage 1	Experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	105
Bijlage 2	Toetsingskader Lagenbenadering	111
Bijlage 3	Evenementen	113
Bijlage 4	Karakteristieke panden	117
Bijlage 5	Advies Brandweer	133
Bijlage 6	Advies externe veiligheid	137
Bijlage 7	Dorpsvisie Bad Nieuweschans	157
Bijlage 8	Nota van uitgangspunten	161
Bijlage 9	Onderzoeken en toetsen Thermen Bad Nieuweschans	229
Bijlage 10	Reactienota 'inspraak en overleg'	359
Regels		367

Hoofdstuk 1	Bestemmingsregels Deelgebiedregels	369
Artikel 1	Bedrijven	369
Artikel 2	Beschermd dorpsgezicht	371
Artikel 3	Bovenlokale infrastructuur	373
Artikel 4	Centrumgebied	374
Artikel 5	Energielandschap	376
Artikel 6	Ontwikkelingsgebied	377
Artikel 7	Wellnesscentrum	379
Artikel 8	Woongebied	380
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels Locatiegebonden regels	383
Artikel 9	Bebouwing Wellnesscentrum	383
Artikel 10	Bedrijf tot en met categorie 3.2	384
Artikel 11	Bedrijfswoning	385
Artikel 12	Begraafplaats	386
Artikel 13	Camperstandplaatsen	387
Artikel 14	Dagrecreatie	388
Artikel 15	Detailhandel	389
Artikel 16	Gasdrukmeet- en regelstation	390
Artikel 17	Geluid producerende bedrijven niet toegestaan	391
Artikel 18	Geluid producerende bedrijven toegestaan	392
Artikel 19	Gezoneerd industrieterrein	393
Artikel 20	Groenvoorziening	394
Artikel 21	Horeca	395
Artikel 22	Kantoor	396
Artikel 23	Karakteristieke panden	397
Artikel 24	Laadstation elektrische voertuigen	398
Artikel 25	Ligplaatsen	399
Artikel 26	Maatschappelijk	400
Artikel 27	Nieuwbouwlocatie	401
Artikel 28	Onderdoorgang	402
Artikel 29	Reclamemast	403
Artikel 30	Rijksmonumenten	404
Artikel 31	Ruimtelijk relevante evenementen	405
Artikel 32	Sportvoorzieningen	406
Artikel 33	Tankstation met lpg verkoop	407
Artikel 34	Tankstation zonder lpg verkoop	408
Artikel 35	Verblijfsrecreatie	409
Hoofdstuk 3	Bestemmingsregels Aanvullende regels	411
Artikel 36	Archeologie 1	411
Artikel 37	Archeologie 2	413
Artikel 38	Archeologie 3	415

Artikel 39	Archeologie 4	417
Artikel 40	Bergingsgebieden	419
Artikel 41	Buitengebied	420
Artikel 42	Gasleiding	421
Artikel 43	Gereserveerd tracé spoorverbinding	423
Artikel 44	Grootschalig open landschap	424
Artikel 45	Industrielawaai	425
Artikel 46	Karakteristieke waterlopen	426
Artikel 47	Leefgebied akkervogels	427
Artikel 48	Natuurnetwerk Nederland natuurgebieden	428
Artikel 49	Regionale waterkeringen	429
Artikel 50	Veiligheidszone bedrijven 1	430
Artikel 51	Veiligheidszone bedrijven 2	431
Artikel 52	Veiligheidszone lpg	432
Artikel 53	Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen	433
Artikel 54	Windenergie	434
Hoofdstuk 4	Bestemmingsregels Algemene regels	435
Artikel 55	Nieuwe initiatieven	435
Artikel 56	Welk gebruik is niet toegestaan in Bad Nieuweschans	437
Artikel 57	Welk gebruik is toegestaan bij afwijking	438
Artikel 58	Welke regels gelden voor afvalstoffen	439
Artikel 59	Welke regels gelden voor archeologische opgraving en begeleiding	440
Artikel 60	Welke regels gelden voor duurzaamheid	441
Artikel 61	Welke regels gelden voor erven	442
Artikel 62	Welke regels gelden voor het aanleggen of wijzigen van uitritten	443
Artikel 63	Welke regels gelden voor het aanwijzen van gemeentelijke	
monumenten		444
Artikel 64	Welke regels gelden voor horecaterrassen	445
Artikel 65	Welke regels gelden voor niet ruimtelijk relevante evenementen	446
Artikel 66	Welke regels gelden voor openbaar gebied	447
Artikel 67	Welke regels gelden voor parkeren	448
Artikel 68	Welke regels gelden voor reclame-uitingen	449
Artikel 69	Welke regels gelden voor welstand	450
Hoofdstuk 5	Inleidende regels	451
Artikel 70	Begrippen	451
Artikel 71	Wijze van meten	459
Bijlagen regels		461
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	463
Bijlage 2	Karakteristieke objecten Bad Nieuweschans	475

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een Chw bestemmingsplan?

De gemeente Oldambt wil de geldende bestemmingsplannen voor het dorp Bad Nieuweschans actualiseren en kiest ervoor om in plaats van een 'gewoon' bestemmingsplan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. Aanleiding voor dit plan is de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2022. De gemeente heeft de ambitie om nu al met het nieuwe instrument omgevingsplan te oefenen. Dit doet de gemeente niet alleen, maar samen met inwoners van Bad Nieuweschans, stakeholders (zoals ondernemers, bedrijven en organisaties) en ketenpartners (zoals provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's, Veiligheidsregio Groningen en GGD). De Omgevingswet geldt nu nog niet, daarom is het plan nog geen echt omgevingsplan, maar een variant tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan in: een Chw bestemmingsplan. De Crisis- en herstelwet (Chw) geeft overheden de unieke mogelijkheid om te experimenteren met de Omgevingswet. Veel wat straks mogelijk is met de Omgevingswet, kan namelijk nu al met de Chw. Het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans is dus een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarmee op een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving kan worden afgeweken.

1.2 Waarom een Chw bestemmingsplan?

Met het opstellen van een Chw bestemmingsplan wordt ingespeeld op een grote aanpassing van de huidige wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu. Het Rijk werkt momenteel aan de Omgevingswet die zoals het nu lijkt op 1 januari 2022 in werking treedt. De gemeente Oldambt heeft zich aangemeld als pilotgemeente om vooruit te kunnen lopen op deze nieuwe wetgeving. De ervaringen die tijdens de pilot worden opgedaan kunnen dienen als oefening voor het opstellen van het gemeente dekkend omgevingsplan dat de gemeente in de jaren na de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied moet opstellen.

De reikwijdte van het Chw bestemmingsplan is breder dan die van het bestemmingsplan. Met het Chw bestemmingsplan kunnen regels worden gesteld voor alle activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit begrip omvat alles wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepaalt. Dus ook aspecten als duurzaamheid, gezondheid, welstand, landschap, milieu, veiligheid en cultureel erfgoed. Een aantal van deze aspecten worden nu nog in aparte gemeentelijke verordeningen en de welstandsnota geregeld. Met een Chw bestemmingsplan kan beter worden ingespeeld op actuele maatschappelijke vraagstukken in Oldambt en de regio, zoals krimp en leegstand, omdat het de bredere sociaaleconomische doelstellingen verbindt aan de fysieke leefomgeving.

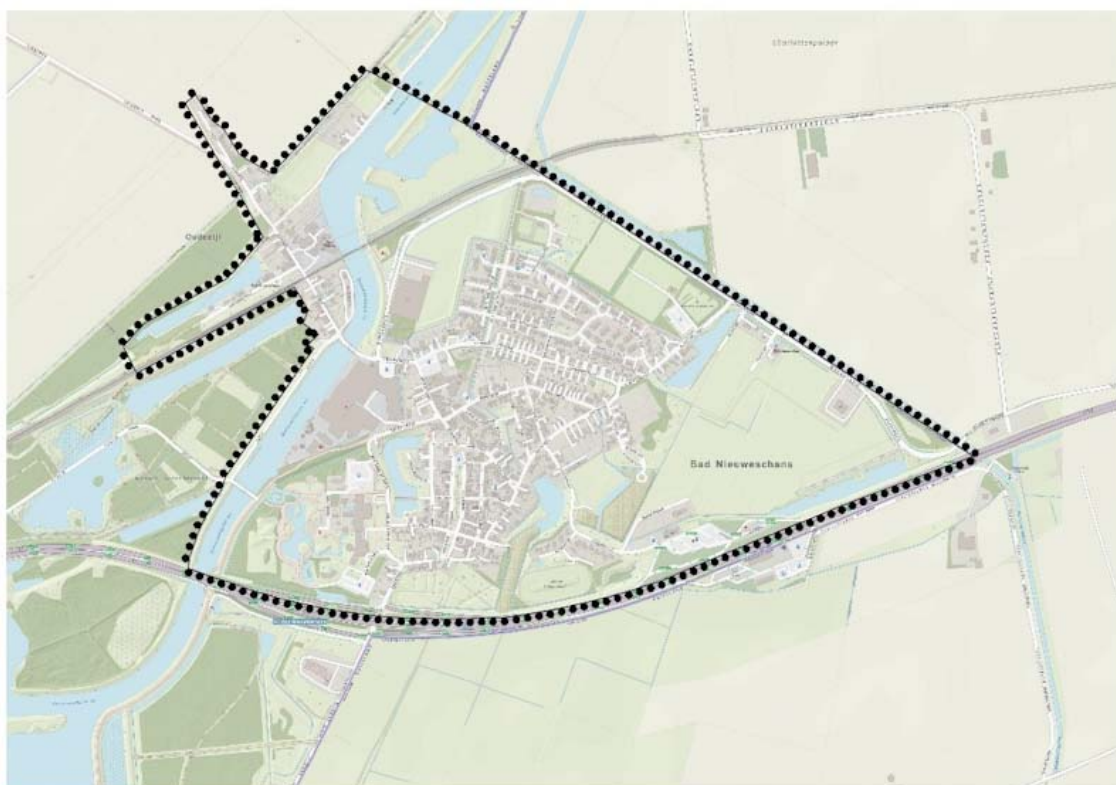
Het opstellen van een Chw bestemmingsplan is voor de gemeentelijke organisatie een mooie kans om zich voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet en om na invoering van deze wet daadwerkelijk de kansen van deze wet te benutten. Ander voordeel van een Chw bestemmingsplan is ook dat de regelgeving minder versnipperd is over verschillende bestemmingsplannen en verordeningen, maar één gemeentelijk instrument voor de fysieke leefomgeving.

Samengevat is het Chw bestemmingsplan een vernieuwend plan waarin de mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden zo optimaal mogelijk worden benut. Het vernieuwende karakter komt vooral tot uiting in de verbrede reikwijdte en de digitale opzet van het plan. Daarnaast wil de gemeente met dit plan vooral uitnodigen tot ontwikkeling en initiatief. Hierbij wordt uitgegaan van de ja, mits-benadering. De gemeente staat positief tegenover initiatieven van inwoners en ondernemers. Uiteraard moeten deze initiatieven wel passen binnen de Omgevingsvisie en de kaders en randvoorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan is mede met het oog hierop zo helder en gebruiksvriendelijk mogelijk opgezet. In Hoofdstuk 2 wordt verder uitgelegd waarin het Chw bestemmingsplan verschilt van een 'gewoon' bestemmingsplan.

De Crisis- en Herstelwet en in het verlengde daarvan het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt opgesteld. Pilotgemeenten mogen van een aantal wettelijke regelingen afwijken en sorteren hiermee voor op het instrument omgevingsplan. In bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden van het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' en de wijze waarop hiervan gebruik wordt gemaakt met het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans.

1.3 Wat is het plangebied?

Het Chw bestemmingsplan wordt vastgesteld voor het dorp Bad Nieuweschans. De volgende figuur geeft het plangebied van het Chw bestemmingsplan weer.



Figuur: plangebied Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans

1.4 Welke plannen worden vervangen?

In Bad Nieuweschans gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening 2014, 1 juni 2015.
- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld 20 maart 2013.
- Bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana, vastgesteld 28 mei 2014.
- Bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans, vastgesteld 28 mei 2014..
- Wijzigingsplan passantenhaven Bad Nieuweschans, vastgesteld 5 maart 2013.
- Bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos, vastgesteld 24 november 2009.
- Bestemmingsplan Nieuweschans, vastgesteld 13 november 2007.

De gemeente Oldambt kiest ervoor om voor Bad Nieuweschans in één keer een geheel nieuw Chw bestemmingsplan op te stellen. Hiermee wordt het aantal plannen verminderd en de regels op elkaar afgestemd.

1.5 Wat is het beleidskader

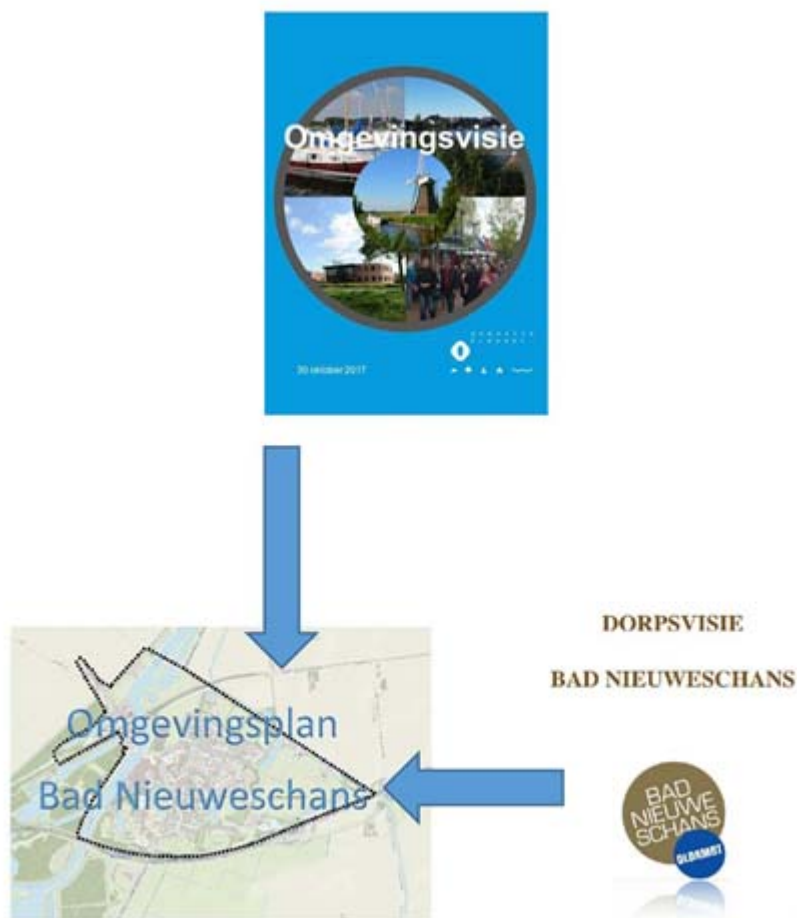
Vanuit diverse overheidslagen is beleid geformuleerd. Deze beleidskaders en de daarin opgenomen randvoorwaarden bepalen mede de beleidsvrijheid die de gemeente heeft bij het opstellen van het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans. In hoofdstuk 5 Beleidskader is een overzicht gegeven van het landelijke en provinciale beleid dat relevant is voor het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans.

1.6 Wat is er aan vooraf gegaan?

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2022 van kracht wordt, heeft de raad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de **Omgevingsvisie Oldambt** vastgesteld. Voor het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans is de omgevingsvisie een belangrijk document, hierin staat het strategische beleid voor de gemeente Oldambt voor de komende jaren. De omgevingsvisie wordt vertaald in het Chw bestemmingsplan.

De gemeente heeft de ambitie om dat wat inwoners belangrijk vinden, te gebruiken als basis voor nieuw beleid. De dorps- en wijkbelangenorganisaties zijn daarom ook gevraagd om te werken aan een visie voor hun eigen dorp of wijk. De omgevingsvisie biedt vervolgens ruimte om aan de hand van deze dorp- of wijkvisies de koers voor dorpen en wijken verder uit te werken. Voor Bad Nieuweschans is onder leiding van Dorpsbelangen een **dorpsvisie** opgesteld. De visie is vastgesteld door het bestuur van Dorpsbelangen op 19 oktober 2017. Op 13 november 2017 is de Dorpsvisie aangeboden aan het college van de gemeente Oldambt. De Dorpsvisie is opgenomen als Bijlage 7.

De Omgevingsvisie Oldambt geeft input voor het Chw bestemmingsplan. Hierbij geldt wel dat de omgevingsvisie globaal van aard is en ziet op het gehele grondgebied van de gemeente Oldambt. Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie is ook een participatietraject doorlopen. Er is voor het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans een apart communicatie- en participatieproces georganiseerd om verder in te zoomen op het dorp en de vraagstukken die daar spelen. De vraagstukken en ideeën vanuit het dorp zijn opgenomen in de Dorpsvisie. De Omgevingsvisie en de Dorpsvisie leveren allebei input voor het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans. De verhouding tussen deze drie instrumenten is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur: Omgevingsvisie Oldambt, Dorpsvisie Bad Nieuwe schans en Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans

Voorafgaande aan het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans is tenslotte een **Nota van Uitgangspunten** opgesteld. Deze Nota is een eerste stap in het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het dorp Bad Nieuweschans. De nota beschrijft de belangrijkste uitgangspunten voor het opstellen van het Chw bestemmingsplan. De nota van uitgangspunten is op 30 januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De nota van uitgangspunten Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans is te raadplegen via deze link: [nota van uitgangspunten](#).

Hoofdstuk 2 Ambities en vertrekpunten voor dit Chw bestemmingsplan

2.1 Hoe krijgt 'Uitnodigen tot ontwikkeling en initiatief' vorm?

Uitnodigen tot ontwikkeling en initiatief: van 'nee, tenzij..' naar 'ja, mits..

De bedoeling van het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans is dat het regels stelt die uitnodigen tot ontwikkeling en initiatieven. Dit in lijn met de Omgevingswet, die bewoners en bedrijven uitdaagt om actief ideeën aan te dragen voor het ontwikkelen en verbeteren van de leefomgeving. De samenleving is aan zet en de gemeente probeert binnen de kenmerken, kernwaarden en kwaliteiten initiatieven samen met de samenleving tot stand te brengen om de omgevingskwaliteit van Bad Nieuweschans te verbeteren en de maatschappelijke vraagstukken te lijf te gaan. De grondhouding ten aanzien van nieuwe initiatieven is 'ja, mits....'. In dit Chw bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden opgenomen die als toetsingskader dienen voor nieuwe initiatieven, zie hiervoor Artikel 6 van de regels. Onder 'nieuwe initiatieven' in relatie tot dit Chw bestemmingsplan wordt bedoeld ruimtelijke initiatieven binnen de fysieke leefomgeving die bijdragen aan het ontwikkelen en verbeteren van de leefomgeving. Het gaat daarbij in hoofdzaak om initiatieven op het vlak van bouwen en/of gebruiken.

Een belangrijk toetsingskader vormt daarbij de kenmerkende gelaagdheid van het dorp, zie hiervoor Bijlage 2. Overige aspecten voor de toetsing voor nieuwe ontwikkelingen zijn de 'Ladder van duurzame verstedelijking', de welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving en de Woonvisie Oldambt. Ook zijn randvoorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de verbrede reikwijdte van dit Chw bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om randvoorwaarden gericht op een duurzame en gezonde leefomgeving.

Uiteraard gelden er ook randvoorwaarden vanuit de omgevingsaspecten, zoals natuur, geluid en luchtkwaliteit. Om ongewenste effecten te voorkomen en te borgen dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de gewenste omgevingskwaliteit zijn voorwaarden verbonden aan nieuwe initiatieven. Uitgangspunt voor het Chw bestemmingsplan is het vastleggen van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De verschillende omgevingsaspecten spelen een belangrijke rol bij de uitwerking van de voorwaarden, regels en onderzoeksverplichtingen. Toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief en gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsbevoegdheid).

2.2 Hoe wordt omgegaan met participatie en draagvlak?

Vooruitlopend op de Omgevingswet zijn, met het oog op participatie en draagvlak, procedure- en beoordelingsregels opgenomen. Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, moet de initiatiefnemer in overleg treden met de gemeente met als doel het nieuwe project voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren. Ook moet door de initiatiefnemer een dialoog gevoerd worden met de omwonenden en belanghebbenden. De gemeente zal haar medewerking aan de vergunning, naast de beleidsmatige toets, laten afhangen van haar oordeel over de zorgvuldigheid van de gevoerde dialoog alsmede op welke wijze de initiatiefnemer rekening heeft gehouden met de bevindingen van omwonenden en belanghebbenden. Het is dus van belang dat een initiatiefnemer zelf de participatie voor een project gaat vormgeven.

Draagvlak: dialoog met omwonenden en belanghebbenden

Om een goed afgewogen proces te doorlopen wordt er een aantal randvoorwaarden aan de initiatiefnemer meegegeven. Vooraf wordt een plan van aanpak met de gemeente besproken, waarin de initiatiefnemer aangeeft hoe de omgeving wordt meegenomen in het voorbereidingstraject. Afhankelijk van het type en de omvang van de voorgestane ontwikkeling kan daarbij een belangrijke rol zijn weggelegd voor dorpsbelangen of een andere georganiseerde vorm van bewoners. Achteraf beoordeelt de gemeente aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen rapportage in hoeverre voldoende maatschappelijk draagvlak is verkregen. 'Voldoende draagvlak' betekent niet dat iedereen zich in het voornemen moet kunnen vinden. Om te bepalen of het voornemen breed gedragen is en of er dus voldoende draagvlak is wordt o.a. gekeken of de bewoners vroegtijdig zijn meegenomen en of er genoeg informatie is verstrekt om mee te kunnen denken. Daarnaast zal worden beoordeeld of in redelijkheid gehoor is gegeven aan de wensen van de betrokkenen en in hoeverre tegemoet is gekomen aan eventuele bezwaren.

Terugkoppeling participatie: het participatie verslag

Hoe de betrokkenen c.q. omwonenden worden meegenomen moet worden beschreven in een participatie-verslag. Aan het participatietraject worden geen harde eisen en termijnen gesteld. De gemeente denkt op dat vlak graag mee en zal beoordelen in welke mate de bewoners zijn betrokken bij de planuitwerking.

2.3 Wat betekent 'verbrede reikwijdte'?

Verbrede reikwijdte: van 'goede ruimtelijke ordening' naar 'fysieke leefomgeving'

De verbrede reikwijdte betekent dat het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans niet alleen gaat over de 'goede ruimtelijke ordening', zoals we die in bestemmingsplannen kennen. In het nieuwe Chw bestemmingsplan staat, net als onder de toekomstige Omgevingswet, de fysieke leefomgeving centraal. Dit betekent dat ook andere regels worden opgenomen dan in een 'regulier' bestemmingsplan. Zo kunnen er regels worden opgenomen over onder andere: het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, het milieu en landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken (welstand), duurzaamheid en natuurbescherming. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor natuur, verkeer, cultuurhistorie en evenementen rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.

Aanvulling experiment Crisis- en herstelwet voor 'Bad Nieuweschans' inzake planschade

Onder het huidige recht is een bepaling van een bestemmingsplan een oorzaak voor planschade. Dit betekent dat om planschade kan worden verzocht, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Bij de bepaling van de hoogte van de planschade wordt uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In het geval van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dat bovendien ruimte en flexibiliteit biedt aan nu nog onbekende initiatieven voor het dorp, is het gat tussen wat maximaal mogelijk is en wat daadwerkelijk wordt gerealiseerd nog groter dan bij een regulier bestemmingsplan. Hierdoor zal het begroten en het vooraf verzekeren van de planschade bij nog onbekende initiatiefnemers erg complex zijn. Bovendien valt de schade op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan hoger uit dan de schade die daadwerkelijk ontstaat door gerealiseerde initiatieven. Het is immers op voorhand, na vaststelling van het bestemmingsplan, niet duidelijk welke initiatieven uitgevoerd gaan worden.

Met dit Chw bestemmingsplan wordt daarom gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit artikel 7w BuChw, het experiment met planschade. Dit experiment sluit aan bij de systematiek voor planschade (nadeelcompensatie) uit de Omgevingswet. Deze systematiek houdt in dat een verzoek om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of - bij dit experiment - wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit (onder de Omgevingswet de omgevingsplanactiviteit) wordt verleend. Het huidige recht benoemt de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit niet als schadeveroorzakend besluit, waardoor het moment van aanvragen en bepalen van planschade niet naar de omgevingsvergunning verschoven kan worden. Het toevoegen van dit project aan artikel 7w BuChw is noodzakelijk om het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te kunnen stellen.

Met deze toevoeging wordt dus de omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit in plaats van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeente niet op voorhand met alle mogelijke initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst hoeft te sluiten, maar dat dit kan op het moment dat een initiatiefnemer zich aandient met een concreet plan. Bovendien wordt de hoogte van de uit te keren planschade gebaseerd op het specifieke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

Bovendien zorgt de regeling uit artikel 7w BuChw ervoor dat een aanvrager om tegemoetkoming in planschade niet tegengeworpen kan krijgen dat een initiatief voorzienbaar is geworpen in de periode tussen vaststelling bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en de verlening van een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Het recht op planschade blijft voor die benadeelde burgers behouden, waardoor een mogelijk waardedrukkend effect op woningen of andere onroerend goed van burgers nabij een initiatief ten gevolge van nog niet benutte mogelijkheden uit een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met deze regeling in ieder geval enigszins beperkt wordt.

2.4 Waarom worden gemeentelijke verordeningen geïntegreerd?

Integratie gemeentelijke verordeningen: minder versnippering, makkelijker vindbaar

Met het opstellen van een Chw bestemmingsplan wordt ook beoogd dat de beleidsregels minder versnipperd zijn over verschillende verordeningen, maar terug te vinden is in één gemeentelijk instrument voor de fysieke leefomgeving. Daarom maken onderdelen van gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, integraal deel uit van dit plan, zoals ook is voorzien in de Omgevingswet. In het Chw bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving meegenomen. De gemeente doet zo ervaring op met het integreren van verordeningen in het bestemmingsplan.

Om te bepalen welke regelingen in het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans worden opgenomen zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Bepalen welke regelingen onderwerpen bevatten die betrekking hebben op en voldoende relevant zijn voor (inrichting) van de fysieke leefomgeving.
2. Bepalen van het rechtskarakter van deze regelingen: het moet gaan om regels die rechtstreekse

werking hebben voor burgers en hen binden of waar burgers (direct of indirect) rechten aan kunnen ontleen.

3. Bepalen wat het motief van de regeling is. De doelstelling moet zijn de zorg voor een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
4. Bepalen wie het bevoegd gezag ten aanzien van de betreffende regel is. De Omgevingswet kent alleen de gemeenteraad en het college als bevoegd gezag.
5. De verordeningen worden meegenomen om te experimenteren, niet om deze inhoudelijk te veranderen.

2.5 Wat betekent 'Gebruiksvriendelijkheid door objectgerichte raadpleegbaarheid'?

De gemeente wil een gebruiksvriendelijk plan opstellen. Voor dit plan betekent dit dat als iemand op internet op de digitale verbeelding klikt de regels tevoorschijn komen. Dat zijn dan alleen de regels die gelden op die locatie. De regels zijn zoveel mogelijk ingedeeld in kopjes (zoals deelgebiedregels, locatiegebonden regels en algemene regels) en subkopjes (zoals Woongebied, Beschermd dorpsgezicht) en subsubkopjes (zoals gebiedsbeschrijving, waarden en kwaliteiten, ambitie en welke functies zijn toegestaan). Voor de regels geldt dat doorgeklikt kan worden naar de bijbehorende toelichting. Binnen de toelichting is daarbij ook weer onderscheid gemaakt in de toelichting op de regels, milieu- en omgevingsaspecten en beleid. Voor meer informatie, bijvoorbeeld de inhoud van een beleidsstuk waarnaar in de toelichting wordt verwezen, kan weer worden doorgeklikt naar een externe website of een bijlage bij het Chw bestemmingsplan.

2.6 Wat is vernieuwend aan het Chw bestemmingsplan?

De gemeente Oldambt wil het werken met de pilot voor Bad Nieuweschans benutten om goed voorbereid te zijn op de Omgevingswet. Los van de inhoud (namelijk de verbrede reikwijdte) is het plan vernieuwend, omdat heel veel regels die normaal gesproken worden opgenomen in bestemmingsplan zijn losgelaten of vereenvoudigd.

- Er is gekozen voor deregulering. Voorbeelden zijn de vereenvoudiging van de bouwregels voor woningen en de regeling voor aan huis verbonden beroepen (niet meer allerlei voorbeelden opgenomen).
- Ook het type regels is anders dan in een 'gewoon' bestemmingsplan: zo zijn er geen bestemmingen meer opgenomen maar zijn per deelgebied de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden omschreven.
- Per deelgebied is niet meer in een gedetailleerd rijtje omschreven wat er allemaal mag, maar ook hier is gekozen voor minder regels. Een meer algemene omschrijving van de functies die zijn toegestaan. Bijvoorbeeld wonen en werken passend in een dorp in plaats van: wonen met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven met vervolgens 10 voorwaarden voor die functies of bepaalde categorieën bedrijven die in een bedrijvenlijst staan.
- Met de digitale opzet wordt ook geëxperimenteerd. Het plan wordt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst, maar daarnaast wordt ook een gemeentelijke viewer gemaakt waarop het plan beter digitaal te raadplegen is.

2.7 Wat wordt met een delegatiebesluit geregeld?

De gemeenteraad stelt het Chw bestemmingsplan vast. De pilot in het kader van de Crisis en Herstelwet biedt ook de mogelijkheid voor de gemeenteraad om het wijzigen van *delen van een bestemmingsplan* te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het delegatiebesluit maakt geen deel uit van een Chw bestemmingsplan. Een belangrijk verschil met de Wro is dat het delegatiebesluit ook ná vaststelling van het bestemmingsplan kan worden genomen. Een ander verschil is dat niet een uitwerkings- of wijzigingsplan wordt vastgesteld maar dat college het bestemmingsplan rechtstreeks wijzigt (zoals ook zal gebeuren met wijzigingen van het omgevingsplan). Het delegatiebesluit kan betrekking hebben op een bepaald thema (milieu, monumenten) maar ook op bepaalde geografische delen van het plangebied. Het delegatiebesluit mag niet inhouden dat college de bevoegdheid krijgt om het bestemmingsplan integraal te wijzigen.

In het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans zijn, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, geen locaties aangewezen en bijbehorende regels opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Door de ontwikkeling van woningbouw via een delegatiebesluit te laten verlopen, kan beter worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingsmogelijkheid die zich binnen het plangebied voordoen, bijvoorbeeld het inspelen op plannen van de woningbouwvereniging om tot herstructurering (sloop en terugbouw) van een locatie over te gaan. Ook de ontwikkeling van woningbouw in de particuliere sector kan via dit delegatiebesluit worden bewerkstelligd.

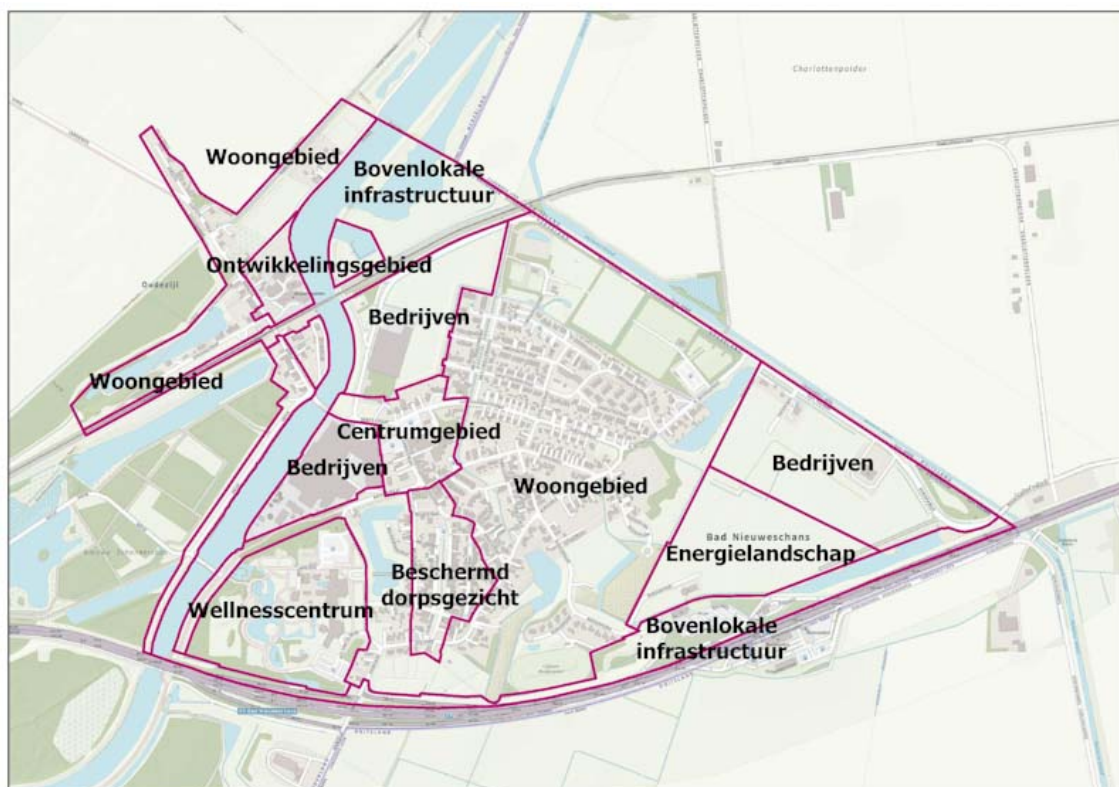
Hoofdstuk 3 Deelgebieden Bad Nieuweschans

3.1 Indeling in deelgebieden

Het dorp Bad Nieuweschans bestaat globaal uit de volgende deelgebieden:

- Bedrijven
- Beschermd dorpsgezicht
- Bovenlokale infrastructuur (Rijksweg A7, spoor en Westerwoldse Aa)
- Centrumgebied
- Energielandschap
- Wellnesscentrum
- Ontwikkelingsgebied
- Woongebied.

De deelgebieden vormen de basis voor de gebiedsindeling in het Chw bestemmingsplan. Zie voor een nadere toelichting ook paragraaf 4.3 Toelichting op de deelgebiedregels. De indeling in gebieden is weergegeven in de volgende figuur.

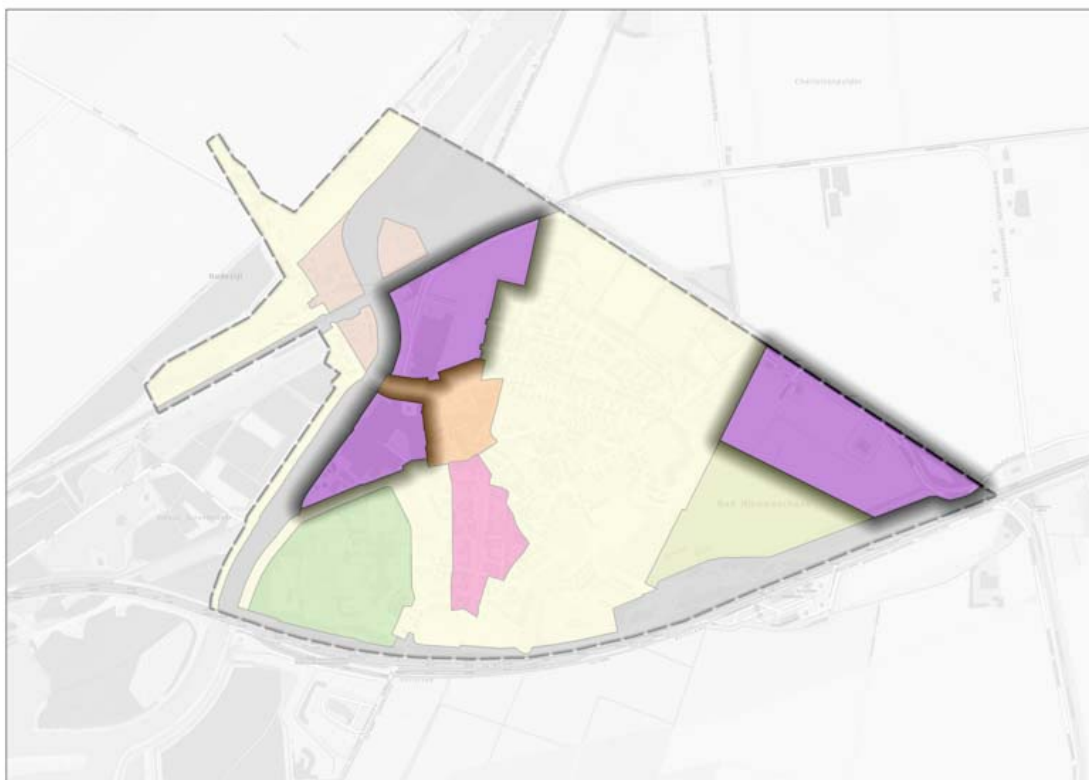


Figuur: indeling in deelgebieden

3.2 Algemeen

De fysieke leefomgeving gaat over meer dan alleen de ruimtelijke aspecten. Ook leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid behoren tot de reikwijdte van de fysieke leefomgeving. Leefbaarheid wordt bepaald door een groot aantal factoren. Sociale veiligheid, onderlinge verbondenheid, en een plezierige, schone woonomgeving, beleving en toegankelijkheid van de (openbare) ruimte dragen hier aan bij. Voor alle deelgebieden geldt dat initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid in brede zin worden gestimuleerd. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie in de Omgevingsvisie gemeente Oldambt, namelijk ruimte bieden aan initiatieven en uitnodigen tot ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor projecten die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, zoals het opknappen van speelplekken voor kinderen, het realiseren van een ommetje voor voetgangers etc. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op enkele van de kernpunten uit de Dorpsvisie Bad Nieuweschan. Het bevorderen van duurzaamheid kan zich uiten op verschillende manieren. Naast maatregelen op het niveau van de woning (o.a. isolatie) kunnen grotere initiatieven zoals de aanleg van een zonneweide bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Het Chw bestemmingsplan biedt hier de planologische ruimte voor. Het Chw bestemmingsplan biedt daarnaast ruimte voor initiatieven op het vlak van leefbaarheid en gezondheid, zoals het (in planologische zin) mogelijke maken van volkstuinjes. Dit laatste sluit ook weer aan op een van de speerpunten uit het actieplan Dorpsvisie Bad Nieuweschan.

3.3 Deelgebied 'Bedrijven'

*Figuur: Ligging deelgebied Bedrijven*



Kartonfabriek Solidus Solutions

3.3.1 Gebiedsbeschrijving

In Bad Nieuweschan is een kartonfabriek gevestigd van Solidus Solutions Board bv. De fabriek is ontstaan in 1888 als de Strokartonfabriek De Dollard, maar sinds 1975 wordt oud papier als grondstof gebruikt. Daarnaast is er het bedrijventerrein Bolwerck. Het bedrijventerrein Bolwerck bevindt zich ten oosten van het dorp. Het wordt begrensd door de A7, de Europaweg, de rijksgrens en het oude centrum.

Ten noorden van de A7 bevinden zich een tankstation, het restaurant Poort van Groningen en een parkeerterrein. Deze voorzieningen maken deel uit van het Deelgebied 'Bovenlokale infrastructuur'.

Bedrijventerrein Bolwerck

Op het bedrijventerrein het Bolwerck zijn momenteel reeds enkele bedrijven en instellingen gevestigd. In het westen stond een, inmiddels tot de vloer gesloopte, confectiefabriek. Er bevinden zich op het bedrijventerrein nog veel braakliggende kavels. Het grootste deel van het Bolwerck is dan ook onbebouwd en bestaat uit waterpartijen en agrarische grond. Het bedrijventerrein het Bolwerck is vooral bestemd voor lokale bedrijvigheid. Er wordt speciaal ruimte gegeven aan woon-werk kavels en aan industrie in de zorg- en recreatiesector. Ook is er een beperkt aantal grotere kavels voor bedrijven in de logistieke sector met een entrepotfunctie (opslagfunctie) beschikbaar.

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 begrensd door een (al aangeplante) bomenrij. Aan de voorzijde hebben de kavels zicht op een rietoevers en Duitse boerenakkers. De breedte van de kavels is beperkt tot ongeveer 2/3 van de diepte van de 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.

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.



Zicht op bedrijventerrein het Bolwerck

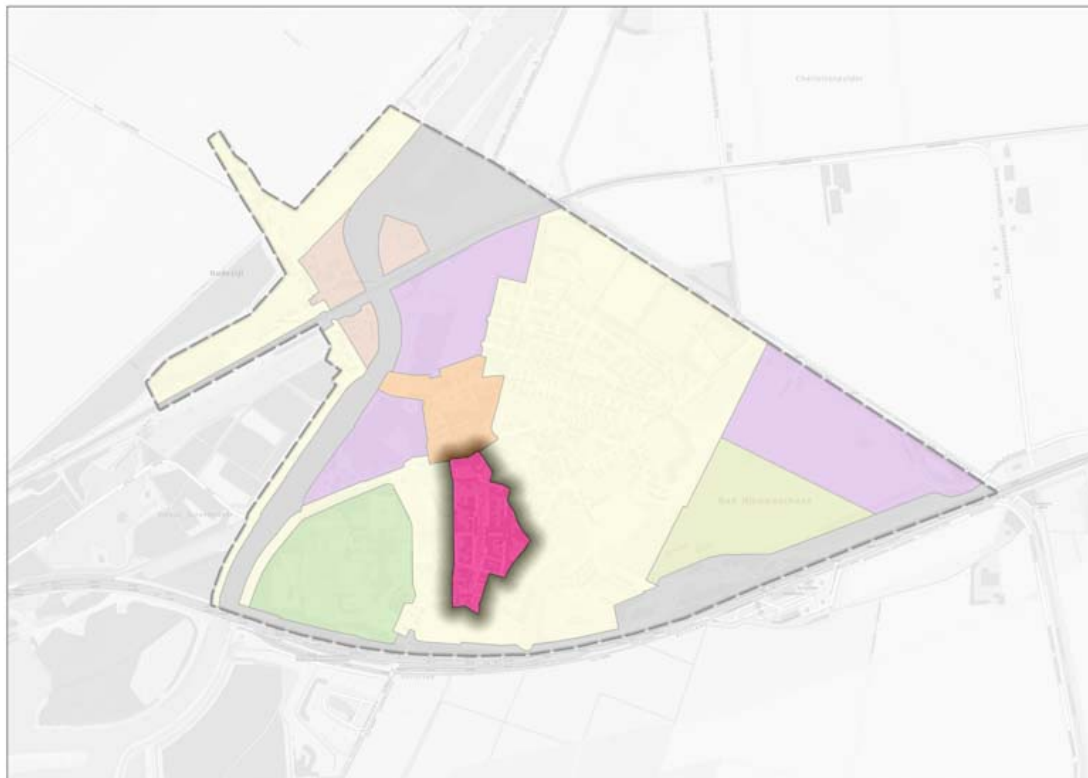
3.3.2 Waarden en kwaliteiten

De kartonfabriek is een belangrijke werkgever in Bad Nieuweschan en hoort van oudsher bij het dorp. Ook qua omvang zijn de gebouwen behorend bij de fabriek beeldbepalend voor het dorp. De kwaliteiten van het bedrijventerrein het Bolwerck zijn met name de ruime opzet en de goede bereikbaarheid (ligging aan de A7).

3.3.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Bedrijventerreinen' zijn opgenomen in de regels in artikel 1. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande situatie en de vigerende regeling.

3.4 Deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht'



Figuur: Ligging deelgebied Beschermd dorpsgezicht

3.4.1 Gebiedsbeschrijving

Geschiedenis

In 1628, tijdens de laatste fase van de Tachtigjarige Oorlog, werd ter vervanging van de Oudeschans, die door inpoldering te ver landinwaarts was komen te liggen, op een kleistrook aan de kust een nieuwe versterking aangelegd: Nieuweschans. De schans kreeg de vorm van een gebastioneerde vijfhoek, omgeven door wallen en grachten. Een bestaande waterloop vormde binnen de schans een gracht (nu plantsoen) waarlangs aan weerszijden de bebouwing ontstond (Voorstraat). Daarachter ontstond aan weerszijden een straat (Achterstraat) waarlangs bebouwing werd gerealiseerd. Later is de Molenstraat op de vestingwal gelegd. In 1870 werd de vesting opgeheven en ontmanteld. Het oorspronkelijke stratenpatroon met bebouwing is nog duidelijk herkenbaar en vormde de aanleiding voor de aanwijzing van dit deel van Bad Nieuweschans tot beschermd dorpsgezicht.

Huidige verschijningsvorm

De ruimte bestaat nu uit twee parallelle, noord- zuid lopende straten aan weerszijden van een plantsoenstrook (voormalige gracht) met oude bomen en een gedeeltelijke verharding. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit wat grotere, voornamelijk woonhuizen, waarvan een groot deel rijksmonument is. Aan weerszijden hierachter liggen twee smalle straten, de Molenstraat en de Achterstraat. De binnenzijde van deze straatjes wordt gekenmerkt door stallingsruimten, opslagplaatsen en de achteruitgang van huizen aan de Voorstraat. Aan de buitenzijde van de Achterstraat liggen kleine woonhuizen en open erven en de synagoge. Dwars hierop ligt een aantal smalle straten die worden gekenmerkt door zijgevels en door een aantal kleine woningen. Bebouwing staat in een vrij strakke rooilijn direct op de weg waardoor een stedelijk beeld ontstaat. Aan de oost-

en westzijde van de Voorstraat komt voornamelijk gesloten bebouwing voor en op de gedempte wal komen vrijstaande villa's voor. Achterstraten en dwarsstraten variëren van open bebouwing naar gesloten bebouwing.

De woningen aan de Voorstraat bestaan uit één of twee verdieping(en) met zadeldak, schilddak of dak met wolfseind. De gebouwen aan de overige straten bestaan uit één verdieping met kap, soms twee verdiepingen met kap, maar kleiner van schaal dan in de Voorstraat. De nok ligt in hoofdzaak haaks op de weg. De gevels hebben een verticale geleding en raamvorm en maken een tamelijk gesloten indruk. Zij zijn gebouwd van rode/roodbruine baksteen, soms gedeeltelijk, soms geheel wit gepleisterd. De daken zijn gemaakt van rode of zwarte gebakken pannen, soms met schoorstenen. Voorgevels hebben soms een brede gevellijn in lichte kleuren geschilderd. De kozijnen zijn in lichte kleuren geschilderd, de ramen en deuren zijn in donkere kleuren geschilderd.



Figuur: foto's van het deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht' (Voorstraat)

3.4.2 Waarden en kwaliteiten

De Voorstraat is het voornaamste en meest karakteristieke element in de ruimtelijke opbouw van Bad Nieuweschans. De straat is -door de bijzondere indeling van de openbare ruimte en door de bebouwing aan weerszijden van het plantsoen (de voormalige gracht)- in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van het dorp. De bebouwing van de Voorstraat, die aan het einde van de 19e eeuw op de geslechte wallen tot stand is gekomen, bestaat uit voor die tijd karakteristieke vrijstaande huizen. De huizen zijn met ruime tuinen omgeven. De rooilijn is vrij consequent aangehouden. De panden zijn voor het ruimtelijke beeld van de Voorstraat van groot belang. Het plantsoen is met fraaie Lindebomen beplant en vormt samen met de karakteristieke bebouwing een samenhang en afgebakend geheel. De gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke structuur en de historische bebouwing hebben in 1974 geleid tot de aanwijzing van de historische kern en enkele beeldbepalende 19e eeuwse bebouwing rondom de Voorstraat als beschermd dorpsgezicht.

In de Voorstraat wordt voornamelijk gewoond, al dan niet in combinatie met andere functies zoals een galerie of bed & breakfast. Het beschermd dorpsgezicht van Bad Nieuweschans wordt in de Omgevingsvisie gemeente Oldambt één van de 'boekensteunen' in Oldambt genoemd.

In het deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht' is het over het algemeen goed wonen. Kwaliteiten zijn rust en ruimte, afgewisseld met de levendigheid van de overige functies die deel uitmaken van dit gebied. De cultuurhistorische waarde van de bebouwde omgeving in dit deelgebied bepaalt in grote mate de karakteristiek en uitstraling.

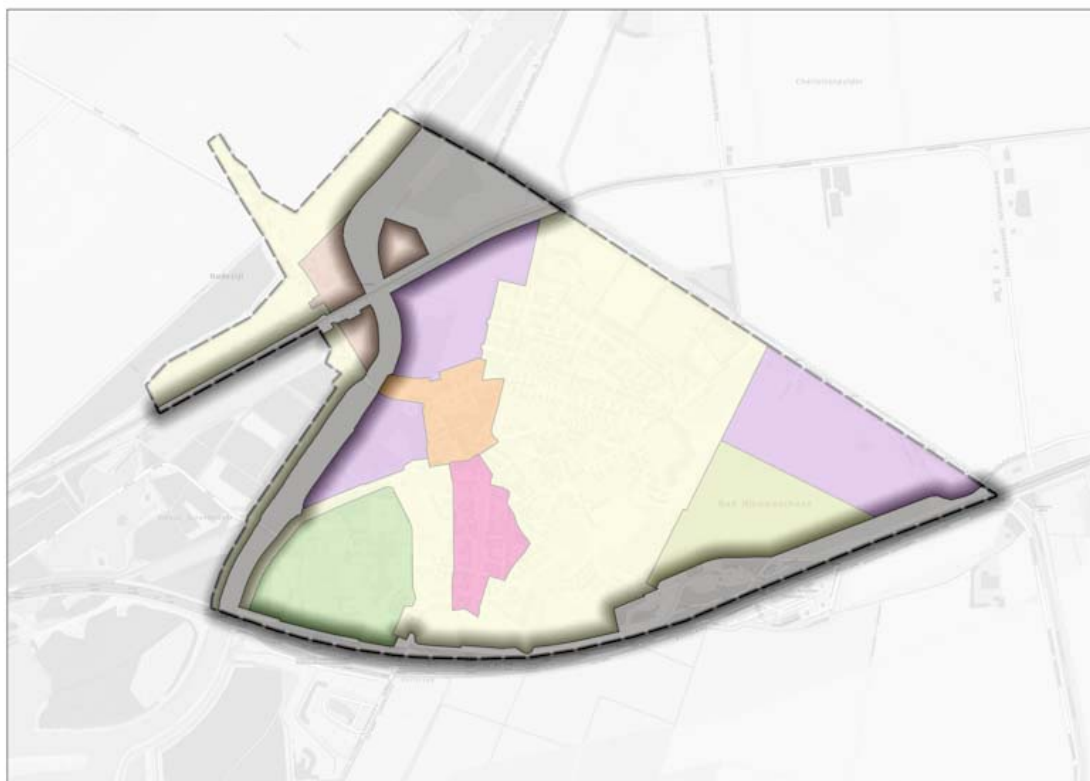
3.4.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

Binnen het deelgebied 'Beschermd dorpsgebied' is bouwen en gebruik gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en het historisch bebouwingsbeeld. Binnen het beschermd dorpsgezicht wordt er naar gestreefd de ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Omdat het hier een beschermd dorpsgezicht betreft, wordt de bestaande situatie vastgelegd. De bouwregels zijn nagenoeg gelijk aan die van het vigerende plan. Met een omgevingsvergunning is onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk.

Hoofdfunctie van het deelgebied is wonen. Daarnaast wordt er versterking van levendigheid en toeristisch-recreatieve betekenis van het dorp en passend bij het dorpse karakter van Bad Nieuweschans. Om meer flexibiliteit op te nemen in het plan en om het uitnodigend karakter te versterken (zie ook paragraaf 2.1), zijn de functies niet meer expliciet omschreven (zoals in het vigerende plan), maar is voor een meer globale regeling gekozen: in het beschermd dorpsgezicht zijn bij recht activiteiten toegestaan die passen binnen de functies wonen, werken, kunst & cultuur, recreatie en toerisme en aansluiten bij de 2.1. Horeca is in het deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht' niet overal zonder meer toegestaan, hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

De regels voor het deelgebied 'Beschermd dorpsgezicht' zijn opgenomen in Artikel 2.

3.5 Deelgebied 'Bovenlokale infrastructuur'



Figuur: Ligging deelgebied Bovenlokale infrastructuur

3.5.1 Gebiedsbeschrijving

In dit deelgebied is de bovenlokale infrastructuur ondergebracht. Het gaat om rijksweg A7, de spoorlijn Groningen - Duitse grens en de Westerwoldse Aa. Alhoewel verschillend van karakter, hebben deze infrastructurele elementen alle een bovenlokaal karakter en doorsnijden ze als het ware het plangebied van het dorp.

3.5.2 Waarden en kwaliteiten

De rijksweg A7 vormt een noord-zuid- én oost-westverbinding in het noorden en noordoosten van Nederland, als schakel tussen Amsterdam, Groningen en het Duitse snelwegennet. Bad Nieuweschan grenst aan de zuidzijde aan de A7 en is hierdoor een goed bereikbare plaats. De spoorlijn Groningen - Duitse grens bevindt zich net ten noorden van het dorp. Hierdoor is Bad Nieuweschan ook per openbaar vervoer goed bereikbaar.

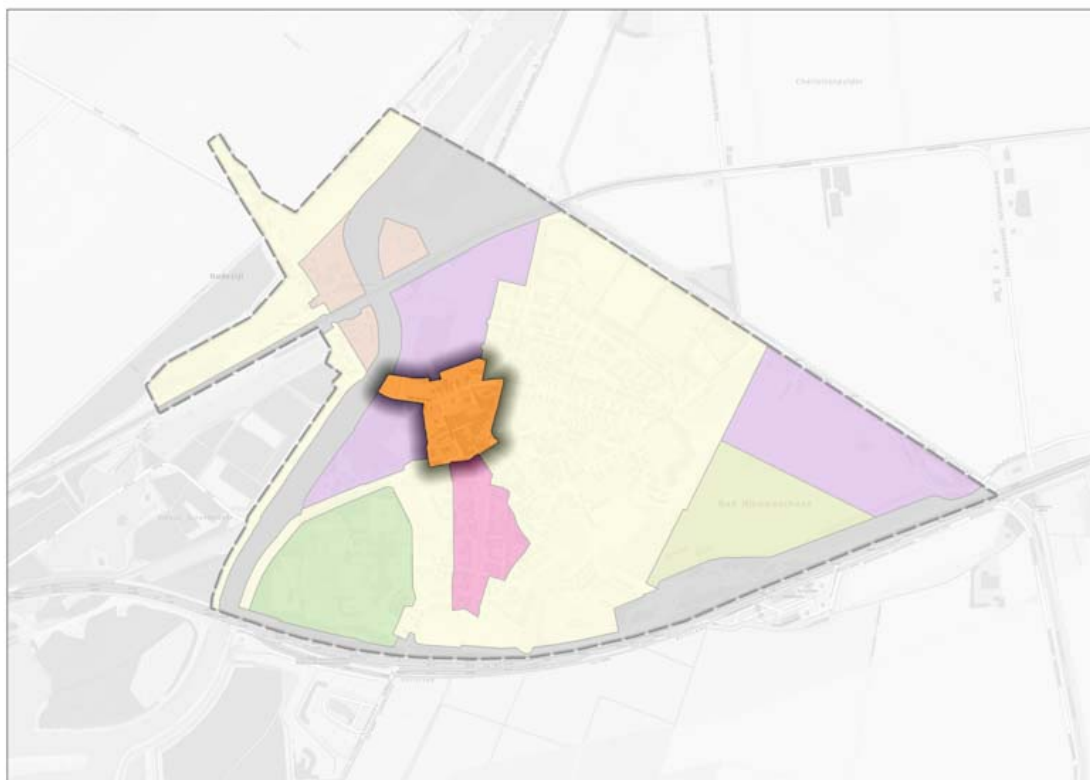
Via het water is Bad Nieuweschan bereikbaar via de Westerwoldse Aa. Deze waterloop staat weer in verbinding met het B.L. Tijdenskanaal. De Westerwoldse Aa verbindt Bad Nieuweschan via de Dollard en de Eems met de Waddenzee.

De rivier wordt gevormd uit de riviertjes Mussel Aa en Ruiten Aa die bij Wessinghuizen samen komen. De afgelopen jaren is veel energie gestoken in het vergroten van de natuurwaarde. Daarnaast is de Westerwoldse Aa aantrekkelijk uit oogpunt van recreatie en vormt het een onderdeel van de recreatieve vaarroutes in het Oldambt. De Westerwoldse Aa en aanliggende gronden hebben een belangrijke functie als het gaat om (nood)waterberging.

3.5.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Bovenlokale infrastructuur' zijn opgenomen in de regels in artikel 3. De regels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Binnen het deelgebied zijn de Rijksweg A7 met de aanwezige verzorgingsplaats, tankstation, snellaadstation voor elektrische voertuigen, wegrestant, de spoorlijn Groningen - Leer en de watergang Westerwoldsche Aa met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Alleen bestaande gebouwen zijn toegestaan.

3.6 Deelgebied 'Centrumgebied'



Figuur: Ligging deelgebied Centrumgebied



Foto's deelgebied 'Centrumgebied'

3.6.1 Gebiedsbeschrijving

De meeste centrumvoorzieningen bevinden zich in de oude kern ter hoogte van de Hoofdstraat - H.F. Dresselhuisstraat- Bunderweg. Dit gebied is daarom ondergebracht in een afzonderlijk deelgebied, namelijk het deelgebied 'Centrumgebied'. De bebouwing in dit deelgebied kent, in tegenstelling tot de Voorstraat, geen karakteristieke opbouw of uitstraling. De bebouwing is gevarieerd van karakter en van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Er bevinden zich enkele detailhandel voorzieningen, waarvan de moderne grote supermarkt met bijbehorende eetgelegenheid en groot parkeerterrein het meest in het oog springt. Het deelgebied kenmerkt zich door het centrumkarakter waarbij naast de woonfunctie ook andere functies voorkomen. Reclame-uitingen vormen met name ter plaatse van de supermarkt een belangrijke rol in het straatbeeld. Ook dorpshuis de Akkerschans is in dit deelgebied gelegen, namelijk aan de Bunderweg. In de Akkerschans bevindt zich o.a. een fitness-centrum.

3.6.2 Waarden en kwaliteiten

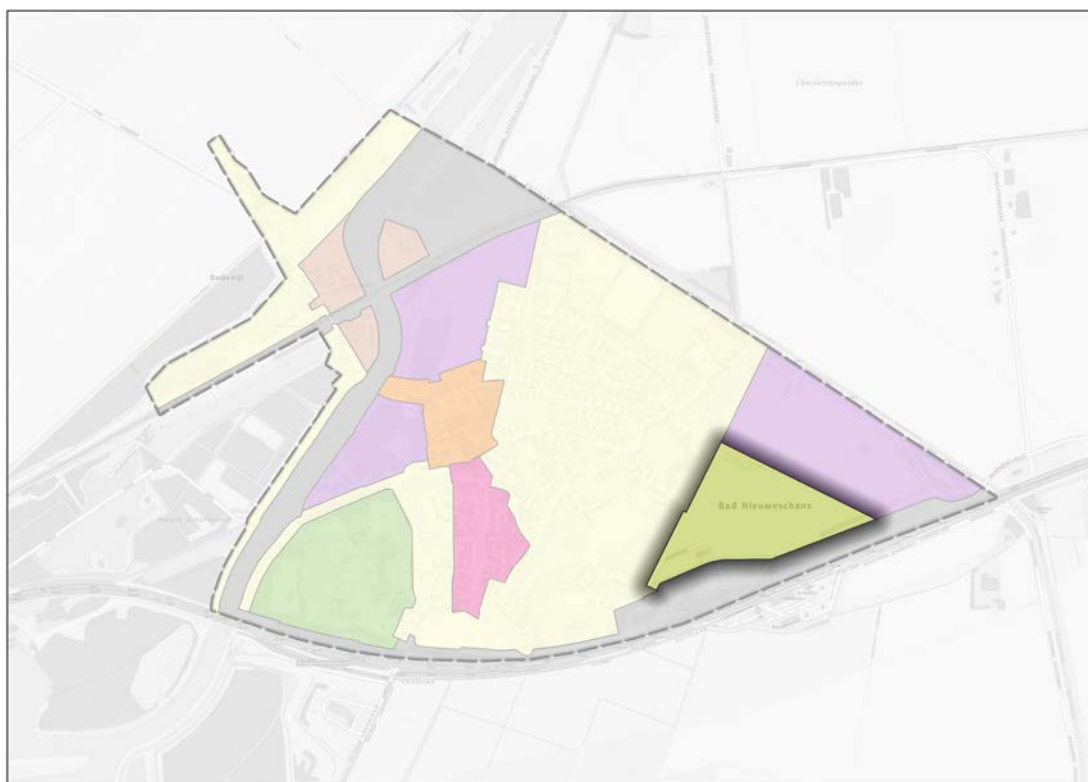
De bebouwing in dit deelgebied wordt gekenmerkt door variatie in functie, bouwvorm en leeftijd. Naast de oorspronkelijke bebouwing zijn panden sterk verbouwd of vervangen door bebouwing van recentere datum. De bebouwing is in hoofdzaak aan te merken als particuliere bouw. Veel panden hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld, van woning naar winkel of andere voorziening en ook omgekeerd van voorziening naar woning. In veel gevallen is deze aanpassing ten koste van de architectonische kwaliteit gegaan en bij vervangende nieuwbouw ten koste van de schaal van de oude kern.

De centrumvoorzieningen in dit deel van de oude kern dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het dorp.

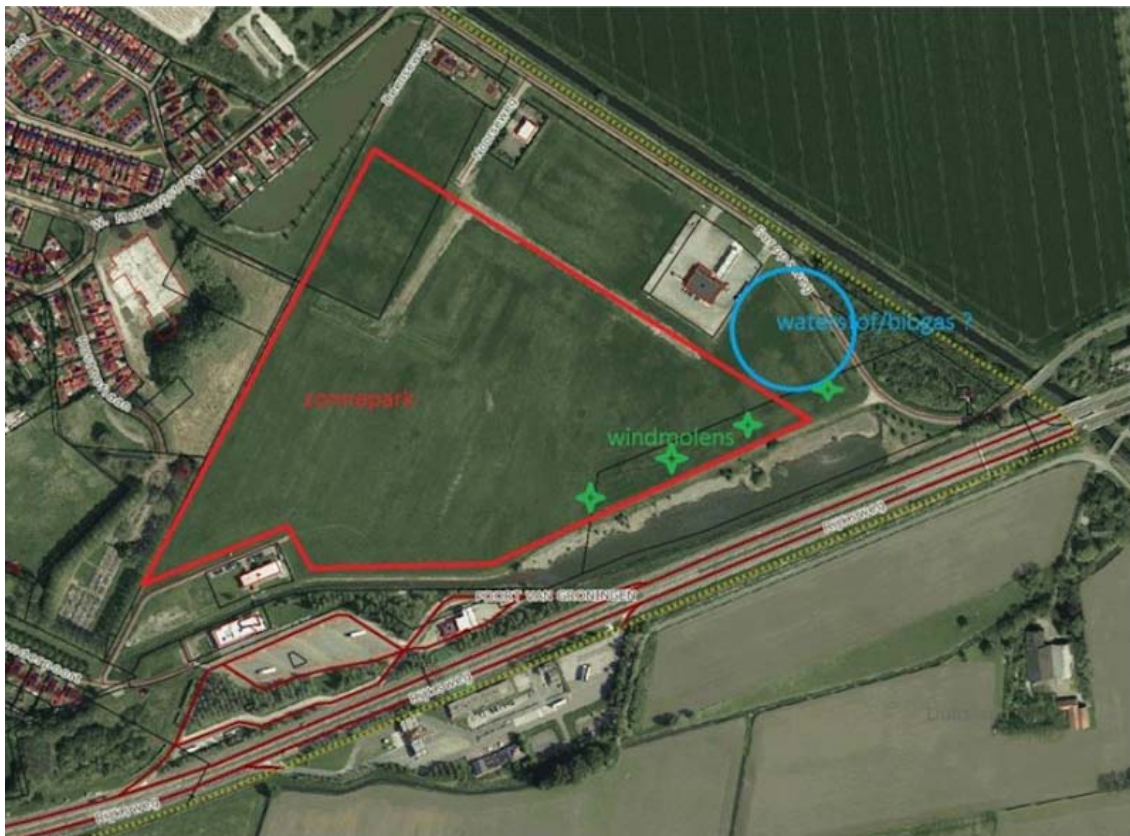
3.6.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Centrumgebied' zijn opgenomen in de regels in artikel 4. Binnen het centrumgebied zijn functies als detailhandel (waaronder een supermarkt), lichte bedrijvigheid, maatschappelijke functies, dienstverlening, horeca, kantoren, een supermarkt en wonen toestaan. Voor de bouwregels bij woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

3.7 Deelgebied 'Ergielandschap'



Figuur: Ligging deelgebied Ergielandschap



Figuur: mogelijke invulling deelgebied 'Energielandschap'

3.7.1 Gebiedsbeschrijving

Omdat de verkoop van bedrijfskavels op bedrijventerrein Bolwerck stagneert zijn er plannen om op een gedeelte van het bedrijvenpark een zonnepark te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op een van de speerpunten uit de Dorpsvisie Bad Nieuweschans, namelijk onderzoek naar locaties zon- en windenergie. Door het zonnepark te combineren met andere typen van energieopwekking, zoals kleine windmolens, biogas of een waterstofinstallatie kan hier een 'energielandschap' ontstaan.

Om binnen de gemeente Oldambt zonneparken te realiseren is de Energie Coöperatie Oldambt opgericht. De gemeente ondersteunt de initiatiefgroep met onderzoek en advies. Er zijn voor dit energieproject binnen de gemeente Oldambt 14 zogeheten postcoderoosprojecten in kaart gebracht, waarbij de aandacht uitgaat naar gemeentelijke gebouwen en terreinen, die gemeente beschikbaar gaat stellen voor de bouw en aanleg van zonnepanelen/parken. In totaal gaat het om 5.600 zonnepanelen. Er wordt gezocht naar draagvlak bij lokale bewoners en bedrijven, die gaan participeren in het project en daarvan ook gaan profiteren. De coöperatie gaat uit dat de terugverdientijd minder dan 10 jaar is.

Voor de realisatie van een zonnepark gelden de volgende uitgangspunten:

1. aansluiting op elektriciteitsnet nodig tot aan Winschoten;
2. hoge kosten aansluiting alleen rendabel als zonnepark groter wordt;
3. zonneparken aanleggen en eventueel een parkachtige omgeving creëren met wandelpaden, bijvoorbeeld met kleinvee als schapen of varkens; noten- en vruchtenbomen planten;
4. er moet sprake zijn van een financieel model waarbij een kleine investering nodig is en er direct financieel voordeel is.

De regeling die is opgenomen voor dit deelgebied voorziet in het planologisch mogelijk maken van een zonnepark. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Voor eventuele overige vormen van duurzame energiewinning (bijvoorbeeld windenergie, een

waterstofinstallatie of biogas) is geen regeling in dit plan opgenomen. Door dit type energiewinning via een delegatiebesluit te laten verlopen, kan beter worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingsmogelijkheid die zich binnen het plangebied voordoen.

3.7.2 Waarden en kwaliteiten

Door de ontwikkeling van een energielandschap kan in de kern Bad Nieuweschans een substantiële bijdrage worden geleverd aan de energietransitie. Door de nabijheid van zowel een woongebied als een bedrijventerrein kan gezocht worden naar een directe koppeling tussen energie-opwekking en energie-gebruik. Een landschaps- en stedenbouwkundig inpassingsplan zal onderdeel gaan uitmaken van de uiteindelijke inrichting van het 'energielandschap' en zal met het provinciaal bouwheerschap van de provincie Groningen worden afgestemd.

3.7.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Energielandschap' zijn opgenomen in de regels in artikel 5. De regels zien toe op het toestaan van een zonnepark in dit gebied. Binnen het deelgebied bevindt zich het kantoor van de Eems Dollard regio (EDR). ten behoeve van deze functie is een locatiegebonden regel voor 'Kantoor' opgenomen.

3.8 Deelgebied 'Wellnesscentrum'



Figuur: Ligging deelgebied Wellnesscentrum

3.8.1 Gebiedsbeschrijving

Belangrijke drager voor het dorp is het wellness resort Thermen Bad Nieuweschans. Thermen Bad Nieuweschans herbergt thermale (bronnen)baden, sauna's en andere wellnessfaciliteiten en trekt jaarlijks meer dan 200.000 bezoekers. Samen met de kartonfabriek is Thermen Bad Nieuweschans een grote werkgever in het dorp.

Thermen Bad Nieuweschans werd opgericht in 1985. In 2008 bezochten 210.000 mensen het kuuroord.

In 2009 wist het bedrijf de toenmalige gemeente Reiderland (nu onderdeel van de gemeente Oldambt) zover te krijgen om de Duitse toevoeging 'Bad' (van het Oudhoogduitse 'bat'; "warm baden") aan de eeuwenoude plaatsnaam Nieuweschans toe te kennen om zo meer Duitse kuurgangers te trekken. Het bronwater wordt opgepompt van 630 meter diepte, heeft een temperatuur van 29°C. Na het oppompen wordt het water verhit tot 36°C en wordt het verdund met zoet water omdat het na oppompen een te hoge concentratie mineralen bevat.

Het wellnesscentrum werd opgericht in een houten gebouw met thermaalbad. Aanvankelijk trok het complex vooral de wat oudere mannen die leden aan psoriasis of reuma. Het jaar erop kwamen er reeds 80.000 mensen. Vanwege sterk stijgende bezoekersaantallen werd het complex in 1989 uitgebreid met een beautycentrum, saunacomplex en een hotel. Het wellnesscentrum is gelegen aan de westzijde van het dorp, net buiten de oorspronkelijke vestigingswallen. Een brug over de slotgracht zorgt voor een directe verbinding tussen het centrum en de wellnessvoorziening.

In het oostelijke deel van het deelgebied is de bebouwing van het wellnesscentrum gevestigd. Deze gebouwen bieden onder andere ruimte aan een thermaalbad, een hotel, sauna's, horecavoorzieningen en diverse functies op het gebied van wellness en lichaamsverzorging. Ten westen van de bebouwing ligt een park met waterpartijen. Dit park grenst in het westen aan de Westerwoldse Aa. Het noordelijke deel is grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Dit geldt ook voor een deel van de gronden in het zuidoosten van het perceel. Hier bevinden zich ook drie woningen, die niet bij Thermen Bad Nieuweschans horen.





Foto's wellnesscentrum

3.8.2 Waarden en kwaliteiten

Voor een ontwikkeling waarbij het dorp meer dynamiek en kwaliteit krijgt en toegroeit naar een samenhangend wellnesscentrum zijn de aanwezigheid van- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor wellnesscentrum Thermen Bad Nieuweschans essentieel. Aan wensen, kansen en mogelijkheden om Bad Nieuweschans meer tot zijn recht te laten komen als wellnesscentrum wil de gemeente ruimte bieden. Hiertoe wordt een verdere invulling en nadere uitwerking gegeven aan het Actieprogramma 'Naar een samenhangend kuuroord Bad Nieuweschans'. De aanblik en inrichting van de openbare ruimte is daarbij een belangrijk punt.

Aandachtspunt is het versterken van de relatie tussen wellnesscentrum Thermen Bad Nieuweschans en andere voor gasten van Thermen Bad Nieuweschans aantrekkelijke locaties in het dorp, zoals de bijna aangrenzende historische Voorstraat. Er moet een fysiek en organisatorisch verband komen tussen

Thermen Bad Nieuweschans en de Voorstraat met directe omgeving. Het Chw bestemmingsplan biedt in planologisch opzicht ruimte voor de in het actieprogramma voorgestelde maatregelen, bijvoorbeeld door in de Voorstraat diverse functies toe te staan ter versterking van levendigheid en toeristisch-recreatieve betekenis van het dorp.

3.8.3 Toekomstvisie Thermen Bad Nieuweschans

Algemeen

Voor de (nabije) toekomst zijn er plannen voor de verdere ontwikkeling van Thermen Bad Nieuweschans. Het betreft zowel renovatie, upgrading als uitbreiding. Deze plannen zijn niet allemaal mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkelingen in planologisch opzicht mogelijk te maken is besloten hiertoe een regeling op te nemen in het ontwerp-Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans. In het vigerend bestemmingsplan is een bouwvlak toegekend van circa 2,9 hectare. Het de nieuwe plannen wordt een vergroting van het bouwvlak voorgestaan van circa 1,13 hectare.

De nieuwe plannen voor Thermen Bad Nieuweschans bestaan uit:

- een nieuwe entreegebouw (hoogte conform bestaand);
- een uitbreiding van de brasserie (twee bouwlagen);
- Nieuwbouw hotel met 85 kamers (drie volledige bouwlagen tot 9 meter, met een teruggelegen vierde bouwlaag tot 12 meter);
- de uitbreiding van het restaurant;
- 5 nieuwe paviljoens van circa 300 m², 5 meter hoog (exacte vorm en positie nader te bepalen).

Het aantal hotelkamers gaat met 85 kamers toenemen van 67 (huidige situatie) naar 152 kamers. De bestaande parkeerplaatsen worden uitgebreid van 355 naar 500 (een toename van 145 parkeerplaatsen).

Bijgaande figuren geven de toekomstige situatie van het terrein weer, waarbij de figuur 'Toekomstvisie' de plannen weergeven zoals oorspronkelijk ingediend. De figuur 'Overzichtstekening nieuwe situatie' geeft het voornemen weer met hierin een paar kleine wijzigingen, wat een positieve uitwerking heeft op het plan en omgeving. De 'Overzichtstekening nieuwe situatie' is ook gepresenteerd tijdens een bewonersbijeenkomst.

TOEKOMSTVISIE BEBOUWING

FONTANA
BAD NIEUWESCHANS



Figuur: Toekomstvisie Thermen Bad Nieuweschans



Figuur: Overzichtstekening nieuwe situatie

Ontsluiting, parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de Weg naar de Bron. Ontsluiting vindt net als in de huidige situatie plaats via de Weg naar de Bron en Hamdijk richting de A7. De wegen nabij het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen en hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/u.

In totaal zijn er in de toekomstige situatie 143 parkeerplaatsen extra benodigd om te kunnen voorzien in de normatieve parkeerbehoefte. Er worden circa 145 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van de twee huidige parkeerterreinen. Hiermee wordt voldaan aan de bijkomende parkeerbehoefte.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 424 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Naar verwachting zal deze toename van het verkeer zich ontsluiten via de Weg naar de Born en Hamdijk naar de A7. Deze verkeerstoename zal merkbaar zijn in de drukke uren maar naar verwachting -mede gezien de capaciteit van de Weg naar de Born en de Hamdijk- geen negatieve gevolgen hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als het fiets- en wandelverkeer. De parkeerbehoefte kan worden voorzien op het parkeerterrein in het plangebied. De verkeerstoename is gering en zal, mede gezien de capaciteit van de Weg naar de Born en de Hamdijk, niet tot knelpunten leiden in de verkeersafwikkeling. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

Een uitgebreidere motivering ten aanzien van de aspecten "Ontsluiting, parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling" maakt onderdeel uit van bijlage 9 Onderzoeken en toetsen Thermen Bad Nieuweschans.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de verdere ontwikkeling van Thermen Bad Nieuweschans. Wat betreft duurzaamheidsaspecten wordt onderscheid gemaakt tussen bouwkundige- en installatietechnische maatregelen. Bouwkundig worden de volgende maatregelen genomen:

- Het energetisch opwaarderen van de gevel en waar mogelijk van het dak.
- Het voorzien van HR++ beglazing.
- Het toepassen van onderhoudsarme materialen.
- Het toepassen van recyclebare materialen.

Installatietechnisch worden de volgende maatregelen genomen:

- Het toepassen van warmtepompen (terugdringen van het gasverbruik).
- Het toepassen van WTW installatie (WTW staat voor 'Warmte Terug Winning'. Een WTW unit is een apparaat dat deel uitmaakt van de balansventilatie. In de unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen).
- Het toepassen van TSA installatie (TegenStroomApparaat, ofwel een warmtewisselaar die warmte van een vloeistof en/of gas gescheiden overbrengt naar een ander medium).
- Het hergebruiken van de warmte uit de sauna's t.b.v. het gebouw.
- Het toepassen van een gebouwbeheersysteem (GBS).
- Het toepassen van zonnepanelen.

Onderzoeken

Voor het planologisch mogelijk maken van de voorgestane ontwikkelingen zijn diverse onderzoeken naar omgevingsaspecten uitgevoerd. Ook is de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De resultaten van de onderzoeken en toetsen worden hieronder kort weergegeven. De volledige onderzoeken en toetsen zijn als bijlage 9 opgenomen bij de toelichting.

1. Reguliere watertoets

Bij een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de planontwikkeling geen negatief effect heeft op de plaatselijke en/of regionale waterhuishouding. Het plan is op 13 juni 2019 ingediend via de digitale

watertoets. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Op basis van deze toets wordt de 'Normale procedure' gevolgd. Dit houdt in dat voor dit plan maatwerkadvies is gemaakt. Zie verder paragraaf 6.7.3 Toetsing en uitgangspunten deelgebied wellnesscentrum.

2. Ladderonderbouwing

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten gemotiveerd worden volgens de Ladder. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Uitbreiding van bebouwing voor leisure-voorzieningen is een stedelijke ontwikkeling. Wat betreft de locatiekeuze gaat het om het intensiever benutten van de huidige wellnessbestemming.

In de 'Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' die is opgesteld voor Thermen Bad Nieuweschans wordt het onderstaande geconcludeerd:

Thermen Bad Nieuweschans is een voor Noord Nederland unieke functie die een eigen markt trekt in verband met de aanwezigheid van thermaal water en een groot aanbod aan sauna-faciliteiten. Upgrading en uitbreiding van de faciliteiten is noodzakelijk om de groeiende saunabehoefte te kunnen faciliteren, een betere bezettingsgraad te realiseren en in de groeiende behoefte aan meer kwaliteit en beleving te kunnen voorzien. Een bestaande recreatieve bestemming wordt intensiever benut door upgrading en uitbreiding binnen de recreatieve bestemming. Uitbreiding van het complex op een andere plek is niet realistisch. Op de huidige locatie komt het thermale water immers uit de grond.

Een klein deel van de beoogde uitbreiding van bebouwing ligt in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'landelijk gebied'. In de praktijk is sprake van een kuuroord, dat onderdeel uitmaakt van Bad Nieuweschans. Uitbreiding is hier mogelijk als in het bestemmingplan wordt gemotiveerd dat uitbreiding niet op een andere plek mogelijk is.

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ladderonderbouwing maakt onderdeel uit van bijlage 9 Onderzoeken en toetsen Thermen Bad Nieuweschans.

3. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten ligt de drempelwaarde op ontwikkelingen van 100 hectare of meer. De gewenste situatie voorziet in de ontwikkeling van minder dan 100 hectare en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Volgens het Besluit m.e.r. moet bij projecten die onder de drempelwaarden vallen, een besluit genomen worden of een MER nodig is. Bij dat besluit moet een afweging worden genomen of het plan belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit wordt beschreven in een vormvrije mer-beoordeling.

In de vormvrije mer-beoordeling (d.d 30-10 2019) wordt geconcludeerd dat het project relatief kleinschalig is en geen kenmerken heeft die potentieel risico op grote milieueffecten in zich hebben. Verder wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt in een intensieve stedelijke omgeving waarin het een herontwikkelingsproject vormt. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het

doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4. *Quick scan ecologie*

Voor de uitvoering van de ontwikkeling zijn diverse ingrepen nodig die mogelijk gevolgen hebben voor beschermde soorten. Om aan te tonen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan verblijfplaatsen en foerageergebieden van beschermde soorten, is een ecologische beoordeling nodig.

In juni 2019 heeft een "Natuurtoets Wet natuurbescherming" plaatsgevonden. Uit deze natuurtoets blijkt dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Broedvogels: Werken buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 juli). Is dit niet mogelijk? „³ dan voor aanvang werkzaamheden broedvogelcheck uitvoeren.
- Jaarrond beschermde nesten (huismus & gierzwaluw): Nader onderzoek naar aanwezigheid.
- Vleermuizen: Nader Onderzoek aanwezigheid verblijfplaatsen in gebouwen. Wanneer er in de directe omgeving van een aangetroffen boomholte bomen worden verwijderd: nader onderzoek verblijfplaats in boomholte.
- Waterspitsmuis: Werkzaamheden aan wateren en/of oevers binnen plangebied vermijden. Is dit niet mogelijk?: dan Nader onderzoek.
- Houtopstanden: Contact opnemen met de gemeente om te informeren of er sprake is van een meld- of herplantingsplicht.
- Licht beschermde en vrijgestelde soorten: Naleven van de zorgplicht.

Vervolgonderzoek is inmiddels uitgezet. De resultaten worden in het vervolgtraject meegenomen.

5. *Archeologisch onderzoek*

De locatie ligt in 'Waarde archeologie 3' gebied, voor bouwwerken groter dan 200 m² is een archeologisch onderzoek nodig. In 2016 is ten behoeve van bouw van het restaurant reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De oppervlakte van het onderzochte gebied bedroeg toen 350 m². In het bureauonderzoek is geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Voor het plangebied van de nu voorliggende nieuwbouwplannen is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (augustus 2019). Het booronderzoek heeft betrekking op een gebied met een omvang van circa 1 ha. De maaiveldhoogte is circa 0 m +NAP. Uit het verkennend archeologisch booronderzoek blijkt dat de voorgenomen bodemingrepen zich ofwel beperken tot de al verstoorde/opgebrachte bovengrond, ofwel dat zich binnen de verstoringsdiepte geen archeologisch relevante lagen bevinden. Op basis van het verkennend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat verder archeologisch onderzoek niet nodig is.

Het archeologisch booronderzoek voor de nieuwbouwplannen van Thermen Bad Nieuweschans maakt onderdeel uit van bijlage 9 van de toelichting.

6. *Bodem*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek kan plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

7. *Externe veiligheid*

Op een afstand van circa 30 meter van het perceel van het wellnesscentrum loopt de A7 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Met een kwantitatieve risicoanalyses (QRA) is onderzocht of het projectvoornemen voldoet aan de geldende wetgeving voor het aspect externe veiligheid. Met de berekeningen in de QRA wordt inzicht gegeven in de risicosituatie (het plaatsgebonden risico en het

groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg in zowel de huidige als de toekomstige situatie. De Kwantitatieve risicoanalyse (augustus 2019) is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting. Zie verder paragraaf 6.10.7 Toetsing en uitgangspunten deelgebied wellnesscentrum.

'Buitengebied' conform POV

De uitbreiding van het bouwblok zoals is aangegeven op de schets 'Toekomstvisie' is gelegen in het 'buitengebied' conform POV. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier in principe niet toegestaan. Het gaat hier echter om een ontwikkeling die aansluit op het stedelijk gebied, en bovendien aansluit op de al aanwezige functie van Wellnessresort. Voor de verdere ontwikkeling van Thermen Bad Nieuweschans (renovatie, upgrading en uitbreiding) is een andere locatie niet aan de orde. Het gaat er juist om de bestaande locatie verder uit te bouwen. Wat betreft de locatiekeuze gaat het om het intensiever benutten van de huidige wellnessbestemming. In de directe nabijheid van de reeds bestaande bebouwing is hier ook ruimte voor. Voor de voorgestane ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Bad Nieuweschans is elders geen ruimte beschikbaar of kan deze ruimte na intensivering, revitalisering en herstructurering niet worden verkregen.

3.8.4 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Wellnesscentrum' zijn opgenomen in de regels in Artikel 7. Er is daarbij zoveel mogelijk aangesloten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die zijn weergegeven in de 'Toekomstvisie Fontana Bad Nieuweschans'.

3.9 Deelgebied 'Ontwikkelingsgebied'



Figuur: Ligging deelgebied Ontwikkelingsgebied

3.9.1 Gebiedsbeschrijving

Het Ontwikkelingsgebied omvat voornamelijk het voormalige havengebied aan de Westerwoldse Aa. De aan de haven gekoppelde economische activiteiten (graan) zijn grotendeels verdwenen. Het is het deel van het dorp waar ruimte is voor ontwikkelingen, zoals in en rond de graansilo en de Oude Remise. De Oude Remise is een voormalige locomotievenloods van de Staatsspoorwegen. Ook de jachthaven (inclusief passantenhaven) van Bad Nieuweschans bevindt zich in dit deelgebied. De Westerwoldse Aa zelf is in een apart deelgebied ondergebracht, namelijk het Deelgebied 'Bovenlokale infrastructuur'.

Het gedeelte tussen de Westerwoldse Aa en de spoorlijn is aangewezen als (nood)bergingsgebied. In dit gedeelte is geen bebouwing aanwezig. Bij inzet ten behoeve van (nood)waterberging zal het gebied in ongeveer twee etmalen volstromen. Het water wordt ingelaten vanuit de daarnaast gelegen kanalen (de boezem). Het gebied blijft gedurende één tot vier weken onder water staan. Vervolgens zal het grootste deel van het water onder vrij verval weer uitstromen naar de boezem. Daarna verlaat het resterende water via het normale afwateringssysteem het gebied. Het bergingsgebied is gekoppeld aan de boezem en de waterstand fluctueert mee met de waterstand in de Westerwoldse Aa.

Jachthaven Bad Nieuweschans

Binnen het deelgebied bevindt zich aan de Oudezijl de jachthaven Bad Nieuweschans (incl. passantenhaven). Om de passanten met boten een aangenaam verblijf in de haven van Bad Nieuweschans te bieden is in 2017 begonnen om Haven Bad Nieuweschans aan te pakken, met nieuwe voorzieningen, maar in eerste instantie om het achterstallig onderhoud weg te werken. Er zijn plannen om ook vanaf Oudezijl de haven beter zichtbaar te maken. De passantenhaven is via een insteek vanuit de Westerwoldse Aa te bereiken. De passantenhaven biedt de mogelijkheid aan de recreanten op het eigen vaartuig te overnachten. Daarnaast is het een geschikte uitvalsbasis voor een wandeltocht langs de Westerwoldse Aa. De ligplaatsen in de passantenhaven zijn niet bedoeld voor vaste ligplaatsen.

Locomotievenloods

In de voormalige locomotievenloods gaan zich 'graan gerelateerde' bedrijven vestigen. 'De bedrijven hebben zich georganiseerd in een coöperatieve vereniging, 'De Graanrepubliek'. Hooghoudt is één van de bedrijven en zij voert ook de directie van de coöperatieve vereniging. Hiermee ontstaat hét centrum van de 'Graanrepubliek' met de productie van bier tot mosterd. In totaal gaan 10 bedrijven zich vestigen in de voormalige locomotievenloods (gebouwd in 1877) gelegen aan de spoorlijn Groningen-Leer. Alle bedrijven hebben een connectie met 'De Graanrepubliek', zoals het Oldambt ook wel genoemd wordt, naar het boek van Frank Westerman. Er komt een mouterij, een bierbrouwerij, een bedrijf dat haverhout, muesli en cruesli maakt, een afdeling voor verschillende pasta producten, een bakkerij en een distilleerder die jenever, wodka en andere sterke drank maakt. Verder komt er een proeflokaal in de vorm van een soort Grand Café, waar ook evenementen als bruiloften en concerten georganiseerd kunnen worden.

Het markante kwartronde, polygonale gebouw is van oorsprong een locomotievenloods voor onderhoud en reparatie van stoomlocomotieven. Als remise is het vooral bekend geworden door de stalling van de GADO bussen en graanopslag.

De locomotievenloods is industrieel erfgoed met een hele mooie uitstraling dankzij de 19e eeuwse combinatie van baksteen, gietijzer en hout. Maar wat het bijzonder geschikt maakt als 'etalage' van de verwerkende bedrijven in de Graanrepubliek is de loopbrug die achter alle segmenten langs loopt. Daardoor kunnen bezoekers alle activiteiten goed zien, zonder dat ze tussen de machines door lopen.

Inmiddels zijn er ook nog een aantal andere bedrijven dan graanverwerkers geïnteresseerd in de plannen. Verder zijn er plannen om in het Proeflokaal / Grand Café een permanente tentoonstelling in te richten omtrent de historie en de toekomst van 'De Graanrepubliek'.

De ontwikkelingen van de locomotievenloods sluiten aan op de ambities zoals genoemd in de Omgevingsvisie gemeente Oldambt (verhaallijn 'Graanrepubliek') en op de speerpunten zoals genoemd in de Dorpsvisie Bad Nieuweschans (aanpak herstel graansilo, ontwikkelingen rond de Remise, positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken).

Bergingsgebied

Een deel van het deelgebied 'Ontwikkelingsgebied' is aangewezen als bergingsgebied. Zie voor een beknopte beschrijving paragraaf 3.9. Voor het bergingsgebied is een aanvullende regel opgenomen, namelijk de aanvullende regel 40.



Foto voormalige oude remise



Foto jachthaven (bron: VVV bad Nieuweschans)

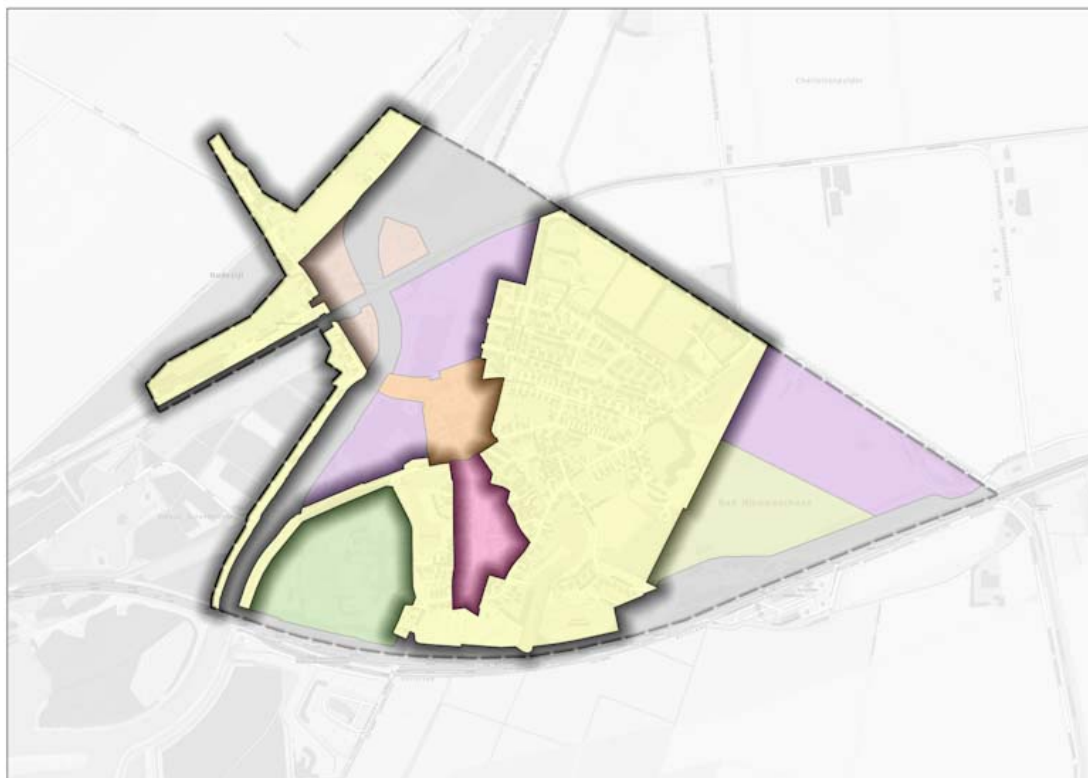
3.9.2 Waarden en kwaliteiten

Op den duur zal Bad Nieuweschans in zijn geheel meer de uitstraling van een toeristisch centrum moeten gaan krijgen. Locaties aan de Westerwoldse Aa en eyecatchers als de locomotievenloods, de Graansilo, de haven en fraaie monumentale boerderijen in de omgeving zijn daarvoor logische aanknopingspunten. De waarden en kwaliteiten van dit deelgebied worden vooral bepaald door de ligging aan de Westerwoldse Aa. De Westerwoldse Aa is een grensrivier met historisch belangrijke dorpen als Bad Nieuweschans en Oudeschans. Bestaande initiatieven en nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied kunnen dan ook een bijdrage leveren aan de regionale betekenis van Bad Nieuweschans. De ligging aan het water nodigt uit tot watergebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. In combinatie met de ontwikkelingen rondom de locomotievenloods biedt dit deelgebied de mogelijkheden om Bad Nieuweschans op de 'toeristisch-recreatieve kaart' van Noord-Nederland te zetten. Het Chw bestemmingsplan wil hiervoor in planologische zin de ruimte te bieden.

3.9.3 Welke regels gelden in dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Ontwikkelingsgebied' zijn opgenomen in de regels in Artikel 6. Naast de bestaande functies (waaronder wonen) zijn de volgende functies passend in het ontwikkelingsgebied: galeries, maatschappelijke functies, evenementen, horeca, dienstverlening, detailhandel, zoals het bewerken en verkopen van streekgebonden producten, maximaal 25 ligplaatsen voor vaartuigen met bijbehorende voorzieningen. In dit deelgebied is voldoende ruimte voor ontwikkeling en het behoud van karakteristieke panden. Voor de bouwregels bij wonen wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

3.10 Deelgebied 'Woongebied'



Figuur: Ligging deelgebied Woongebied

3.10.1 Gebiedsbeschrijving

Vanaf het begin van de vorige eeuw is de plattegrond van Bad Nieuweschans ingrijpend gewijzigd. Toen werden er woningen gebouwd voor het fabrieks- en spoorwegpersoneel. Vervolgens vond in de 30-jaren sociale woningbouw plaats in het gebied Molen(dwars)straat, Kerkstraat, Zuiderstraat. (Begin 21e eeuw zijn deze woningen in verband met het Masterplan gesloopt, waardoor het gebied Molenbastion is ontstaan.)

Gelijkertijd werden er ook woningen aan de Achterweg, Tichelweg en Rusthoflaan gebouwd. Na de 2e wereldoorlog werd het gebied ten noord-westen van de Bunderweg ontwikkeld. De H.F.

Dresselhuysstraat en J. Driegenstraat werden aangelegd rond 1950. Tot ca. 1980 is het gehele gebied volgebouwd rond de basisschool. Daarna zijn het gebied Singelstraat, Kruisstraat, Achterstraat gebouwd. In de vrije sector werden woningen aan de Bunderpoort gebouwd. Vervolgens vond nog op enkele kavels woningbouw plaats. Hiermee waren de bouwmogelijkheden uitgeput en stagneerde de ontwikkelingen.

Het grootste deel van het deelgebied 'Woongebied' bestaat uit woningen. Het betreft zowel vrijstaande, als twee- onder-een kap en rijtjes woningen. Zowel woningen van een bouwlaag met kap als woningen met twee bouwlagen met kap komen binnen het deelgebied 'woongebieden' voor. In het deelgebied zijn daarnaast verschillende voorzieningen aanwezig, zoals twee begraafplaatsen, een school en sportvelden met bijbehorende faciliteiten.

3.10.2 Waarden en kwaliteiten

In het deelgebied 'Woongebied' is het over het algemeen goed wonen. Kwaliteiten zijn rust en ruimte en een groene omgeving. Aandachtspunten zijn het beheer van de openbare ruimte en, in sommige gevallen, de inrichting en het gebruik van het privé terrein (bijvoorbeeld parkeren in de voortuinen).

De Woonvisie Oldambt 2015-2020 geeft aan dat de huisvesting van jongeren en senioren in hun eigen woonomgeving als een groot goed wordt gezien. Daarvoor kunnen levensloopbestendige aanpassingen van huizen en het bijzetten van woonunits goede oplossingen zijn. Het Regionaal woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen geeft aan dat voor Oost Groningen de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen fors toeneemt. Ook in Bad Nieuweschans zal deze ontwikkeling gevolgen hebben voor de woningvoorraad. In de Dorpsvisie Bad Nieuweschans worden als belangrijke aandachtspunten genoemd het verbeteren van het woningaanbod en het tegengaan van leegstand en verval.



Foto: uitbreiding jaren '60



Foto: recente woninguitbreiding

3.10.3 Welke regels gelden binnen dit deelgebied?

De regels voor het deelgebied 'Woongebieden' zijn opgenomen in de regels in 8. Net als elders binnen de gemeente worden mogelijkheden geboden om de woonfunctie te combineren met lichte vormen van bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening. De lichte bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de regeling voor lichte bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening en op de regeling voor bouwen.

Regeling lichte bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening

Ten aanzien van de bedrijvigheid is er in dit Chw bestemmingsplan voor gekozen om niet de tot nu toe

gebruikelijke regeling voor 'aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit' op te nemen, maar een sterk vereenvoudigde regeling. Hierdoor worden de regels sterk vereenvoudigd en is meer flexibiliteit met betrekking tot de toegestane bedrijvigheid mogelijk. Dit is immers een van de ambities van het Chw bestemmingsplan, zie ook paragraaf 2.6 Wat is vernieuwend aan het Chw bestemmingsplan? In de verklarende regels (artikel 70.52) is opgenomen wat onder 'lichte bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening' wordt verstaan. De strekking van de regels voor bedrijvigheid binnen het woongebied is daarmee gelijk aan die in voorgaande bestemmingsplannen, de regeling zelf is echter sterk vereenvoudigd. Doordat niet meer gewerkt wordt met afgebakende lijsten van wat onder 'aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit' wordt verstaan is er meer ruimte voor flexibiliteit, zolang de bedrijvigheid maar passend is in het woongebied.

Regeling voor bouwen

Ook de regels voor bestaande en nieuwe hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn sterk vereenvoudigd ten opzichte van de tot nu toe opgestelde bestemmingsplannen. Ook deze vereenvoudiging is ingegeven vanuit de ambitie om minder regels te stellen en het plan flexibeler te maken, zie ook paragraaf 2.6 Wat is vernieuwend aan het Chw bestemmingsplan? Zo is het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw niet meer vastgelegd maar is gesteld dat het nieuwe hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie. Zowel een kap als een plat dak zijn toegestaan. Minder regels, meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. Ook de formulering van de regels waar mogelijk vereenvoudigd. Dit komt de leesbaarheid en daarmee de gebruiksvriendelijkheid van het plan ten goede.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Hoe zijn de regels te raadplegen?

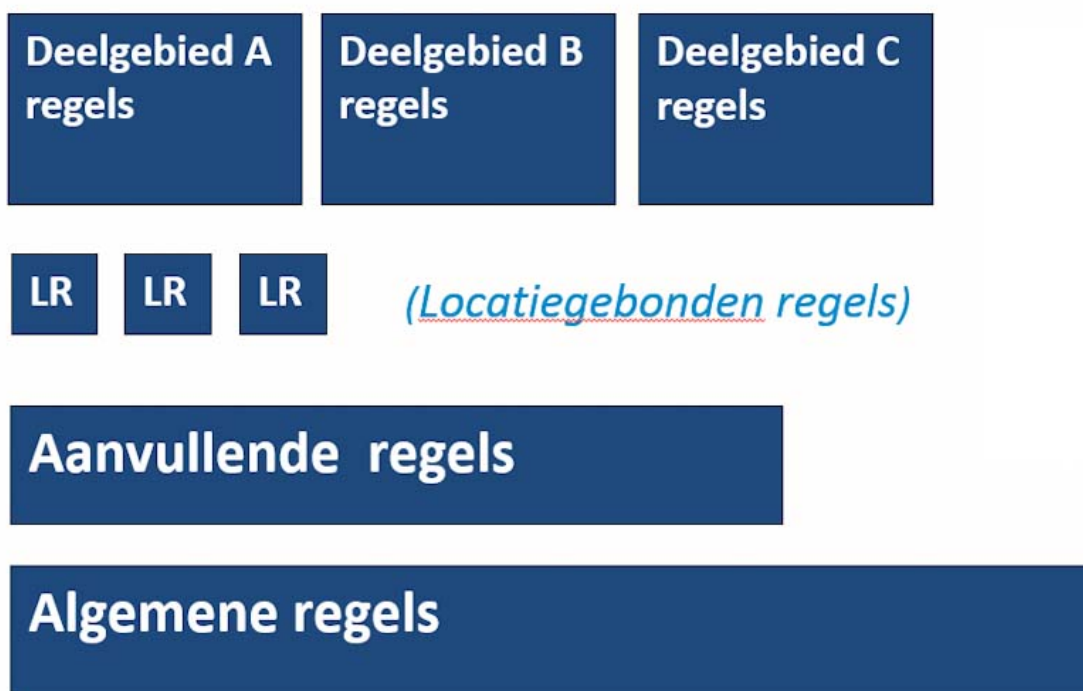
Met dit Chw bestemmingsplan wil de gemeente een gebruiksvriendelijk plan opstellen. Voor de gebruiker van dit plan betekent dit dat het Chw bestemmingsplan 'ontsloten' wordt via de kaart, en dat, wanneer naar locatie of adres wordt gegaan, alleen *die* regelingen in beeld komen die relevant zijn voor de betreffende locatie. We noemen dit een 'objectgerichte raadpleging'. De gebruiker ziet met één klik op de kaart welke regels waar van toepassing zijn. Alleen de voor de gebruiker meest relevante teksten komen in beeld. Om deze objectgerichte raadpleging mogelijk te maken, is gekozen voor een onderscheid in regels op verschillende 'niveaus: onderscheiden worden deelgebiedregels, locatiegebonden regels, aanvullende regels en algemene regels. Een nadere uitleg van de verschillen hiertussen wordt gegeven in paragraaf 4.2.

De gebruiker zoekt op de kaart naar het betreffende adres. Hij/zij ziet dan vervolgens een opsomming van alle regels die van toepassing zijn op de betreffende gekozen locatie. De gebruiker krijgt zo eenvoudig inzicht in welke functies er zijn toegestaan en wat er gebouwd mag worden. Regels die niet van toepassing zijn op de betreffende locatie verschijnen niet. De gebruiker hoeft dus niet 'op zoek' te gaan naar datgene wat voor hem/haar van toepassing is. Door de objectgerichte benadering krijgt hij de relevante informatie 'vanzelf' aangereikt.

4.2 Hoe zijn de regels opgebouwd?

4.2.1 Onderscheid in deelgebiedregels, locatiegebonden regels, aanvullende regels en algemene regels

De regels zijn als volgt opgebouwd: er zijn regels die voor een deelgebied als geheel gelden ('deelgebiedregels'), er zijn regels die voor een specifieke locatie binnen het deelgebied gelden ('locatiegebonden regels'), er zijn regels die voor een deel van het plangebied van het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans vallen en overkoepelend over de deelgebieden kunnen zijn ('aanvullende regels', bijvoorbeeld regels voor archeologie) en er zijn tenslotte regels die voor het gehele plangebied gelden ('algemene regels', bijvoorbeeld de regels die gelden voor het openbaar gebied of de regels die gelden voor parkeren). Onderstaande figuur geeft deze 'juridische kapstok' weer.



Figuur: 'kapstok' juridische regeling

4.3 Toelichting op de deelgebiedregels

Er is voor een gebiedsgerichte benadering gekozen. Dat wil zeggen dat per deelgebied een set regels is opgesteld die gelden voor het gehele deelgebied. Deze regels gaan over de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het betreffende deelgebied. Per deelgebied is eerst een 'beschrijving in hoofdlijnen' opgesteld. Hierin zijn een gebiedsbeschrijving, een omschrijving van waarden en kwaliteiten en de ambitie voor het deelgebied opgenomen.

Vervolgens zijn per deelgebied de mogelijkheden voor bouwen en gebruik *bij recht* weergegeven:

- welke functies zijn toegestaan;
- welk gebruik is niet toegestaan;
- wat mag ik bouwen.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels. Daarom zijn per deelgebied hiertoe aparte regels opgenomen, waarin de mogelijkheden voor bouwen bij afwijking zijn aangegeven, alsmede de mogelijkheden voor ander gebruik.

4.4 Toelichting op de locatiegebonden regels

Locatiegebonden regels zijn van toepassing op een specifieke locatie binnen een plangebied. Het gaat daarbij met name om functies die binnen het plangebied niet overal zijn toegestaan (bijvoorbeeld horecagelegenheden binnen het deelgebied 'woongebied', of functies die binnen het deelgebied een bijzondere bescherming behoeven en daarom ook niet zijn opgenomen binnen de deelgebiedregels (bijvoorbeeld de locatiegebonden regel voor 'groen' binnen het deelgebied 'beschermde dorpsgezicht').

In deze paragraaf worden enkele locatiegebonden regels nader toegelicht.

Bebouwing Wellnesscentrum

De locatiegebonden regel binnen het deelgebied 'Wellnesscentrum' regelt wat er gebouwd mag worden

ten behoeve van de ontwikkeling van het wellnesscentrum. Uitgangspunt bij deze regeling is een grote mate van flexibiliteit, zodat er zo veel mogelijk op onvoorziene omstandigheden in de toekomst kan worden geanticipeerd. Dit betekent dat binnen het op de verbeelding weergegeven gebied 'Bebouwing Wellnesscentrum' bebouwing voor het wellnesscentrum is toegestaan. De bouwhoogte van de bebouwing mag niet hoger zijn van 13 meter. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing is maximaal 20.000 m². Binnen deze gezamenlijke oppervlakte zijn de functies wellnesscentrum, winkel, hotel, restaurant/café en uitwisselbaar. Het maximum aantal hotelkamers bedraagt 152. De oppervlakte aan winkels bedraagt maximaal 350 m².

Geluidproducerende bedrijven

Binnen het deelgebied 'Bedrijven' zijn twee locatiegebonden regels opgenomen. Op deze wijze is onderscheid gemaakt tussen locaties waar geluidproducerende bedrijven zijn toegestaan (Solidus Solutions) en locaties, waar dit soort bedrijven niet zijn toegestaan. De locatiegebonden regel die regelt dat er geen lawaaimakers toegestaan zijn is van toepassing op het Bolwerk.

Ruimtelijk relevante elementen

Voor evenementen is eveneens een locatiegebonden regeling opgenomen. Aan ruimtelijk relevante evenementen worden aanvullende voorwaarden gesteld. Bij ruimtelijk relevante evenementen gaat het in hoofdzaak om evenementen met versterkt geluid. De in dit Chw bestemmingsplan opgenomen regeling ziet er op toe dat ruimtelijk relevante evenementen uitsluitend zijn toegestaan op de daartoe op de verbeelding weergegeven locaties:

- de Voorstraat;
- de Hoofdstraat;
- het gebied vóór de Oude Remise voor het eventueel organiseren van buiten evenementen;
- een perceel grond naast de sportvelden (hier heeft vroeger een Keltisch festival plaatsgevonden).

Niet-ruimtelijk relevante evenementen zijn overal toegestaan.

4.5 Toelichting op de aanvullende regels

Aanvullende regels gaan over zaken die veelal gebiedsoverstijgend zijn, zoals karakteristieke waterlopen of regionale waterkeringen. Veel van deze regelingen vloeien voort uit de Provinciale Omgevingsverordening. Andere regelingen vloeien voort uit sectoraal beleid, zoals de regels voor archeologie.

4.6 Toelichting op de algemene regels

De algemene regelingen zijn van toepassing op het gehele plangebied voor dit Chw bestemmingsplan. Met behulp van deze regels wordt er een link gelegd naar verordeningen en beleidsregels die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke erfgoedverordening, de beleidsregel voor reclame-uitingen of de beleidsregels die gelden voor de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. Zo wordt vorm gegeven aan een van de ambities van dit Chw bestemmingsplan, namelijk de integratie van gemeentelijke verordeningen (minder versnippering, makkelijker vindbaar). Zie ook paragraaf 2.4. In de algemene regels is ook opgenomen dat nieuwbouw ten behoeve van de woonfunctie alleen is toegestaan wanneer dit passend is in de geldende gemeentelijke Woonvisie.

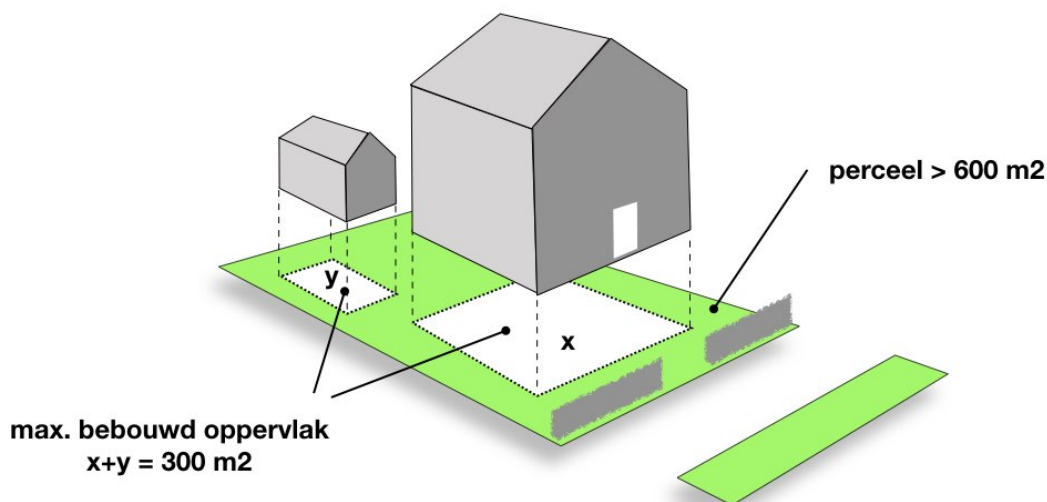
4.7 Toelichting op de bouwregels bij woningen

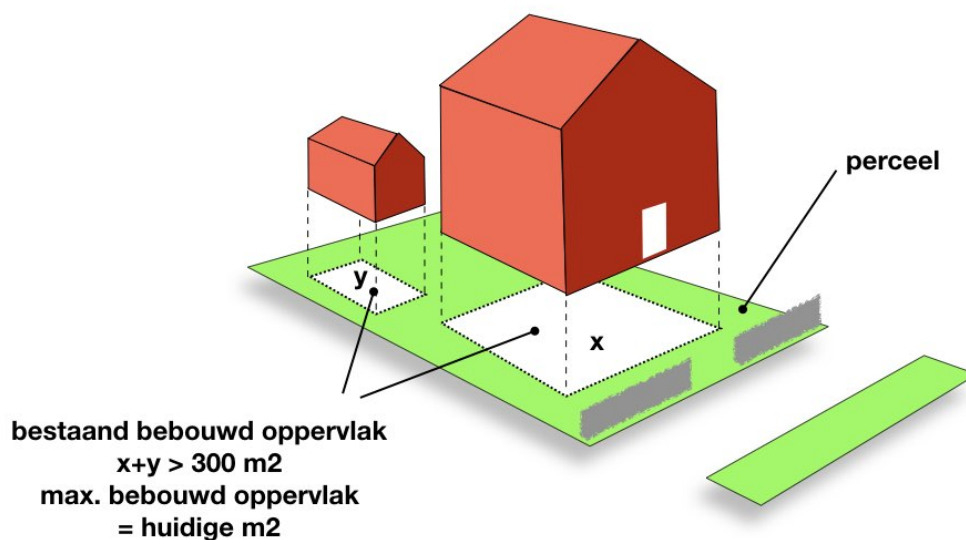
4.7.1 Percelen

Bij de bestaande woningen is voor wat betreft de bestaande woningen sprake van een verschil in omvang van de bouwpercelen: er komen zowel kleinere percelen als grotere percelen voor. In de bouwregels wordt een relatie gelegd tussen de omvang van het bouwperceel en de toegestane hoeveelheid bebouwing. Op grotere percelen is meer bebouwing toegestaan dan op kleinere percelen. In de bouwregels is hiertoe de volgende maatvoering opgenomen:

- bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² (grotere kavels) mag de totale bebouwing hoofd- en bijgebouwen maximaal 300 m² bedragen;
- bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m² (kleinere kavels) mag de totale bebouwing hoofd- en bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen.

Deze maximale maatvoering is in de planregels opgenomen. Zie hiervoor 'Percelen'. Als er in de bestaande situatie al meer staat dan 300 m² dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum. Onderstaande figuren illustreren de regels die van toepassing zijn op het bouwperceel als geheel (de relatie tussen bouwperceel en toegestane bebouwing regelen).

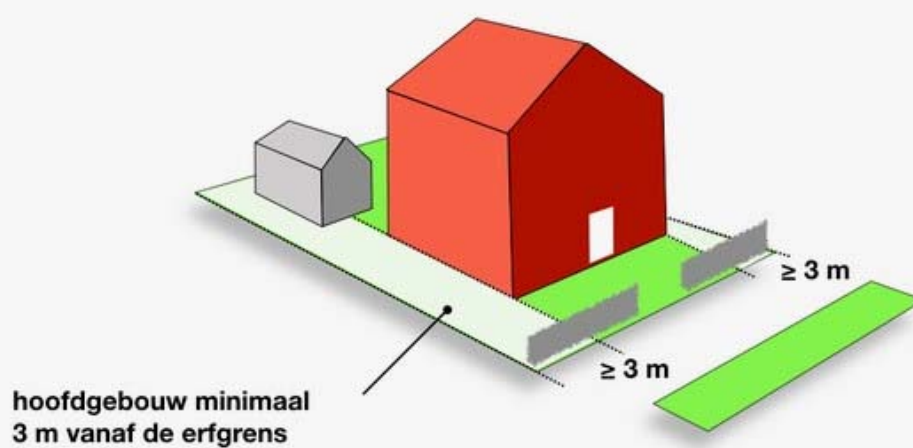
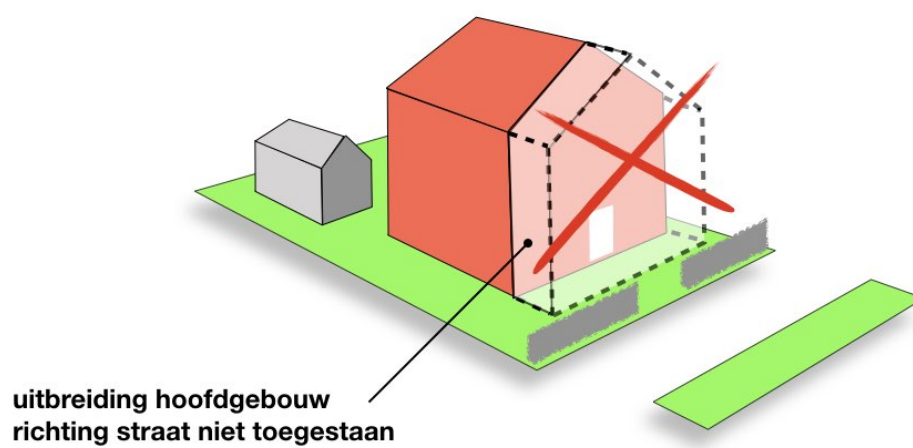




4.7.2 Hoofdgebouwen

Binnen deelgebied 'Woongebied' zijn voor de hoofdgebouwen op het bouwperceel een beperkt aantal regels opgenomen. De bestaande hoofdgebouwen mogen niet richting een weg worden uitgebreid. Dit om de bestaande voorgevel-rooilijn in stand te houden. Een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen met of zonder kap. Om te voorkomen dat uitgebreid kan worden tot aan de erfgrans is geregeld dat een hoofdgebouw op minimaal 3 meter vanuit de erfgrans moet worden gebouwd.

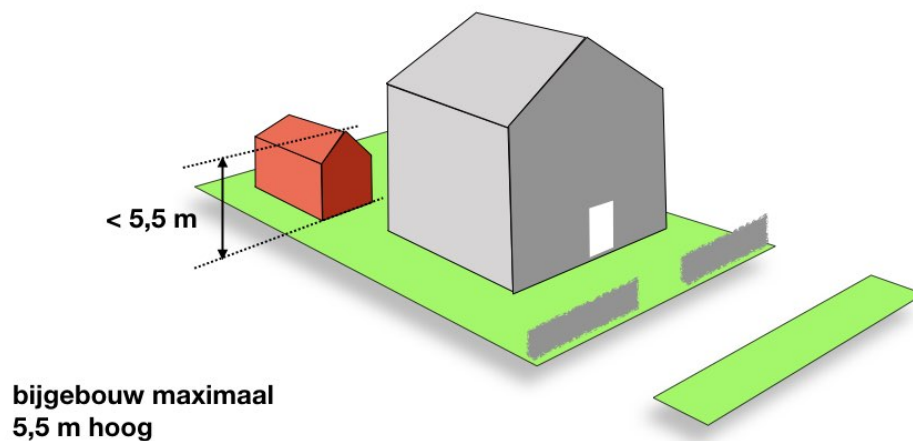
Onderstaande figuren illustreren de regels die van toepassing zijn op de hoofdgebouwen.

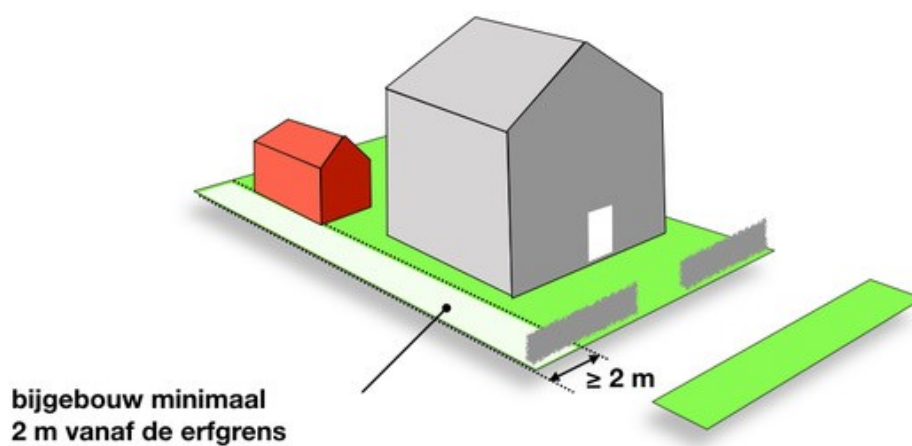


4.7.3 Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen op het bouwperceel zijn een beperkt aantal bouwregels opgenomen. Om er voor te zorgen dat het bijgebouw ruimtelijk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw is er een maximale bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan. Om er voor te zorgen dat bijgebouwen niet tot aan de erfgrens kunnen worden gebouwd is geregeld dat een bijgebouw op minimaal 2 meter vanuit de erfgrens moet worden gebouwd.

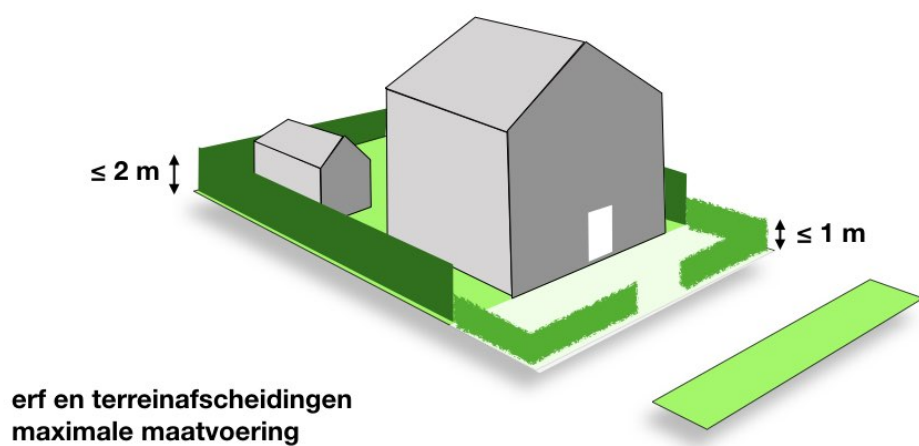
Onderstaande figuren illustreren de regels die van toepassing zijn op de bijgebouwen.





4.7.4 Overige bouwwerken

Voor bouwwerken, die geen gebouwen zijn, zijn eveneens enkele regels opgenomen. De bouwhoogte hiervan mag niet hoger zijn dan 3 meter. Achter de voorgevel mogen erf- en terreinafscheidingen (bijvoorbeeld schuttingen) niet hoger zijn dan 2 meter. Voor de voorgevel mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Onderstaande figuur illustreert de regels die van toepassing zijn op de erf- en terreinafscheidingen.



Hoofdstuk 5 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het geldende beleid voor het dorp Bad Nieuweschans opgenomen.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk decentraliseert de ruimtelijke ordening naar provincies en gemeenten. Zaken van nationaal belang blijven bij het Rijk. Deze zijn verwoord in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening.

5.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO)

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het betreft de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Met het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze Ladder is bedoeld om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte, de behoefte goed in beeld te brengen en deze regionaal af te wegen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden. De ladder bestaat uit de volgende twee treden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De Ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De definitie hiervan is weergegeven in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder 'andere stedelijke voorzieningen' vallen sociale en culturele voorzieningen en voorzieningen in het onderwijs.

In geval van nieuwe initiatieven is de Ladder één van de randvoorwaarden die is opgenomen in het toetsingskader. Zie ook artikel 55.1.

5.1.4 Omgevingswet (nog niet in werking)

Op 1 juli 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. De Eerste Kamer heeft vervolgens op 22 maart 2016 ook met een ruime meerderheid ingestemd met de wet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet met de bijbehorende AMvB's op **1 januari 2022** in werking.

Door de Omgevingswet wordt het wettelijke kader voor burgers, ondernemers en overheden inzichtelijker en ontwikkeling en beheer van de leefomgeving beter beheersbaar. Onderwerpen die in de nieuwe wet worden geregeld verdwijnen uit de bestaande wetgeving, daartoe worden (delen van) bestaande wetten ingetrokken. De nieuwe wet zal daarmee een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels, wetten en regelingen op het terrein van de fysieke leefomgeving betekenen. De nieuwe wet regelt:

- het versnellen en verbeteren van besluitvorming in het brede fysieke domein;
- de integratie van plannen en toetsingskaders;
- het vergroten van bestuurlijke afwegingsruimte;
- het doelmatig uitvoeren van onderzoek.

De Omgevingswet omvat een aantal integrale instrumenten als de omgevingsvisie, programma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Hierin worden soortgelijke sectorale instrumenten geïntegreerd in één instrument. De omgevingsvisie vervangt de (gebiedsdekkende) structuurvisie voor ruimtelijke ordening, het waterplan, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoerplan en de ruimtelijke aspecten van de natuurvisie uit de Wet natuurbescherming. Procedures worden al in de eerste fase geüniformeerd.

Het instrument programma is, evenals de omgevingsvisie, een beleidsdocument. Het programma bevat de uitwerking van beleid over de fysieke leefomgeving. In programma's formuleert de overheid de maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving, een aspect of een gebied.

Het omgevingsplan is een gebiedsdekkend plan voor de leefomgeving. Het vervangt onder meer:

- bestemmingsplan(nen);
- bomenverordening;
- reclameverordening;
- welstandsnota.

Het verschil met het bestemmingsplan is dat in het omgevingsplan meer regels kunnen worden opgenomen dan enkel over de bestemming van grond; ook afspraken over natuur en milieu en bijvoorbeeld erfgoed kunnen erin. Het omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte dan een bestemmingsplan: van 'een goede ruimtelijke ordening' naar 'een goede fysieke leefomgeving'.

5.1.5 Nationale Omgevingsvisie

Wat is de impact van toekomstige ontwikkelingen op onze leefomgeving? In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Naar verwachting verschijnt de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) kort na het zomerreces van 2020. Daartoe is in juni 2019 de ontwerp-NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd en gepubliceerd, onder andere op www.ontwerpnovi.nl. Eind april 2020 werd de Kamerbrief 'Regie en keuzes in het nationale omgevingsbeleid (NOVI)' verstuurd met aanvullende richtinggevende keuzes.

De ontwerp-NOVI is van 20 augustus t/m 30 september 2019 ter inzage gelegd. In die periode kon iedereen een zienswijze indienen. Ook was er een informatieronde langs alle provincies zodat geïnteresseerden zich konden verdiepen in de NOVI en waren er diverse (publieke en vakmatige) debatten over de thematiek uit de NOVI. Tot en december 2019 vond analyse en uitwerking van de zienswijzen plaats. Daarnaast lopen trajecten ten behoeve van de gebiedsgerichte samenwerking.

Bij het ontwikkelen van de NOVI zijn ideeën opgehaald uit de samenleving. Veel maatschappelijke organisaties, belangenvertegenwoordigers, ondernemers, bewoners, overheden, onderzoekers en kennisinstellingen, universiteiten en hogescholen zijn in diverse fases betrokken geweest. Ook is intensief samengewerkt met de andere ministeries en medeoverheden.

Sinds de start van de NOVI zijn verschillende producten opgeleverd. In 2017 verscheen de Startnota. Hierin zijn vier strategische opgaven benoemd waar de Nationale Omgevingsvisie zich sowieso op moet richten. De nota beschrijft de strategische opgaven, de achterliggende trends en ontwikkelingen en geeft inzicht in de keuzes die bij de opgaven horen. Begin 2018 is een ambtelijke schets van de NOVI opgesteld en in het najaar van datzelfde jaar is het kabinetsperspectief opgeleverd. Dit gaf de richting van het kabinet aan en is verder uitgewerkt tot de ontwerp-NOVI.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit deze Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er wordt gericht beleid gevoerd op de leefbaarheid: van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid moeten zowel de stedelijke kernen als de dorpen leefbaar blijven. Veel aandacht wordt gegeven aan dorpen en de bereikbaarheid van voorzieningen. De provincie ondersteunt en biedt veel ruimte aan ontwikkelingen van onderop om

de leefbaarheid en sociale cohesie in de provincie te versterken. Deze complexe vraagstukken, in de dorpen en de steden, vragen om maatwerk: een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningbouwcorporaties, diverse andere organisaties en burgers. Bij de stedelijke kernen richt de provincie zich op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen.

5.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels. Specifiek voor dit plan zijn de volgende onderwerpen van belang:

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van het 'NNN-natuurgebieden', zoals aangegeven op kaart 6 van de verordening, voorziet niet in wijziging van de bestemming of van de regels voor het gebruik van de grond, als die wijziging per saldo leidt tot een significante aantasting van het areaal van de gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland - natuurgebieden behoren, of tot een significante aantasting van de bij de verordening behorende bijlage 2 beschreven wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden.

De gronden die binnen het NNN zijn gelegen als de gronden hebben een gebiedsspecifieke regeling gekregen, namelijk de regeling "Natuurnetwerk Nederland - natuurgebieden", zie artikel 48.

Grootschalig open landschap

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 van de verordening als grootschalig open landschap aangegeven gebied, bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. De verordening bevat regels ter bescherming van deze landschappelijke openheid. Voor de betreffende delen van het plangebied dienen de planregels in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden te bevatten.

Ter bescherming van het grootschalige open landschap is de gebiedsspecifieke regeling 'Grootschalig open landschap' opgenomen, zie artikel 44.

Karakteristieke waterloop

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 van de verordening aangegeven karakteristieke waterlopen bevat regels gericht op bescherming van het beloop en het profiel van deze waterlopen.

Ter bescherming van de karakteristieke waterlopen is de gebiedsspecifieke regeling 'Karakteristieke waterlopen' opgenomen, zie artikel 46.

Regionale waterkering

De regionale waterkeringen zijn de keringen, als aangegeven op kaart 8 van de verordening. Gedeputeerde staten stellen voor de regionale waterkeringen de maatgevende hoogwaterstanden (MHW's) vast. Ook kunnen langs regionale waterkeringen beschermingszones worden vastgesteld.

In het Chw bestemmingsplan is hiertoe de gebiedsspecifieke regeling 'Regionale waterkeringen' opgenomen, zie artikel 49.

Bergingsgebieden

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 van de verordening aangeduide bergingsgebieden, voorziet in bestemmingen en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van berging te waarborgen. Deze regels houden in ieder geval een verbod in om op een andere wijze dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om op een andere wijze dan

hoogwaterbestendig infrastructuur aan te leggen.

De gronden binnen het plangebied van dit Chw bestemmingsplan die conform de Verordening aangewezen zijn als bergingsgebied zijn onder een gebiedsspecifieke regeling gebracht, namelijk de regeling 'Bergingsgebieden', zie ook artikel 40.



Fragment kaart 3 Blauw: Bergingsgebieden. Groen; noodbergingsgebieden. (Bron: Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, geconsolideerde versie)

Veiligheidszone 3 transport

De A7 maakt onderdeel uit van het provinciaal basisnet Groningen voor transportroutes van gevaarlijke stoffen. Ook over het spoor is vervoer van gevaarlijke stoffen aan de orde. In de Verordening is hiertoe het volgende opgenomen: een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen de op kaart 3 van de verordening aangegeven 'veiligheidszone 3 transport'.

In het Chw bestemmingsplan is hiertoe een gebiedsspecifieke regeling ('Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen') opgenomen, zie ook artikel 53.



Fragment kaart 3 Veiligheidszone 3 transport (Bron: Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, geconsolideerde versie)

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionaal woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen

Oost-Groningen is een regio waar in de toekomst de bevolkingssamenstelling flink zal veranderen: minder bewoners, meer ouderen en minder jongeren. Bevolkingsprognoses voorspellen een krimp van 7% in de jaren 2010 - 2030. Op een totaal van ruim 150.000 inwoners in Oost-Groningen, betekent zo'n 10.000 inwoners minder. Het aandeel jongeren tot 20 jaar neemt af: van 22% nu, tot 19% in 2030. Een geringer percentage op een kleiner totaal betekent in absolute zin een forse afname: van 33.000 jongeren in 2010 naar 27.000 in 2030. Het aandeel ouderen daarentegen zal flink toenemen, zowel procentueel (van 19% in 2010 tot 29% in 2030) als absoluut (28.000 in 2010; 41.000 in 2030). Er treden forse verschuivingen op in het type huishouden. Er is sprake van een forse toename van het aantal ouderenhuishoudens en een afname van alle andere huishoudens en dan met name de jonge gezinnen en stellen. Dit betekent dat de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen fors toeneemt.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Oldambt

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, **die op 1 januari 2022** van kracht wordt, heeft de raad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. Voor het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans is de Omgevingsvisie een belangrijk document, hierin staat het strategische beleid voor de gemeente Oldambt voor de komende jaren. De Omgevingsvisie wordt vertaald in het Chw bestemmingsplan. De Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in een Chw bestemmingsplan, de tactische beleidskaders en één of meerdere programma's die op de uitvoering zijn gericht. De Omgevingsvisie is dus kaderstellend bij het Chw bestemmingsplan en de programma's die voor een gebied of thema worden gemaakt. Inwoners en initiatiefnemers zijn niet direct gebonden aan de inhoud van de Omgevingsvisie, maar krijgen er wel indirect mee te maken via een Chw bestemmingsplan.

Oldambt is een uniek gebied. Die unieke positie komt tot uitdrukking in kernwaarden als ruimte, rust, landschap, gastvrijheid, verbindingen (ligging aan een snelweg, aan water en Duitsland), natuur, landbouw, toerisme en recreatie, water, duisternis en karakteristieke elementen. Met inachtneming van die kernwaarden is er ruimte voor kansen en flexibiliteit. Met de visie willen we ruimte bieden aan initiatieven, zonder dat deze initiatieven al bekend zijn. We willen uitnodigen tot ontwikkeling. Met behulp van de beschikbare instrumenten wil de gemeente initiatiefnemers helpen met hun bouwplannen in een vroeg stadium, zonder overbodige regels. Co-creatie is het uitgangspunt.

Uitgangspunt Chw bestemmingsplan

Er wordt flexibiliteit in het plan opgenomen waarmee ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij aandacht is voor de kernwaarden

Oldambt heeft een rijke historie waarvan twee pijlers aanknopingspunt zijn voor het in beeld brengen van het erfgoed. Dit zijn de verhaallijnen 'Graanrepubliek' en 'Dollardrand'. De ambitie is om het Oldambtster erfgoed te behouden en zichtbaar te maken. Cultuurhistorie kan integraal gebruikt worden bij verschillende vraagstukken. Het kan als middel worden ingezet op andere beleidsterreinen om doelstellingen te realiseren. Het beschermd dorpsgezicht van Bad Nieuweschans is één van de boekensteunen in Oldambt die van groot belang is voor de structuur van het landschap.

Uitgangspunt Chw bestemmingsplan

Het beschermd dorpsgezicht behoudt de bescherming en hiervoor wordt een beschermende regeling in het plan opgenomen.

De Omgevingsvisie gemeente Oldambt is te raadplegen via deze link: [Omgevingsvisie gemeente Oldambt](#).

5.4.2 Dorpsvisie Bad Nieuweschans

De gemeente heeft de ambitie om dat wat inwoners belangrijk vinden, te gebruiken als basis voor nieuw beleid. De dorps- en wijkbelangenorganisaties zijn daarom ook gevraagd om te werken aan een visie voor hun eigen dorp of wijk. De omgevingsvisie biedt vervolgens ruimte om aan de hand van deze dorp- of wijkvisies de koers voor dorpen en wijken verder uit te werken. Voor Bad Nieuweschans is onder leiding van Dorpsbelangen een dorpsvisie opgesteld, deze is inmiddels vastgesteld door het bestuur van Dorpsbelangen op 19 oktober 2017. Ter voorbereiding daarvan is in het voorjaar van 2017 een enquête onder de dorpsbewoners gehouden. De resultaten van de enquête zijn input geweest voor de dorpsvisie. In het participatietraject om te komen tot een Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans is de Dorpsvisie een belangrijk document. In de visie staat een inventarisatie van wat voor de inwoners van het dorp belangrijk is en wat er nu en in de toekomst met het dorp moet gebeuren.

Uitgangspunt voor de gemeente Oldambt is dat er meer verantwoordelijkheid bij het dorp zelf wordt neergelegd. Maar wat willen de Schanskers eigenlijk en wat moet de gemeente zelf blijven uitvoeren. Op 13 november 2017 is de Dorpsvisie aangeboden aan het college van de gemeente Oldambt.

De kernpunten in de Dorpsvisie zijn wonen, duurzaamheid, milieu, zorg, welzijn, onderwijs, verkeer, vervoer en infrastructuur, veiligheid, sport, cultuur, natuur, werk, economie, recreatie en toerisme. Dit is een breed scala aan onderwerpen, maar allemaal relevant in Bad Nieuweschans. In de Dorpsvisie is een actieplan opgenomen met de volgende speerpunten:

Wonen:

- woningaanbod verbeteren; Acantus, nieuwbouw
- leegstand en verval tegengaan, saneren

Duurzaamheid en milieu:

- onderzoek naar locaties zon- en windenergie
- verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm
- groenonderhoud naar hoger niveau
- snoeiafval sneller opruimen.

Zorg en welzijn:

- optimaliseren huisartsenzorg

Verkeer, vervoer en infrastructuur:

- aanpak viaduct Hamdijk
- treintijden Arriva blijven checken
- 30-km zone beter inrichten, maatregelen treffen en handhaven
- andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek
- sluipverkeer Mettingstraat tegengaan
- parkeerproblemen in woongebieden oplossen
- verbreden fietspaden richting Drieborg en Winschoten via Nieuw Beerta en Beerta
- straatkolken en rioleringen controleren

Veiligheid:

- oprichten buurtpreventie
- hondenpoep aanpakken, zakjes en schepjes verplichten, hondenbelasting.

Sport, cultuur en natuur:

- bermen langs fietspaden tijdig maaien

- beter onderhoud wegen en voetpaden

Werk, economie, recreatie en toerisme:

- aanpak herstel graansilo
- ontwikkelingen rond de Remise
- positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken
- vraag naar volkstuinen ondersteunen
- mogelijkheden voor meer watersport onderzoeken
- camperplaats inrichten
- verfraaien Voorstraat: schijnwerpers op Hoofdwacht, muziekkoepeel en fontein
- snel internet, breedband

Niet alle onderwerpen kunnen een plek krijgen in het Chw bestemmingsplan. Onderstreept zijn de acties die vallen binnen de fysieke leefomgeving en die in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. In het Chw bestemmingsplan nemen we deze actiepunten mee in die zin dat ze planologische mogelijk worden gemaakt, de vraag of ze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en of er budgetten beschikbaar zijn wordt niet in het Chw bestemmingsplan beantwoord. Dat is aan het college en de gemeenteraad en natuurlijk aan ondernemers en particulieren initiatiefnemers.

Uitgangspunt Chw bestemmingsplan:

De actiepunten uit de Dorpsvisie die zien op de fysieke leefomgeving krijgen een planologische basis in het Chw bestemmingsplan.

De dorpsvisie Bad Nieuweschans is te raadplegen via deze link: [Dorpsvisie Oldambt](#)

5.4.3 Afvalwaterplan Groningen Oost 2016 t/m 2020 Specificatie Oldambt

Een Afvalwaterplan is een verbreed gemeentelijk rioleringsplan. In deze specificatie worden de gemeentelijke watertaken van Oldambt verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. De term 'verbreed' duidt op de gemeentelijke watertaken, zoals grondwaterbeheer, baggeren en stedelijke waterkwaliteit. Op grond van de Wet milieubeheer zijn de zorgplichten van de gemeenten geregeld. De zorgplichten betreffen:

1. inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater;
3. voorkomen/beperken van schade door grondwateroverlast.

In het Afvalwaterplan worden de doelen praktisch vertaald naar maatregelen en beheeractiviteiten. Het betreft de volgende doelen:

Beperk wateroverlast

Om dit doel te kunnen realiseren is een continu inzicht nodig in het functioneren van het rioolstelsel. Dit behelst het uitvoeren van metingen en het reinigen en inspecteren van riolen. Ook het monitoren van gemalen en overstorten valt hier onder. De gegevens moeten gestructureerd worden bijgehouden zodat er ook berekeningen mee gemaakt kunnen worden. Bij de aanleg van nieuwe voorzieningen worden ontwerpgrondslagen gehanteerd op basis van het gemeentelijke programma van eisen en gebiedskennis, opgedaan door middel van metingen en inspecties. Regelmatig worden rioolstelsels onder andere met deze gegevens doorgerekend om te zien of ze nog voldoende robuust en klimaatbestendig zijn.

Beperk hinder

Om dit doel te realiseren is inzicht nodig. Hinder wordt ook beperkt door het dagelijks functioneren van aansluitingen, kolken en leidingen te garanderen. Daartoe vinden dagelijks onderhouds- en

reinigingswerkzaamheden plaats. Een zo nauwkeurig mogelijke bepaling van de levensduur van riolering zorgt voor een risico-gestuurd beheer. Voordat hinder ontstaat, moet door reparatie, renovatie of vervanging zijn ingegrepen. De hiervoor benodigde investeringen worden zo nauwkeurig mogelijk gepland voor de komende zes jaar.

Spaar het milieu

Dit doel wordt gerealiseerd door te monitoren wat de interactie is tussen de riolering en het oppervlaktewater. Gemeenten meten de uitstoot vanuit het rioolstelsel, het waterschap volgt de ontwikkeling van de waterkwaliteit. Als gevolg van stedelijke ontwikkeling kan het nodig zijn om de uitwerp uit het rioolstelsel te verminderen. Tegelijk worden de nadelige effecten van de uitwerp van riolering zoveel mogelijk hersteld door een zorgvuldige inrichting van het oppervlaktewater en door tijdig onderhoud, waaronder baggeren.

In het afvalwaterplan wordt ten aanzien van de 'zorgplicht inzameling stedelijk afvalwater' onder meer aangegeven dat bij nieuwbouw, indien doelmatig, gekozen wordt voor een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem, waarbij als voorkeur geldt dat er bovengronds wordt afgevoerd. In het bouwbesluit is opgenomen dat water gescheiden aangeboden moet worden. De afweging wordt per plan of project gemaakt en is altijd maatwerk. Nieuwe innovatieve oplossingen worden waar mogelijk en haalbaar toegepast.

Voor de 'zorgplicht regenwater' vermeldt de nota onder meer dat daar waar mogelijk regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Er wordt kritisch gekeken naar de doelmatigheid als het gaat om extra investeringen voor het ontvlechten. Afkoppelen van regenwater dat valt op afvoerend verhard oppervlak is vooral een middel om de afvoercapaciteit van het rioolstelsel te vergroten.

Voor de 'zorgplicht grondwater' heeft de gemeente als doel dat er geen structurele overlast optreedt ten gevolge van te hoog grondwater in de gronden, waarvan de gemeente eigenaar is.

5.4.4 Beleidsplan Recreatie en Toerisme 16-11-2016

Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor de gemeente. Ze zorgen voor levendigheid, leefbaarheid, economische impulsen en werkgelegenheid. De gemeente wil de mogelijkheden voor recreatie en toerisme optimaal benutten en versterken. In deze nota is de visie hierop verwoord alsmede de wijze waarop de gemeente dit wil realiseren.

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme onderstreept het belang van evenementen. De uitgangspunten voor de evenementenregeling zoals opgenomen in bijlage 3 sluiten hier op aan.

Bad Nieuweschan is opgenomen in het beleidsplan als speerpunt voor toeristische ontwikkelingen, zie hiervoor ook paragraaf 5.4.11 Actieprogramma 'Naar een samenhangend kuuroord Bad Nieuweschan'.

5.4.5 Nadere regels voor horecaterrassen

De nota 'Nadere regels voor horecaterrassen' (2014) bevat de beleidsregels voor de horecaterrassen. De gemeente Oldambt staat positief tegenover het plaatsen van een terras bij een horecabedrijf. Terrassen benadrukken de gastvrijheid van de gemeente Oldambt. Een terras geeft extra allure en bepaalt mede de aantrekkingskracht van de gemeente. In het kader van lastenverlichting hoeft de horeca-ondernemer niet apart een ontheffing meer aan te vragen. Het opnemen van het terras in de aanvraag voor een Drank- en Horeca- of exploitatievergunning is voldoende. Terrassen kunnen alleen door horecabedrijven of alcoholvrije inrichtingen worden geëxploiteerd. De exploitatie van het terras wordt opgenomen in de exploitatievergunning openbare inrichtingen of in de Drank- en horecavergeving. In de vergunning staan de plaats en de oppervlakte van het terras omschreven. Bij de aanvraag om vergunning hoort een situatietekening van het terras. Voor afwijkingen van terrasregels moet toestemming worden gevraagd aan de burgemeester. Een aanvraag moet goed onderbouwd worden door de horecaondernemer.

De terrasregels hebben betrekking op onder meer:

- openingstijden en seizoen;
- locatie terras en bestemming;
- maximale afmetingen en doorgang;
- schoonhouden terras en directe omgeving;
- hinder en overlast.

De beleidsregel voor horecaterrassen is doorvertaald in dit Chw bestemmingsplan door het opnemen van een link naar de betreffende beleidsregel, zie artikel 64

5.4.6 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2011

Het doel van het gemeentelijk verkeer- en vervoersbeleid is het realiseren van een verkeer- en vervoerssysteem waarmee de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Oldambt zo goed mogelijk is. Om te kunnen bepalen welke verkeersmaatregelen de komende jaren genomen moeten worden om te voldoen aan bovenstaand ambitieniveau is het noodzakelijk te beschikken over een visie op verkeer & vervoer in de gemeente Oldambt. Het GVVP beschrijft deze visie. Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) van Oldambt werd in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het GVVP is in juli 2016 geëvalueerd.

Een duurzaam veilig wegennet begint met een visie op het wegennet. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij het benoemen van een weg: welke functie heeft de weg en welke wegtypes zijn er binnen en buiten de bebouwde kom? Het landelijke programma Duurzaam Veilig kent binnen de categorisering van wegen *binnen de bebouwde kom* de volgende inrichtingskenmerken:

- Gebiedsontsluitingswegen. Dit zijn over het algemeen wegen waar zowel de doorstroming als het uitwisselen van verkeer naar woongebieden plaatsvindt. Op deze wegen geldt een snelheidslimiet van 50 km. / uur. Landbouwverkeer mag van deze wegen gebruik maken. Langzaam verkeer heeft de beschikking over een rode suggestiestrook, fietsstrook of een vrijliggend fietspad.
- Erftoegangswegen. Op deze wegen heeft de verblijfsfunctie de hoogste prioriteit. Het gaat hierbij om wegen in woongebieden. Van deze wegen maakt gemengd verkeer (dus ook langzaam verkeer en landbouwverkeer) gebruik. Op deze wegen geldt een snelheidslimiet van 30 km./uur.

Woonwijken

In de woonwijken staat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal. Dit betekent dat er veel aandacht is voor verkeersveiligheid en beperking van verkeershinder, onder meer via realisatie van verblijfsgebieden in de vorm van 30 km zones. Een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer is belangrijk. Woonwijken moeten met de auto goed bereikbaar zijn en bewoners moeten hun auto ook kunnen parkeren. Voor het openbaar vervoer geldt dat er op loop-/fietsafstand (ca. 1 km) een

bushalte aanwezig is, vanwaar men een bus richting het centrum/station kan nemen. Een netwerk van fietsroutes zorgt voor een snelle, veilige en directe verbinding met belangrijke voorzieningen, zoals het centrum.

De evaluatie van het GVVP is te raadplegen via deze link: [Evaluatie GVVP](#)

5.4.7 Winkeltijdenverordening

Deze verordening uit 2014 heeft als doel algemene vrijstelling te verlenen van de winkelsluitingstijden voor de zon- en feestdagen en het verlenen aan burgemeester en wethouders van de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van verboden ingevolge de Winkeltijdenwet.

5.4.8 Aanwijsbesluit ligplaatsen

Dit aanwijsbesluit uit 2011 heeft als doel regels vast het stellen betreffende het aanwijzen van gedeelten van openbaar water waar met schepen ligplaats kan worden ingenomen. De gemeente Oldambt voert een terughoudend beleid met het betrekking tot het aanwijzen van ligplaatsen voor schepen. Bij het aanwijsbesluit is een ligplaatsenkaart opgenomen. Oudezijl te Bad Nieuweschans is aangewezen als locatie waar woonschepen mogen liggen. Recreatieschepen mogen in Bad Nieuweschans aanleggen aan de aanlegsteiger Westerwoldse Aa, gelegen aan de kade tussen de houten ophaalbrug en de Verlengde Hoofdstraat. Het gaat om 8 recreatieschepen, maximaal 3 x 24 uur). Ook aan de aanlegsteiger B.L. Tijdenskanaal, gelegen aan de kade naast de Booneschanskerbrug. Hier mogen 3 recreatieschepen liggen, maximaal 3 x 24 uur.

De beleidsregel voor ligplaatsen is doorvertaald in dit Chw bestemmingsplan door het opnemen *van een link naar de betreffende beleidsregel, zie artikel 25.*

5.4.9 Reclamebeleid

De nota reclamebeleid gemeente Oldambt is in voorbereiding en heeft als doel een helder reclamebeleid te formuleren, waarin het duidelijk wordt welke soorten reclame wel en welke soorten reclame niet dan wel minder gewenst zijn. Reclame mag geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Bij het maken van reclame moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit, welstand, verkeersveiligheid en de eventuele hinder als gevolg van de reclame. De nota geeft richtlijnen voor zowel reclame op particulier terrein als reclame in de openbare ruimte.

5.4.10 Terrassenbeleid

Ten aanzien van het terrassenbeleid gelden de 'Nadere regels horecaterassen gemeente Oldambt 2014'. De gemeente Oldambt staat positief tegenover het plaatsen van een terras bij een horecabedrijf. Terrassen benadrukken de gastvrijheid van de gemeente Oldambt. Een terras geeft extra allure en bepaalt mede de aantrekkingskracht van de gemeente. Terrassen kunnen alleen door horecabedrijven of alcoholvrije inrichtingen worden geëxploiteerd. De exploitatie van het terras wordt opgenomen in de exploitatievergunning openbare inrichtingen of in de Drank- en horecavergunning. In de vergunning staan de plaats en de oppervlakte van het terras omschreven. Bij de vergunningaanvraag hoort een situatietekening van het terras. In de nadere regels zijn onder meer de maximale afmetingen van een terras omschreven, alsmede de in acht te nemen vrije doorgang van een trottoir.

5.4.11 Actieprogramma 'Naar een samenhangend kuuroord Bad Nieuweschans'

In het actieprogramma worden visie, ambitie en doelstellingen geformuleerd om van Bad Nieuweschans een aantrekkelijke wellness- en toeristische bestemming te maken. Het actieprogramma wordt 'geïntegreerd' in het Chw bestemmingsplan. Hierbij wordt wel gekeken of de onderwerpen nog actueel zijn en of het nog aansluit op de Dorpsvisie. Belangrijke aandachtspunten en doelen zijn:

- een heldere (bovenregionale) marktfocus op gezondheidstoerisme. Thermen Bad Nieuweschans kan meer betekenen in de groeimarkt van specialistische (meerdaagse) zorg;
- het dorp Bad Nieuweschans kan meer en een diverser aanbod ontwikkelen in wellness, recreatie,

horeca en detailhandel. Dit alles binnen een (ruimtelijke) context van een aantrekkelijk en wervend (cultuur-) toeristisch en recreatieve omgeving. Het omliggende cultuurlandschap (de Graanrepubliek) en de Dollard als Werelderfgoed Waddenzee zijn unieke verkooppunten (unique selling points);

- in dit kader zal Bad Nieuweschans zijn specifieke (meerdaags verblijvende) zorgniches moeten ontwikkelen. Dat kan het beste in samenwerking met zorgprofessionals, die daarvoor de expertise in huis hebben;
- om zich te ontwikkelen tot een echt samenhangend kuuroord, zal tevens gewerkt moeten worden aan een maatregelen voor de verbetering van de structuur en de beeldkwaliteit van Bad Nieuweschans;
- versterking en uitbreiding van ondernemerschap en samenwerking binnen de netwerken in het dorp.

Deze aandachtspunten en doelen worden in het actieprogramma omgezet in een concrete strategie en in concrete projecten. Voor de korte termijn heeft dit geresulteerd in het plaatsen van bloembakken en banken; overal met dezelfde uitstraling om zo de sfeer van een kuuroord te scheppen.

5.4.12 Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving

De welstandsnota van de gemeente Oldambt (21 maart 2013) bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De welstandsnota maakt op een inzichtelijke manier de welstandseisen duidelijk voor aanvragers van een vergunning, de architect/aannemer, de omwonenden en de welstandscommissie. Met de welstandsnota is voor alle partijen, vooraf al tijdens het vooroverleg met de gemeente en dus bij het begin van het bouwproces, duidelijk aan welke criteria een bouwwerk moet voldoen. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van beeldkwaliteit.

De volgende deelgebieden komen binnen het plangebied van dit Chw bestemmingsplan (gehele kom Bad Nieuweschans) voor:

- zeer verspreide bebouwing (1)
- lijnvormige restgebieden (8)
- voorzieningencentrum in oude kern (9)
- woonbuurten in oude kern (10)
- naoorlogs gepland projectmatig (12)
- naoorlogs gepland particulier (13)
- losstaande gebouwen in het groen (14)
- bedrijventerrein industrie (15)
- bedrijventerrein zichtlocatie (16)
- beschermd dorpsgezicht Nieuweschans (19)
- vlakvormige restgebieden (21)
- herstructureringsgebieden / ontwikkelingsgebieden (24).

Wat betreft de verhouding tussen Chw bestemmingsplan en welstandsnota: de ruimtelijke relevante zaken voor de inrichting van het plangebied zijn in dit Chw bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij vooral om de ruimtelijke hoofdvorm van gebouwen. De welstandshalve aspecten (als kleurstelling, erfafscheidingen, oriëntatie van woningen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid beoordeeld.

De welstandsnota is te raadplegen via deze link: Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving

5.4.13 Beleidsnotitie zonne-energie

In deze beleidsnotitie (vastgesteld 20 december 2016) worden vuistregels gegeven zodat zonnepanelen op een zorgvuldige wijze met respect voor het Oldambster landschap en de Oldambster bebouwingskarakteristieken geplaatst kunnen worden. Deel één van de notitie geeft de mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen op daken en voor grondopstellingen wanneer het niet mogelijk is om zonnepanelen op daken te plaatsen. Deel twee van deze notitie geeft richtlijnen voor het plaatsen van zonnepanelen in beschermde dorpsgezichten en op rijks- en gemeentelijke monumenten.

In de bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld is niets vermeld over zonne-energie. Zonne-energie opwekken mag alleen voor eigen gebruik en beperkte teruglevering aan het net is mogelijk. De landelijke wetgeving heeft bepaald dat zonnepanelen op daken veelal vergunningvrij geplaatst kunnen worden. Dit beleid geldt alleen voor niet-monumenten en voor percelen die niet in een beschermd dorpsgezicht liggen. Grondopstellingen van zonnepanelen zijn niet vergunningvrij.

Op het bedrijventerrein Winschoten is bedrijfsmatig een zonnepark opgericht.

1. Voorkeur: op daken, vergunningvrij

Het heeft de voorkeur zonnepanelen op daken te plaatsen, om daarmee zo weinig mogelijk tuin of landschap qua oppervlak te verstedelijken. Voor plaatsing op daken geldt dat het initiatief in het algemeen vergunningvrij is.

2. Geen dakopstelling mogelijk dan grondopstelling binnen woonbestemming voor eigen gebruik

In sommige gevallen is het niet mogelijk zonnepanelen op daken te plaatsen. Dan behoort een grondopstelling tot de mogelijkheden. Via een afwijking van het bestemmingsplan kan -onder voorwaarden- een tijdelijke vergunning worden verleend voor maximaal 30 jaar.

3. Grondopstelling binnen (agrarische) bedrijfskavel voor eigen gebruik

(Agrarische) bedrijven hebben voor eigen gebruik meer energie nodig dan een woonhuis. (Agrarische) bedrijven kunnen energie ten behoeve van hun bedrijf opwekken door het plaatsen van zonnepanelen. Plaatsing op daken van (agrarische) bedrijfspanden heeft de voorkeur. Als dat niet mogelijk is, is een grondopstelling mogelijk. Via een tijdelijke ontheffing kan hieraan medewerking worden verleend. Hiervoor geldt de maatwerkmethode. Bij installaties voor zonnepanelen tot 10.000 m² gelden de volgende voorwaarden:

- binnen het stedelijk gebied;
- aansluitend aan het stedelijke gebied als de omvang van het zonnepark kleiner is dan 10.000 m² en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige van het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- er is een landschappelijk inpassingsplan / tuinplan bij de plannen gevoegd;
- van een bouwperceel bij een (agrarisch)bedrijf, mag het bedrijf en bijgebouwen meegerekend, maximaal 50% worden gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

4. Grondopstelling binnen of direct aansluitend aan stedelijk gebied; niet alleen voor eigen gebruik

Een opstelling van zonnepanelen tot 200 m² is passend binnen een woonbestemming. Een oppervlakte van meer dan 200 m² wordt gezien als bedrijfsmatig gebruik en is veelal in strijd met het bestemmingsplan. Percelen zullen veelal bestemd zijn voor 'wonen' of 'agrarisch'. Een zonnepark groter dan 200 m² past niet binnen deze bestemming. Voor een dergelijk gebruik moet het bestemmingsplan de mogelijkheden bieden. Er kan -onder voorwaarden- een tijdelijke vergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan.

5. Grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m²

Een grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m² moet via de maatwerk methode onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Ook vanuit de gemeente wordt bij verzoeken om een dergelijk groot zonnepark gekeken naar de geschiktheid van de locatie. Beleid specifiek gericht op grote zonneparken is in voorbereiding.

Deel 2 van de beleidsnotitie gaat in op zonnepanelen binnen een beschermd dorpsgezicht, rijks- en gemeentelijke monumenten. Voor panden in een beschermd dorpsgezicht en op rijks- en gemeentelijke monumenten is het plaatsen van zonnepanelen niet vergunningvrij. Steeds meer eigenaren en huurders van gebouwen wekken hun energie op met de zon. Om een juiste balans te vinden tussen de wensen van eigenaren en het openbare belang (behoud van monumenten / beschermde dorpsgezichten), maar ook het grote maatschappelijke belang van de productie van duurzame energie, zijn deze richtlijnen opgesteld. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is dat de installatie vanuit het openbaar gebied niet of nauwelijks zichtbaar is.

Bij panden gelegen in een beschermd dorpsgezicht en rijks- en gemeentelijke monumenten weegt de zichtbaarheid van de panden vanuit de openbare ruimte en de inpassing ervan aan de architectuur van het pand zwaarder dan de optimale plaatsing van de panelen. Mogelijk kan dit tot gevolg hebben dat het rendement ervan minder hoog is omdat deze niet optimaal op de zon zijn georiënteerd.

De betreffende richtlijnen zijn:

1. Voorkeur gaat uit naar plaatsing op de grond, op het achtererf.
2. Indien plaatsing op de grond niet mogelijk is, wordt gekeken naar een dak opstelling. In beginsel niet op of aan het hoofdgebouw, plaatsing op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw heeft de voorkeur boven plaatsing op een schuin dakvlak van de hoofdkap. Is dit niet mogelijk dan moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo mogen zonnepanelen niet worden geplaatst op het dakvlak dat is gekeerd naar het openbaar gebied. Ook moeten zonnepanelen niet / zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit het openbare gebied (straatniveau).

De beleidsnotitie zonne-energie is te raadplegen via deze link: [Beleidsnotitie zonne-energie](#)

5.4.14 Evenementenbeleid

Jaarlijks vinden in de gemeente Oldambt diverse evenementen plaats. Lange tijd waren evenementen het domein van de APV. Sinds enige tijd wijst de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de noodzaak om ruimtelijk relevante evenementen in het bestemmingsplan te regelen. Daarom voorziet dit plan in een regeling. De uitgangspunten voor deze regeling zijn opgenomen bijlage 3.

5.4.15 Archeologienota 2010 en beleidskaart archeologie

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen¹ en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek plaats;
3. gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen > 200 m² vindt bureauonderzoek plaats;

4. gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek plaats.

Bij de vierdeling geeft de archeologienota richtlijnen voor bestemmingsplanregels. Deze zijn in dit Chw bestemmingsplan opgenomen. Zie hiervoor de regels die zijn opgenomen in de artikelen 36, 37,38 en 39.

De Archeologienota en de beleidskaart archeologie zijn te raadplegen via deze link: Gemeentelijk archeologiebeleid.

5.4.16 Woonvisie Oldambt 2015-2020

Deze visie geeft een blik op de korte en lange termijn weer. De stip op de horizon is dat bewoners graag in Oldambt wonen. Dit door een aantrekkelijk stedelijk centrum met een groot voorzieningenniveau en leefbare dorpen en wijken. Gemeente Oldambt biedt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle typen huishoudens. Daaraan wil de gemeente met de Woonvisie 2015 – 2020 een verdere bijdrage leveren. De nadruk in de woonvisie voor de periode tot 2020 ligt niet op bouwen. De nadruk ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw kan in principe alleen als er ook evenveel woningen worden onttrokken. In de visie kiest de gemeente onder meer voor de volgende thema's:

1. Bestaande woningvoorraad:

- De bestaande woningvoorraad is aantrekkelijk voor huidige en nieuwe bewoners met de nadruk op energiezuinig, waar nodig mogelijk opgeknapt.
- Meer transformeren en investeren in bestaand bezit wordt gestimuleerd zowel door corporaties als particulieren.
- Aanpak slechte woningen is noodzakelijk voor behoud van leefbaarheid.
- Doorstroming in de woningmarkt stimuleren door bijvoorbeeld het verstrekken van startersleningen.
- In dorpen/wijken met een afnemende vraag, terughoudend zijn met verkoop van huurwoningen.

2. Nieuwbouw:

- Evenveel woningen onttrekken als toevoegen, waarbij onderscheid in dorpen en wijken kan worden gemaakt. Daar waar sprake is van (lichte) groei kan sprake zijn van nieuwbouw welke wordt gecompenseerd in een sterker krimpend dorp/wijk.
- Afmaken van prioritaire projecten, waarbij de aandacht uit gaat naar kwaliteit in plaats van kwantiteit.
- Toekomstgericht bouwen: levensloopbestendig met oog voor de vraag van toekomstige bewoners.
- Ruimte houden voor kleinschalige particuliere initiatieven.

3. Duurzaam en betaalbaar:

- Er zijn voldoende goedkope en betaalbare woningen (kernvoorraad) voor mensen met een smalle(re) beurs.
- Energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd en waar mogelijk gefaciliteerd.

4. Zorg:

- Er zijn voldoende geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag/beperking.
- Er is goede afstemming van wonen, zorg en welzijn.
- Er zijn voldoende ontmoetingsplaatsen, waar de afstanden te groot zijn moet bereikbaarheid worden georganiseerd eventueel door particulier initiatief. De gemeente is hierin faciliterend.
- Gemeente Oldambt en corporaties geven invulling aan de (actueel) verhoogde taakstelling voor het opvangen van asielzoekers.

De Woonvisie Oldambt heeft zijn doorwerking gekregen in het Nationale Omgevingsvisie.

De Woonvisie Oldambt is te raadplegen via deze link: [Woonvisie Oldambt](#)

5.4.17 Samen werken aan positieve gezondheid (Positief gezondheidsbeleid 2017-2020)

Gezondheid is voor ieder van belang omdat het ervoor zorgt dat we ons prettig voelen en mee kunnen doen in de samenleving. Het Rijk, gemeenten, lokale organisaties, bedrijven en inwoners werken mee aan een gezonde omgeving en aan een gezonde leefstijl voor ons allemaal. De Wet Publieke Gezondheid geeft gemeenten de taak om de gezondheid van haar inwoners te bevorderen. Door middel van een lokale nota gezondheidsbeleid leggen gemeenten iedere vier jaar hun doelen vast.

Continue ontwikkelingen in de maatschappij leiden ertoe dat we steeds anders over gezondheid denken. Positieve gezondheid is een concept wat de laatste jaren vaker in de praktijk wordt toegepast. De focus ligt op mogelijkheden van mensen om weerstand te bieden tegen teleurstellingen, beperkingen of ziekten. Voor het gezondheidsbeleid betekent dit dat 'gedrag' (leefstijl) één van de uitgangspunten is. Een ander uitgangspunt is maatschappelijke participatie. De denkwijze sluit aan bij doelstellingen van het sociale domein; het centraal stellen van participatie, eigen kracht en zelfredzaamheid van de inwoner. Gezondheidsresultaten van de uitvoering 2012-2016 zijn zichtbaar in meetgegevens verkregen van de GGD op de onderdelen: (on)georganiseerd bewegen, vaker nuttigen van gezonde maaltijden onder een beperkte groep jongeren en beoordeling van woonomgeving en gelukservaring. Wanneer we hierop blijven inzetten zullen we wederom goede resultaten zien. Daarentegen is, vergeleken met landelijke maatstaven, het aantal mensen met overgewicht, chronisch ziekte en alcoholgebruik hoog. Ook geringe sociale contacten en ontevredenheid over gewenste faciliteiten in de omgeving behoeven aandacht.

De volgende speerpunten zijn in het beleid 2017-2020 opgenomen:

1. Oldambt in beweging. In onze gemeente zetten we ons gezamenlijk in om mensen mogelijkheden tot voldoende bewegen te bieden.
2. Aanbod gezonde voeding. Er is winst te behalen op gezonde voeding voor mensen in de Oldambstersamenleving. In de gemeente streven we naar een toegankelijkheidsverhoging van het aanbod zodat dit mensen stimuleert bewust gezond te eten. Het structureel voortzetten van onze beweeg- en gezonde voedingsprogramma's is een belangrijk middel om een gezonde leefstijl aan te moedigen.
3. Sociale cohesie in dorpen & wijken. We verwachten dat eigen waarde, zelfregie en voldoende toekomstperspectief voor mensen toeneemt wanneer mensen deel kunnen nemen aan activiteiten op sociaal- en maatschappelijk vlak. We willen daarom ontmoetingen tussen mensen stimuleren om eenzaamheid tegen te gaan.
4. Ouderen langer thuis. Het zorgaanbod voor ouderen willen we aanmoedigen in de omgeving van mensen en in samenwerking met partners. Dit doen we door de komende jaren structureel activiteiten aan te bieden voor een gezond ouder worden.
5. Gezonde fysieke omgeving. Gezondheid gaat ook om een gezonde leefomgeving. We willen voldoende bieden in de fysieke omgeving van mensen. We spelen hierop in door het sociale domein te verbinden met de plannen rondom omgevingsvisie en het gebiedsgericht werken.

Deze nota is op de toekomst gericht. In de toekomst ziet de gemeente gezondheid niet meer alleen als doel op zich, maar is het een middel om andere doelen te bereiken. Dit vertaalt zich naar een wens om gezondheid ook bij andere beleidsterreinen onder te brengen.

De verbrede reikwijdte van het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschan biedt de mogelijkheid om ook aandacht te geven aan het thema 'gezondheid' en hier specifieke regels voor op te nemen.

Het gezondheidsbeleid van de gemeente is te raadplegen via deze link: [Positief gezondheidsbeleid](#)

5.4.18 Monumenten(erfgoed)verordening

Algemeen

Gemeenten moeten een verordening in het leven roepen waarmee het cultureel erfgoed kan worden beschermd. Het is verplicht voor iedere gemeente om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling van een monumenten- of een bredere erfgoedcommissie is geregeld. Deze commissie adviseert over omgevingsvergunningen voor wijziging van rijksmonumenten. Dat kan in een monumentenverordening, maar ook in een bredere erfgoedverordening. In deze erfgoedverordening kunnen alle gemeentelijke afspraken met betrekking tot archeologie en cultuurlandschap worden vastgelegd.

Met erfgoedverordening kan de gemeente in het belang van het gemeentelijk erfgoed:

- een erfgoedcommissie inschakelen;
- gemeentelijke (archeologische) monumenten of beschermde stads- of dorpsgezichten aanwijzen;
- bepalen dat voor de sloop of wijziging van een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning vereist is;
- voorschriften verbinden aan de verstrekking van een omgevingsvergunning zoals archeologisch of bouwhistorisch onderzoek;
- een subsidieregeling in het leven roepen voor de restauratie en het onderhoud van gemeentelijke monumenten.

Erfgoedverordening gemeente Oldambt

De erfgoedverordening gemeente Oldambt is op 1 oktober 2010 in werking getreden en ziet onder meer toe op:

- de (aanwijzing tot) gemeentelijke monumenten;
- de (aanvraag voor vergunning voor) beschermde monumenten;
- de instandhouding van archeologische terreinen.

5.4.19 Visie transformatie sociaal domein op weg naar 2015

Kijkend naar de doelstelling van de decentralisaties, de uitdaging hierbij aan gemeenten, de maatschappelijke ontwikkelingen, de veranderende rol van de (gemeentelijke) overheid, de relatie met ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en de geformuleerde uitgangspunten, is de gemeentelijke visie op het sociale domein in 2025 als volgt opgebouwd:

Kracht van onze inwoners:

- De voorwaarden zijn gecreëerd op grond waarvan iedere inwoner, op zijn eigen niveau, actief mee gaat doen in de (lokale) maatschappij.
- Er is ook aandacht voor die inwoners die geen beroep op ons hoeven te doen.
- Daarbij zijn de inwoners zich bewust van hun eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid, uiteraard voor zover dit van hun gevraagd kan en mag worden, en handelen hier ook naar.

Kracht van de (gemeentelijke) partners:

- Er wordt gewerkt samen met deskundige en gekwalificeerde partners.
- Het 'voorliggend veld' is sterk, herkenbaar en goed toegankelijk gepositioneerd.
- In samenwerking met onder andere het voorliggend veld ('hulp in uw omgeving'), de opbouwwerkers van de welzijnsorganisatie, het Meldpunt Zorg en Overlast (MZO) en onze eigen gebiedsregisseurs zijn in alle plaatsen/dorpen en wijken bekende en herkenbare 'oren & ogen' georganiseerd die tijdig kunnen informeren over situaties waarbij een actieve inzet en regierol van de gemeente noodzakelijk is. Op deze wijze is het sociaal domein verbonden met en in het gebiedsgericht werken.

Kracht van de gemeente:

- Daar waar dat niet of niet voldoende mogelijk is, kan de inwoner snel en adequaat in contact komen met de gemeente om te bezien welke vorm van ondersteuning ingezet moet worden.
- De gemeente heeft haar inwoners, die dat van de gemeente nodig hebben, gefaciliteerd om zo lang

mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

- De schotten tussen de verschillende voorzieningen zijn afgebroken en de gemeentelijke organisatie is zodanig ingericht dat er bij multi probleem situaties een maatwerkoplossing geboden kan worden onder gemeentelijke regie.

Doorontwikkeling van beleid: (opsomming is niet limitatief)

- Het LHBT beleid is ontwikkeld en tot uitvoering gebracht.
- Oldambt is een dementie vriendelijke gemeente geworden.
- De voorwaarden zijn gecreëerd op grond waarvan de kinderen in Oldambt in een veilige omgeving kunnen opgroeien, leren en werken.
- De gemeente heeft goed in beeld wie van de inwoners laaggeletterd of analfabeet is en hebben hun een passend aanbod gedaan.
- Er is een passende en effectieve aanpak (inclusief preventie) voor de inwoners met (dreigende) problematische schulden.
- Alle jongeren met een arbeidsbeperking die tijdelijk of permanent geen mogelijkheden op de reguliere arbeidsmarkt hebben, hebben we een zinvolle en passende (arbeidsmatige) plaats aangeboden in onze lokale maatschappij.

De 'Visie transformatie sociaal domein' is te raadplegen via deze link: [Visie transformatie sociaal domein](#)

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

De pilot status onder de Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om in het Chw bestemmingsplan (feitelijk een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) voorwaarden te stellen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (dit biedt ruimere mogelijkheden dan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro). Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de wijze waarop in het Chw bestemmingsplan de relevante omgevingsaspecten zijn meegewogen.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

VNG-brochure

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) beschrijft de richtafstanden die bij bedrijfscategorieën en de genoemde aspecten horen. Daarbij is de grootst genoemde afstand bepalend. Doel is om bedrijven qua aard en invloed (waarbij gekeken wordt naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar) op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen. Dit betekent dat - afhankelijk van de categorie - er in beginsel een bepaalde afstand moet worden aangehouden tussen een (nieuw) bedrijf en de omringende woonbebouwing. Omgekeerd dient ook bij nieuw geprojecteerde woonbebouwing voldoende afstand tot de bestaande bedrijven te worden aangehouden. Voor categorie 1 en 2 bedrijven is deze afstand 0-30 meter. Hierbij gaat de bedrijvenlijst uit van een rustige woonwijk als omgevingstype. Afwijkende omgevingstypen met hun eigen (milieu)kwaliteiten en -gevoeligheden kunnen leiden tot andere gewenste afstanden.

Milieuzonering en plangebied

Bij de bedrijvigheid in het plangebied van dit Chw bestemmingsplan gaat het voor een deel om kleinschalige ambachtelijke bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2. Veelal worden ze gecombineerd met een woonfunctie. Ook voorzieningen als dorpshuizen of een horecagelegenheid hebben een milieuzone. In de meeste gevallen is hierbij sprake van functies met maximaal een milieucategorie 1 en een grootste richtafstand van 10 meter.

In het plangebied zijn naast de genoemde voorzieningen nog enkele winkels aanwezig, waaronder een supermarkt. Deze vallen maximaal in de milieucategorie 1. Tot slot is er sprake van bedrijven aan huis. Daarbij gaat het om kleinschalige vormen van bedrijvigheid, waardoor er geen hinder kan ontstaan voor de omgeving. Een en ander is in de regels opgenomen voor woningen.

De in de VNG publicatie 2009 genoemde richtafstanden worden vrijwel allemaal gevormd door het aspect 'geluid'. Gelet op de zoneringsafstanden behorende bij functies met maximaal een milieucategorie 1 (grootste richtafstand 10 meter) leveren de geluidproducerende functies geen hinder op voor de woningen in de directe omgeving ervan. Het gaat immers om een bestaande situatie. In de regels is vastgelegd, dat de milieucategorie van deze functies niet hoger mag worden. Hierdoor wordt hinder in de toekomst voorkomen. De bestaande functies zijn vanwege hun geringe milieuzones dan ook goed verenigbaar met de woonomgeving.

Wanneer nieuwe ruimtelijke initiatieven worden gerealiseerd, moet worden nagegaan of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft milieuhinder. Hiertoe is in de regels van dit Chw bestemmingsplan een bepaling opgenomen, zie artikel 55.3.

6.2 Geur

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect meewegen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf.

Veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

Het aspect geur levert geen belemmeringen op voor de bestaande bebouwing in het plangebied. In eerste instantie omdat in het plangebied geen sprake is van functies die een grote milieuzone hebben voor het aspect geur. Bovendien liggen de meeste (agrarische) bedrijven op een dusdanige afstand van gevoelige bebouwing, dat de geurcontouren niet over de woonbestemmingen liggen. Tot slot is in het plangebied sprake van een bestaande situatie, nieuwe gevoelige bebouwing en nieuwe (agrarische) bedrijven worden niet mogelijk gemaakt. De effecten van het aspect geur wijzigen niet.

Overige bedrijvigheid en horeca

Binnen het plangebied speelt geur een rol als het gaat om de papier- en kartonfabriek Solidus, de locomotievenloods en de horecavoorzieningen.

Wanneer in de omgeving van deze locaties nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd (zoals woningen), moet worden nagegaan of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft geurhinder. Hiertoe is in de regels van dit Chw bestemmingsplan een bepaling opgenomen, zie artikel 55.3.

6.3 Bodem

6.3.1 Algemeen

De wetgeving rond bodem is onder meer geregeld in de Wet bodembescherming. In geval van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In het plangebied is de bodem in het verleden op enkele plaatsen onderzocht. Dit was in veel gevallen naar aanleiding van een concrete ontwikkeling. Bij ontwikkelingen, ook op perceelsniveau, is het van

belang om te achterhalen of sprake is van bodemverontreiniging.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om te overwegen of een verkennend bodemonderzoek nodig is en dit vervolgens uit te laten voeren. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit is voor besluitvorming tenminste een recent verkennend bodemonderzoek NEN 5740 nodig welke is uitgevoerd door een erkend bureau. Het onderzoek moet ingaan op de geschiedenis van de locatie en zijn toegespitst op het gebruik van het betreffende perceel. Hiertoe is in de regels van dit Chw bestemmingsplan een bepaling opgenomen, zie artikel 55.3.

6.3.2 PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS zijn in veel verschillende producten gebruikt. Bijvoorbeeld in kleding, meubels, verpakkingsmaterialen en kookgerei. Bij het gebruik en de verwerking van deze producten en bij fabrieksemissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.

Door het wijd verbreide gebruik van PFAS worden ze op veel plekken aangetroffen in grond, grondwater en de waterbodem. De concentraties zijn over het algemeen laag, met uitzondering van zogenaamde bronlocaties. Dat zijn plekken waar met PFAS houdende materialen is gewerkt, bijvoorbeeld in sommige fabrieken en op brandweeroefenlocaties. Om een beter beeld te krijgen van de verspreiding van PFAS in het milieu worden de komende tijd metingen uitgevoerd. Het RIVM Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu gaat landelijk metingen doen naar PFAS in de bodem. Daarnaast worden PFAS vanaf nu ook bij reguliere bodemonderzoeken gemeten.

Tijdelijk handelingskader

In het tijdelijk handelingskader (8 juli 2019) staan afspraken en voorstellen voor regelgeving over het hergebruik van grond en bagger waarin PFAS worden gemeten. (Grond kan vrijkomen bij werkzaamheden, bijvoorbeeld bij de aanleg van huizen of een weg. Als deze grond ergens anders wordt gebruikt is noemen we dit hergebruik. Bagger komt vrij als watergangen worden onderhouden om bijvoorbeeld de bevaarbaarheid en de waterafvoer zeker te stellen. Als deze bagger op het aangrenzend perceel wordt gelegd of ergens anders wordt gebruikt, noemen we dit hergebruik.)

Doordat het Tijdelijk Handelingskader op 8 juli 2019 is gepubliceerd wordt er nu breed in het land gemeten naar PFAS. Een eerste landelijk beeld van deze data wordt in maart 2020 verwacht. Daarnaast zal het RIVM Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu de achtergrondwaarden van PFAS bepalen in Nederland, als opmaat naar een definitief kader. De resultaten van dit onderzoek worden begin juli 2020 verwacht. Verder doet RIVM onderzoek naar onder meer de mobiliteit, uitlogingskarakteristieken en bio-accumulatie van PFAS. De uitkomsten van het eerste onderzoek worden in het derde kwartaal van 2020 verwacht.

Voor Bad Nieuweschans is nog geen informatie over PFAS beschikbaar. Voor zover bekend zijn er geen onderzoeken waarin deze stofgroep is meegenomen in de onderzoeksstrategie en analyses.

PFAS nieuw tijdelijk handelingskader

Het tijdelijk handelingskader is vernieuwd, op 29 november 2019 is een geactualiseerde versie beschikbaar gekomen. Hierin staan de normen totdat een definitief kader is vastgesteld door de Rijksoverheid. Daarvoor is een en ander nog in onderzoek. Het nieuwe kader is per 3 december 2019 van kracht. Zie ook

<https://www.bodemplus.nl/onderwerpen/wet-regelgeving/bbk/grond-bagger/handelingskader-pfas/tijdelijk/>

PFAS Kaart buitengebied provincie Groningen

Er is inmiddels een bodemkwaliteitskaart PFAS beschikbaar voor het buitengebied die middels het 'versnellingsbesluit' is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt en van kracht is geworden op 12 maart 2020. Voor het bebouwd gebied (bebouwde kom) wordt gewerkt aan het opstellen van een kaart, daarvoor zijn onderzoeken gaande om de kaart met betrouwbare statistiek op te stellen. Hier zal eind 2020 meer over bekend zijn.

6.4 Archeologie

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet. Wat betreft archeologie is de kern van de Erfgoedwet dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (Archeologische monumentenkaart in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daarnaast heeft de gemeente Oldambt in 2010 een Nota archeologie en een beleidskaart archeologie vastgesteld.

Bad Nieuweschan is ontstaan uit de vesting Langakkerschan of Nieuwe Schans, die in 1628 op een iets hoger gelegen kleistrook (de Lange Akkeren) bij de noordwesthoek van het in 1605 ingepolderde Bunderneuland is aangelegd. De vesting werd opgeworpen ter bescherming van de enige overgang door de Duits-Nederlandse grensvenen.

De Langakker- of Nieuweschan had de vorm van een vijfhoek met bastions voorzien van onderwal en omgeven door grachten. De schans kende twee poorten, de Winschoterpoort aan de noordkant en de Bellingwolderpoort aan de zuidkant. In 1744 werd de schans verbeterd naar de nieuwe normen die voor schansen golden. Na de Franse bezetting van 1795-1813 raakte de schans in verval en in 1870 werd de vesting opgeheven. Het oude stratenpatroon zoals dat vanaf de 17e eeuw werd aangelegd, is nog steeds aanwezig. De kern van Bad Nieuweschan is al vanaf 1974 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De vesting Nieuweschan uit de nieuwe tijd (1628-1870) is aangeduid als "Archeologisch waardevol terrein" (AMK-terrein).

De beleidskaart archeologie is vertaald in dit Chw bestemmingsplan. Hiertoe zijn de aanvullende regels "36, 37, 38 en 39 opgenomen. In geval van nieuwe ontwikkelingen zal moeten worden nagegaan of op basis van deze beleidskaart een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiertoe is in de regels van dit Chw bestemmingsplan een bepaling opgenomen, zie artikel 55.3.



Figuur: Fragment beleidskaart Archeologie 2010

6.5 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de fysieke leefomgeving is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden zoals een aanzienlijk aantal rijksmonumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en enkele cultuurhistorisch bijzondere objecten. Daarnaast is een gedeelte van de dorpskom van Bad Nieuweschans aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Zie ook eerder bij de beschrijving in hoofdstuk 3.

Monumenten

De meeste Rijksmonumenten in Bad Nieuweschans bevinden zich in de Voorstraat. In dit Chw bestemmingsplan is er voor monumenten een specifieke regeling opgenomen. Het betreft de locatiegebonden regel 'monument'. Zie ook artikel 30. Rijksmonumenten zijn al voldoende beschermd via de Erfgoedwet. Deze regeling heeft daarom vooral een signaleringsfunctie.

Beeldbepalende / karakteristieke panden

De gemeente heeft ten behoeve van het op te stellen Chw bestemmingsplan een inventarisatie laten uitvoeren naar karakteristieke bebouwing in Bad Nieuweschans (december 2018). Het onderzoek heeft plaatsgevonden om de karakteristieke panden in het plangebied te kunnen beschermen, mede in het licht van mogelijke aardbeving schade en claims richting de NAM.

Bij het Monumenten Inventarisatie project (MIP) is eind jaren negentig een gemeente brede inventarisatie uitgevoerd van gebouwd erfgoed. Deze lijst is destijds gebruikt voor de selectie en

aanwijzing van rijksmonumenten. De MIP lijst bevat objecten gebouwd tussen 1850 en 1940 en is gebruikt als vertrekpunt voor de inventarisatie en waardering van karakteristieke objecten. De selectie van karakteristieke objecten heeft plaatsgevonden op basis van vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van bebouwing, toegespitst op het grondgebied van de gemeente Oldambt. Deze criteria zijn:

- cultuurhistorische waarde;
- architectonische waarde;
- stedenbouwkundige/ ensemble waarde;
- gaafheid;
- zeldzaamheid.

De inventarisatie heeft geresulteerd in een overzicht met per object een beknopte beschrijving en waardering van de geselecteerde objecten. (Karakteristieke objecten Bad Nieuweschans, december 2018). De inventarisatie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De karakteristieke objecten in het plangebied zijn onder een beschermende regeling gebracht (zie artikel 23).

Als bijlage 4 bij de regels is het overzicht opgenomen van de karakteristieke panden.

6.6 Ecologie

Gebiedsbescherming

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag niet plaatsvinden als er negatieve effecten optreden op beschermde natuurgebieden, zoals Natura-2000 gebieden en gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden. De Waddenzee is het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van wetten en richtlijnen is beschermd. De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die het Chw bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans mogelijk maakt zijn niet van invloed op de natuurwaarden van de Waddenzee. Het dorp grenst wel aan gebieden die behoren tot het NNN, dan wel gebieden die gerekend worden tot 'Bos-en natuurgebieden buiten het NNN'.

Binnen het plangebied van dit Chw bestemmingsplan is een gebied gelegen wat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zie ook paragraaf 5.2.2. ter bescherming van dit gebied is een gebiedsspecifieke regeling opgenomen. Zie artikel 48.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit Chw bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen of vergelijkbare projecten (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten, aangezien er vanaf nu gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk

dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat. Onder de PAS werd een effectafstand voor hoofdwegen of hoofdvaarwegen van respectievelijk 3 of 5 kilometer ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat gerekend. De potentiële effecten van kleine woningbouwlocaties zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid en laag bij de grond) en op basis van honderden uitgevoerde AERIUS•berekeningen wordt ingeschat dat een toename van de stikstofdepositie niet zal optreden op een afstand meer dan 5 kilometer. Het gaat dan om stedelijke (gasloze) ontwikkelingen met een beperkte omvang, tot maximaal 100 woningen. Er hoeft in die gevallen geen vergunning op grond van de Wnb aangevraagd te worden. De emissie van stikstof vanuit het materieel dat wordt gebruikt in de realisatiefase is vergelijkbaar met dat van wegverkeer, dat tot op afstand van maximaal 5 kilometer relevant kan zijn. Ook deze emissie vindt vlak aan de grond plaats en wordt niet mechanisch hoog de lucht in geblazen.

Het plangebied ligt op circa 6 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Waddenzee. De Waddenzee is plaatselijk gevoelig voor stikstofdepositie. Op de Waddeneilanden zijn stikstofgevoelige habitats aanwezig. Deze liggen op ruim 55 kilometer van het plangebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van 35 kilometer van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied (namelijk Drouwenerzand). Het nabijgelegen Natura 2000 gebied in Duitsland ligt op 2 kilometer afstand maar is niet stikstofgevoelig. Het Chw bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De voorgestane ontwikkelingen zijn veelal kleinschalig van aard. Gezien de afstand en de aard van de voorgestane ontwikkelingen kan worden uitgesloten (zonder berekening) dat er m.b.t. de stikstofdepositie kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Vanuit het oogpunt van soortbescherming is relevant dat het Chw bestemmingsplan primair betrekking heeft op de gebieden met bestaande bebouwing en enkele nader in te vullen locaties. Vanuit oogpunt van ecologie is in de bestaande bebouwing naar verwachting geen sprake van (bijzondere) waarden die zou kunnen worden aangetast. Om er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor te zorgen dat de uitvoerbaarheid van het Chw bestemmingsplan op grond van de soortenbescherming niet in het geding is, moet eerst een ecologische quickscan worden uitgevoerd. Dit is in de regels als voorwaarde opgenomen, zie artikel 55.3. Hierbij dient in acht te worden genomen dat ook het slopen van gebouwen schade kan veroorzaken voor beschermde soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen, mussen, uilen en steenmarters. Daarom moet ook in geval van sloop onderzocht worden of er dieren of plantensoorten aanwezig zijn.

Exoten

Met ingang van 3 augustus 2016 is er een Europees verbod (EU-exotenverordening 1143/2014) op bezit, handel, kweek, transport en import van schadelijke planten en dieren. In Wet Natuurbescherming (artikel 3.19) is geregeld dat gedeputeerde staten zorg dragen voor het terugdringen van invasieve exoten in hun provincie. Momenteel wordt door de provincie Groningen - samen met gemeenten en terrein beheerders organisaties - gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst invasieve exoten. Op het moment dat deze van toepassing is zal een nadere uitwerking plaatsvinden voor het grondgebied van de gemeente Oldambt.

6.7 Water

6.7.1 Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Wat betreft het beleidskader bevat de Omgevingsvisie Groningen 2016-2020 het actuele provinciale beleidskader. Voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater is voor allerlei functies van belang. Samen met de waterschappen en gemeenten is de Provincie verantwoordelijk om dat ook werkelijk te realiseren. De provincie stelt doelen vast voor de kwaliteit en hoeveelheid water voor verschillende functies, beschermen het grondwater, stellen eisen aan het gebruik van specifieke wateren en houden rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zoals energiewinning). Schoon water is van belang als drinkwater en voor de biodiversiteit, maar heeft ook een belangrijke recreatieve functie als het gaat om zwemwater en vaarwegen.

Het gemeentelijk waterbeleid is weergegeven in het Afvalwaterplan Groningen Oost 2016 t/m 2020 Specificatie Oldambt.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft voor de periode 2016-2021 een beheerprogramma opgesteld. Hierin zijn in hoofdlijnen de maatregelen aangegeven die het waterschap op het gebied van veiligheid, voldoende water, en schoon en gezond water wil gaan uitvoeren. Met die maatregelen speelt het waterschap in op de gevolgen van klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscheiders). Gebieden dienen zodanig ingericht te worden dat de effecten van de klimaatverandering opgevangen kunnen worden. Met de huidige en geplande maatregelen kan een robuust systeem worden gecreëerd, dat wat betreft bergingsvolume ook in de toekomst voldoet aan de veiligheidsnormen. Het is tot 2025 niet nodig om extra bergingsgebieden aan te leggen of extra afvoer capaciteit te realiseren om de gevolgen van klimaatverandering en zeespiegelstijging op te vangen.

6.7.2 Toetsing en uitgangspunten Chw bestemmingsplan

Toetsing van het Chw bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit

Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Het voorliggende plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg brengen. Bij meer ingrijpende vernieuwingen, **waarbij sprake is van invloed op het functioneren van het watersysteem**, zal de watertoets worden doorlopen. Hiertoe zijn in de regels voorwaarden opgenomen, zie artikel 55.3. Er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatgangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen.

Waterkwaliteit

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Bij de verdere uitwerking van dit Chw bestemmingsplan zijn de ketenpartners, waaronder het Waterschap, betrokken. Voor zover de zienswijze die door het Waterschap is ingediend leidt tot aanpassingen, zijn deze aanpassingen verwerkt in onderhavig plan.

6.7.3 Toetsing en uitgangspunten deelgebied wellnesscentrum

Bij een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de planontwikkeling geen negatief effect heeft op de plaatselijke en/of regionale waterhuishouding. Het plan is op 13 juni 2019 ingediend via de digitale watertoets. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Op basis van deze toets wordt de 'Normale procedure' gevolgd. Dit houdt in dat voor dit plan maatwerkadvies is gemaakt. Het volledige advies is opgenomen als onderdeel in bijlage 9 Onderzoeken en toetsen Thermen Bad Nieuweschans. In deze paragraaf volgt een beknopte samenvatting.

Uitgangssituatie

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -1,6 m NAP en een winterpeil van -1,7 NAP. De gebiedsspecifieke afvoer van het peilgebied is 1,61 l/sec/ha. Binnen het plangebied zijn meerdere oppervlaktewateren aanwezig; er ligt een schouwsloot langs de noordelijke-, westelijke- en zuidelijke deel van het plangebied, welke gedeeltelijk wordt beheerd door het waterschap. Hiernaast ligt er een vijverpartij in het gebied welke is aangemerkt als "overige oppervlaktewater". Het water in het plangebied watert in zuidelijke richting af op een hoofdwatengang, welke afwater op het KRW-waterlichaam Westerwoldse Aa Noord.

Compenserende waterberging bij toename verharding

Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling vindt 10.070 m² verhardingstoename plaats, waardoor de drempel van 150 m² compensatievrije verhardingstoename in het stedelijke gebied ruim wordt overschreden. De verhardingstoename bestaat voor circa de helft (4.788m²) uit een toename van het bebouwd oppervlak. De andere helft komt voor rekening van de toename van de parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat het watersysteem overbelast raakt en dat wateroverlast ontstaat ten gevolge van deze verhardingstoename, moet compenserende waterberging worden gerealiseerd. Rekening houdend met de gebiedsspecifieke afvoer van 1,61 l/sec/ha is het noodzakelijk om voor dit plan 784 m² compenserende waterberging aan te leggen.

Maatregelen compenserende waterberging

De maatregelen met het oog op compenserende waterberging zullen met name gezocht worden in het vergroten van het bestaande wateroppervlak, het toepassen van groendaken (met name bij de paviljoens) en het toepassen van infiltratiekratten bij nieuw te realiseren parkeerplaatsen.

Droogleggingsnorm

Onder het plangebied komen lokaal hoge grondwaterstanden voor. In de lagere delen voornamelijk het zuidwestelijke deel van het plangebied) fluctueert deze tussen 0,3 m en 1,3 m onder maaiveld. De droogleggingsnorm voor bebouwing ligt op 0,7 m onder maaiveld. Om overlast te voorkomen is het te adviseren om hiermee in het planontwerp rekening te houden, bijvoorbeeld door een verhoogd bouwpeil te hanteren of door kruipruimtelos te bouwen.

Beschermingszone waterkering

Aan de westzijde (tussen het plangebied en de Westerwoldse Aa Noord) ligt een waterkering. Deze is

aangemerkt als een regionale waterkering en beschermt het achterliggende gebied tegen overstromingen vanuit de boezem. Om de stabiliteit van deze kering te waarborgen ligt aan weerszijden een beschermingszone van 5 m (vanaf de teen van de kering). Indien werkzaamheden uitgevoerd gaan worden binnen deze beschermingszone, is het noodzakelijk om hiervoor een watervergunning aan te vragen (zoals is vastgelegd in de Keur).

Afvalwater & riolering

Er is m.b.t. de waterafvoer geen sprake van een gescheiden systeem: de DWA (het rioolstelsel dat uitsluitend afvalwater verzameld) en het HWA (hemelwaterafvoer, het stelsel voor het regenwater) zijn gescheiden aangelegd maar komen wel in een gezamenlijk verzamelput samen.

6.8 Luchtkwaliteit

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

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

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit Chw bestemmingsplan heeft primair een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden ten doel. De geboden ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn in relatie tot de luchtkwaliteitseisen beperkt van omvang. Het Chw bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De meest recente Monitor van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, 2016) geeft aan dat de luchtkwaliteit in Groningen nog steeds onveranderd gunstig afsteekt ten opzichte van de rest van het land. Er zijn momenteel voor fijnstof en voor de stikstofoxiden geen overschrijdingen van de wettelijke normen en deze worden ook voor de periode tot 2020 niet verwacht. Datzelfde geldt voor de overige stoffen waar de Wet luchtkwaliteit overeenkomstig de EU een norm voor stelt.

6.9 Geluid

Bij het aspect geluid kunnen verschillende soorten geluid van toepassing zijn op het plangebied. Er is in het plangebied sprake van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorwegverkeerslawaai.

Industrielawaai

Binnen het plangebied speelt industrielawaai een rol als het gaat om de bedrijfsmatige activiteiten van papier- en kartonfabriek Solidus Solutions. Hier ligt een geluidszone van 50dB(A) vanwege industrielawaai. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen en geluidgevoelige objecten alleen toegestaan als uit specifieke berekeningen blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de geldende 50 dB(A) etmaalwaarde of via een omgevingsvergunning verkregen hogere geluidgrenswaarde van maximaal 55 dB(A). Bij procedures voor hogere geluidgrenswaarden wordt in die gevallen waar sprake is van cumulatie van industrielawaai en wegverkeerslawaai de gecumuleerde

geluidbelasting gehanteerd. Voor de cumulatieve geluidbelasting wordt daarbij de geluidwering van de gevel gehanteerd.

Het bedrijf is op dit moment in overleg met het bevoegd gezag voor het actualiseren van de omgevingsvergunning milieu met daarbij een nieuw geluidonderzoek. De toekomstplannen van het bedrijf worden daarin vervat. Dit heeft ook gevolgen voor de geluidzone. Vermoedelijk zijn details daarvan pas bekend nadat dit **Chw bestemmingsplan** is vastgesteld.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit geldt evenwel niet voor rijkswegen, zoals de A7. Daarvoor geldt het systeem van geluidproductieplafonds op basis van hoofdstuk 11.3 van de Wet Milieubeheer. Met deze geluidproductieplafonds worden de maximale geluidniveaus langs rijkswegen geregeld. Op de bouw van woningen in zones langs rijkswegen is nog wel de Wet geluidhinder van toepassing.

Bij zoneplichtige wegen is uitgangspunt de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. De breedte van de geluidzone wordt gemeten vanaf de kant van de weg (aan weerszijden van de weg) en is gelegen vanaf de as van de weg. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Binnen het plangebied zijn geen knelpunten met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om te overwegen of een akoestisch onderzoek nodig is en dit vervolgens uit te laten voeren. Hiertoe is in de regels van dit Chw bestemmingsplan een bepaling opgenomen, zie artikel 55.3.

Wegverkeerslawaaï in relatie tot de A7

Er zijn al jarenlang klachten bekend vanuit het dorp over het lawaai van de A7 en de brug over de Westerwoldse Aa. De geluidbelasting is een combinatie van de drukte van het wegverkeer (geraas) en het onderbreken van het omgevingsgeluid doordat de brug dreunt als er vrachtverkeer over rijdt. Dit is hinderlijk voor de omgeving.

In opdracht van de gemeente Oldambt is een geluidonderzoek uitgevoerd door DGMR om de geluidbelasting van de brug in beeld te brengen. De aantasting van het woon en leefklimaat is daarbij van belang. De brug is niet opgenomen in de GPP's (geluidproductieplafonds) waar Rijkswaterstaat periodiek onderzoek voor uitvoert om te toetsen of het wegverkeerslawaaï deze punten niet overschrijdt.

Het DGMR onderzoek is inmiddels opgeleverd en besproken met Rijkswaterstaat als wegbeheerder en eigenaar van de brug (het kunstwerk). Rijkswaterstaat verkent op basis van de resultaten van dit onderzoek de mogelijkheden om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te verminderen. Ook wordt nagegaan in hoeverre maatregelen kunnen worden genomen ter verbetering van het onderhoud van de brug.

Het rapport is nog in concept; het definitieve rapport zal worden aangeboden aan Rijkswaterstaat als wegbeheerder en eigenaar van de brug (het kunstwerk). Doelstelling is om technische maatregelen te treffen die op korte en lange termijn tot een gunstig effect leiden en de geluidbelasting terugbrengt. De geluidbelasting is de drukte van het wegverkeer (geraas) en het onderbreken van het omgevingsgeluid doordat de brug dreunt als er vrachtverkeer over rijdt. Dit is hinderlijk voor de

omgeving:

Het dorp heeft de wens om de snelweg beter af te schermen zodat de rust meer terugkomt in het dorp, de invloed van de snelweg is te groot en teveel merkbaar. Het onderwerp komt ook naar voren in de Dorpsvisie Bad Nieuweschans. Uiteraard moet dit worden afgestemd met Rijkswaterstaat en aan het realiseren van een geluidsschermd zijn aanzienlijke kosten verbonden. Dit komt wel de leefbaarheid in het dorp ten goede. In dit Chw bestemmingsplan wordt in planologische zin ruimte geboden voor de aanleg van geluidsschermen.

Spoorwegverkeerslawaaï

De spoorlijn Groningen - Duitse grens is opgenomen op de geluidplafondkaart, zoals opgenomen in de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer. De zonebreedte langs spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds en aangegeven in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder. Wanneer de hoogte van het geluidproductieplafond kleiner is dan 56 dB, bedraagt de zonebreedte 100 meter. Onderstaand is de hoogte van de geluidproductieplafonds gegeven op basis van het Geluidregister Spoor. Hieruit blijkt dat ter hoogte van het plangebied het geluidproductieplafond kleiner is dan 56 dB. De zonebreedte bedraagt aldus 100 meter. Het plangebied valt buiten de zone.



Figuur: fragment geluidplafondkaart

6.10 Externe veiligheid

Met de nieuwe Omgevingswet wordt het concept omgevingsveiligheid geïntroduceerd. In dit bestemmingsplan wordt dit nieuwe beleidskader niet toegepast maar wordt gebruik gemaakt van de huidige systematiek omtrent externe veiligheid.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en

het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Nieuwe ontwikkelingen binnen een invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

6.10.1 Beleid

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal nota's, circulaire's en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het rijksbeleid staat niet op zichzelf.

Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Het Bevt is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes (spoor, weg en waterwegen). Op basis van het Bevt moet rekening worden gehouden met het Landelijk Basisnet (verder Basisnet) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het Basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen Basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Wat betreft het transport voor gevaarlijke stoffen: dit vindt in de gemeente Oldambt onder meer plaats via de rijksweg A7, en de spoorlijn Groningen - Duitse grens, route 400 Veendam aansluiting - Leer (D).

Landelijk Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor, over de weg en het water. Met het Basisnet water, weg en spoor worden risico plafonds vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. In het Basisnet wordt een maximum opgelegd aan de PR 10^{-6} . Deze PR 10^{-6} kan daarmee niet meer ongelimiteerd groeien. De PR-max vormt de grens van de gebruikruimte voor het vervoer en tevens de grens van de veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs wegen, hoofdspoorwegen en/of binnenwateren waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het hart van de spoorbundel, het midden van de weg of op de referentiepunten gelegen op de begrenziingslijnen van de vaarweg. In het kader van de ruimtelijke ordening dient de afstand die voor de veiligheidszone in het Basisnet is vastgesteld te worden gehanteerd en wordt niet meer berekend. Het groepsrisico daarentegen dient wel te worden berekend en wordt daarbij de maximale benutting van groeiruumte voor het vervoer toegepast die in de bijlage van het Basisnet is vastgelegd.

Daarnaast moet voor bepaalde transportmodaliteiten met veel vervoer van zeer brandbare vloeistoffen in het Basisnet rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Een PAG is een

gebied tot 30 meter aan weerszijden van de spoorbaan (en erboven) en 30 meter gemeten vanaf de rechter rand van de rijstrook van de (rijks)weg of het spoor waarbinnen, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Plasbranden kunnen ontstaan wanneer brandbare vloeistoffen ten gevolge van een ongeluk of calamiteit kunnen weglekken uit een tankwagen/wagon en tot ontbranding kunnen komen.

De spoorlijn Groningen - Duitse grens, route 400 Veendam aansluiting - Leer (D) en de rijksweg A7 zijn opgenomen in het landelijk Basisnet.

Provinciaal Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het provinciaal basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risicoafstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit te bereiken zijn in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 rondom een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) veiligheidszones opgenomen. Onderstaand worden de zones weergegeven:

- Veiligheidszone 1 provinciale wegen: zone langs wegen in verband met plaatsgebonden risico (PR max) provinciale wegen. Gemeten vanaf het midden van de buitenste weg kanten.
- Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen. Bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute.
- Veiligheidszone 3 transport: Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen. Deze zone is bepaald op 30 meter gemeten vanaf de buitenste wegkanten van de wegen vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer.

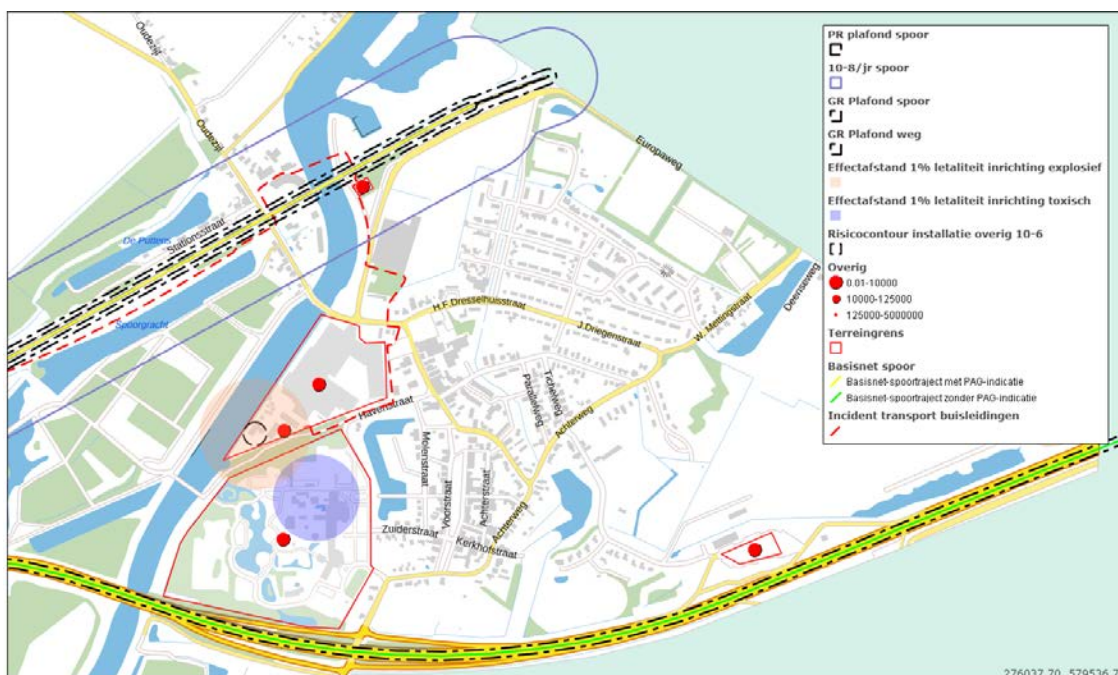
Voor de gemeente Oldambt zijn o.a. de rijksweg A7 en de spoorlijn Groningen - Duitse grens opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Hogedrukaardgastransportleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriële regeling externe veiligheid buisleidingen. Ook het Bevb is op dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb stelt verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten. Tevens geldt een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijde van de leiding die vrij moet blijven van bebouwing.

6.10.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Overeenkomstig de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig, waaronder diverse risicovolle inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (A7), het spoor (Veendam - aansl. Leer) en door een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. In bijgaand figuur zijn de risicobronnen op de kaart te zien en in bijgaande tabel zijn de relevante risiccontouren beschreven en is aangegeven of deze contouren binnen het plangebied liggen. In het advies van de omgevingsdienst wordt nader ingegaan op de risicobronnen. Dit advies is opgenomen in Bijlage 6. In dit advies is ook het groepsrisico van Rijksweg A7, Spoorlijn Veendam aansluiting - Leer (D) en drie aardgasleidingen (N-524-27, N-524-19 en N-524-18) berekend. Voor alle risicobronnen geldt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.



Figuur: Risicobronnen Bad Nieuweschan. Bron: professionele risicokaart

Tabel: Risicocontouren van relevante risicobronnen. Bron: gemeente Oldambt

Inrichting	Risicobron			PR		invloedsgebied		PAG ***	
	adres	in pg	Bevi	in pg	afstand	in pg	afstand	in pg	afstand
Gasontvangststation N470	Europaweg 2T	ja	nee	ja	15 m. *	nvt	nvt	nvt	nvt
Gasontvangststation N447	Hoofdstraat 34	ja	nee	ja	15 m. *	nvt	nvt	nvt	nvt
Solidus Solutions	Hoofdstraat 34	ja	nee	ja	24 m.	nvt	115 m.	nvt	nvt
Fontana Bad Nieuweschan	Weg naar de Bron 3	ja	nee	ja	0 m.	nvt	nvt	nvt	nvt
Parkeerplaats gev.stoffen	Rijksweg A7	ja	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Weg en spoor									
wegvervoer	Rijksweg A7	nee	Basisnet	ja	0 m.	ja	355 m.	ja	30 m.
Spoorlijn	Veendam aansl. - Leer (D)	ja	Basisnet	ja	9 m.	ja	4.000 m.	ja	30 m.
Buisleidingen									
Gasunie N-524-27		ja	Bevb	ja	0 m. **	ja	70 m.	nvt	nvt
* dit betreft een veiligheidsafstand zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit									
** op grond van het Bevb geldt een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding									
*** naast het Plasbrandaandachtsgebied geldt ook de veiligheidszone 3 transport uit de Omgevingsverordening provincie Groningen									

6.10.3 Vertaling naar het Chw bestemmingsplan

Inrichtingen

Uit de tabel blijkt dat drie inrichtingen een PR 10⁻⁶ contour of een veiligheidsafstand conform het Activiteitenbesluit hebben. Het betreft twee gasontvangststations en -op het terrein van Solidus Solutions- een LPG tank (voor propaan of andere vloeibaar gemaakt brandbaar gas). Voor de twee gasontvangststations is een aanvullende regeling opgenomen, namelijk de Veiligheidszone bedrijven 1 en Veiligheidszone bedrijven 2. Binnen deze zone is de regeling er op gericht om de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen tegen te gaan, waarbij de gebouwen en terreinen niet worden gebruikt als een (beperkt) kwetsbaar object. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet.



Figuur: ligging gasleiding, twee gasontvangststations en bijbehorende veiligheidszones

Voor de LPG tank op het terrein van Solidus Solutions is eveneens een aanvullende regeling opgenomen, namelijk de aanvullende regeling 'Veiligheidszone LPG, artikel'52. Binnen deze zone is de regeling er op gericht om de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd

zelfredzame personen tegen te gaan, waarbij de gebouwen en terreinen niet worden gebruikt als een (beperkt) kwetsbaar object. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet.

Vervoer gevaarlijke stoffen: weg en spoor

Voor het plangebied is van toepassing kaart 3 'Veiligheid en milieu', voor wat betreft veiligheidszone 3, transport (Omgevingsverordening provincie Groningen). Zie ook paragraaf 5.2.2. Het betreft een veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen. In relatie tot het plangebied is de zone van toepassing op de spoorlijn Groningen - Bad-Nieuweschans en de A7. Hiertoe is een speciale regeling opgenomen in dit plan, namelijk de aanvullende regel '53'. Dit Chw bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen de veiligheidszone.

Buisleidingen

De hogedrukaardgastransportleiding in het plangebied kent een PR contour van 0 meter. Een aanvullende regeling is uit oogpunt van externe veiligheid niet nodig. De belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding is ondergebracht in de aanvullende regel 42: de op de verbeelding weergegeven gronden zijn bedoeld voor een gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook.

Zeer kwetsbare objecten

Vooruitlopend op de Omgevingswet dient ook gekeken te worden naar de nieuwe categorie kwetsbare objecten, te weten de "zeer kwetsbare objecten". Dit zijn bijvoorbeeld de basisscholen, scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking, gezondheidszorg met bedgebed (ziekenhuizen en verpleeghuizen) en kinderopvang met slaapgelegenheid.

In Bad Nieuweschans zijn dit OBS Houwingaham (Linteloostraat 1) en KDV De Krummelbak in De Akkerschans (Bunderweg 14). Beiden liggen op meer dan 200 meter van de spoorlijn, namelijk respectievelijk 380 en 400 meter. Beiden liggen op meer dan 200 meter van de rijksweg A7, namelijk respectievelijk 700 en 590 meter.

De gemeente heeft geen beleid gemaakt met betrekking tot het al dan niet toestaan van zeer beperkt kwetsbare objecten nabij risicobronnen. Voor nieuwe initiatieven (zie artikel 55) wordt aanbevolen om geen zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten toe te staan binnen 200 meter van het spoor en de rijksweg A7. zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten binnen een zone van 200 meter van spoor en rijksweg zijn uitsluitend mogelijk indien er een omgevingsvergunning is verleend.

6.10.4 Aspecten 'Bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'

In het kader van externe veiligheid heeft Brandweer Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied 'Bad Nieuweschans' beoordeeld. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn relevant voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Daarnaast adviseert de Brandweer op basis van Wet veiligheidsregio's art. 2 en 3 over de brandweezorg binnen het plangebied.

Uit beoordeling van het Chw bestemmingsplan en verifiëring aan de Risicokaart en de Omgevingsverordening provincie Groningen blijkt dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door diverse risicobronnen gelegen zowel in, als buiten het plangebied. Het betreft zowel inrichtingen, transportassen als buisleidingen.

Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te treffen:

- Te zorgen voor een goede bereikbaarheid in het plangebied. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van een goede wegenstructuur. Verbetering van de

bereikbaarheid van het spoortracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.

- Het bedrijventerrein, Thermen Bad Nieuweschans en andere locaties zonder bluswater in het kader van nieuwe ontwikkelingen te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in overleg met de veiligheidsregio. In deze samenhang wijst Veiligheidsregio Groningen ook op artikel 6.30 uit het Bouwbesluit 2012. Dit artikel stelt toereikende bluswatervoorziening voor een bouwwerk verplicht.
- Terughoudend te zijn in het toestaan van woningen in gebieden die vooral voor bedrijvigheid zijn bestemd. Daarnaast adviseert de veiligheidsregio om kinderdagverblijven en vergelijkbare activiteiten expliciet uit te sluiten in de invloedsgebieden van de diverse risicobronnen.
- Te zorgen voor goede vluchtmogelijkheden in de omgeving van de diverse risicobronnen. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkelingen te voorzien van een goede wegenstructuur.
- De bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS netwerk te alarmeren maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.).

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied 'Bad Nieuweschans' is sprake van externe veiligheidsrisico's door opslag, vervoer en verwerking van gevaarlijke stoffen. In en rondom het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Grote delen van het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van deze risicobronnen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het volledige advies van de Brandweer (d.d 25 november 2019) is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

6.10.5 Advies externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in het invloedsgebied van de A7, spoor en gasleidingen waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Door de omgevingsdienst is voor de transportroutes een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (QRA) en de verantwoording groepsrisico opgenomen (Bijlage 6). Zoals in het advies externe veiligheid van de omgevingsdienst is opgenomen (Bijlage 6) kunnen de belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico als volgt worden samengevat:

- De risicovolle inrichtingen gasontvangststation N470 / N447 hebben geen invloed op het vaststellen van het onderhavige plan.
- Thermen Bad Nieuweschans heeft een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 0 meter en voor chloorbleekloogtanks zijn geen invloedsgebieden beschikbaar.
- Solidus Solutions Board B.V. heeft een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 24 meter welke op eigen terrein ligt. Voor opslag van propaan gelden een effectafstand dodelijk en een effectafstand gewond van respectievelijk 115 meter en 190 meter en zijn gelegen in het plangebied.
- De spoorlijn Veendam aansl. - Leer (D) kent ter hoogte van het plangebied, volgens het landelijk Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 - 9 meter en een PAG welke zijn gelegen in het plangebied. Binnen de PR 10^{-6} en het PAG bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
- De spoorlijn Veendam aansl. - Leer (D) heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied.
- De rijksweg A7 heeft volgens het landelijke basisnet geen plaatsgebonden risico 10^{-6} en geen PAG.
- De A7 heeft een invloedsgebied van 355 meter en ligt over het plangebied.
- De risicovolle transportleidingen hebben geen plaatsgebonden risico 10^{-6} contour buiten de belemmeringstrook.
- Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen door de risicovolle transportleidingen N-524-27, N-524-18 en N-524-19 geldt een invloedsgebied (1% letaliteit) van 70 meter.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico voor de spoorlijn Veendam aansl. - Leer (D) ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Het berekende groepsrisico voor de rijksweg A7 is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Het berekende groepsrisico voor de risicovolle transportleidingen N-524-27, N-524-18 en N-524-19 is gelegen onder de oriënterende waarde.

6.10.6 Verantwoording groepsrisico

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal risicobronnen met een invloedsgebied, waarvoor verantwoording van het groepsrisico nodig is. Dit geldt voor de rijksweg A7, het spoor en de gasleidingen. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied overig risicovolle inrichtingen (geen Bevi-inrichtingen) waarvoor geen verantwoording groepsrisico nodig is.

Conserverend plan

Het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans" is een conserverend plan dat 'bij recht' geen nieuwe woningen toe staat en slechts beperkte uitbreiding van bedrijven mogelijk maakt. Dit betekent ook dat ten opzichte van het vigerende plan de personendichtheid nagenoeg niet zal toenemen. Mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de hoogte van het huidige groepsrisico is het treffen van risicobeperkende maatregelen bij de risicobron en/of bij de risico-ontvanger niet aan de orde.

Hoogte groepsrisico

Door de Omgevingsdienst Groningen is voor de transportroutes weg en spoor, en voor de buisleidingen een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (dd. 07-03-2019). Uit alle berekeningen, voor zowel de huidige als de toekomstige situatie, volgt dat het berekende groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Verantwoording groepsrisico

In haar advies van 07-03-2019 (Bijlage 6) geeft de Omgevingsdienst Groningen in Hoofdstuk 5 een belangrijke voorzet voor de verantwoording van het groepsrisico. In dit hoofdstuk worden alleen de belangrijkste conclusies overgenomen. Op 25-11-2019 is van de Veiligheidsregio Groningen de beoordeling van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ontvangen voor het plangebied 'Bad Nieuweschans' (bijlage 5).

Conclusie

Gelet op de hoogte van het groepsrisico van de diverse bronnen, het conserverend karakter van het plan en het advies van de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, kan het (groeps)risico van de aanwezige risicobronnen als 'acceptabel' worden beschouwd. De veiligheidsrisico's laten zich niet wegnemen zolang de bronnen aanwezig zijn, maar de kans op een ongeluk is klein.

Opgemerkt wordt dat binnen dit plan geen maatregelen kunnen worden vastgelegd, maar dat bij de uitbreiding van bijvoorbeeld Thermen Bad Nieuweschans en de invulling van het bedrijventerrein het Bolwerck, gezorgd moet worden voor een goede bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en voldoende adequate bluswatervoorzieningen.

6.10.7 Toetsing en uitgangspunten deelgebied wellnesscentrum

Uit de professionele risicokaart blijkt dat ten noorden van het deelgebied vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, trajectnummer 400G.1. Op dit traject vindt vervoer plaats van de stofcategorie A, B3 en C3. Het invloedsgebied bedraagt 4000 meter, de stofcategorie B3 is hier maatgevend. Het plangebied is gelegen op meer dan 400 meter tot het midden van het spoor en is dan

ook buiten de PR 10-6, plasbrandaandachtsgebied maar binnen het invloedsgebied gelegen. Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied geldt een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Omdat de voorgestane ontwikkelingen buiten een zone van 200 meter van het spoor is gelegen is het niet noodzakelijk om een groepsrisicoberekening uit te voeren.

Ten noorden van het plangebied is een aardgasleiding N-524-19 gelegen. De aardgasleiding (4,49 inch; 40 bar) heeft een invloedsgebied van 70 meter. Het deelgebied ligt op 12 meter van de voorgenoemde leiding en is daarmee binnen het invloedsgebied gelegen. De beoogde ontwikkeling vindt echter plaats op een afstand van 130 meter waardoor deze geen gevolgen heeft voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, A7: afrit 45 (Scheemda) - Grens Duitsland. Op dit traject vindt vervoer plaats van de stofcategorie LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3. Het invloedsgebied bedraagt 355 meter, de stofcategorie GF3 is hier maatgevend. Het plangebied is gelegen op circa 30 meter tot het midden van de weg en is dan ook buiten de PR 10-6 contour maar binnen het invloedsgebied gelegen. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. Met de ontwikkeling worden personen toegevoegd binnen een straal van 200 meter van de weg. Een berekeningen en verantwoording van het groepsrisico is daarbij noodzakelijk.

Met een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) is onderzocht of voorgenomen ontwikkeling van Thermen Bad Nieuweschans voldoet aan de geldende wetgeving voor het aspect externe veiligheid. Met de berekeningen in deze rapportage wordt inzicht gegeven in de risicosituatie (het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg in zowel de huidige als de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat voor het groepsrisico geen harde norm geldt maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Door de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico toe en komt dit boven de 10% uit. Er dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Onder de verantwoording van het groepsrisico wordt verstaan dat inzicht gegeven moet worden in de aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico per kilometer. Daarnaast moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten bij de buisleiding (bestrijdbaarheid). Als laatst moeten de mogelijkheden voor zelfredzaamheid benoemd worden. Zie hiervoor paragraaf 6.10.4 en paragraaf 6.10.5.

De Kwantitatieve risicoanalyse (september 2019) is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting. Onderstaande figuur geeft de risicobronnen nabij deelgebied Wellnesscentrum aan. De paarse cirkel is de toxische effectafstand van de opslag van chloorbeekloog van de wellness zelf. Het is geen BEVI inrichting, dus een QRA hiervoor is niet nodig.



Figuur: Risicobronnen nabij deelgebied Wellnesscentrum. (Bron: professionele risicokaart)

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Participatie

Bij het ontwikkelen en realiseren van plannen wil de gemeente Oldambt beter gebruik maken van de kennis van inwoners. Daarbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen private belangen en het publiek functioneren van initiatieven in de omgeving. Het kader daarvoor is de Omgevingsvisie. Naarmate de rol en verantwoordelijkheden van inwoners en initiatiefnemers groter worden, wil de gemeente als overheid een stap terug doen. Maar we blijven uiteraard wel samen op trekken. 'We houden elkaar vast.'

Toelichting participatieladder

De Omgevingsvisie beschrijft drie vormen van 'elkaar vasthouden'.

1. Voor kleine initiatieven die passen in het Chw bestemmingsplan (bestemmingsplan) geldt de snel service formule. Burgers of initiatiefnemers staan dan boven op de ladder en de gemeente beneden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zonnepanelen bij een inwoner op het dak of in de achtertuin.
2. Initiatieven die volledig passen in de Omgevingsvisie maar een grotere impact hebben, worden begeleid door de gemeente. Bij deze zogenaamde ontwerpformule begeleidt een medewerker van de gemeente het initiatief door de projectfasen. Dit gebeurt in nauwe samenspraak met de initiatiefnemer. Deze formule is bijvoorbeeld toepasbaar bij een zonnepark op een industrieterrein.
3. Bij initiatieven die (deels) passen in de Omgevingsvisie worden de planfasen apart en herkenbaar doorlopen. De gemeente ondersteunt hierbij met principe-uitspraken over haalbaarheid. Bij deze ontwikkelformule worden plussen en minnen afgewogen en wordt er gewerkt aan de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief. In deze formule staan burgers of initiatiefnemers en de overheid allebei halverwege de ladder. Voorbeeld hiervan is een zonnepark bij een dorp.

Als het gaat om participatie zijn er in Oldambt voor inwoners en initiatiefnemers de volgende twee uitgangspunten:

- Inwoners en initiatiefnemers krijgen meer invloed en verantwoordelijkheid.
- Besluitvorming is overzichtelijk en verloopt via vaste stappen.

Participatie en dus meedenken in het proces betekent niet dat inwoners het eens zijn met de plannen. Dat hoeft ook niet, als ze maar wel bereid zijn mee te denken en hun stem te laten horen. Later in het proces zijn er voldoende formele momenten om bezwaar te maken tegen de plannen.

Het Chw bestemmingsplan is tot stand gekomen in een traject waarbij uitvoerig afstemming en overleg is geweest met het dorp Bad Nieuweschans. De secretaris van Dorpsbelangen Bad Nieuweschans maakt deel uit van de gemeentelijke projectgroep, net zoals de gebiedsregisseur van de gemeente.

Parallel aan het traject van het Chw bestemmingsplan is de Dorpsvisie Bad Nieuweschans door het dorp opgesteld. Deze visie is, naast de Omgevingsvisie Oldambt, van belang voor de inhoud van het Chw bestemmingsplan. De Dorpsvisie is opgenomen als Bijlage 7.

7.1.2 Nota van uitgangspunten

In het voortraject zijn sessies geweest met medewerkers van de gemeente, het college, de gemeenteraad, de inwoners en ondernemers van Bad Nieuweschans en stakeholders, zoals de woningbouwstichting, provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's, Veiligheidsregio Groningen en GGD. De input van al deze partijen is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten waarin de belangrijke keuzes en uitgangspunten voor het Chw bestemmingsplan zijn opgenomen. De Nota van uitgangspunten is opgenomen als Bijlage 8.

7.1.3 Concept-Chw bestemmingsplan

Als vervolg op de Nota van Uitgangspunten is gestart met het opstellen van het Chw bestemmingsplan. Omdat het een pilot betreft, waarvan de opzet ook 'uitgerold' moet kunnen worden naar het toekomstige Chw bestemmingsplan binnen de gemeente, is er voor gekozen om eerst met een beperkt plangebied als onderdeel van het gemeentelijk grondgebied aan de gang te gaan. Dit betrof het gebiedsdeel 'Voorstraat - Hoofdstraat'. De opzet van de toelichting, de regels en de verbeelding is eerst voor dit gebiedsdeel uitgewerkt. Op de dorpenavond van 20 september 2018 zijn de resultaten hiervan gepresenteerd. Tijdens de informele raadsbijeenkomst van 20 november 2018 is de uitwerking van dit gebiedsdeel ook aan de orde gekomen. Vervolgens is de opzet van toelichting, regels en verbeelding verder uitgewerkt voor het gehele plangebied van dit Chw bestemmingsplan. Dit resulteert in het voorontwerp-Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans.

7.1.4 Vervolgproces

Op 4 maart 2019 is een bijeenkomst met de belangrijkste stakeholders gehouden.

Het voorontwerp Chw bestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2019 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. In deze periode werd de mogelijkheid geboden om inspraak- en overlegreacties in te dienen. Er zijn overlegreacties ontvangen van Provincie Groningen, Veiligheidsregio Groningen, Waterschap Hunze en Aa's en de Gasunie. De vooroverlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Reactienota inspraak- en overlegreacties voorontwerp Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans'. De reactienota is opgenomen als bijlage 10.

Voor zover de reactienota aanleiding gaf tot aanpassingen van het plan, zijn deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 23 januari 2020 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Er konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota ontwerp Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans is ingegaan op de zienswijzen en de beantwoording hiervan. Ook worden in de zienswijzennota een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voor zover de zienswijzennota aanleiding gaf tot aanpassingen van het plan zijn deze verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit Chw bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het Chw bestemmingsplan voorziet voor een groot deel de bestaande situatie van een actuele regeling. Verder omvat het beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkelingen in het plangebied. De ontwikkelingen die zich in het plangebied zullen voordoen zullen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemer komen. Door middel van een anterieure overeenkomst zal in het kostenverhaal anderszins worden voorzien. Op dit moment is nog niet duidelijk welke initiatieven zullen plaatsvinden. Voor een Chw bestemmingsplan is in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet de mogelijkheid opgenomen om kostenverhaal door te schuiven naar het moment van de vergunningaanvraag. Op dat moment kan het college besluiten een exploitatieplan vast te stellen voor het betreffende bouwplan of bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE

1. Wat houdt het experiment in?

Voordat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden vastgesteld moet het plangebied in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (Besluit CHW) worden opgenomen als pilotproject. Twee keer per jaar (1 maart en 1 oktober) wordt door het programma Eenvoudig Beter van het Ministerie een voorstel gedaan voor het toevoegen van een nieuwe groep plangebieden aan de lijst van artikel 7c en 7g van het Besluit CHW. Bad Nieuweschans is aangemeld als pilotproject in de 16^e tranche. Naar verwachting wordt dit besluit eind 2017 definitief. Dit betekent dat daarna de gemeenteraad een bestemmingsplan mag vaststellen met het karakter van een omgevingsplan. De gemeente Oldambt gaat dus voor Bad Nieuweschans een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen. Wat betekent dit pilotstatus nu eigenlijk?

Iedereen wil wonen, werken, ondernemen en recreëren in een aantrekkelijke leefomgeving. Daarvoor is overzichtelijke wet- en regelgeving nodig die aansluit bij de praktijk: de Omgevingswet. Voor de Omgevingswet zijn vier verbeterdoelen geformuleerd: het omgevingsrecht is inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik, de leefomgeving staat op een samenhangende manier centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving, een actieve en flexibele aanpak biedt overheden meer afwegingsruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken en besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat sneller en beter. De Omgevingswet wil sturen op kwaliteit, ruimte bieden voor goede initiatieven en kwetsbare belangen beschermen.

Een omgevingsplan betekent:

- minder¹ en beter op elkaar afgestemde regels;
- meer loslaten;
- vertrouwen als uitgangspunt;
- integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving in één plan;
- meer ruimte voor lokale afwegingsruimte door de gemeente;
- meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan gaat van oudsher uit van toelatingsplanologie, het omgevingsplan biedt meer ruimte voor uitnodigingsplanologie.
- het waarborgen van omgevingskwaliteit.

Het omgevingsplan

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee enerzijds ontwikkelingen worden gestimuleerd en anderzijds regels voor activiteiten worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen hierin regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook moeten er voor het gehele grondgebied van de gemeente functies aan locaties toegekend worden (vergelijkbaar met voorheen doeleindeomschrijvingen onder de bestemmingen). De verplichte evenwichtige toedeling hiervan moet plaatsvinden vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving en bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Expliciete aandacht moet er komen voor het aspect gezondheid. De mogelijke motieven voor het toekennen van functies worden aanzienlijk uitgebreid vergeleken met het bestemmingsplan (dat enkel een goede ruimtelijke ordening als motief kent). Daarnaast gaat het omgevingsplan straks in beginsel ook over alle verdere (algemene) gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving.

¹ Het aantal regels hoeft niet perse minder te zijn dan nu in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Met het integreren van regels uit gemeentelijke verordeningen kan het totale pakket regels groter zijn dan u in het bestemmingsplan. Deregulering is een keuze van de gemeente.

De gemeente Oldambt krijgt van de Minister van I&M de ruimte om onder andere met de volgende onderwerpen te experimenteren:

- het plan gaat over de totale fysieke leefomgeving en niet alleen over de ruimtelijke aspecten daarbinnen. Dat betekent dat ook milieumaatregelen en aspecten als natuur, water, welstand, duurzaamheid, veiligheid, gezondheid en cultureel erfgoed in het integrale plan kunnen worden meegenomen;
- onderdelen van gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen integraal deel uitmaken van het plan, zoals ook is voorzien in de Omgevingswet;
- grondexploitaties kunnen gefaseerd worden opgesteld. Dat betekent dat bij organische gebiedsontwikkeling niet direct een gedetailleerde grondexploitatie hoeft te worden geleverd, maar dat dit bij vergunningverlening ter sprake komt;
- onderzoeken kunnen gefaseerd worden gedaan; bij de vaststelling van het omgevingsplan is slechts globaal onderzoek nodig. De onderzoeken zijn pas relevant bij het beoordelen van een initiatief;
- de planperiode is van 10 jaar verlengd tot 20 jaar.

De uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 en 7. In bijlage 2 is een compleet overzicht opgenomen van de afwijkmogelijkheden en per onderdeel is aangegeven of de gemeente Oldambt daar naar verwachting gebruik van zal maken in het omgevingsplan Bad Nieuweschans of niet. Een aantal onderwerpen verdienen nog nader onderzoek als het omgevingsplan wordt opgesteld.

Waarom gaan we experimenteren?

De reden dat de gemeente aan het pilotproject van het Rijk deelneemt is omdat daarmee een plan wordt opgesteld dat beter bij het beleid past en dat na 1 januari 2021 een goede basis vormt voor het op te stellen omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente weet dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nog geen omgevingsplan is, maar dat het wel een goede basis is voor het gemeentelijk omgevingsplan. Ook sluit een omgevingsplan beter aan op de doelstellingen dan een regulier bestemmingsplan:

- dereguleren: om onnodige vergunningsprocedures te voorkomen, wordt onderzocht of percelen mogelijk ruimer kunnen worden bestemd en op eenvoudige wijze een gewijzigd gebruik kan worden toestaan. Het huidige systeem van specifieke bestemmingen is hiervoor niet altijd toereikend, omdat met een 'gewoon' bestemmingsplan de uitvoerbaarheid uitgebreid moet worden aangetoond. Het omgevingsplan is hiervoor een beter instrument.
- actualiseringsperiode van 20 jaar: Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten we de bestemmingsplannen herzien binnen 10 jaar. Deze termijn is binnen het pilotproject verruimd naar 20 jaar. Hiermee hoeven we minder snel ons plan te herzien en besparen we kosten. Indien gewenst kan het plan wel tussentijds worden aangepast.
Overigens zal onder de Omgevingswet de wettelijke actualiseringstermijn volledig zal komen te vervallen. Omgevingsplannen worden dan herzien op initiatief van raad of college. Dit biedt de vrijheid om een omgevingsplan eerder te herzien indien daar behoefte toe is en alleen voor gebieden en thema's waarvoor het nodig is. Wel komt er een verplichting om verleende omgevingsvergunningen binnen een periode van maximaal vijf jaar te verwerken in het omgevingsplan en ook instructies van het Rijk en provincie moeten binnen een bepaalde termijn worden verwerkt. Er blijft dus wel een soort actualisatieplicht onder de Omgevingswet.
- verbrede reikwijdte: aanverwante onderwerpen zoals bijvoorbeeld welstand, APV, erfgoedbeleid en milieu wil de gemeente in het plan kunnen opnemen. Het omgevingsplan wordt hiermee een instrument om alle beleid dat ziet op de fysieke leefomgeving te ordenen en te integreren. Dit samenbrengen versterkt de integrale afweging van ontwikkelingen en keuzes.

- minder plannen: het uitgangspunt voor een omgevingsplan is dat er onder de Omgevingswet één plan per gemeente wordt opgesteld. Op den duur wordt daarmee het aantal plannen en regelingen verminderd en wordt gezorgd voor een consistent beleid in de gehele gemeente.

Hoe gaat de gemeente Oldambt dit doen?

Samen met ongeveer 110 andere gemeenten loopt de gemeente Oldambt vooruit op de Omgevingswet en wordt invulling gegeven aan het instrument omgevingsplan. In de provincie Groningen is Oldambt de tweede gemeente die hiermee aan de slag gaat, in de regio heeft de gemeente (samen met Stadskanaal) een voortrekkersrol. Ook Appingedam heeft zich aangemeld als pilotgemeente.

Goed overleg met ketenpartners, zoals de provincie Groningen, waterschap, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst en buurgemeenten is daarbij ook heel belangrijk. Er wordt nog gezien of in het kader van het experimenteren ook kan en mag worden afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan het experiment en aan het omgevingsplan. De verwachting is dat onder de Omgevingswet ook de provincies een stapje terug zullen doen en meer gaan overlaten aan de gemeente.

Een belangrijk onderdeel is een uitgebreid communicatie- en participatietraject met inwoners, bedrijven, stakeholders en ketenpartners. Uitgangspunt hierbij is wel dat al doorlopen trajecten, zoals bij de Omgevingsvisie, niet worden herhaald, maar dat de resultaten daarvan worden meegenomen in het omgevingsplan.

Gevolgen voor de gemeentelijke organisatie en vaardigheden

Het meedoen aan de pilot maakt het voor de gemeente mogelijk om deels van de geldende wet- en regelgeving af te wijken en om voor te sorteren op de Omgevingswet. Meer specifiek stelt het de gemeente in staat om te oefenen met de nieuwe wettelijke bepalingen, de mogelijkheden van de Omgevingswet en dit in de toekomst breder toe te passen in de hele gemeente. De Omgevingswet brengt grote veranderingen voor de gemeentelijke organisatie met zich mee. De Omgevingswet kent andere instrumenten en vereist een integrale en interdisciplinaire aanpak, de fysieke leefomgeving is breder dan het huidige begrip ruimtelijke ordening. Ook staat niet meer het plan centraal, maar een initiatief. Dit betekent niet dat alles mag, dat is ook niet de insteek van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn de kaders opgenomen waar binnen ontwikkelingen mogelijk zijn, in het omgevingsplan wordt zowel ruimte geboden voor meer initiatieven als de randvoorwaarden en concrete regels opgenomen waaraan activiteiten worden getoetst.

Met het omgevingsplan kan de gemeente Oldambt al werkende weg hiermee aan de slag. Alle regels van de fysieke leefomgeving komen bij elkaar in het omgevingsplan. Deze regels komen er anders uit te zien dan die van een bestemmingsplan. Met de mogelijkheden van de pilot kan de gemeente zelf bepalen hoe het omgevingsplan eruit komt te zien, afwijken van de bij bestemmingsplannen voorgeschreven standaarden mag. Een voorbeeld hiervan is het werken met een mengpaneel waaraan initiatieven worden getoetst en een digitale opzet op maat ontwikkelen voor het omgevingsplan Bad Nieuweschan.

Het is in dit hele proces belangrijk dat de verschillende afdelingen, vergunningverleners en handhavers al in een vroegtijdig stadium met elkaar samenwerken om een omgevingsplan te maken waarmee iedereen kan werken. Er wordt ook bekeken wat dit voor de organisatie betekent. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de vaardigheden en competenties van de medewerkers. De medewerkers moeten immers niet alleen over voldoende kennis van het omgevingsplan beschikken, maar ook over de competenties om integrale afwegingen te maken. Dit geldt zowel bij het opstellen als het uitvoeren van het omgevingsplan. Inhoud en competenties gaan gezamenlijk op. Door het opstellen van een omgevingsplan en het al werkende weg voorbereiden van de gemeentelijke organisatie op de komst van de Omgevingswet worden de kansen die de wet biedt goed benut.

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan de implementatie van de Omgevingswet binnen de gemeentelijke organisatie. In dat kader is een Impactanalyse Omgevingswet opgesteld. Het doel van de impactanalyse is om meer duidelijkheid te verkrijgen over de consequenties van de invoering van de Omgevingswet. Zo kan gericht een plan van aanpak voor de verdere implementatie worden opgesteld en daarbinnen verantwoorde keuzes worden gemaakt. De impact is gemeten op de volgende onderwerpen: organisatie, organisatiecultuur, kwaliteit, digitalisering, planning en financiën. Uit deze impactmeting blijkt dat de projectorganisatie van de gemeente Oldambt al een aantal belangrijke stappen heeft gezet richting een gedegen implementatie. Een aantal van elkaar losstaande ontwikkelingen in de organisatie dienen verbonden worden met elkaar om de Omgevingswet tijdig te kunnen implementeren. De risico's voor een succesvolle implementatie is de kennisachterstand in de context van integraliteit en dienstverlening, het niet volledig digitaal en zaakgericht kunnen werken en het aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarnaast is uit dit onderzoek gebleken dat de gemeente Oldambt zich meer extern dient te richten en meer oog moet hebben voor de intensievere ketensamenwerking die de Omgevingswet vraagt. Het omgevingsplan Bad Nieuweschans biedt kansen om met deze resultaten aan de slag te gaan en de aanbevelingen waar mogelijk in praktijk te brengen. In het proces wordt hiermee rekening gehouden.

Bijlage 2 Toetsingskader Lagenbenadering

Toetsingskader: Lagenbenadering

Lagenbenadering Bad Nieuweschans

Als we kijken naar Bad Nieuweschans en de input die is opgehaald tijdens de verschillende sessies proberen te duiden, valt een ding in het bijzonder op: de gelaagdheid van het dorp:

1. Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)
2. Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang
3. Laag 3: De regionale context: vertel het verhaal van de historie.

Een belangrijk uitgangspunt voor de toetsing van nieuwe ruimtelijke initiatieven is de vraag of het nieuwe initiatief passend is in één (of meerdere) van de drie hierboven genoemde lagen. Voor het omgevingsplan betekent dit uitgangspunt het volgende:

Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)

- Opnemen van een regeling voor evenementen, met het doel het faciliteren van initiatieven vanuit het dorp.
- Aanwijzen van woon-zorg gebieden waarbij de combinatie van wonen en zorg en het realiseren van ondersteunende, zorg gerelateerde functies voorop staat.
- Faciliteren gezondheidssteunpunt in het omgevingsplan.
- Ondersteunen en faciliteren vernieuwing dorpshuis 'de Akkerschans', verbreden van functies.
- Flexibele regeling voor activiteiten aan huis. Nog meer ruimte geven t.o.v. bestaande regeling voor beroep- en bedrijf aan huis (categorie 1 en 2, maximaal 50 m²)
- Huidige zonering bedrijventerrein handhaven, wonen-werken mogelijk maken. Nadruk moet liggen op de bedrijfsfunctie.
- Procedures vereenvoudigen, bijvoorbeeld door het opnemen van het instrument 'melding' voor ondergeschikte wijzigingen in gebruik.
- Per deelgebied aangeven welke ontwikkelingen/functies er niet wenselijk zijn.

Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang

- Aanwijzen van zone/deelgebied waarin toeristisch recreatieve functies in combinatie met de woonfunctie gefaciliteerd worden (galerie, cadeauwinkeltjes)
- Faciliteren van ontwikkelingen op het vlak van wellness, gezondheid, zorg.
- Faciliteren van diverser aanbod in wellness, recreatie, horeca en detailhandel.

Laag 3: de regionale context: vertel het verhaal van de historie

- Opnemen van beschermende regels voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht.
- Voorgestane ontwikkeling voor Oude Remise regelen 'bij recht' (met grote mate van flexibiliteit met het ook op eventuele toekomstige ontwikkelingen/aanpassingen/aanvullingen)
- Voorstraat: nastreven van een goede mengeling van functies (wonen/werken/toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals een galerie of bed & breakfast).

Bijlage 3 Evenementen

Evenementen

Inleiding

Voor de leefbaarheid van kernen zijn lokale activiteiten van groot belang. Evenementen dragen bij aan een bruisend dorpsleven en sociale samenhang. Ook in de gemeente Oldambt zijn er vrijwilligers die veel tijd en energie steken in het organiseren van evenementen.

Lange tijd werden evenementen uitsluitend gereguleerd door middel van de Algemene plaatselijke verordening (APV). Jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State noopt tot het regelen van ruimtelijk relevante evenementen in een bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om evenementen binnen het plangebied een planologisch-juridische basis te bieden.

Wetgeving en beleid

De Gemeentewet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om de verordeningen te maken die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt. Ter regulering van enkele gemeentelijke belangen heeft de raad de Algemene Plaatselijke Verordening vastgesteld. Uit een oogpunt van openbare orde zijn regels opgenomen over evenementen. Jurisprudentie dwingt tot het bieden van een planologisch-juridische basis in een bestemmingsplan van evenementen waarbij dat voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van belang is. Op Rijks- of provinciaal niveau is geen wetgeving die instructies geeft over het reguleren van evenementen. Ook zijn er op Rijks- en provinciaal niveau geen beleidsstukken met betrekking tot evenementen.

De kern van het gemeentelijke evenementenbeleid is in beginsel "ja". De gemeente onderschrijft het grote belang van evenementen voor de leefbaarheid en de sociale samenhang van kernen. Vrijwilligers zetten zich gezamenlijk in om een sociale gebeurtenis te bereiken. Door het jaar heen is er een patroon te ontdekken: Koningsdag, bevrijdingsdag, jaarmarkten, sinterklaasintochten, kerstmarkten: ze zijn onderdeel van de cultuur en traditie in de gemeente Oldambt. Ze horen erbij.

Uitgangspunten

Als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan wordt voor het begrip 'evenement' aangesloten bij de APV. Voorkomen moet worden dat festiviteiten wel onder de APV en niet onder het bestemmingsplan vallen en daardoor in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Uitgangspunt is verder dat mensen wat van elkaar hebben te dulden als het om evenementen gaat. Koningsdag, bevrijdingsdag, jaarmarkten, sinterklaasintochten, kerstmarkten: ze horen erbij. Hetzelfde geldt voor wandel-, fiets-, skeeler-, schaats- en paardrijtochten: ze horen erbij. Dorpsfeesten, kermissen, circussen: ze horen erbij. Dergelijke evenementen vergroten de sociale samenhang en dragen bij aan de levendigheid in de kernen en op het platteland.

Het derde uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat hinder als gevolg van evenementen ook een kwestie van beleving is.

Het vierde uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het achterwege laten van het "worst case" denken, bijvoorbeeld met een vraag als: "wat als iedere week een Sinterklaasintocht wordt georganiseerd?" Centraal staat de grote inspanning die vrijwilligers moeten leveren om een evenement van de grond te krijgen. Zij hebben beperkte tijd en beperkte middelen. Gezond verstand en realisme dienen te prevaleren boven angst. Dat geldt ook voor de evenementen die niet door vrijwilligers worden georganiseerd, zoals circussen. Ook hier dient gezond verstand en een realistische benadering de boventoon te voeren. Er is geen markt voor een onrealistische stapeling van evenementen. Maar in beginsel moet een circus wel mogelijk zijn zonder bestemmingsplanwijziging.

Alle genoemde of vergelijkbare evenementen moeten kunnen worden georganiseerd zonder dat daarvan aantal, soort, duur en maximale bezoekersaantallen worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Uiteraard zijn aan deze evenementen voorwaarden verbonden, maar hierin voorziet de APV-vergunning in voldoende mate, vanuit ruimtelijk oogpunt. De APV heeft voldoende aanvullende werking. Met deze uitgangspunten in

gedachten is het aantal evenementen dat de dorpse schaal van Bad Nieuweschans te boven gaat en een specifieke regeling in het bestemmingsplan nodig heeft beperkt.

Juridische planbeschrijving

De kern van de juridische regeling is dat ruimtelijk relevante evenementen worden beschouwd als met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij deze als zodanig zijn aangeduid in dit plan of worden toegestaan in een ander bestemmingsplan. De evenementen die er nou eenmaal bij horen zijn in de definitie uitgezonderd van het begrip 'ruimtelijk relevant evenement'.

Procedures

Gestreefd wordt naar het voorkomen van dubbele procedures. Het organiseren van evenementen gebeurt doorgaans door vrijwilligers. Zij steken al genoeg tijd en energie in de organisatie. De vergunningverlening moet zo soepel mogelijk verlopen. Bij voorkeur zijn dus niet én een APV-vergunning én een afwijkvergunning nodig. Bij twijfel wordt dit bestemmingsplan zodanig uitgelegd dat alleen een APV-vergunning nodig is.

Bijlage 4 Karakteristieke panden

KARAKTERISTIEKE OBJECTEN

BAD NIEUWESCHANS



Karakteristieke objecten

Bad Nieuweschans

Inhoud

1. Inleiding
2. Karakteristieke bebouwing
3. Waarderingscriteria
4. Overzicht Rijksmonumenten
5. Bronnenlijst

1. Inleiding

Dit boekwerkje bevat de lijst met karakteristieke objecten in Bad Nieuweschans. De selectie is uitgevoerd door Libau in opdracht van de gemeente Oldambt. In deze inleiding komen de aanleiding, het doel en de werkwijze van het onderzoek aan bod.

Aanleiding

De gemeente Oldambt heeft zich uitgesproken over de wenselijkheid van het aanwijzen van karakteristieke objecten in de kernen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat panden worden gesloopt zonder dat een nadere afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de cultuurhistorische waarde.

Met een inventarisatie en selectie van karakteristieke objecten biedt de gemeente duidelijkheid vooraf, zowel richting eigenaren als andere partijen die bij herstelopgaven betrokken zijn, en wordt voorkomen dat de gemeente slechts ad hoc en per individuele casus kan reageren op de ontwikkelingen. Daarnaast wordt vanuit de samenleving een groeiende belangstelling gesignaleerd voor – en een roep om – bescherming van cultureel erfgoed als drager van lokale identiteit.

Doel

De gemeente is voornemens karakteristieke panden aan te wijzen in de kern van Bad Nieuweschans. Door middel van het planologisch verankeren van deze objecten in het bestemmingsplan kunnen eventuele sloopaanvragen op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geweigerd.

Werkwijze

De selectie is als volgt tot stand gekomen. Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en bronnenonderzoek is de bijgevoegde conceptlijst tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen en betrokken burgers zitting hebben gehad. Met de inbreng van de opgehaalde informatie uit werkgroep is een selectie gemaakt van karakteristieke objecten in

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het belangrijkste onderdeel van het document, de lijst met karakteristieke objecten in de kern van Bad Nieuweschans. De objecten op deze lijst zijn gerangschikt op straatnaam en huisnummer. Ieder object is voorzien van een korte beschrijving en een score ten aanzien van de vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van gebouwd erfgoed. Hoofdstuk 4 bevat een nadere omschrijving van deze criteria.

De rijksmonumenten in het gebied zijn al beschermd en maken daarom geen deel uit van het onderzoek. Een overzicht van de rijksmonumenten in Bad Nieuweschans is bijgevoegd in hoofdstuk 4. Tot slot bestaat hoofdstuk 5 uit een beknopt overzicht van de gebruikte bronnen.

Sanne Tillema, Libau

Herman Waterbolk, Libau

Rick Brinks, gemeente Oldambt

12 december 2018

2. Karakteristieke objecten Bad Nieuweschans

	1e Kanoniersstraat	2-4	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalig kanoniersbarak uit circa 1795. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Thans met drie woningen en een museum. Vormt een geheel met 2e Kanonierstraat 1-3. Een van de eerste kazernes uit deze periode. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	2e Kanoniersstraat	1-3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalig kanoniersbarak uit circa 1795. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Thans met drie woningen en een museum. Vormt een geheel met 1e Kanonierstraat 2-4. Een van de eerste kazernes uit deze periode. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Achterstraat	15	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit 1779. Heeft mogelijk ook dienst gedaan als kazerne. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Onder zadeldak tussen topgevels en uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Vormt een geheel met 1e Kanonierstraat 3. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Bunderweg	19	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige gereformeerde kerk uit 1910. Zaalkerk uitgevoerd in sobere architectuur. Kenmerken van de Waterstaatsstijl, oa spaarvelden en rondboogvensters met decoratieve roedeverdeling. Topgevel met gemetselde dakruiter. De latere uitbreiding aan de achterzijde valt buiten de aanduiding. Beeldbepalende, teruggerooide ligging aan de Bunderweg.			

	1e Kanoniersstraat	3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit 1779. Heeft mogelijk ook dienst gedaan als kazerne. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Onder zadeldak tussen topgevels en uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Vormt een geheel met Achterstraat 15. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Achterstraat	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig pakhuis uit circa 1880. Tweelaags pand onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Beeldbepalende vrijstaande ligging en mede bepalend voor het karakter van de Achterstraat.			

	Achterstraat	38	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige rabbinaatswoning, volgens muuranker uit 1778. Ensemble met naastgelegen synagoge (rijksmonument). Eenlaags pand onder zadeldak tussen topgevels. Gevels later voorzien van pleisterlaag. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Beeldbepalende vrijstaande ligging, gelegen binnen de rooilijn aan de Achterstraat.			

	Bunderweg	27	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	1		
 Voormalige arbeiderswoning uit circa 1915. Woonhuis van het krimpentype. Gevels uitgevoerd in witte kalkzandsteen met rode accenten. Zeldzaam geworden voorbeeld van woningbouw in kalkzandsteen, kenmerkend voor deze bouwperiode in Bad Nieuweschans. Beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Bunderweg.			

	Bunderweg	39	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig douanekantoor uit circa 1920. Pand op samengestelde plattegrond en voorzien van diverse topgevels. De gevels zijn voorzien van decoratief metselwerk en H-vensters. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Bunderweg - Achterweg, aan de weg richting de Duitse grens.			

	Hamdijk	1	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1920. Villavormig pand op samengestelde plattegrond, voorzien van topgevel aan voor- en zijgevel. Uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur. Reeks met meerdere voornamen woningen. Beeldbepalend gelegen aan de zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Hoofdstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig hotel uit de laatste kwart van de 19e eeuw. Heeft tussen 1913 en 1990 dienst gedaan als gemeentehuis van de gemeente Nieuweschans. Blokvormig pand met tevens het woonhuis voor de burgemeester en later de bode. Zeer beeldbepalende vrijstaande ligging op hoek Hoofdstraat - Havenstraat.			

	Hoofdstraat	17	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Winkel-woning uit circa 1915. Pand is in latere fase opgehoogd. Heeft o.a. dienst gedaan als apotheek. Tweelaags pand met winkel voorzien van etalagepui op de begane grond en woonhuis met erker op de verdieping. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Hoofdstraat in rij met meerdere voorzieningen.			

	H.F. Dresselhuysstraat	13-17	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig politiebureau met twee woningen. Gebouwd omstreeks 1960 in sobere Wederopbouwarchitectuur. Twee kubusvormige tweelaagse (dienst) woningen zijn door een eenlaags deel aan elkaar verbonden. In het centrale deel bevond zich oorspronkelijk het politiebureau. Beeldbepalende vrijstaande ligging nabij uitbreidingswijk aan de noordzijde van het dorp.			

	Hamdijk	3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Villa uit circa 1925. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond en uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur met onder meer twee topgevels en een steile, samengestelde kap. Beeldbepalende ligging aan de Hamdijk en onderdeel van een reeks notablenwoningen aan deze zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Hoofdstraat	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Café uit circa 1860. Heeft eveneens dienst gedaan als winkel. Uitgevoerd als dwarshuis onder kap met wolfseinden en hoekschorstenen en voorzien van H-vensters met afgeronde bovenhoeken. Zeer beeldbepalende ligging op de hoek Hoofdstraat - Bunderweg, in de kern van het dorp.			

	Hoofdstraat	22	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dienstwoning bij strokartonfabriek De Dollard, thans Solidus Solutions. Woonhuis uit omstreeks 1910 op rechthoekige plattegrond onder zadeldak met topgevel. Het woonhuis is opgetrokken in kalkzandsteen en in een latere fase wit gekeimd. Zeer beeldbepalende hoekligging aan de rand van het fabrieksterrein in de kern van het dorp. Ensemble met nabijgeleden fabriekshal, Hoofdstraat 34.			

	Hoofdstraat	34	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige stroloods uit circa 1950. Onderdeel van strokartonfabriek De Dollard, thans Solidus Solutions. Forse fabriekshal op rechthoekige plattegrond en onder mansardekap tussen gemetselde topgevels. Thans in gebruik als opslagloods. Zeer beeldbepalend gelegen met de kopse kanten van de hal gericht op de Hoofdstraat en de Havenstraat. Ensemble met nabijgelegen dienstwoning, Hoofdstraat 22.			

	Kerkhofstraat	6-8	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dubbel woonhuis uit circa 1910. Twee aan elkaar gebouwde woonhuizen, elk onder schilddak. Voorgevel voorzien van doorlopende lijstgoot. Entree van elke woningen in de zijgevel. Mogelijk voormalige dienstwoningen van de Nederlandse Spoorwegen. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalend gelegen binnen de rooilijn van de Kerkhofstraat.			

	Verlengde Hoofdstraat	5-7	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dubbel woonhuis uit circa 1915. Wit gestuct pand op gemetselde plint. Onder samengestelde kap en voorzijde voorzien van topgevel. Gebouwd voor werknemers van de Oldenburgische Staatsbahnen. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing. Ensemble met naastgelegen voormalige dienstwoning Verlengde Hoofdstraat 9.			

	Verlengde Hoofdstraat	11	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis met aangebouwde schuur uit 1878, gebouwd voor Duitse handelaar. Uitgevoerd als dwarshuis met symmetrische voorgevel voorzien van centrale dakopbouw. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Dakpannen vervangen door dakpanplaten. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing.			

	Kerkhofstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1910. Uitgevoerd als zogeheten dwarshuis met kenmerken van de Vernieuwingsstijl (gekleurde baksteen en deocatieve boogtrommels). De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en het centrale deel is uitgevoerd met een gemetselde dakopbouw / Vlaamse gevel. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalend gelegen binnen de rooilijn van de Kerkhofstraat.			

	Kruisstraat	6	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit circa 1895. Tweelaags pand met kapverdieping, onder zadeldak tussen topgevels. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging van dit relatief forse volume op de hoek Kruisstraat - Achterstraat.			

	Verlengde Hoofdstraat	9	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1920. Pand op rechthoekige plattegrond en onder zadeldak. De architectuur laat veel Duitse invloeden zien, met deels wit gestucte gevels voorzien van decoratief metselwerk. Gebouwd voor werknemers van de Oldenburgische Staatsbahnen. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing. Ensemble met naastgelegen voormalige dienstwoningen Verlengde Hoofdstraat 5-7.			

	Verlengde Hoofdstraat	12	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	1		
 Woonhuis uit circa 1905. Ook in gebruik geweest als winkel. Pand opgetrokken in witte kalkzandsteen. Pand onder samengestelde kap met aan linker voorzijde een topgevel. Zeldzaam geworden voorbeeld van bouw in kalkzandsteen, kenmerkend voor deze bouwperiode in Bad Nieuweschans. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Verlengde Hoofdstraat.			

	Voorstraat	-	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Muziekkoepel uit circa 1985 op achthoekige plattegrond. Ontworpen door Frits Steginga. Beeldbepalende ligging aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige notariswoning uit circa 1870. Blokvormig dwarshuis voorzien van pilasters bij de hoeken en de entrees. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Deels gebouwd op voormalige vestinggracht. Thans in gebruik als huisartsenpraktijk. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende hoekligging aan de noordzijde van Voorstraat.			

	Voorstraat	29	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis, voorheen met winkel, gebouwd in 1878. Tweelaags pand voorzien van rozet-vormig ornament in topgevel. Voorgevel met onder meer gepleisterde aanzet- en sluitstenen boven de vensters en banden in het metselwerk in de trant van de neorenaissance. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging binnen het lint aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	42	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige winkel-woning, nu in gebruik als woonhuis. Eenlaags pand onder zadeldak met wolfseind. Voorgevel voorzien van blokbepleistering. Ensemble met Voorstraat 44, op de tegenovergelegen straathoek. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Voorstraat, gelegen op de hoek met de 2e Kannoniersstraat.			

	Voorstraat	1	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Dwarshuis uit circa 1870. Symmetrisch opgezet woonhuis. Voorgevel voorzien van driezijdige uitbouw over twee lagen. Uitgevoerd in rijke, eclectische architectuur met onder meer decoratief stucwerk, balkon en lijstgoot. Deels gebouwd op voormalige vestinggracht. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen aan de noordzijde van Voorstraat.			

	Voorstraat	22	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Winkel-woning met voorgevel uit circa 1880. Tweelaags pand met lijstgevel. Voorzien van etalage met daarboven in de gevel de tekst 'rond, kalfs en varkensslagerij'. Het samengestelde venster op de verdieping betreft een latere wijziging. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Beeldbepalend onderdeel van de bebouwingswand aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	32	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige pastorie. Villavormig woonhuis uit circa 1935. Woonhuis onder samengestelde kap opgetrokken in bruin-rode baksteen. Uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur met onder meer forse dakoverstekken. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Beeldbepalende ligging op hoek Voorstraat - Kruisstraat. Het woonhuis is teruggelegen ten opzichte van de rooilijn aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	44	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Winkel-woning. Eenlaags pand onder zadeldak met wolfseind. Voorzien van witte blokbepleistering. Ensemble met Voorstraat 42, op de tegenovergelegen straathoek. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Voorstraat, gelegen op de hoek met de 2e Kannoniersstraat.			

	Voorstraat	50	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Boerderij uit halverwege de negentiende eeuw. Kleine boerderij van het Oldambtster type voorzien van schuurdeur in de voorgevel. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. In latere fase enkele meters ingekort. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend ligging in de rooilijn aan de Voorstraat, op de hoek met de Kerkhofstraat.			

	Zuideinde	6	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Rentenierswoning Huize Lydia uit circa 1915. Villavormig woonhuis onder samengestelde kap met aan de voorzijde een topgevel en erker. Wit gepleisterde gevels boven een gemetselde plint en voorzien van gemetselde rollagen. Uitgevoerd in Vernieuwingsstijl. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging aan de zuidzijde van de Voorstraat.			

	Zuideinde	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1925 uitgevoerd in zorgvuldige vernieuwingsstijl.. Pand met zadeldak en aan de voorzijde een topgevel met klein wolfseind. Aan de rechterzijde bevindt zich een zogeheten krimp. Ter plaatse van deze versmalling bevindt zich de entree in een portiek. Onderdeel van reeks karakteristieke woningen. Beeldbepalend gelegen aan de zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Zuideinde	18-20	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige douanewoningen, dubbel woonhuis uit circa 1920. Ontworpen door Granpré Molière. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond onder schilddak. Gepleisterde gevels op een hoge plint van keitjes. Granpré Molière ontwierp diverse sociale huurwoningen in Bad Nieuweschans. Ensemble met naastgelegen identiek dubbel woonhuis. Beeldbepalend gelegen aan het Zuideinde.			

	Voorstraat	51	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Rentenierswoning de Witte Zwaan uit circa 1900. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Uitgevoerd in zeer rijke eclectische architectuur. Voorgevel voorzien van erker en topgevel met forse bekroning en sierspant in chaletstijl. Aangebouwde serre aan de zuidzijde. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen aan de zuidzijde van de Voorstraat.			

	Zuideinde	10	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1910. Uitgevoerd als zogeheten dwarshuis met kenmerken van de vernieuwingsstijl (toepassing decoratieve, gekleurde baksteen). De symmetrisch ingedeelde voorgevel is uitgevoerd met een gemetselde dakopbouw / Vlaamse gevel. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalende ligging aan het Zuideinde, in rij met meer karakteristieke bebouwing.			

	Zuideinde	14-16	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige douanewoningen, dubbel woonhuis uit circa 1920. Ontworpen door Granpré Molière. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond onder schilddak. Gepleisterde gevels op een hoge plint van keitjes. Granpré Molière ontwierp diverse sociale huurwoningen in Bad Nieuweschans. Ensemble met naastgelegen identiek dubbel woonhuis. Beeldbepalend gelegen aan het Zuideinde.			

3. Waarderingscriteria

Het object of complex wordt aangemerkt als karakteristiek voor de gemeente Oldambt op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:

- het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten:

- het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
- het belang van het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.

Stedenbouwkundig-landschappelijke/ensemble waarde, met als leidraad:

- de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
- de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.

Authenticiteit:

- de betekenis van het object / complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

Zeldzaamheid:

- het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Oldambt.

Score

Per criterium kunnen de objecten tot drie punten scoren:

0 punten	geen waarde
1 punt	aanwezig
2 punten	relevant
3 punten	specifiek

4. Overzicht Rijksmonumenten Bad Nieuweschans

Monumentnummer: 30451
Adres: Achterstraat 26 te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30452
Adres: Achterstraat 28 te Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30454
Adres: Achterstraat 40 9693 CX te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Synagoge

Monumentnummer: 524390
Adres: Hamdijk 9 9693 TB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30455
Adres: Hamdijk 22 9693 TD te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 30456
Adres: Hamdijk 25 9693 TB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 522562 Remkes Heerd
Adres: Hamdijk 39 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Dwarshuisboerderij

Monumentnummer: 522549 Hamdijk
Adres: Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Villaboerderij

Monumentnummer: 522550
Adres: Bij Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Bijschuur

Monumentnummer: 522551
Adres: Bij Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Stookhut

Monumentnummer: 30458
Adres: Kerkstraat 1 9693 EP te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Herv. Kerk

Monumentnummer: 522568
Adres: Verlengde Hoofdstraat 3 9693 AB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Graansilo

Monumentnummer: 30470
Adres: Voorstraat 6 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30471
Adres: Voorstraat 8 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30472
Adres: Voorstraat 10 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30459
Adres: Voorstraat 11 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30473
Adres: Voorstraat 12 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30460
Adres: Voorstraat 13 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30474
Adres: Voorstraat 14 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30461
Adres: Voorstraat 15 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30462
Adres: Voorstraat 17 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30475
Adres: Voorstraat 18 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30463
Adres: Voorstraat 19 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30464
Adres: Voorstraat 21 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30465
Adres: Voorstraat 23 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30476
Adres: Voorstraat 24 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30466
Adres: Voorstraat 25 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30477
Adres: Voorstraat 26 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30467
Adres: Voorstraat 27 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30478
Adres: Voorstraat 28 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30479
Adres: Voorstraat 30 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Voormalige hoofdwachter

Monumentnummer: 30468
Adres: Voorstraat 31 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30469
Adres: Voorstraat 35-37 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30480
Adres: Voorstraat 36 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30481
Adres: Voorstraat 38 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30482
Adres: Voorstraat 40 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30483
Adres: Voorstraat 46-48 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woningen

Monumentnummer: 30484
Adres: Voorstraat 52 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 30486 Joodse begraafplaats
Adres: te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Joodse begraafplaats

Monumentnummer: 522546
Adres: Oudezijl 1 9693 PA te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Locomotievenloods

Monumentnummer: 522547
Adres: Bij Oudezijl 1 9693 PA te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Bedieningsgebouwtje

Monumentnummer: 522569
Adres: W. Mettingstraat 16 9693 BX te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Herenhuis

Monumentnummer: 522570 Koninklijke Marechaussee
Adres: Molenstraat 5 9693 EJ te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Marechausseekazerne

5. Bronnenlijst

Literatuur

- P. Harkema, M.H. Panman, *Monumenten Inventarisatie Project; Gemeentebeschrijving Nieuweschans*
- Ronald Stenvert, e.a. *Monumenten in Nederland, Groningen*, Zwolle 1998

Websites

- www.beeldbankgroningen.nl
- www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen
- www.topotijdreis.nl

Bijlage 5 Advies Brandweer

Gemeente : Oldambt
Plangebied : Bad Nieuweschans, gemeente Oldambt
Betreft : Tekstvoorstel bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid
Opsteller : Raymond Overkempe
Datum : 25 november 2019

In het kader van externe veiligheid heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied 'Bad Nieuweschans' beoordeeld. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn relevant voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Daarnaast adviseren wij op basis van Wet veiligheidsregio's art. 2 en 3 over de brandweerzorg binnen het plangebied.

Uit beoordeling van het omgevingsplan en verificering aan de Risicokaart en de Omgevingsverordening provincie Groningen blijkt dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door diverse risicobronnen gelegen zowel in, als buiten het plangebied. Het betreft zowel inrichtingen, transportassen als buisleidingen.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobronnen;
- Bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en nabij de risicobronnen.

De handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt als uitgangspunt voor de beoordeling van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Bereikbaarheid

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een calamiteit voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) kunnen worden benaderd, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied is voor de hulpdiensten voldoende snel bereikbaar. Het plangebied is tevens in voldoende mate tweezijdig bereikbaar. Ook de afzonderlijke adressen binnen het plangebied kunnen over het algemeen goed worden bereikt.
- Het spoor is, vanwege de verhoogde ligging en het beperkt aantal verharde toegangen, slechts voor een deel bereikbaar voor hulpdiensten. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor. De overige risicobronnen zijn over het algemeen goed bereikbaar.
- Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woningen of bedrijven mogelijk. Een deel van het bedrijventerrein 'Bolwerck' ligt op dit moment nog braak. Niet in alle ontwikkelgebieden zijn op dit moment voldoende wegen aanwezig.
- Met de voorgenomen uitbreiding bij Fontana worden dieper op eigen terrein gebouwen geplaatst met verblijffuncties voor personen. In de huidige infrastructurele inrichting is de bereikbaarheid van deze gebouwen (mogelijk) nog niet geschikt gemaakt voor hulpverleningsvoertuigen.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om te zorgen voor een goede bereikbaarheid in het plangebied. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van een goede wegenstructuur. Verbetering van de bereikbaarheid van het spoortracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- In het grootste deel van het plangebied zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. In en nabij het plangebied bevinden zich verder secundaire bluswatervoorzieningen (Westerwoldse Aa en watergang aan de noordkant van de Deenseweg). Deze kunnen worden gebuikt voor het bestrijden van grote incidenten in het plangebied.
- Ter hoogte van een deel van het plangebied (bijvoorbeeld nieuw in te richten bedrijventerrein oostkant) zijn (nog) geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.
- Langs de A7 en langs het spoortracé zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten is daarom extra ondersteuning (groot watertransport) benodigd. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten ter hoogte van deze risicobronnen.
- Ter plaatse van het LPG-tankstation en het parkeerterrein langs de A7 zijn eveneens geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Een incident met LPG of een andere gevaarlijk stof kan daarom niet effectief worden bestreden. Voor deze locatie is eerder geadviseerd om primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen bij te plaatsen.
- Met de voorgenomen uitbreiding bij Fontana worden dieper op het eigen terrein gebouwen geplaatst met verblijffuncties voor personen. De voorgenomen gebouwen zijn in de huidige situatie niet voorzien van adequate bluswatervoorziening. Wel beschikt Fontana over een secundaire bluswatervoorziening (vijver) die hiervoor, in overleg met de brandweer, geschikt kan worden gemaakt.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om het bedrijventerrein, Fontana en andere locaties zonder bluswater in het kader van nieuwe ontwikkelingen te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in overleg met de veiligheidsregio. In deze samenhang wijst Veiligheidsregio Groningen ook op artikel 6.30 uit het Bouwbesluit 2012. Dit artikel stelt toereikende bluswatervoorziening voor een bouwwerk verplicht.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. Het is noodzakelijk dat mensen zich bewust zijn van de risico's en handelingsperspectieven. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, is gekeken naar de volgende aspecten:

- Zelfredzaam vermogen;
- Mogelijkheden tot vluchten of schuilen;
- Alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende:

- Het bestemmingsplan maakt de realisatie van objecten mogelijk die specifiek bestemd zijn voor langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Het is belangrijk dat deze niet in de invloedsgebieden van risicobronnen worden geplaatst.
- Het bestemmingsplan maakt ook de combinatie van wonen en werken mogelijk. Ook hiervoor geldt dat realisatie van kwetsbare functies in de invloedsgebieden ongewenst is.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om terughoudend te zijn in het toestaan van woningen in gebieden die vooral voor bedrijvigheid zijn bestemd. Daarnaast adviseert de veiligheidsregio u om kinderdagverblijven en vergelijkbare activiteiten expliciet uit te sluiten in de invloedsgebieden van de diverse risicobronnen.

Mogelijkheden tot vluchten of schuilen

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor het ontvluchten van de mogelijke rampgebieden. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied biedt over het algemeen voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van de mogelijke rampgebieden.

- Delen van het plangebied liggen op dit moment braak. In de toekomst zijn hier ontwikkeling mogelijk is. Niet in alle ontwikkelgebieden zijn op dit moment voldoende wegen aanwezig.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om te zorgen voor goede vluchtmogelijkheden in de omgeving van de diverse risicobronnen. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkelingen te voorzien van een goede wegenstructuur.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied ligt grotendeels binnen het sirenebereik van het bestaande WAS.
- Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in een rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Daarnaast wordt in de toekomst bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens en sociale media. Hierdoor is een snelle alarmering in het hele plangebied mogelijk.

De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS netwerk te alarmeren maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.).

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied 'Bad Nieuweschans' is sprake van externe veiligheidsrisico's door opslag, vervoer en verwerking van gevaarlijke stoffen. In en rondom het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Grote delen van het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van deze risicobronnen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Veiligheidsregio adviseert om u om de volgende maatregelen te treffen:

- *te zorgen voor een goede bereikbaarheid in het plangebied. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van een goede wegenstructuur.*
- *het bedrijventerrein en andere locaties zonder bluswater te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen.*
- *woonfuncties zo weinig mogelijk toe te staan in gebieden die vooral voor bedrijvigheid zijn bestemd.*
- *kinderdagverblijven en vergelijkbare activiteiten expliciet uit te sluiten in de invloedsgebieden van risicobronnen.*
- *te zorgen voor goede vluchtmogelijkheden in de omgeving van de diverse risicobronnen.*
- *de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS netwerk te alarmeren maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.).*

Bijlage 6 Advies externe veiligheid

Advies externe veiligheid

Extern Advies

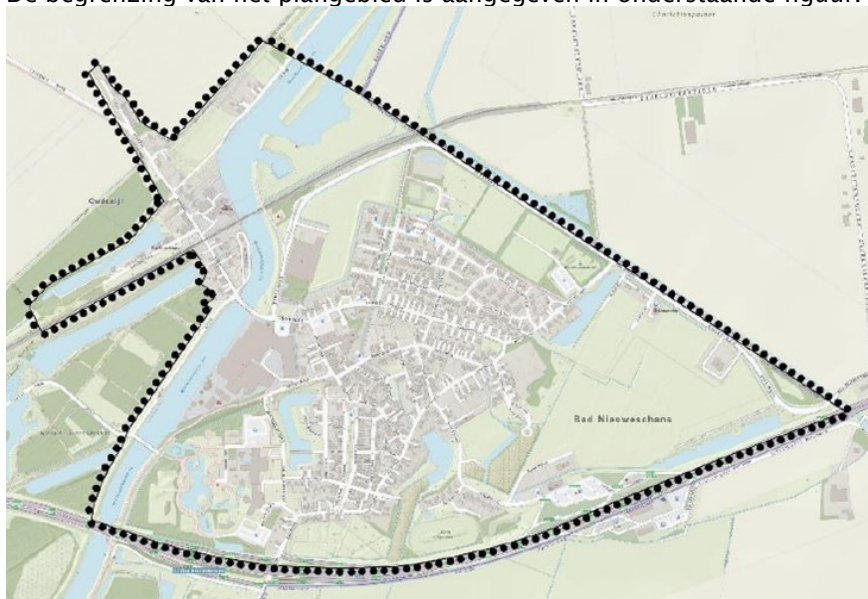
Aan	Roeland van Driesum	Datum	07-03-2019
Opsteller	Patrick van Lennep	Zaaknummer	Z2018-00012390
Collegiale toetser	Alfred Drenth	Bevoegd gezag	Oldambt
Onderwerp	Externe veiligheidstoets bestemmingsplan Bad Nieuweschans	Kenmerk BG	Omgevingsplan BN

1. Inleiding

De gemeente Oldambt heeft de Omgevingsdienst Groningen gevraagd om voor het bestemmingsplan Bad Nieuweschans de situatie voor het aspect externe veiligheid te beoordelen. In het omgevingsplan Bad Nieuweschans wordt de oude systematiek omtrent externe veiligheid gehanteerd. In dit advies wordt naast het berekenen van de hoogte van het groepsrisico voor de verschillende risicobronnen ook ingegaan op het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied voor de risicobronnen. Dit sluit weer aan op hoe het omgevingsplan het thema externe veiligheid heeft uitgewerkt.

1.1 Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Plangebied bestemmingsplan Bad Nieuweschans

In hoofdstuk 2 worden de achtergronden van het externe veiligheidsbeleid besproken. Hierin worden onder andere de begrippen plaatsgebonden risico (PR), groepsrisico (GR) en de verantwoordingsplicht toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante risicobronnen voor het bestemmingsplan beschreven en in hoofdstuk 5 wordt de groepsrisico verantwoording beschreven. En als laatste wordt in hoofdstuk 6 de conclusie opgenomen.

2. Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid



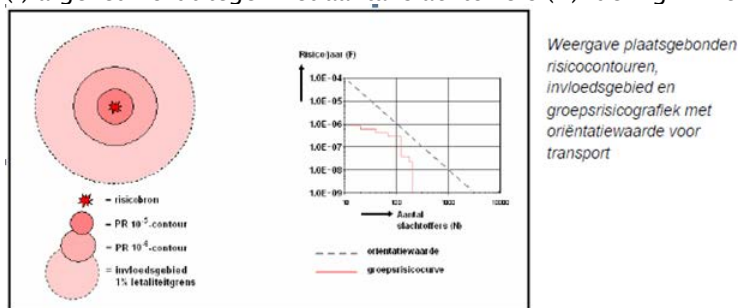
inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

2.1 Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Dit betekent dat beperkt kwetsbare objecten alleen zijn toegestaan als daarvoor voldoende motivatie is gegeven.

2.2 Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet grafisch op een kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de z.g. fN-curve.



Figuur 2: Weergave plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico

2.3 Verantwoordingsplicht

In de wet –en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. De oriëntatiewaarde is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer ook het advies van de Veiligheidsregio Groningen is ingewonnen.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 3: Elementen verantwoordingsplicht groepsrisico

3. Beleidskader

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

3.1 Risicobedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes (spoor, weg en waterwegen). Op basis van het Bevt moet rekening worden gehouden met het Landelijk Basisnet (verder: Basisnet) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het Basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen Basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

3.2.1 Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor, over de weg en het water. Met het Basisnet water, weg en spoor worden risicoplafonds vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In het Basisnet wordt een maximum opgelegd aan de PR 10^{-6} . Deze PR 10^{-6} kan daarmee niet meer ongelimiteerd groeien. De plaatsgebonden risico contour vormt de grens van de gebruiksruimte voor het vervoer en tevens de grens van de veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs wegen, hoofdspoorwegen en/of binnenwateren waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het hart van de spoorbundel, het midden van de weg of op de referentiepunten gelegen op de begrenziingslijnen van de vaarweg. In het kader van de ruimtelijke ordening dient de afstand die voor de veiligheidszone in het Basisnet is vastgesteld te worden gehanteerd en wordt niet meer berekend. Het groepsrisico daarentegen dient wel te worden berekend en wordt daarbij de maximale benutting van groei-ruimte voor het vervoer toegepast die in de bijlage van het Basisnet is vastgelegd. Daarnaast moet voor bepaalde transportmodaliteiten met veel vervoer van zeer brandbare en toxische vloeistoffen in het Basisnet rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Een PAG is een gebied tot 30 meter aan weerszijden van de spoorbaan (en erboven) en 30 meter gemeten vanaf de rechter rand van de rijstrook van de (rijks)weg of het spoor waarbinnen, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Plasbranden kunnen

ontstaan wanneer brandbare vloeistoffen ten gevolge van een ongeluk of calamiteit kunnen weglekken uit een tankwagen/wagon en tot ontbranding kunnen komen.

3.2.2 Provinciaal basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het provinciaal basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risicoafstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit te bereiken zijn in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 rondom een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) veiligheidszones opgenomen. Onderstaand worden de zones weergegeven:

- Veiligheidszone 1 provinciale wegen: Zone langs wegen in verband met plaatsgebonden risico (PR max) provinciale wegen. Gemeten vanaf het midden van de buitenste weg kanten;
- Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: Bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute;
- Veiligheidszone 3 transport: Veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen in verband met de bescherming van minder zelfredzame personen. Deze zone is bepaald op 30 meter gemeten vanaf de buitenste wegkanten van de wegen vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer.

3.3 Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriële regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Ook het Bevb is op dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb stelt verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten.

3.3.1 Belemmeringenstrook

In elk bestemmingsplan wordt ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door middel van een belemmeringenstrook van minimaal 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel. De afstand wordt gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor een hogedrukaardgasleiding die valt onder de werkingssfeer van het Bevb (inwendige diameter ≥ 50 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar) geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Voor aardgasleidingen met een druk > 40 bar bedraagt de belemmeringenstrook 5 meter.

4. Ruimtelijke inventarisatie

4.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen/nabij het plangebied zijn risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied is gelegen over het plangebied. Deze risicovolle inrichtingen worden hierna nader beoordeeld.

Soort	Risicobron	Wet-en regelgeving
Inrichting	Gasontvangstation N470	Activiteitenbesluit
	Gasontvangstation N447	Activiteitenbesluit
	Solidus Solutions Board B.V.	Wabo
	Fontana Bad Nieuweschans	Activiteitenbesluit
	Esso Poort van Groningen	Bevi
	Parkeerplaats gevaarlijke stoffen	



Tabel 1: relevante risicobronnen risicovolle inrichtingen**4.1.1 Gasontvangstation N470 / N447**

In het plangebied zijn een tweetal aardgasontvangststations gevestigd. Deze stations worden als risicobron aangemerkt, maar vallen niet onder het Bevi.

De aardgasontvangststations zijn getoetst aan het Activiteitenbesluit en beide stations betreffen een type C conform het Activiteitenbesluit. Voor beide stations geldt een veiligheidsafstand van 4 en 15 meter. Binnen 4 meter mogen geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden gerealiseerd. Binnen 15 meter mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden gerealiseerd. Voor stations die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit geldt daarnaast geen afstand (invloedsgebied) ten aanzien van het groepsrisico.

Binnen de hierboven genoemde afstanden bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. De vaststelling van het plan heeft geen gevolgen op het groepsrisico.

4.1.2 Solidus Solutions Board B.V.

In het plangebied is Solidus Solutions Board B.V. aan de Hoofdstraat 34 te Bad Nieuweschans gevestigd. Het betreft een inrichting met een opslag tank voor propaan. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Opslag van propaan vindt plaats conform de Wabo vergunning. Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} is met de Leidraad Risico Inventarisatie-deel gevaarlijke stoffen (LRI-GS, december 2010, versie 6.1) bepaald op 24 meter. De PR 10^{-6} contour ligt op eigenterrein en in het plangebied. De effectafstand dodelijk en effectafstand gewond zijn eveneens bepaald met de LRI en bedragen respectievelijk 115 meter en 190 meter en zijn gelegen in het plangebied.

4.1.3 Fontana Bad Nieuweschans

In het plangebied is Fontana Bad Nieuweschans aan de Weg naar de Bron 3 te Bad Nieuweschans gevestigd. Het betreft een inrichting met een opslag tank voor chloorbleekloog. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Opslag van chloorbleekloog vindt plaats conform de Wabo vergunning. Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} is met de Leidraad Risico Inventarisatie-deel gevaarlijke stoffen (LRI-GS, december 2010, versie 6.1) bepaald op 0 meter. De effectafstand dodelijk is eveneens bepaald met de LRI en bedraagt 90 meter en is gelegen in het plangebied.

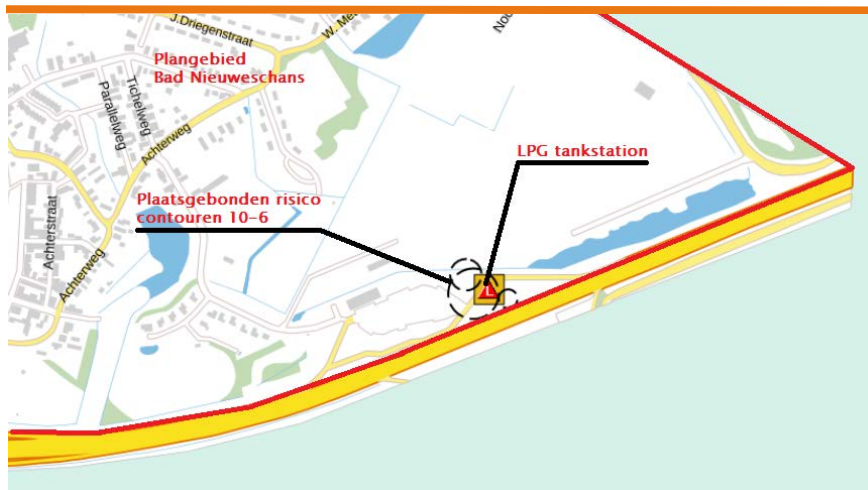
4.1.4 Esso Poort van Groningen**Plaatsgebonden risico**

Aan de Rijksweg 44 te Bad Nieuweschans bevindt zich een LPG tankstation. Het tankstation heeft een ondergrondse LPG-opslagtank van 20.000 liter. De tank, het vulpunt en de afleverinstallatie liggen in het plangebied.

De doorzet van LPG van het tankstation is $>1500 \text{ m}^3$ per jaar. De inrichting valt onder het Bevi. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) voor de tank, het vulpunt en de afleverinstallatie is vastgesteld op respectievelijk 25, 40 en 15 meter. De PR 10^{-6} contouren van de tank, het vulpunt en de afleverinstallatie zijn gelegen in het plangebied. De plaatsgebonden risico 10^{-6} contouren van het LPG tankstation zijn gelegen in de bestemmingen verkeer, agrarisch en bedrijf. Binnen deze bestemmingen bevinden zich geen en worden geen kwetsbare objecten gerealiseerd. Hierdoor is dit aspect niet relevant.

Het invloedsgebied is vastgesteld op 150 meter en ligt voor een gedeelte over het plangebied.

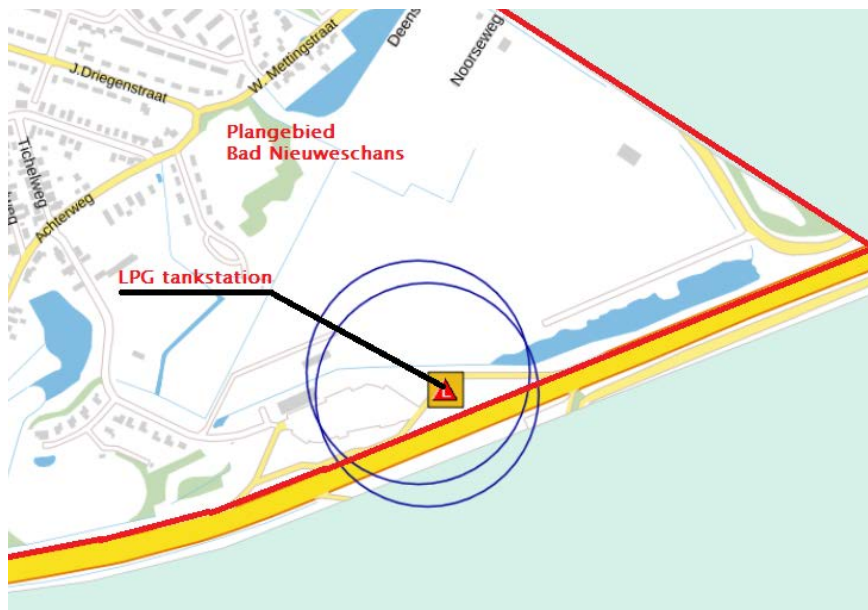




Figuur 4: Plaatsegebonden risico 10^{-6} contour LPG tankstation (zwarte cirkels) irt plangebied (rood)

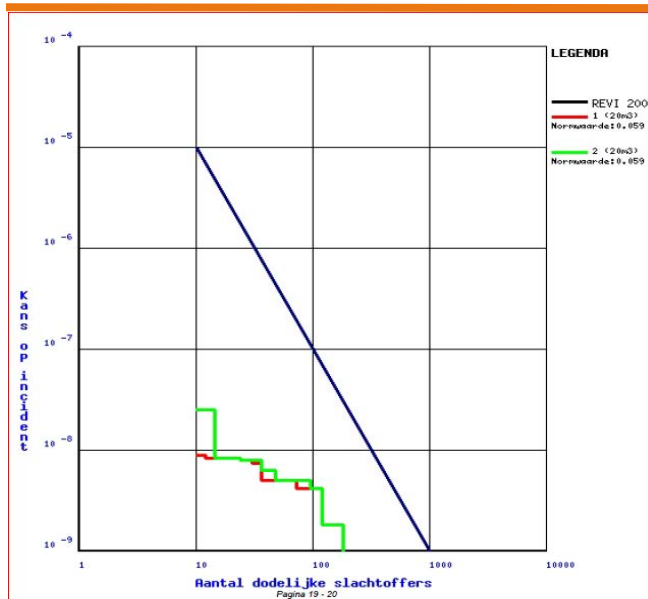
Groepsrisico

Binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation liggen de bestemmingen agrarisch, natuur, bedrijf, horeca en verkeerbedrijven. Het invloedsgebied is vastgesteld op 150 meter en ligt voor een gedeelte over het van het plangebied. Het plan is primair conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het tankstation en hierdoor zal het groepsrisico niet wijzigen.



Figuur 5: Invloedsgebied LPG tankstation (blauw), grens van het plangebied (rood)

Het invloedsgebied van het LPG-tankstation ligt op circa 150 meter vanaf het vulpunt en ondergrondse reservoir. De berekening van het groepsrisico is uitgevoerd met de LPG-rekentool. Onderstaande figuur 6 geeft het groepsrisico van het LPG-tankstation weer. Het berekend groepsrisico legt de huidige situatie vast en is gelegen onder de oriënterende waarde.



Figuur 6: fN-curve

4.1.4.1 Effectbenadering besluitvorming rondom LPG-tankstations

Op 29 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-Tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval" in werking getreden. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG tankstation.

De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Zeer kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere zorginstellingen, gebouwen voor onderwijs voor minderjarigen, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, justitiële inrichtingen, asielzoekerscentra.

Binnen de effectafstand van 60 meter worden in het plan geen nieuwe beperkt -en kwetsbare objecten gerealiseerd. Ook worden er geen nieuwe zeer kwetsbare objecten gerealiseerd binnen de effectafstand van 160 meter, daarmee wordt rekening gehouden met de circulaire effectafstanden LPG.

4.1.5 Parkeerplaats gevaarlijke stoffen

Naast het terrein van het LPG-tankstation, aan de Rijksweg 44 te Bad Nieuweschan, bevindt zich een parkeerplaats voor de stalling van vervoerseenheden (tankauto's) met gevaarlijke stoffen.

4.2 Risicovolle transportroutes

In de nabijheid van het plangebied is de volgende risicobron, alsmede de bronnen die invloed hebben op het plangebied, geïnventariseerd.

Soort	Risicobron	Wet- en regelgeving
Transport	Rijksweg A7	Landelijk Basisnet
	Spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)	Landelijk Basisnet

Tabel 2: Risicobronnen

4.2.1 Plaatsgebonden risico transport

Zowel voor de rijksweg A7 en de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) is het risico berekend. Voor de vervoerscijfers is gebruik gemaakt van de aantallen genoemd in het landelijke basisnet.

De rijksweg A7, weggedeelte A7: afrit 45 (Scheemda) – Grens Duitsland, heeft volgens het landelijke basisnet een plaatsgebonden risico van 0 meter en is gelegen in het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

De spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) kent ter hoogte van het plangebied, volgens het landelijk Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 9 meter. De plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) reikt tot in het plangebied en in de bestemming verkeersdoeleinden railverkeer van het geldende bestemmingsplan Nieuweschans. In de bestemming verkeersdoeleinden railverkeer is het niet mogelijk om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

4.2.2. Plasbrandaandachtsgebied Basisnet en Veiligheidszone 3 transport

4.2.2.1 Plasbrandaandachtsgebied Basisnet

In het Basisnet is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter aangegeven (gemeten vanaf de rand van de infrastructuur). Het bevoegd gezag vermeldt de redenen die er toe hebben geleid om in dat gebied nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toe te laten, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

In de regeling Basisnet is voor de rijksweg A7 opgenomen dat voor het weggedeelte in het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Hierdoor is dit aspect niet relevant.

In de regeling Basisnet is voor de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) aangegeven dat hier een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aanwezig is. De spoorlijn is gelegen in het plangebied Bad Nieuweschans en het PAG van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) reikt tot in

- het plangebied van het geldende bestemmingsplan Nieuweschans en wel in de bestemming verkeersdoeleinden railverkeer en dorpsgebied;
- het plangebied Wijzigingsplan passantenhaven Bad Nieuweschans en wel in de bestemming recreatie;

In de huidige situatie is een karakteristiek gebouw gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D), dit betreft geen saneringssituatie.

Voor te bouwen bouwwerken binnen het plasbrandaandachtsgebied zijn in het Bouwbesluit 2012 (afdeling 2.16) aanvullende eisen opgenomen waaraan het bouwwerk moet voldoen. In de regeling Bouwbesluit 2012 zijn in artikel 2.4 tot / met 2.10 de bouwvoorschriften opgenomen.

De gemeente Oldambt heeft de verplichting om een afweging te maken waarom nieuwe kwetsbare objecten binnen het plasbrandaandachtsgebied worden gevestigd, dit gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

4.2.2.2 Veiligheidszone 3 transport

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 is opgenomen dat voor de rijksweg A7 en de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) een veiligheidszone 3 transport geldt. Voor deze zone geldt een

Zaaknummer Z2018-00012390Z2018-00012

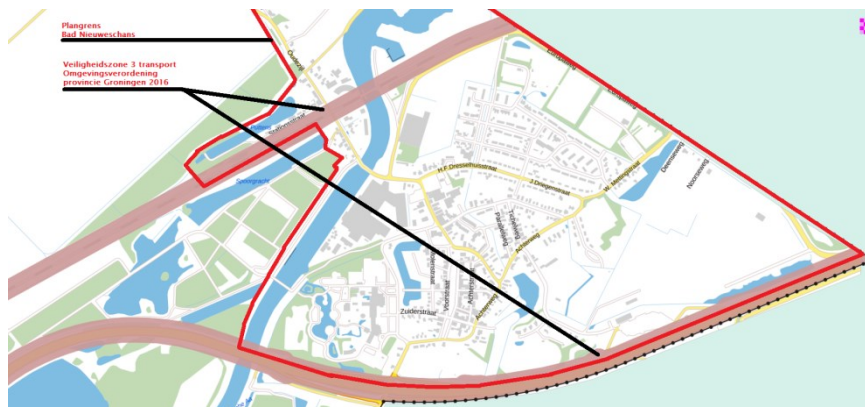


afstand van 30 meter. In de Omgevingsverordening is opgenomen dat binnen deze 30 meter zone (gemeten vanaf de rand van de infrastructuur) geen objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame mensen mogen worden opgericht of gebruikt.

De rijksweg A7 is gelegen in het plangebied en de veiligheidszone 3 transport reikt tot in het plangebied. Binnen deze veiligheidszone bevindt zich de bestemmingen verkeer, dorpsgebied en begraafplaats van het geldende bestemmingsplan Nieuweschans en in de bestemmingen verkeer, groen en bedrijf van het geldende bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans. In de huidige situatie wordt niet voorzien in functies voor verminderd zelfredzame personen. De veiligheidszone van de rijksweg A7 vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

De spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) is gelegen in het plangebied en de veiligheidszone 3 transport reikt tot in het plangebied. Binnen deze veiligheidszone bevindt zich een karakteristiek gebouw. In de huidige situatie wordt niet voorzien in functies voor verminderd zelfredzame personen. De veiligheidszone van het spoor vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

De gemeente Oldambt dient ervoor te zorgen dat er geen objecten voor verminderd zelfredzame mensen binnen de veiligheidszone 3 transport worden opgericht. Dit overeenkomstig de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.



Figuur 7: veiligheidszone 3 transport en in het rood plangebied Bad Nieuweschans

4.2.3. Groepsrisico transport

Algemeen

In de Handleiding risicoanalyse transport (HART, versie 1.2, 11 januari 2017, Rijkswaterstaat) is bepaald tot welke afstand bevolking invloed kan hebben op het resultaat van het groepsrisico. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

Volgens de handleiding is voor de berekening van het groepsrisico inzicht nodig in de personen-dichtheden binnen het invloedsgebied van de maatgevende stof ter hoogte van het plangebied. In onderstaande tabel is de maatgevende stof, het invloedsgebied en de afstand van het onderhavige plangebied tot de rijksweg A7 en de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) weergegeven:

Traject	Maatgevende stof	Invloedsgebied (m)	Afstand tot locatie in m
Spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)	B3	4000	in plangebied
Rijksweg A7	GF3	355	in plangebied

Tabel 3: Maatgevende stof, invloedsgebied en afstand tot plangebied

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat het plangebied binnen de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, en binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) en de rijksweg A7 is gelegen. Gelet hierop moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

Huidige situatie rijksweg A7

Voor de rijksweg A7 is een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van een calamiteit met een wegtransport gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 2.3. Deze berekening geeft o.a. inzicht in de PR 10^{-8} contour van de rijksweg A7. Dit is namelijk het gebied waarin de aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het berekende risico.

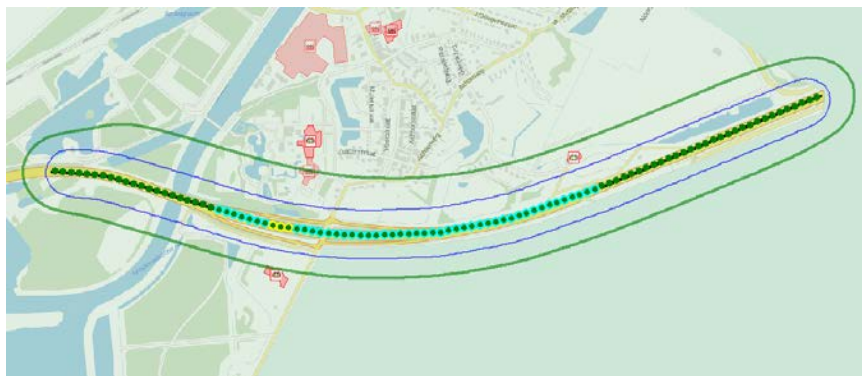
Voor de RBM-II berekening is een wegvaklengte van circa 2400 meter van de rijksweg A7 gemodelleerd. De huidige bevolking in het plangebied alsook buiten het plangebied is met behulp van BAG populatieservice in RBM II geïmporteerd. De gegevens uit de populator zijn medio februari 2019 ontvangen.

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van bijlage I: tabel basisnet weg uit de Regeling basisnet. Voor de rijksweg A7 zijn dit onderstaande transporten:

Rijksweg A7				
LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
0	0	0	0	1.000

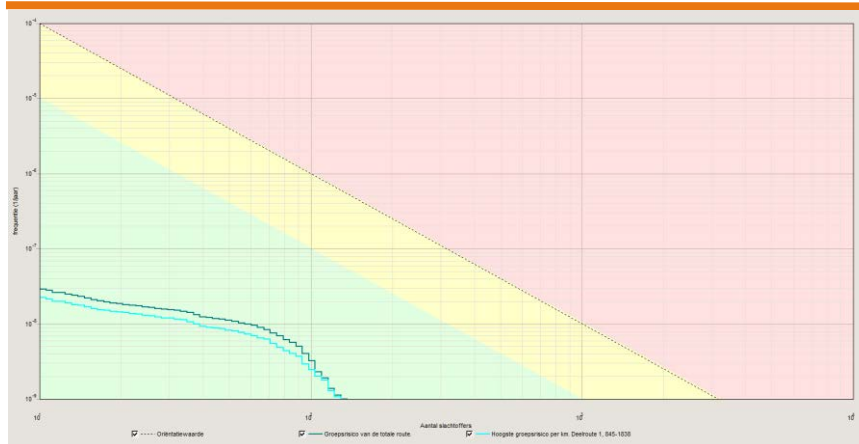
Tabel 4: Referentiewaarden vervoer gevaarlijke stoffen A7

In de Regeling basisnet is voor de rijksweg A7 aangegeven dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} niet aanwezig is. De uitkomst van de berekening laat zien dat het plaatsgebonden risico 10^{-8} op 143 meter van de rijksweg ligt.



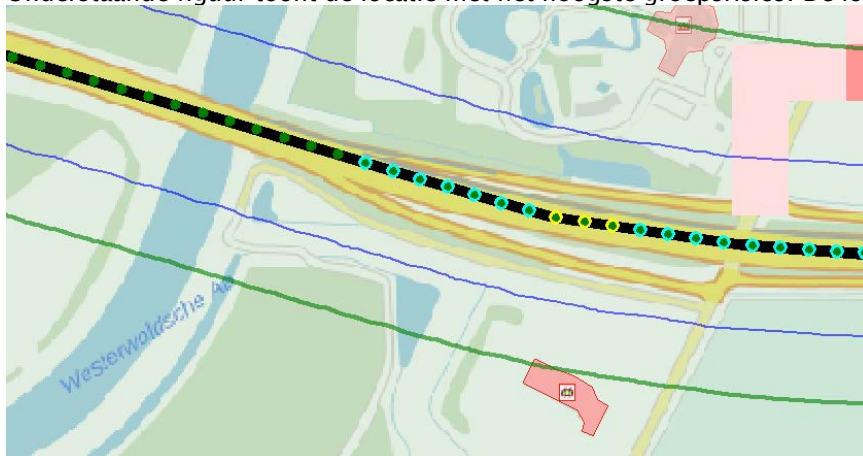
Figuur 8: Overzicht invoer RBMII en inzicht in plaatsgebonden risico 10^{-8} in het groen

De hoogte van het groepsrisico wordt mede bepaald door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicovolle activiteit. Voor de berekening van het groepsrisico is inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied (355 meter) van de maatgevende stof (GF3) ter hoogte van het plangebied. De personendichtheid is te definiëren als het gemiddelde aantal personen, per bestemming, per (plan)locatie. Bij een externe veiligheidsonderzoek dient gerekend te worden met de bestemmingsplan capaciteit. Het aantal aanwezigen binnen het werkgebied van RBMII is met behulp van de BAG populatieservice opgehaald en medio februari 2019 ontvangen. In de berekening is de bestemmingsplan capaciteit opgenomen. Het berekende groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Zie onderstaande figuur 9.



Figuur 9: fN curve A7

Onderstaande figuur toont de locatie met het hoogste groepsrisico. De locatie ligt in het plangebied.



Figuur 10: locatie () met hoogste groepsrisico

Spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)

Voor de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) is een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van een calamiteit met een wegtransport gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 2.3. Deze berekening geeft o.a. inzicht in de PR 10^{-8} contour van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D). Dit is namelijk het gebied waarin de aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het berekende risico.

Voor de RBM-II berekening is een wegvaklengte van circa 1700 meter van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) gemodelleerd.

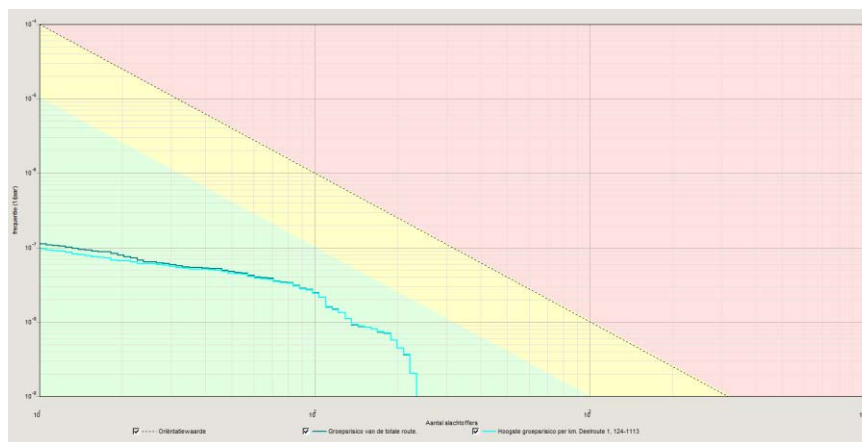
Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van bijlage II: tabel basisnet spoor uit de Regeling basisnet. Voor de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) zijn dit onderstaande transporten:

Spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)				
A	B2	B3	C3	D4
1.750	0	200	8.750	0

Tabel 5: Referentiewaarden vervoer gevaarlijke stoffen spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)

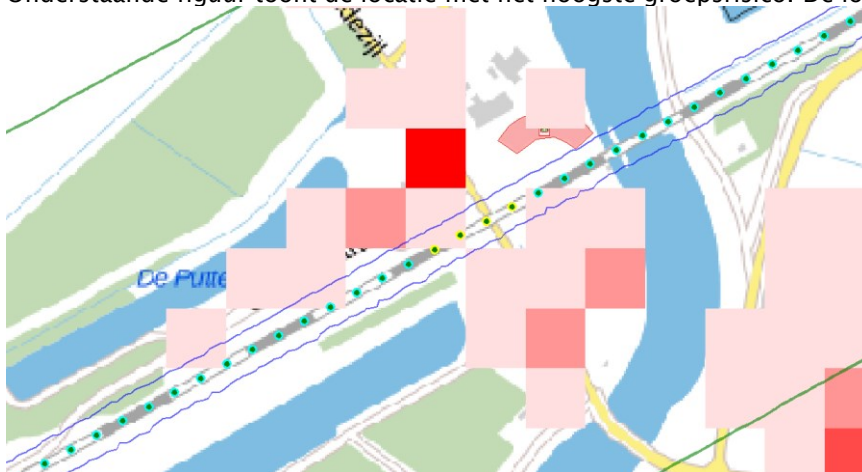
In de Regeling basisnet is voor de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) aangegeven dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} 9 meter bedraagt en het plaatsgebonden risico 10^{-8} op 144 meter van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) ligt.

De hoogte van het groepsrisico wordt mede bepaald door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicovolle activiteit. Voor de berekening van het groepsrisico is inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied (4000 meter) van de maatgevende stof (B3) ter hoogte van het plangebied. De personendichtheid is te definiëren als het gemiddelde aantal personen, per bestemming, per (plan)locatie. Bij een externe veiligheidsonderzoek dient gerekend te worden met de bestemmingsplan capaciteit. Het aantal aanwezigen binnen het werkgebied van RBMII is met behulp van de BAG populatieservice opgehaald en medio februari 2019 ontvangen. Het berekende groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Zie onderstaande figuur 11.



Figuur 11: fN curve spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D)

Onderstaande figuur toont de locatie met het hoogste groepsrisico. De locatie ligt in het plangebied.



Figuur 12: locatie () met hoogste groepsrisico

4.3 Risicovolle transportleidingen

In het plangebied bevindt zich een buisleiding met een werkdruk van 40 bar of hoger, van de Gasunie, welke relevant zijn voor externe veiligheid.

4.3.1. Uitgangspunten

De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma CAROLA versie 1.0.0.52 en parameterbestand 1.3. CAROLA is in opdracht van de Nederlandse overheid ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van aardgasbuisleidingen.

4.3.2. Leidinggegevens

Voor de berekening van het groepsrisico is het invloedsgebied en de begrenzing van het plangebied bepalend. Er is uitgegaan van de begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1. Op basis van deze begrenzing van het plangebied is door de N.V. Nederlandse Gasunie een opgave gedaan van de aanwezige leidingen. De relevante leidinggegevens, zoals beschikbaar gesteld op 4 maart 2019 door de Gasunie, zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Plangebied	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Invloedsgebied		Exploitant
				1% letaal [m]	100% letaal [m]	
Bestemmingsplan Bad Nieuweschans	N-524-27	114	40	70	50	Gasunie
	N-524-19	114	40	70	50	Gasunie
	N-524-18	114	40	70	50	Gasunie

Tabel 6: Leidingparameters aardgasleiding

4.3.3. Plangebied bestemmingsplan Bad Nieuweschans

De leidingen N-524-18, N524-19 en N-524-27 zijn vanwege de omvang van het invloedsgebied bepalend voor het groepsrisico en zijn in onderstaande figuur 13 weergegeven.



Figuur 13: relevante risicovolle transportleiding

4.3.4. Bevolkingsgegevens

Op basis van de door de leidingexploitanten geleverde leidingdata en de begrenzing van het plangebied is in overeenstemming met de Handleiding Bevb het relevante interessegebied langs de buisleiding vastgesteld. De gegevens over het aantal personen binnen het invloedsgebied is met behulp van de BAG populatieservice opgehaald en medio maart 2019 ontvangen. De BAG populatieservice levert populatiebestanden voor groepsrisicoberekeningen met Safeti.NL, RBMII en CAROLA.

4.3.5. Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het product dat via de buisleiding wordt getransporteerd, de druk van de leiding, de diameter alsmede de diepteligging van de leiding. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn door de Gasunie de leidingdata ter beschikking gesteld. Uit de risicoberekeningen met het programma CAROLA blijkt dat de aanwezige ondergrondse aardgasleiding geen PR 10^{-6} contour hebben.

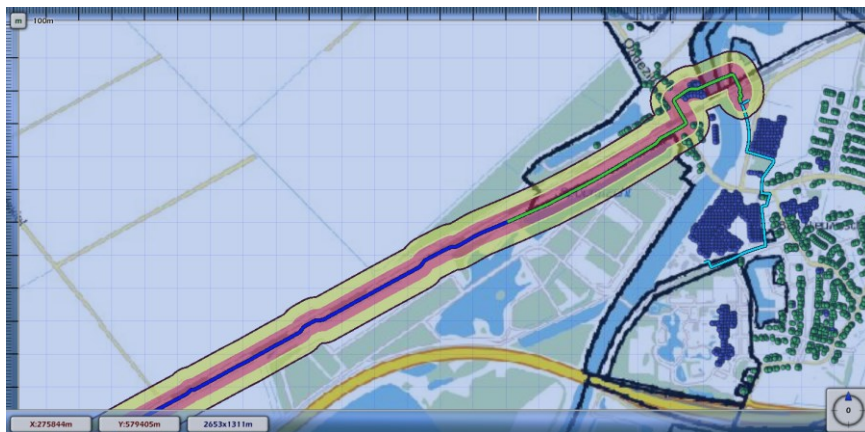
Buisleidingen met een druk tot 40 bar moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 4 meter. Buisleidingen met een druk van 40 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 meter. Binnen de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Op grond van het Bevb leveren deze buisleidingen geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico op.

4.3.6. Groepsrisico

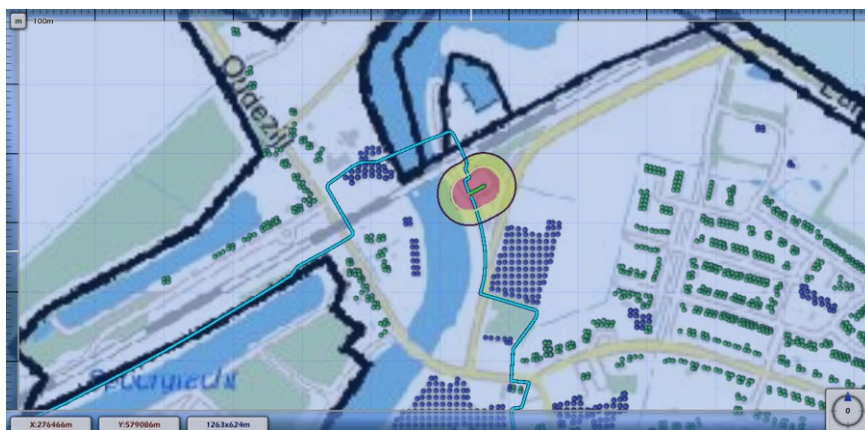
Van de aardgasleiding is het groepsrisico met het rekenprogramma CAROLA berekend. Het groepsrisico is gedefinieerd als het risico dat met een leidinglengte van 1 kilometer samenhangt. De mate waarin dit groepsrisico de oriëntatiewaarde nadert (of zelfs overschrijdt), wordt uitgedrukt in een overschrijdingsfactor. Als deze factor kleiner is dan 1, dan wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Is zij groter dan 1, dan duidt dit op een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

4.3.7. Hogedrukaardgasleiding

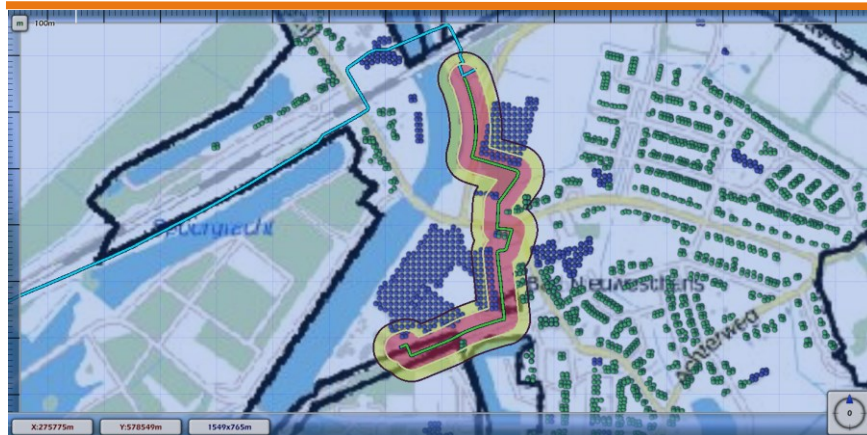
Van de leiding N-524-27 is in onderstaand figuur 14 de voor de maatgevende kilometer het hoogste berekende groepsrisico weergegeven. Op basis van het berekende groepsrisico is van de desbetreffende leiding, voor de maatgevende kilometer, een groepsrisicoscreening gemaakt en weergegeven in figuur 15.



Figuur 14: groepsrisico maatgevende kilometer leiding N-524-27



Figuur 15: groepsrisico maatgevende kilometer leiding N-524-18



Figuur 16: groepsrisico maatgevende kilometer leiding N-524-19



Figuur 17: Groepsrisico leiding N-524-27

Figuur 17 geeft voor de maatgevende kilometer van de leiding voor het berekende groepsrisico. Het groepsrisico wordt bepaald door de populatie binnen het plangebied. Het berekende groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.



Figuur 18: Groepsrisico leiding N-524-18 en N-524-19

Voor de hogedrukaardgastransportleidingen N-524-18 en N-524-19 is het berekende groepsrisico zo laag dat het niet zichtbaar is in de FN-curve. Dat geen curve in de grafiek is ingetekend komt omdat de kans op dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt (kans kleiner dan 10^{-9} , dat is 1 op de miljard).

5. Verantwoording groepsrisico

Het bestemmingsplan Bad Nieuweschans is gelegen binnen de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' van de provinciale weg N860, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016. Gelet hierop dient een nadere verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

5.1 Risicovolle transportroutes

In het Besluit externe veiligheid transportroutes is in artikel 8 opgenomen dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, wordt in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan op:

- a. 1°. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en
- 2°. de als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- b. het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- c. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en
- d. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

In artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat in de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

De spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) en de rijksweg A7 zijn gelegen in het plangebied en het invloedsgebied van deze transportroutes is gelegen over het plangebied.

Gezien bovenstaande artikelen 7 en 8 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes is voor het plangebied een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

5.2 Risicovolle transportleiding

Op grond van het Bevb moet het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan worden verantwoord. Het groepsrisico neemt in verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan

niet toe. Het groepsrisico verandert niet. In het bestemmingsplan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer het GR minder dan 10% toeneemt en lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het berekende groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en kan de verantwoording zich hiermee beperken tot de onderdelen artikel 12 lid 1, sub a,b,f, en g van het Bevb en omvat zodoende:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaken.
- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar.
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico wordt integraal voor het gehele plan ingevuld.

5.3 Dichtheid personen

Binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D), de rijksweg A7 en de risicovolle inrichtingen (Gasontvangststation N470, Gasontvangststation N447, Solidus Solutions Board B.V., Fontana Bad Nieuweschans, Esso Poort van Groningen, Parkeerplaats gevaarlijke stoffen) welke over het plangebied liggen bevinden zich in de huidige situatie o.a. de bestemmingen verkeer, groen, agrarisch, horeca, wonen, recreatie, bedrijfsdoeleinden. De personendichtheid is normaal te noemen. Door het vaststellen van de het plan Bad Nieuweschans zal de bevolkingsdichtheid niet wijzigen.

5.4 Omvang groepsrisico

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Bad Nieuweschans zal het aantal personen binnen het invloedsgebied van transportroutes niet toenemen.

Het berekende groepsrisico voor de transportroutes ligt onder de oriëntatiewaarde.

5.5 Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Bronmaatregelen zijn gericht op verlaging van het groepsrisico van een calamiteit bij een risicobron. Bronmaatregelen zijn echter niet te treffen in de onderhavige ruimtelijke procedure.

5.6 Mogelijkheden voor ontwikkelingen met lager groepsrisico

In het bestemmingsplan Bad Nieuweschans worden een achttal bestemmingsplannen samengevoegd tot één nieuw plan. Met de herziening van de vigerende plannen ontstaan een eenduidige en actuele regeling. Gelet hierop zijn er geen mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

5.7 Advies Veiligheidsregio Groningen

De gemeente Oldambt heeft tijdens de stakeholdersbijeenkomsten ook de Veiligheidsregio Groningen uitgenodigd. De input / het advies van de Veiligheidsregio Groningen op het omgevingsplan Bad Nieuweschans overnemen en als input gebruiken voor de verantwoording van het groepsrisico.

5 Conclusie

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de risicovolle inrichtingen, risicovolle transportroutes en risicovolle transportleidingen welke in en in de nabijheid van het plan Bad Nieuweschans liggen. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicovolle inrichtingen, de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D), de rijksweg A7, en de risicovolle transportleiding N-524-27 beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- De risicovolle inrichtingen gasontvangstation N470 / N447 hebben geen invloed op het vaststellen van het onderhavige plan;
- Fontana Bad Nieuweschans heeft een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 0 meter en voor chloorbleekloogtanks zijn geen invloedsgebieden beschikbaar;
- Solidus Solutions Board B.V. heeft een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 24 meter welke op eigenterrein ligt. Voor opslag van propaan gelden een effectafstand dodelijk en een effectafstand gewond van respectievelijk 115 meter en 190 meter en zijn gelegen in het plangebied;
- In het plangebied bevindt zich een risicovolle inrichting, LPG tankstation;
- De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de tank, vulpunt en afleverinstallatie van het LPG tankstation reiken tot in het plangebied en in de bestemmingen verkeer, agrarisch en bedrijf. Binnen deze bestemmingen bevinden zich geen en worden geen kwetsbare objecten gerealiseerd. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Het LPG tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter en ligt deels over het plangebied;
- De spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) kent ter hoogte van het plangebied, volgens het landelijk Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 – 9 meter en een PAG welke zijn gelegen in het plangebied. Binnen de PR 10^{-6} en het PAG bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- De spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De rijksweg A7 heeft volgens het landelijke basisnet geen plaatsgebonden risico 10^{-6} en geen PAG;
- De A7 heeft een invloedsgebied van 355 meter en ligt over het plangebied;
- De risicovolle transportleidingen hebben geen plaatsgebonden risico 10^{-6} contour buiten de belemmeringstrook;
- Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen door de risicovolle transportleidingen N-524-27, N-524-18 en N-524-19 geldt een invloedsgebied (1% letaliteit) van 70 meter.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico voor de spoorlijn Veendam aansl. – Leer (D) ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Het berekende groepsrisico voor de rijksweg A7 is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Het berekende groepsrisico voor de risicovolle transportleidingen N-524-27, N-524-18 en N-524-19 is gelegen onder de oriënterende waarde.

Bijlage 7 Dorpsvisie Bad Nieuweschans

SPORT, CULTUUR EN NATUUR



Bad Nieuweschans heeft redelijk veel sport- en/of activiteitenclubs: Voetbal, tennis, volleybal, gymmen, schaatsen, schietsport, hengelsport, darten, kaarten, biljarten, zangkoren, toneel. Deze activiteiten vinden plaats in De Akkerschans met sporthal en sportschool, voetbalvelden, tennisbanen, ijsbaan, viswateren en bij de lokale horeca.

Op het gebied van kunst en cultuur is er eveneens een goed aanbod. Er zijn veel kunstenaars en galerieën, vestingmuseum, beschermd dorpsgezicht met de hoofdwacht, synagoge en de Garnizoenskerk.

Ook beschikt Bad Nieuweschans over een Kinderboerderij met hertenkamp en speeltuin.

Nabij gelegen is ook een voetbalkooi.

De interesse in de geschiedenis van Bad Nieuweschans is groot. Deze historie is te vinden in het Vestingmuseum. Bad Nieuweschans is omgeven door natuur.

Met name aan de zuid- en westzijde bevinden zich bosgebieden, welke beheerd worden door Staatsbosbeheer met vrijwilligers uit het dorp.



WERK, ECONOMIE, RECREATIE EN TOERISME

Bad Nieuweschans heeft ca. 450 arbeidsplaatsen. De grootste werkgevers zijn Fontana Resort en Solidus Solutions, die 2/3 voor hun rekening nemen. De supermarkt en kleinschalige bedrijven leveren de overige arbeidsplaatsen. Ondanks de goede lokale bedrijvigheid ligt de werkloosheid in Bad Nieuweschans boven het gemiddelde.

Recreatie en toerisme is een speerpunt in de gemeente Oldambt. Bad Nieuweschans behoort daartoe. Fontana Resort is hierin een grote trekker met jaarlijks meer dan 220.000 gasten.

Verder zullen de initiatieven Oude Remise als centrum Graanrepubliek ondersteund worden..



SAMENVATTING ENQUÊTE EN CONCLUSIES

Het resultatenoverzicht geeft enkele feiten weer over onderwerpen uit de enquête.

Overwegend is door de oudere leeftijdsgroep gereageerd.

Ca. 80% woont langer dan 10 jaar in ons dorp en heeft een eigen woning. Over het algemeen is men tevreden in Bad Nieuweschans.

Voorzieningen worden hoog gewaardeerd.

Opvallend is dat het groenonderhoud en onderhoud aan bestratingen geen voldoende scoren.

Hierover zijn in de reacties diverse opmerkingen gemaakt en voorbeelden genoemd.

Hiermee zullen we in overleg gaan met de gemeente.

ACTIEPLAN

In willekeurige volgorde:

Aanpak viaduct Hamdijk -woningaanbod verbeteren; Acantus, nieuwbouw, leegstand en verval tegengaan, saneren -aanpak herstel graansilo -ontwikkelingen rond de Remise -positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken -onderzoek naar locaties zon- en windenergie - treintijden Arriva blijven checken -vraag naar volkstuinten ondersteunen -optimaliseren huisartsenzorg -30-km zone beter inrichten -maatregelen treffen en handhaven, andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek -sluipverkeer Mettingstraat tegengaan -parkeerproblemen in woongebieden oplossen -verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm -mogelijkheden voor meer watersport onderzoeken - camperplaats inrichten -verfraaien Voorstraat: schijnwerpers op Hoofdwacht, muziekkoepel en fontein -oprichten buurtpreventie -snel internet, breedband -hondenpoepoverlast tegengaan, zakjes en schepjes verplichten, hondenbelasting -groenonderhoud naar hoger niveau -snoeiafval sneller opruimen -beter onderhoud wegen en voetpaden - straatkolken, putranden en rioleringen controleren -bermen langs fietspaden tijdig maaien -verbreden fietspaden richting Drieborg, Winschoten via Nieuw Beerta en Beerta.



www.bnsnieuws.nl
Frans Stegeman



Kuurdorp en centrum 'Graanrepubliek'

BAD NIEUWESCHANS LEEFT EN TOCH VERGRIJST HET..... HOE KEREN WIJ HET TIJ ?

Bad Nieuweschans en Oudezijl hebben samen ongeveer 1450 inwoners en oorspronkelijk gesticht tijdens de 80-jarige oorlog in 1628.

Er staan ongeveer 720 woningen in het dorp. Aan de Hamdijk staan een aantal grote boerderijen. De koopwoningen in Bad Nieuweschans worden na een stagnatie nu redelijk snel verkocht. De indruk bestaat dat het dorp niet alleen aantrekkelijk is voor de eigen inwoners. Een belangrijk deel (naar schatting een kleine helft) van de woningen die de afgelopen jaren verkocht zijn werden verkocht aan mensen van buitenaf. De gemiddelde leeftijd van de inwoners is hoog en die van de 'nieuwkomers' over het algemeen ook. Jongeren willen graag in Bad Nieuweschans blijven wonen, maar hebben moeite met het verkrijgen van een woning. Het dorp vergrijst hierdoor nog steeds.

Inleiding

De gemeente Oldambt heeft ook Dorpsbelangen Bad Nieuweschans gevraagd om een Dorpsvisie op te stellen. Dit om te inventariseren wat er nu en de toekomst met het dorp moet gaan gebeuren. De gemeente wil meer verantwoordelijkheden uit handen geven aan de bewoners en de dorpsraden. Maar wat willen de Schanskers eigenlijk zelf en wat moet de gemeente blijven uitvoeren. Ondermeer met de uitkomst van de gehouden enquête is deze Dorpsvisie samengesteld.



De inwoners vinden het wonen in Bad Nieuweschans over het algemeen prettig tot zeer prettig en voelen zich ook nauw verwant met het dorp.



De Akkerschans en de supermarkt zijn de belangrijkste waarden. Met name het dorpshuis vertegenwoordigt hierbij een belangrijke functie, zowel voor het rijke verenigingsleven, als voor De Steunstee, peuterspeelzaal, sportschool, sporthal, waar vele sporten worden beoefend etc. Ook de huisartsenpost maakt hier deel van uit.



Wellicht wordt Oude Remise naast Fontana Resort ook één van de belangrijkste attracties.

Bad Nieuweschans dorp met een visie

- Wonen
- Duurzaamheid, milieu
- Zorg en Welzijn
- Onderwijs
- Verkeer, vervoer en infrastructuur
- Veiligheid
- Sport, cultuur en natuur
- Werk, economie, recreatie en toerisme
- Samenvatting enquête en conclusies
- Actieplan



WONEN

Dorpsbelangen is met de gemeente in gesprek over verbetering van onderhoud aan de woningen en overig onroerend goed. Ook heeft de verpaupering als de garageboxen (Europaweg 1), de Watermann graansilo een hoge prioriteit. Dit alles moet het wonen in Bad Nieuweschan aantrekkelijker maken, ook voor nieuwe inwoners. JONGEREN

Het woningaanbod schiet te kort, met name voor jongeren. Het aanbod is zo krap dat ze vaak genoodzaakt zijn om buiten Bad Nieuweschan een woning te zoeken.

Koopwoningen zijn moeilijk bereikbaar door de hoge eisen die aan de financiering verbonden zijn. De sociale huurwoningen worden na een open inschrijving regelmatig toegewezen aan mensen afkomstig uit andere plaatsen.



Voorstel is om te bekijken of er mogelijkheden zijn om starters uit Bad Nieuweschan voorrang te geven bij het toewijzen van vrijkomende woningen. OUDEREN

De ouderen, ook bij mindere zelfredzaamheid, willen graag zo lang mogelijk in Bad Nieuweschan blijven wonen. (Het overgrote deel woont in een koophuis.) Maar het onderhoud van erf en tuin wordt als zwaar omschreven. Ook de indeling van het huis past vaak niet meer bij het ouder worden. Er wordt onderzocht of er mogelijkheden/subsidies zijn om koopwoningen, betaalbaar aan te passen. Hierbij zal de WMO leidend zijn. Ook nieuwbouw van levensloopbestendige woningen is gewenst.

Verder wordt er bij de gemeente op aangedrongen om hondenbezitters te wijzen om de geldende regels zoals: "aangelijnd binnen de bebouwde kom, poep direct op te ruimen en honden niet voortdurend buiten te laten blaffen".



DUURZAAMHEID EN MILIEU

Huishoudelijk afval wordt al een aantal jaren gescheiden aangeleverd en er komt nog een vierde container bij ter vervanging van de plastic zak 'Retour afzender'. Op het gebied van groene energie liggen er aantal nieuwe plannen, zoals mensen die al zonnepanelen hebben om de overvloedige stroom in coöperatief verband te 'vermarkten'.

Steeds meer huizen in Bad Nieuweschan worden voorzien van zonne-panelen.



Ook Acantus heeft op een aantal huizen panelen geplaatst. Verder hebben grote panden als obs Houwingaham en De Akkerschan dergelijke panelen. Ook zal onderzocht worden of er in het dorp locaties zijn, waar kleine windmolens geplaatst kunnen worden (ashoogte 15 meter).

ZORG EN WELZIJN

Bad Nieuweschan heeft een dependance Arts en Zorg uit Winschoten. Dagelijks wordt huisartsenzorg aangeboden. Ook is er een diëtiste en/of andere specialistische zorg beschikbaar. Certe verzorgt bloedafname. In 2018 zal aan de Voorstraat een nieuwe huisarts zich vestigen. Het apotheek afhaalpunt bevindt zich in het pand Hoofdstraat 6. Ook fysiotherapie wordt op twee plaatsen aangeboden: Slecht & Westra, Achterstraat en bij Fontana Resort, Prenger en Hoekman. Vanuit de Steunste in De Akkerschan worden ook allerlei activiteiten georganiseerd, van sjoelen tot dans en zang.



(Nieuw uitgiftepunt Apotheek Reiderland)

ONDERWIJS

In De Akkerschan is Peuterspeelzaal De Krummelbak.

Bad Nieuweschan heeft een openbare basisschool, Houwingaham.

Buitenschoolse kinderopvang gebeurt veelal door familie, maar er is ook professionele opvang in ons dorp en omgeving.

Voortgezet onderwijs wordt niet aangeboden, hiervoor zijn onder andere mogelijkheden in Winschoten, Bellingwolde en Woldendorp.

VERKEER, VERVOER EN INFRASTRUCTUUR



De invalswegen naar Bad Nieuweschan zijn uiteraard het drukst. Veelal wordt er binnen de bebouwde kom te hard gereden. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Helaas is dit gebied niet volgens de richtlijnen "Duurzaam Veilig" als zodanig ingericht. Hieraan moet gewerkt worden. Met name op de Oudezyl wordt veel te hard gereden. 90% van de verkeersbewegingen ligt boven de 50 km/h terwijl de maximum snelheid daar 30 km/h is. Ondanks de aanwezigheid van de Europaweg van en naar Duitsland, rijden veel automobilisten via de W. Mettingstraat richting COOP. Dit moet aangepast worden omdat dit verkeer ook de wegen kruist met kinderen die de school of sportvelden bezoeken. Verwijzingen om via de Europaweg te rijden moeten worden geplaatst.



VEILIGHEID

In Bad Nieuweschan is geen vaste politiestation, hiervoor is men aangewezen op Winschoten. Er zijn buurtagenten beschikbaar.

Vanwege de grenssituatie met Duitsland controleert regelmatig de Koninklijke Marechaussee, als ook de Duitse Bundesgrenzschutz (BGS), Zoll (Douane) en Bundespolizei ons gebied. Er zijn initiatieven voor buurtpreventie, zoals Messenger en WhatsApp. Wel is er een modern ingerichte brandweerpost van de Veiligheidsregio Groningen. De uitruk wordt gedaan door vrijwillige mannen en vrouwen uit het dorp en regio.



Het geluid van het verkeer op de A7 wordt als hinderlijk ervaren. Een geluidscherm is wenselijk. Ook zorgt de brug over de Westerwoldse Aa voor een storend 'klapperend' geluid door vooral vrachtwagens en bussen. Rijkswaterstaat dient met een oplossing te komen.

Bijlage 8 Nota van uitgangspunten



GEMEENTE OLDAMBT

Nota van Uitgangspunten
Omgevingsplan Bad Nieuweschans



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
OMGEVINGSPLAN
BAD NIEUWESCHANS**

CODE 20161721 / 24-11-2017

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Proces omgevingsplan	1
1. 4. Geldende bestemmingsplannen	2
1. 5. Leeswijzer	3
2. BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE	4
2. 1. Wat houdt het experiment in?	4
2. 2. Waarom gaan we experimenteren?	6
2. 3. Hoe gaat de gemeente Oldambt dit doen?	6
2. 4. Gevolgen voor de gemeentelijke organisatie en vaardigheden	7
3. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
3. 1. Het dorp Bad Nieuweschan	9
3. 2. Deelgebieden Bad Nieuweschan	9
3. 3. Beschrijving deelgebieden	10
4. BELEIDSKADER	11
4. 1. Omgevingsvisie gemeente Oldambt	11
4. 2. Dorpsvisie Bad Nieuweschan	12
4. 3. Relatie tussen de drie instrumenten	13
5. OPZET OMGEVINGSPLAN	15
5. 1. Opzet omgevingsplan	15
5. 2. Verbrede reikwijdte	15
5. 3. Beleidsregels	15
5. 4. Integratie gemeentelijke verordeningen	16
5. 5. Digitalisering	17
6. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSPLAN	19
7. AMBITIE BEPALEN	21
7. 1. Introductie	21
7. 2. Gemeentelijke organisatie en bestuur	21
7. 3. Bijeenkomst met het dorp	21
7. 4. Overleg ketenpartners en stakeholders	22
8. AMBITIE KLEUREN	23
8. 1. Indeling in gebieden	23
8. 2. Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)	23

8. 3.	Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang	26
8. 4.	Laag 3: de regionale context: vertel het verhaal van de historie	27
9.	PROCEDURE OMGEVINGSPLAN	28
9. 1.	Nota van uitgangspunten	28
9. 2.	Voorontwerpomgevingsplan	28
9. 3.	Ontwerpomgevingsplan	28
9. 4.	Vastgesteld omgevingsplan	29
9. 5.	Beroep	29
9. 6.	Planning	29

Bijlagen

Bijlage 1	Aanvraagformulier pilot
Bijlage 2	Overzicht verbrede reikwijdte bestemmingsplan
Bijlage 3	Kaart met deelgebieden en functies
Bijlage 4	Verslagen participatiebijeenkomsten

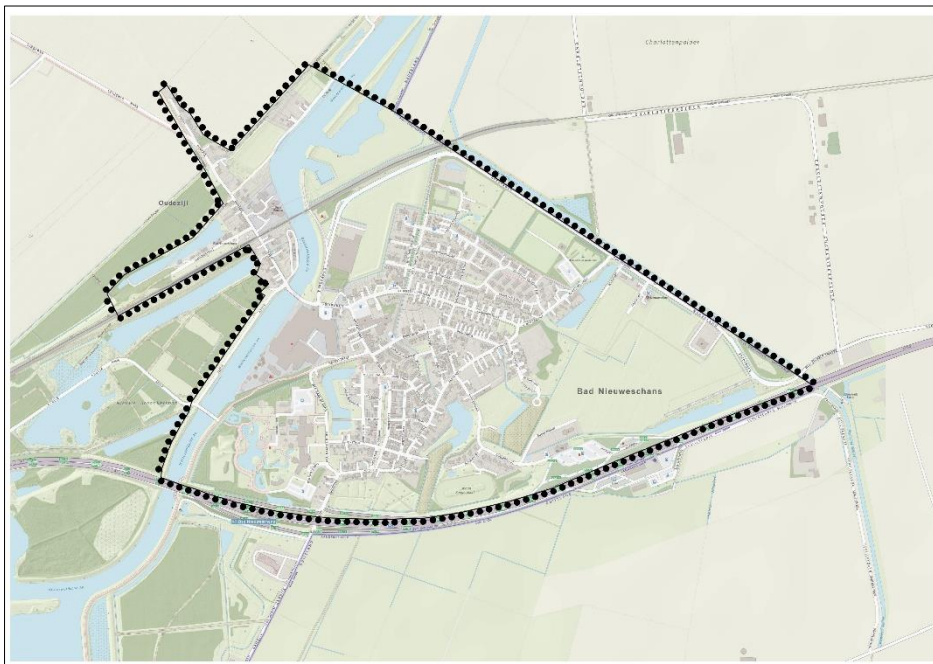
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe omgevingsplan Bad Nieuweschans. Deze Nota is een eerste stap in het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het dorp Bad Nieuweschans. De gemeente Oldambt kiest ervoor om in plaats van een 'gewoon' bestemmingsplan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: omgevingsplan) te gaan opstellen. Aanleiding voor dit plan is ook de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2021. De gemeente heeft de ambitie om nu al met de nieuwe instrumenten (omgevingsvisie, omgevingsplan) te oefenen. Dit doet de gemeente niet alleen, maar samen met inwoners, stakeholders en ketenpartners.

1. 2. Begrenzing plangebied

Het omgevingsplan wordt vastgesteld voor het dorp Bad Nieuweschans. In de volgende figuur is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Begrenzing plangebied omgevingsplan

1. 3. Proces omgevingsplan

De gemeente gaat aan de slag met het maken van een omgevingsplan. Hiermee wordt ingespeeld op een grote aanpassing van de huidige wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu. Het Rijk werkt momenteel aan de Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2021 in werking treedt. De gemeente Oldambt heeft zich aangemeld als pilotproject om vooruit te kunnen lopen op deze

nieuwe wetgeving. De ervaringen die tijdens de pilot worden opgedaan kunnen dienen als blauwdruk voor het opstellen van het gemeente dekkend omgevingsplan dat de gemeente in de jaren na de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied moet opstellen. De gemeente gaat voor Bad Nieuweschans een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen, we noemen dat alvast wel een omgevingsplan, ook al is dat het nog niet.¹ De reikwijdte van het omgevingsplan is breder dan die van het bestemmingsplan. Met het omgevingsplan kunnen regels worden gesteld voor alle activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit begrip omvat alles wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepaalt. Dus ook aspecten als duurzaamheid, gezondheid, welstand, landschap, milieu, veiligheid en cultureel erfgoed. Met een omgevingsplan kan beter worden ingespeeld op actuele maatschappelijke vraagstukken in Oldambt en de regio, zoals krimp en leegstand, omdat het de bredere sociaaleconomische doelstellingen verbindt aan de fysieke leefomgeving.

Het opstellen van een omgevingsplan is voor de gemeentelijke organisatie een mooie kans om zich voor te bereiden op de Omgevingswet en om na invoering van deze wet daadwerkelijk de kansen van deze wet te benutten. Ander voordeel van een Omgevingsplan is ook dat de regelgeving minder versnipperd is over verschillende verordeningen, maar één gemeentelijk instrument voor de fysieke leefomgeving.

1. 4. Geldende bestemmingsplannen

In Bad Nieuweschans gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening 2014, 1 juni 2015
- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld 20 maart 2013
- Bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana, vastgesteld 28 mei 2014
- Bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans, vastgesteld 28 mei 2014
- Wijzigingsplan passantenhaven Bad Nieuweschans, vastgesteld 5 maart 2013
- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld 20 maart 2013
- Bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos, vastgesteld 24 november 2009
- Bestemmingsplan Nieuweschans, vastgesteld 13 november 2007

Conform de Wet ruimtelijke ordening geldt een actualiseringsplicht na 10 jaar. De gemeente Oldambt kiest ervoor om voor Bad Nieuweschans in één keer een geheel nieuw omgevingsplan op te stellen. Hiermee verminderen we het aantal plannen en stemmen we de regels op elkaar af. En slaan we direct een slag in het kader van de Omgevingswet. De Omgevingswet streeft er ook naar om te volstaan met één

¹ De mogelijkheden in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn beperkter dan in een echt omgevingsplan onder de Omgevingswet. Op grond van het Besluit CHW mag op een aantal onderdelen worden afgeweken van bestaande wet- en regelgeving. Als de Omgevingswet met bijbehorende regelgeving in werking treedt zijn de mogelijkheden voor een omgevingsplan ruimer. We proberen hier wel zoveel mogelijk op voor te sorteren op basis van de kennis die voorhanden is.

omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben alle gemeenten daarvoor nog tot 2029 de tijd. Het omgevingsplan voor Bad Nieuweschans is een eerste stap in die richting en zou als blauwdruk kunnen dienen voor de verder uitrol van een gemeente dekkend omgevingsplan.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de pilotstatus op grond van de Crisis- en Herstelwet nader toegelicht en wordt aangegeven wat dat betekent voor het omgevingsplan en voor de gemeentelijke organisatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het dorp en de deelgebieden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de Omgevingsvisie en de Dorpsvisie en wat daarvan de gevolgen zijn voor het omgevingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op het proces van de totstandkoming van deze startnotitie en in hoofdstuk 6 staat wat we in het voortraject aan input hebben opgehaald.

2. BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE

2. 1. Wat houdt het experiment in?

Voordat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden vastgesteld moet het plangebied in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (Besluit CHW) worden opgenomen als pilotproject. Twee keer per jaar (1 maart en 1 oktober) wordt door het programma Eenvoudig Beter van het Ministerie een voorstel gedaan voor het toevoegen van een nieuwe groep plangebieden aan de lijst van artikel 7c en 7g van het Besluit CHW. Bad Nieuweschans is aangemeld als pilotproject in de 16^e tranche. Naar verwachting wordt dit besluit eind 2017 definitief. Dit betekent dat daarna de gemeenteraad een bestemmingsplan mag vaststellen met het karakter van een omgevingsplan. De gemeente Oldambt gaat dus voor Bad Nieuweschans een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen. Wat betekent dit pilotstatus nu eigenlijk?

Iedereen wil wonen, werken, ondernemen en recreëren in een aantrekkelijke leefomgeving. Daarvoor is overzichtelijke wet- en regelgeving nodig die aansluit bij de praktijk: de Omgevingswet. Voor de Omgevingswet zijn vier verbeterdoelen geformuleerd: het omgevingsrecht is inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik, de leefomgeving staat op een samenhangende manier centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving, een actieve en flexibele aanpak biedt overheden meer afwegingsruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken en besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat sneller en beter.

De Omgevingswet wil sturen op kwaliteit, ruimte bieden voor goede initiatieven en kwetsbare belangen beschermen.

Een omgevingsplan betekent:

- minder² en beter op elkaar afgestemde regels;
- meer loslaten;
- vertrouwen als uitgangspunt;
- integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving in één plan;
- meer ruimte voor lokale afwegingsruimte door de gemeente;
- meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan gaat van oudsher uit van toelatingsplanologie, het omgevingsplan biedt meer ruimte voor uitnodigingsplanologie.

² Het aantal regels hoeft niet perse minder te zijn dan nu in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Met het integreren van regels uit gemeentelijke verordeningen kan het totale pakket regels groter zijn dan u in het bestemmingsplan. Deregulering is een keuze van de gemeente.

- het waarborgen van omgevingskwaliteit.

Het omgevingsplan

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee enerzijds ontwikkelingen worden gestimuleerd en anderzijds regels voor activiteiten worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen hierin regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook moeten er voor het gehele grondgebied van de gemeente functies aan locaties toegekend worden (vergelijkbaar met voorheen doeleindeomschrijvingen onder de bestemmingen). De verplichte evenwichtige toedeling hiervan moet plaatsvinden vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving en bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Expliciete aandacht moet er komen voor het aspect gezondheid. De mogelijke motieven voor het toekennen van functies worden aanzienlijk uitgebreid vergeleken met het bestemmingsplan (dat enkel een goede ruimtelijke ordening als motief kent). Daarnaast gaat het omgevingsplan straks in beginsel ook over alle verdere (algemene) gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving.

De gemeente Oldambt krijgt van de Minister van I&M de ruimte om onder andere met de volgende onderwerpen te experimenteren:

- het plan gaat over de totale fysieke leefomgeving en niet alleen over de ruimtelijke aspecten daarbinnen. Dat betekent dat ook milieumaatregelen en aspecten als natuur, water, welstand, duurzaamheid, veiligheid, gezondheid en cultureel erfgoed in het integrale plan kunnen worden meegenomen;
- onderdelen van gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen integraal deel uitmaken van het plan, zoals ook is voorzien in de Omgevingswet;
- grondexploitaties kunnen gefaseerd worden opgesteld. Dat betekent dat bij organische gebiedsontwikkeling niet direct een gedetailleerde grondexploitatie hoeft te worden geleverd, maar dat dit bij vergunningverlening ter sprake komt;
- onderzoeken kunnen gefaseerd worden gedaan; bij de vaststelling van het omgevingsplan is slechts globaal onderzoek nodig. De onderzoeken zijn pas relevant bij het beoordelen van een initiatief;
- de planperiode is van 10 jaar verlengd tot 20 jaar.

De uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 en 7. In bijlage 2 is een compleet overzicht opgenomen van de afwijkmogelijkheden en per onderdeel is aangegeven of de gemeente Oldambt daar naar verwachting gebruik van zal maken in het omgevingsplan Bad Nieuweschans of niet. Een aantal onderwerpen verdienen nog nader onderzoek als het omgevingsplan wordt opgesteld.

2. 2. Waarom gaan we experimenteren?

De reden dat de gemeente aan het pilotproject van het Rijk deelneemt is omdat daarmee een plan wordt opgesteld dat beter bij het beleid past en dat na 1 januari 2021 een goede basis vormt voor het op te stellen omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente weet dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nog geen omgevingsplan is, maar dat het wel een goede basis is voor het gemeentelijk omgevingsplan. Ook sluit een omgevingsplan beter aan op de doelstellingen dan een regulier bestemmingsplan:

- dereguleren: om onnodige vergunningsprocedures te voorkomen, wordt onderzocht of percelen mogelijk ruimer kunnen worden bestemd en op eenvoudige wijze een gewijzigd gebruik kan worden toestaan. Het huidige systeem van specifieke bestemmingen is hiervoor niet altijd toereikend, omdat met een 'gewoon' bestemmingsplan de uitvoerbaarheid uitgebreid moet worden aangetoond. Het omgevingsplan is hiervoor een beter instrument.
- actualiseringsperiode van 20 jaar: Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten we de bestemmingsplannen herzien binnen 10 jaar. Deze termijn is binnen het pilotproject verruimd naar 20 jaar. Hiermee hoeven we minder snel ons plan te herzien en besparen we kosten. Indien gewenst kan het plan wel tussentijds worden aangepast.
Overigens zal onder de Omgevingswet de wettelijke actualiseringstermijn volledig zal komen te vervallen. Omgevingsplannen worden dan herzien op initiatief van raad of college. Dit biedt de vrijheid om een omgevingsplan eerder te herzien indien daar behoefte toe is en alleen voor gebieden en thema's waarvoor het nodig is. Wel komt er een verplichting om verleende omgevingsvergunningen binnen een periode van maximaal vijf jaar te verwerken in het omgevingsplan en ook instructies van het Rijk en provincie moeten binnen een bepaalde termijn worden verwerkt. Er blijft dus wel een soort actualisatieplicht onder de Omgevingswet.
- verbrede reikwijdte: aanverwante onderwerpen zoals bijvoorbeeld welstand, APV, erfgoedbeleid en milieu wil de gemeente in het plan kunnen opnemen. Het omgevingsplan wordt hiermee een instrument om alle beleid dat ziet op de fysieke leefomgeving te ordenen en te integreren. Dit samenbrengen versterkt de integrale afweging van ontwikkelingen en keuzes.
- minder plannen: het uitgangspunt voor een omgevingsplan is dat er onder de Omgevingswet één plan per gemeente wordt opgesteld. Op den duur wordt daarmee het aantal plannen en regelingen verminderd en wordt gezorgd voor een consistent beleid in de gehele gemeente.

2. 3. Hoe gaat de gemeente Oldambt dit doen?

Samen met ongeveer 110 andere gemeenten loopt de gemeente Oldambt vooruit op de Omgevingswet en wordt invulling gegeven aan het instrument omgevingsplan. In de provincie Groningen is Oldambt de tweede gemeente die hiermee aan de slag gaat, in de regio heeft de gemeente (samen met Stadskanaal) een voortrekkersrol. Ook Appingedam heeft zich aangemeld als pilotgemeente.

Goed overleg met ketenpartners, zoals de provincie Groningen, waterschap, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst en buurgemeenten is daarbij ook heel belangrijk. Er wordt nog gezien of in het kader van het experimenteren ook kan en mag worden afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan het experiment en aan het omgevingsplan. De verwachting is dat onder de Omgevingswet ook de provincies een stapje terug zullen doen en meer gaan overlaten aan de gemeente.

Een belangrijk onderdeel is een uitgebreid communicatie- en participatietraject met inwoners, bedrijven, stakeholders en ketenpartners. Uitgangspunt hierbij is wel dat al doorlopen trajecten, zoals bij de Omgevingsvisie, niet worden herhaald, maar dat de resultaten daarvan worden meegenomen in het omgevingsplan.

2. 4. Gevolgen voor de gemeentelijke organisatie en vaardigheden

Het meedoen aan de pilot maakt het voor de gemeente mogelijk om deels van de geldende wet- en regelgeving af te wijken en om voor te sorteren op de Omgevingswet. Meer specifiek stelt het de gemeente in staat om te oefenen met de nieuwe wettelijke bepalingen, de mogelijkheden van de Omgevingswet en dit in de toekomst breder toe te passen in de hele gemeente. De Omgevingswet brengt grote veranderingen voor de gemeentelijke organisatie met zich mee. De Omgevingswet kent andere instrumenten en vereist een integrale en interdisciplinaire aanpak, de fysieke leefomgeving is breder dan het huidige begrip ruimtelijke ordening. Ook staat niet meer het plan centraal, maar een initiatief. Dit betekent niet dat alles mag, dat is ook niet de insteek van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn de kaders opgenomen waar binnen ontwikkelingen mogelijk zijn, in het omgevingsplan wordt zowel ruimte geboden voor meer initiatieven als de randvoorwaarden en concrete regels opgenomen waaraan activiteiten worden getoetst.

Met het omgevingsplan kan de gemeente Oldambt al werkende weg hiermee aan de slag. Alle regels van de fysieke leefomgeving komen bij elkaar in het omgevingsplan. Deze regels komen er anders uit te zien dan die van een bestemmingsplan. Met de mogelijkheden van de pilot kan de gemeente zelf bepalen hoe het omgevingsplan eruit komt te zien, afwijken van de bij bestemmingsplannen voorgeschreven standaarden mag. Een voorbeeld hiervan is het werken met een mengpaneel waaraan initiatieven worden getoetst en een digitale opzet op maat ontwikkelen voor het omgevingsplan Bad Nieuwes chans.

Het is in dit hele proces belangrijk dat de verschillende afdelingen, vergunningverleners en handhavers al in een vroegtijdig stadium met elkaar samenwerken om een omgevingsplan te maken waarmee iedereen kan werken. Er wordt ook bekeken wat dit voor de organisatie betekent. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de vaardigheden en competenties van de medewerkers. De medewerkers moeten immers niet alleen over voldoende kennis van het omgevingsplan beschikken, maar ook over de competenties om integrale afwegingen te maken. Dit geldt zowel bij het opstellen als het uitvoeren van het omgevingsplan. Inhoud en competenties gaan gezamenlijk op. Door het opstellen van een omgevingsplan en het al werkende weg voorbereiden van de gemeentelijke organisatie op de komst van de Omgevingswet worden de kansen die de wet biedt goed benut.

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan de implementatie van de Omgevingswet binnen de gemeentelijke organisatie. In dat kader is een Impactanalyse Omgevingswet opgesteld. Het doel van de impactanalyse is om meer duidelijkheid te verkrijgen over de consequenties van de invoering van de Omgevingswet. Zo kan gericht een plan van aanpak voor de verdere implementatie worden opgesteld en daarinbinnen verantwoorde keuzes worden gemaakt. De impact is gemeten op de volgende onderwerpen: organisatie, organisatiecultuur, kwaliteit, digitalisering, planning en financiën. Uit deze impactmeting blijkt dat de projectorganisatie van de gemeente Oldambt al een aantal belangrijke stappen heeft gezet richting een gedegen implementatie. Een aantal van elkaar losstaande ontwikkelingen in de organisatie dienen verbonden worden met elkaar om de Omgevingswet tijdig te kunnen implementeren. De risico's voor een succesvolle implementatie is de kennisachterstand in de context van integraliteit en dienstverlening, het niet volledig digitaal en zaakgericht kunnen werken en het aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarnaast is uit dit onderzoek gebleken dat de gemeente Oldambt zich meer extern dient te richten en meer oog moet hebben voor de intensievere ketensamenwerking die de Omgevingswet vraagt.

Het omgevingsplan Bad Nieuweschans biedt kansen om met deze resultaten aan de slag te gaan en de aanbevelingen waar mogelijk in praktijk te brengen. In het proces wordt hiermee rekening gehouden.

3. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Bad Nieuweschans, een nog niet ontdekte “parel”.

3. 1. Het dorp Bad Nieuweschans

Bad Nieuweschans is een vestingdorp en ligt aan de grens met Duitsland. Het dorp is prima bereikbaar via de A7. Arriva verbindt het dorp via een frequente treinverbinding met Groningen en Leer. Het aantal voorzieningen is mede dankzij de toeristische aantrekkingskracht (wellness resort Fontana en het historische beschermd dorpsgezicht) meer dan redelijk. Bad Nieuweschans ontwikkelt zich tot samenhangend kuuroord met gezondheidstoerisme en wellnesaanbod. Het bedrijventerrein Bolwerck, met ook de vestiging van de Eems Dollard Regio, biedt nog voldoende ruimte voor bedrijven om zich te vestigen. Aansluitend op het dorp zijn recreatieve water- en fietsverbindingen aanwezig. Aan verbetering hiervan wordt gewerkt. De mogelijkheden om te wonen zijn divers.

In het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan is Bad Nieuweschans aangemerkt als een basisdorp. Dit zijn dorpen met (meestal) alleen een supermarkt, geldfunctie, huisarts, basisschool. Meestal zijn er geen aanvullende functies. Voor Bad Nieuweschans geldt dat er nog verschillende andere functies aanwezig zijn, maar niet genoeg om aangemerkt te worden als een centrumdorp.

Uitgangspunt omgevingsplan

Het omgevingsplan Bad Nieuweschans biedt de mogelijkheden om op zijn minst een basisdorp te kunnen blijven, uiteraard is dat niet af te dwingen. De aanvullende functies moeten passen in de regeling.

3. 2. Deelgebieden Bad Nieuweschans

Het dorp Bad Nieuweschans bestaat globaal uit de volgende deelgebieden. Op de kaart die is opgenomen als bijlage 3 staat een meer uitgebreide indeling in functies en deelgebieden. Hierop wordt in hoofdstuk 8 verder ingegaan.

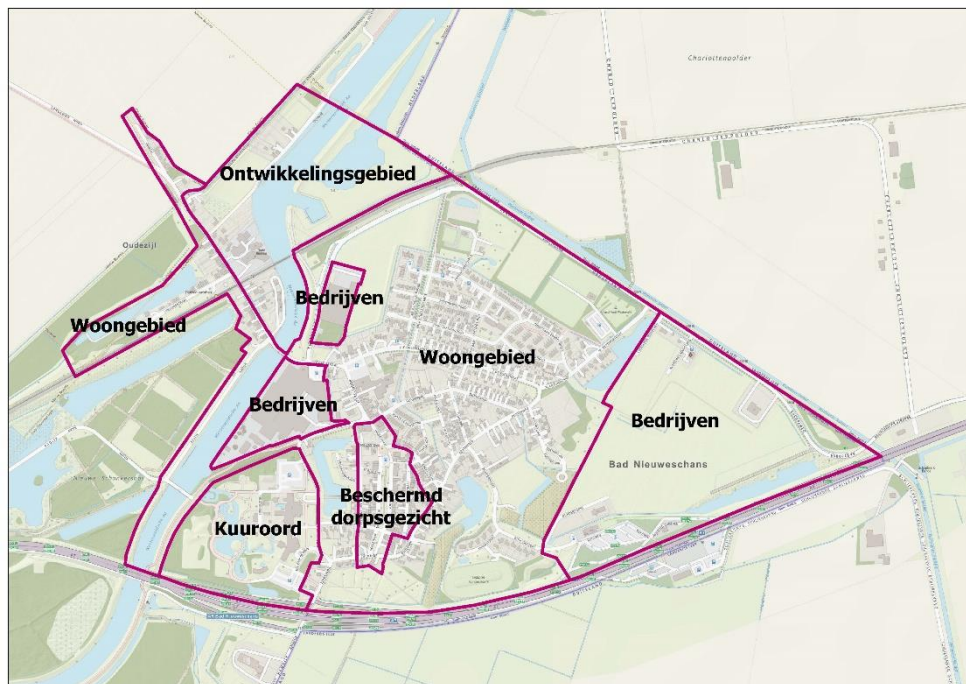
De deelgebieden zijn:

- Kuuroord
- Beschermd dorpsgezicht
- Woongebieden
- Bedrijven
- Ontwikkelingsgebied

De indeling in gebieden is weergegeven in de volgende figuur.

Uitgangspunt omgevingsplan

De deelgebieden vormen de basis voor de gebiedsindeling in het omgevingsplan.



3. 3. Beschrijving deelgebieden

1. Kuuroord

Belangrijke drager voor het dorp is het wellness resort Fontana. Fontana herbergt thermale (bronnen)baden, sauna's en andere wellnessfaciliteiten en trekt jaarlijks meer dan 200.000 bezoekers. Samen met de kartonfabriek is Fontana een grote werkgever in het dorp.

2. Beschermd dorpsgezicht

Een deel van het dorp is in 1974 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Hoofdwacht dateert uit 1631 en bevindt zich aan de Voorstraat. Verder is er ook een aantal monumentale woonhuizen aanwezig. In totaal telt Bad Nieuweschanse 46 rijksmonumenten. Cultureel erfgoed is dus in grote mate aanwezig en een belangrijke drager in het dorp.

3. Woongebieden

Het grootste deel van het dorp bestaat uit woningen. Het woningaanbod schiet te kort, met name voor jongeren. In het dorp zijn daarnaast verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt, een dorps huis, een school en sportvelden met bijbehorende faciliteiten.

4. Bedrijven

In Bad Nieuweschanse is een kartonfabriek gevestigd van Solidus Solutions Board bv. De fabriek is ontstaan in 1888 als de Strokartonfabriek De Dollard, maar sinds 1975 wordt oud papier als grondstof gebruikt. Daarnaast is er het Bedrijventerrein Bolwerck, maar hier liggen nog veel braakliggende kavels.

5. Ontwikkelingsgebied

Het Ontwikkelingsgebied omvat het deel van het dorp waar sprake is voor ontwikkelingen, zoals in en rond de graansilo en de leegstaande fabriek in dit gebied.

4. BELEIDSKADER

4. 1. Omgevingsvisie gemeente Oldambt

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die in 2021 van kracht wordt, heeft de raad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. Voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans is de omgevingsvisie een belangrijk document, hierin staat het strategische beleid voor de gemeente Oldambt voor de komende jaren. De omgevingsvisie wordt vertaald in het omgevingsplan. De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in een omgevingsplan, het tactische beleidskaders en één of meerdere programma's die op de uitvoering zijn gericht. De omgevingsvisie is dus kaderstellend bij het omgevingsplan en de programma's die voor een gebied of thema worden gemaakt. Inwoners en initiatiefnemers zijn niet direct gebonden aan de inhoud van de omgevingsvisie, maar krijgen er wel indirect mee te maken via een omgevingsplan.

Oldambt is een uniek gebied waar de inwoners trots op zijn. Die unieke positie komt tot uitdrukking in kernwaarden als ruimte, rust, landschap, gastvrijheid, verbindingen (ligging aan een snelweg, aan water en Duitsland), natuur, landbouw, toerisme en recreatie, water, duisternis en karakteristieke elementen. Met inachtneming van die kernwaarden is er ruimte voor kansen en flexibiliteit. Met de visie willen we ruimte bieden aan initiatieven, zonder dat deze initiatieven al bekend zijn. We willen uitnodigen tot ontwikkeling. Met behulp van de beschikbare instrumenten wil de gemeente initiatiefnemers helpen met hun bouwplannen in een vroeg stadium, zonder overbodige regels. Co-creatie is het uitgangspunt.



[Uitgangspunt omgevingsplan](#)

[Er wordt flexibiliteit in het plan opgenomen waarmee ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij aandacht is voor de kernwaarden](#)

Oldambt heeft een rijke historie waarvan twee pijlers aanknopingspunt zijn voor het in beeld brengen van het erfgoed. Dit zijn de verhaallijnen 'Graanrepubliek' en 'Dollardrand'. De ambitie is om het Oldambtster erfgoed te behouden en zichtbaar te maken. Cultuurhistorie kan integraal gebruikt worden bij verschillende vraagstukken. Het kan als middel worden ingezet op andere beleidsterreinen om doelstellingen te realiseren. Het beschermd dorpsgezicht van Bad Nieuweschans is één van de boekensteunen in Oldambt die van groot belang zijn voor de structuur van het landschap.

[Uitgangspunt omgevingsplan](#)

[Het beschermd dorpsgezicht krijgt weer een beschermende regeling in het plan](#)

4. 2. Dorpsvisie Bad Nieuweschans

De gemeente heeft de ambitie om dat wat inwoners belangrijk vinden, te gebruiken als basis voor nieuw beleid. De dorps- en wijkbelangenorganisaties zijn daarom ook gevraagd om te werken aan een visie voor hun eigen dorp of wijk. De omgevingsvisie biedt vervolgens ruimte om aan de hand van deze dorp- of wijkvisies de koers voor dorpen en wijken verder uit te werken. Voor Bad Nieuweschans is onder leiding van Dorpsbelangen een dorpsvisie opgesteld, deze is inmiddels vastgesteld door het bestuur van Dorpsbelangen op 19 oktober 2017. Ter voorbereiding daarvan is in het voorjaar van 2017 een enquête onder de dorpsbewoners gehouden. De resultaten van de enquête zijn input geweest voor de dorpsvisie. In het participatietraject om te komen tot een omgevingsplan voor Bad Nieuweschans is de Dorpsvisie een belangrijk document. In de visie staat een inventarisatie van wat voor de inwoners van het dorp belangrijk is en wat er nu en in de toekomst met het dorp moet gebeuren. Uitgangspunt voor de gemeente Oldambt is dat er meer verantwoordelijkheid bij het dorp zelf wordt neergelegd. Maar wat willen de Schanskers eigenlijk en wat moet de gemeente zelf blijven uitvoeren.

Op 13 november 2017 is de Dorpsvisie aangeboden aan het college van de gemeente Oldambt.

De kernpunten in de Dorpsvisie zijn wonen, duurzaamheid, milieu, zorg, welzijn, onderwijs, verkeer, vervoer en infrastructuur, veiligheid, sport, cultuur, natuur, werk, economie, recreatie en toerisme. Dit is een breed scala aan onderwerpen, maar allemaal relevant in Bad Nieuweschans. In de Dorpsvisie is een actieplan opgenomen met de volgende speerpunten:

Wonen:

- [woningaanbod verbeteren; Acantus, nieuwbouw](#)
- [leegstand en verval tegengaan, saneren](#)

Duurzaamheid en milieu:

- [onderzoek naar locaties zon- en windenergie](#)
- [verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm](#)
- groenonderhoud naar hoger niveau
- snoeiafval sneller opruimen

Zorg en welzijn:

- optimaliseren huisartsenzorg

Verkeer, vervoer en infrastructuur:

- aanpak viaduct Hamdijk
- treintijden Arriva blijven checken
- 30-km zone beter inrichten, maatregelen treffen en handhaven
- [andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek](#)
- sluipverkeer Mettingstraat tegengaan

- [parkeerproblemen in woongebieden oplossen](#)
- verbreden fietspaden richting Drieborg en Winschoten via Nieuw Beerta en Beerta
- straatkolken en rioleringen controleren

Veiligheid:

- oprichten buurtpreventie
- hondenpoep aanpakken, zakjes en schepjes verplichten, hondenbelasting

Sport, cultuur en natuur:

- bermen langs fietspaden tijdig maaien
- beter onderhoud wegen en voetpaden

Werk, economie, recreatie en toerisme:

- [aanpak herstel graansilo](#)
- [ontwikkelingen rond de Remise](#)
- [positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken](#)
- [vraag naar volkstuinen ondersteunen](#)
- mogelijkheden voor meer watersport onderzoeken
- [camperplaats inrichten](#)
- verfraaien Voorstraat: schijnwerpers op Hoofdwacht, muziekkoepeel en fontein
- snel internet, breedband

Niet alle onderwerpen kunnen een plek krijgen in het omgevingsplan. In blauw zijn de acties weergegeven die vallen binnen de fysieke leefomgeving en die in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. In het omgevingsplan nemen we deze actiepunten mee in die zin dat ze planologische mogelijk worden gemaakt, de vraag of ze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en of er budgetten beschikbaar zijn wordt niet in het omgevingsplan beantwoord. Dat is aan het college en de gemeenteraad en natuurlijk aan ondernemers en particulieren initiatiefnemers.

[Uitgangspunt omgevingsplan](#)

[De actiepunten uit de Dorpsvisie die zien op de fysieke leefomgeving krijgen een planologische basis in het omgevingsplan, zie hiervoor de uitwerking in hoofdstuk 8 van deze Nota van Uitgangspunten.](#)

4. 3. Relatie tussen de drie instrumenten

De Omgevingsvisie Oldambt geeft input voor het omgevingsplan. Hierbij geldt wel dat de omgevingsvisie globaal van aard is en ziet op het gehele grondgebied van de gemeente Oldambt. Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie is ook een participatietraject doorlopen. Er is voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans een apart communicatie- en participatieproces georganiseerd om verder in te zoomen op het dorp en de vraagstukken die daar spelen. De vraagstukken en ideeën vanuit het dorp zijn opgenomen in de Dorpsvisie.

De Omgevingsvisie en de Dorpsvisie leveren allebei input voor het omgevingsplan. In de volgende afbeelding is de verhouding tussen de drie instrumenten weergegeven.



5. OPZET OMGEVINGSPLAN

5. 1. Opzet omgevingsplan

Een omgevingsplan is meer dan alleen het bij elkaar vegen van de geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsplan is een uitgelezen mogelijkheid om de ambitie van de gemeente gezamenlijkheid met de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden kaders te vormen voor de invulling van de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft hierbij meer een verbindende en faciliterende rol dan een regulerende en toetsende rol. Dit gebeurt in nauw overleg met betrokkenen, met name het dorp Bad Nieuweschans zelf. We gaan samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke groeperingen het speelveld van de fysieke leefomgeving vormgeven. Daar waar mogelijk en gewenst treedt de gemeente terug en wordt het vormgeven van ontwikkelingen overgelaten aan de samenleving van de gemeente Oldambt.

Met het vorenstaande wil de gemeente ook invulling geven aan de algemene zorgplicht. Een ieder is verantwoordelijk voor een goede fysieke leefomgeving. Niet alleen de overheid. Dit betekent dat ook van de inwoners, initiatiefnemers en maatschappelijke groeperingen wordt verwacht dat ze gaan handelen conform de zorgplicht. Hierover gaat de gemeente met hen in gesprek.

5. 2. Verbrede reikwijdte

De verbrede reikwijdte betekent dat het omgevingsplan Bad Nieuweschans niet alleen gaat over de 'goede ruimtelijke ordening', zoals we die in bestemmingsplannen kennen. In het nieuwe omgevingsplan staat, net als onder de toekomstige Omgevingswet, de fysieke leefomgeving centraal. Dit betekent dat regels kunnen worden opgenomen over onder andere: het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, het milieu en landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken (welstand), duurzaamheid en natuurbescherming. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor natuur, verkeer, cultuurhistorie en evenementen rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.

Uitgangspunt omgevingsplan

In het omgevingsplan wordt uitgegaan van het begrip fysieke leefomgeving, dat houdt in dat ook andere regels worden opgenomen dan in een 'gewoon' bestemmingsplan.

5. 3. Beleidsregels

Een mogelijkheid die de Crisis- en Herstelwet biedt is het werken met open normen die nader worden ingevuld door beleidsregels. Een voorbeeld van een open norm is: voldoende parkeergelegenheid. De beleidsregel hierbij geeft vervolgens aan hoe

we bepalen wat ‘voldoende’ is, bijvoorbeeld aan de hand van parkeernormen. Deze beleidsregels kunnen door de raad of het college worden vastgesteld. Als het gaat om een beleidsregel voor welstand kan alleen de raad deze vaststellen, dat staat expliciet in artikel 7c van het Besluit CHW. Andere beleidsregels kunnen ook door het college van B&W worden vastgesteld.

Het werken met open normen en beleidsregels biedt flexibiliteit in Bad Nieuweschans. De open norm in het omgevingsplan is langer houdbaar, de invulling van de beleidsregel kan eenvoudiger worden aangepast. Hiermee is de gemeente in staat om sneller in te spelen op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen en meestal kan dat snel plaatsvinden door het college. Op voorhand is immers niet altijd goed in te schatten welke ontwikkelingen waar komen.

Uitgangspunt omgevingsplan

Voor het mogelijk maken van ontwikkelingen wordt indien nodig gebruik gemaakt van open normen die worden ingevuld met een beleidsregel, dit wordt bij het opstellen van het omgevingsplan onderzocht.

5. 4. Integratie gemeentelijke verordeningen

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogen ook regels uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen. Alle gemeentelijke regels bij elkaar zetten dwingt tot een goede onderlinge afstemming en leidt naar verwachting tot meer eenduidige en effectieve regels en mogelijk ook tot deregulering, omdat alle activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang moeten worden afgewogen.

Om te bepalen welke regelingen in het omgevingsplan Bad Nieuweschans kunnen worden opgenomen worden de volgende stappen doorlopen:

1. Bepalen welke regelingen onderwerpen bevatten die betrekking hebben op en voldoende relevant zijn voor (inrichting) van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is geen definitie opgenomen van de fysieke leefomgeving, maar er is wel een niet-limitatieve opsomming opgenomen van onderwerpen die hier in ieder geval onder vallen: bouwwerken, infrastructuur, water(systemen), bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed.
2. Bepalen van het rechtskarakter van deze regelingen en als gevolg daarvan bepalen in welk instrument onder de Omgevingswet de betreffende regeling zal worden opgenomen. Het moet gaan om regels die rechtstreekse werking hebben voor burgers en hen binden of waar burgers (direct of indirect) rechten aan kunnen ontlelen.
3. Bepalen wat het motief van de regeling is. De doelstelling moet zijn de zorg voor een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het onderscheid ziet vooral op het onderscheid tussen fysieke leefomgeving en openbare orde. De laatste vallen buiten de reikwijdte van het experiment.
4. Bepalen wie het bevoegd gezag ten aanzien van de betreffende regel is. De Omgevingswet kent alleen de gemeenteraad en het college als bevoegd gezag.

Regelingen waarbij de burgemeester bevoegd gezag is vallen buiten de reikwijdte van het experiment.

5. De verordeningen worden meegenomen om te experimenteren, niet om deze inhoudelijk te veranderen. Het kan hierbij gaan om (delen van) de Algemene Plaatselijke Verordening en de Bouwverordening. Bovendien blijven deze verordeningen verder van toepassing op de rest van het gemeentelijk grondgebied. Voor Bad Nieuweschans worden de betreffende regels opgenomen in het bestemmingsplan, zodat voor dit plangebied een samenhangend instrument geldt voor de fysieke leefomgeving.
6. In het omgevingsplan worden zoveel mogelijk verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving meegenomen. De gemeente gaat hiermee ervaring op doen met het integreren van verordeningen in het bestemmingsplan. We betrekken de medewerkers van de gemeente die te maken hebben met de verordeningen die we wel meenemen in het project en de wijze van regelen, zodat deze ook gelijk goed aangehaakt zijn bij het omgevingsplan Bad Nieuweschans. Deze werkwijze maakt het mogelijk om alvast vooruit te lopen op de Omgevingswet en alvast te leren werken met de integratie van verordeningen in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt omgevingsplan

Om op tijd te oefenen met de integratie van andere regels op het vlak van de fysieke leefomgeving nemen we zoveel mogelijk onderdelen van de gemeentelijke verordeningen op in het omgevingsplan.

5. 5. Digitalisering

Met een omgevingsplan hoef je als gemeente niet te voldoen aan de RO standaarden 2012, dat staat ook in het Besluit Chw. De gemeente maakt een keuze op welke manier de inhoud van het Chw bestemmingsplan³ raadpleegbaar is en hoe deze digitaal wordt ontsloten. Dit kan via de website www.ruimtelijkeplannen.nl of via een eigen server waarop het authentieke plan interactief wordt gepresenteerd. Er zijn twee mogelijke opties om het Chw bestemmingsplan te presenteren:

1. Uitvoering met behulp van een contour op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente stelt een contour met daaraan gekoppeld pdf's van kaart, toelichting en regels beschikbaar die via Ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is; via een andere weblocatie stelt de gemeente het Chw bestemmingsplan op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar.
2. Uitvoering met behulp van een interactief raadpleegbaar plan op Ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente stelt het Chw bestemmingsplan beschikbaar als authentiek plan waarvan de volledige inhoud via de website www.ruimtelijkeplannen.nl interactief raadpleegbaar is.

De gemeente kiest voor **optie 1** in verband met een maximale beleidsmatige invulling van het experiment en daarmee voor een maximale technische vrijheid. Met

³ In de werkafspraken over de digitale opzet en raadpleegbaarheid van pilots van Geonovum wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Chw bestemmingsplan genoemd.

deze optie voldoet de gemeente aan de minimum vereiste van artikel 7c, lid 9 onderdeel a Besluit CHW. De gemeente stelt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl de contour van het Chw bestemmingsplan beschikbaar met behulp van een uniek plan-identificatienummer. Voor de contour wordt het plantype 'beheersverordening' gebruikt. Op een door de gemeenteraad te bepalen internetadres stelt de gemeente het gehele Chw bestemmingsplan op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar. De contour die de gemeente via de landelijke voorziening beschikbaar stelt bevat een verwijzing naar dit internetadres. De gemeente is er zelf verantwoordelijk voor dat het Chw bestemmingsplan dat op het gemeentelijke internetadres te raadplegen is daar steeds beschikbaar is (met behulp van eigen planviewer), dat het niet zonder formeel besluit gewijzigd kan worden en dat het bestemmingsplan in deze vorm voldoende rechtszekerheid biedt. De authenticiteit, integriteit, volledigheid, beschikbaarheid en raadpleegbaarheid van het Chw bestemmingsplan moet de gemeente met deze optie zelf waarborgen. De reden hiervoor is dat de brongegevens van deze plannen niet beschikbaar zijn conform de landelijk geldende standaarden (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012). Door het ontbreken van deze brongegevens kunnen deze plannen naar verwachting overigens niet worden meegenomen in de algemene technische overgang naar het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Tot slot worden deze plannen ook niet geleverd aan de download service bij PDOK in het kader van de EU INSPIRE richtlijn. De gemeente dient dit mogelijk zelf te verzorgen.

Met **optie 2** wordt voldaan aan de minimum vereiste vanuit de Chw en aan de huidige RO Standaarden. De volledige inhoud van het Chw bestemmingsplan is interactief via de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. De gemeente hoeft hiermee geen eigen planviewer in te richten. Omdat de volledige inhoud van het plan via Ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is, gelden ook dezelfde waarborgen voor authenticiteit, integriteit, volledigheid, beschikbaarheid en raadpleegbaarheid als voor de reguliere bestemmingsplannen. Deze optie houdt beperkingen in aan de technische vrijheid die voortvloeien uit de RO Standaarden waardoor beleidsmatig niet alle mogelijkheden van de Chw kunnen benut. Door het beschikbaar zijn van de brongegevens van deze Chw bestemmingsplannen via de landelijke voorziening zal naar verwachting het plan op dezelfde manier als alle reguliere bestemmingsplannen en beheersverordeningen kunnen worden meegenomen in de technische overgang naar het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

Uitgangspunt omgevingsplan

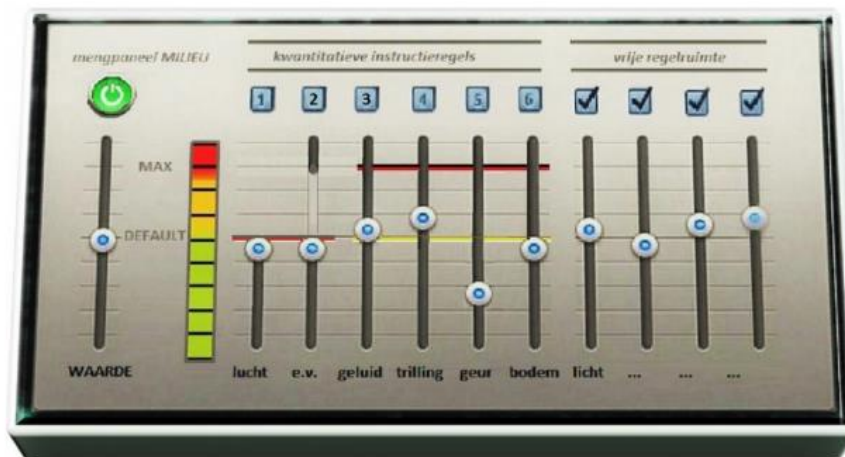
Voor Bad Nieuweschans kiezen we voor optie 1. De gemeente gaat onderzoeken op welke manier dit ingevuld wordt.

6. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSPLAN

In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten opgenomen voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans. In het volgende hoofdstuk en komt aan de orde welke vernieuwende aspecten in het omgevingsplan worden opgenomen.

Uit de Omgevingsvisie Oldambt blijkt dat er ruimte wordt geboden voor pionieren. Economische activiteiten worden bevorderd met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De gemeente wil het aantrekkelijke vestigingsklimaat van Oldambt versterken.

Een wijze waarop het omgevingsplan ruimte kan bieden om ook daadwerkelijk te pionieren in Bad Nieuweschans is het opnemen van een zogenaamd afwegingskader in het omgevingsplan. De aanzet hiervoor is al gegeven in de Omgevingsvisie. Het afwegingskader kan worden geïllustreerd als een soort mengpaneel. In de volgende figuur is een voorbeeld opgenomen van een mengpaneel waarbij alleen naar het aspect milieu is gekeken. Voor het plangebied worden ook andere aspecten dan milieu opgenomen in het afwegingskader, uitgangspunt is immers de fysieke leefomgeving, dat is breder dan alleen milieu.



Voorbeeld van een mengpaneel

In het op te stellen voorontwerpomgevingsplan geven we aan welke aspecten voor welk deelgebied gelden en wat de onderlinge verhouding hiervan is, met andere woorden: hoe deze tegen elkaar worden afgewogen. In het ene deelgebied zijn bepaalde aspecten nu eenmaal belangrijker dan in de andere en andersom. In het omgevingsplan wordt bekeken welke schuifjes kunnen worden toegepast in de verschillende afwegingskaders voor de deelgebieden van het dorp. Hierbij valt te denken aan onderwerpen zoals:

- gezondheid
- duurzaamheid
- leefbaarheid
- wegverkeerslawaaï

- externe veiligheid
- geur
- archeologie
- cultuurhistorie
- ruimtelijke kwaliteit
- natuur
- waterkwaliteit
- waterkwantiteit
-

Het lijstje is op dit moment vast nog niet volledig, ook per deelgebied in het dorp kan hier nog een andere invulling aan worden gegeven, in de fase Ambitie uitwerken kan blijken dat er nog meer of andere schuifjes in het afwegingskader worden opgenomen. We zien ook dat er meerdere mogelijkheden zijn voor de soort schuifjes die we gaan opnemen. Bepaalde schuifjes zijn ja of nee: een ontwikkeling voldoet wel of niet. Andere schuifjes hebben een bandbreedte: zolang een ontwikkeling maar tussen een minimale en maximale norm in zit. Sommige schuifjes vertegenwoordigen waarden: zoals cultuurhistorie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Met de schuifjes kan onderscheid worden gemaakt tussen thema's die worden geëist (minimum norm of waarde) en thema's die worden gestimuleerd (inzet is niet verplicht, maar wordt wel beloond).

Uitgangspunt omgevingsplan:

Toets aan kernwaarden en thema's van de Omgevingsvisie Oldambt met behulp van een afwegingskader voor ontwikkelingen in Bad Nieuweschans. Dit afwegingskader wordt in het omgevingsplan opgenomen of als beleidsregel

Zoals in paragraaf 5.5 is opgenomen wil de gemeente Oldambt bij de digitale opzet van het omgevingsplan kiezen voor een vernieuwende vorm. Voor de gemeente is belangrijk dat er een vorm wordt gekozen waar niet alleen de ambtelijke organisatie goed mee kan werken, maar vooral dat het plan goed raadpleegbaar en begrijpelijk is voor de inwoners van Bad Nieuweschans.

Uitgangspunt omgevingsplan:

De digitale opzet is vernieuwend ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen Het omgevingsplan Bad Nieuweschans is begrijpelijk en goed raadpleegbaar voor inwoners van het dorp (en voor een ieder)

7. AMBITIE BEPALEN

7. 1. Introductie

Om de ambitie voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans te kunnen bepalen is de gemeentelijke projectgroep voordat is gestart met het opstellen van een plan blanco het proces ingegaan. De gemeente Oldambt willen optimaal invulling geven aan de participatie, zowel intern als extern. Om de ambities scherp te kunnen stellen is het gewenst om in een vroegtijdig stadium in overleg te gaan met het dorp en diverse maatschappelijke organisaties en vertegenwoordigers.

Het resultaat van de gehouden sessies zijn weergegeven in het volgende hoofdstuk, Ambitie kleuren. Deze Nota van Uitgangspunten wordt aan alle deelnemers in de participatiefase gezonden en door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2018. En ook bij de uitwerking van deze uitgangspunten in het omgevingsplan worden de verschillende partijen betrokken. Ook dan vindt op bepaalde momenten in het proces communicatie en participatie plaats over het plan, in ieder geval in de voorontwerp- en ontwerpfase van het omgevingsplan.

7. 2. Gemeentelijke organisatie en bestuur

In informatiesessies zijn de medewerkers, het college en de gemeenteraad meegenomen in het proces. In de drie sessies zijn de interne en bestuurlijke ambities voor Bad Nieuweschans opgehaald. Belangrijke basis hiervoor is natuurlijk de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie. De bijeenkomst met de medewerkers van de gemeente Oldambt is gehouden op 10 mei 2017. Tijdens de collegevergadering van 16 mei 2017 is het college bijgepraat over het project. De vormvrije raadsbijeenkomst was op 30 mei 2017.

In al deze bijeenkomsten is een algemene inleiding over de Omgevingswet en meer in het bijzonder het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans gegeven. Daarna kon er verder worden gepraat over verschillende thema's die actueel zijn in Bad Nieuweschans en die relevant zijn voor het omgevingsplan. De verslagen van de eerste en derde bijeenkomst zijn opgenomen in bijlage 4.

7. 3. Bijeenkomst met het dorp

Op 18 mei 2017 is er een informatiebijeenkomst in het dorp georganiseerd. Er waren ongeveer 30-35 inwoners van Bad Nieuweschans aanwezig. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 4. Er heeft een driedubbel traject gelopen in het dorp. Ten eerste is het proces van de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor de gehele gemeente doorlopen waarbij ook inwoners van Bad Nieuweschans input hebben geleverd. Daarna de Dorpsvisie door en voor de inwoners zelf. Deels is het proces van de Dorpsvisie gecombineerd met de eerste fase (Ambitie bepalen) van het omgevingsplan.

Belangrijk voor de Schanskers is natuurlijk hoe met hun input op al deze fronten wordt omgegaan. Deze Nota van Uitgangspunten geeft hier, voor zover het de fysieke leefomgeving betreft, invulling aan. De uitwerking van deze uitgangspunten vervolgens plaats in het omgevingsplan. In samenwerking met de gebiedsregisseur

van de gemeente Oldambt voor het dorp Bad Nieuweschans zullen de actiepunten voor het dorp in tijd worden gezet en worden samen met het dorp afspraken gemaakt over de uitvoering hiervan. Dit is een vervolgtraject dat in principe los staat van het omgevingsplan, maar voor de uitvoering daarvan wel heel belangrijk.

7. 4. Overleg ketenpartners en stakeholders

Belangrijke overlegpartners in het voortraject zijn de medeoverheden en maatschappelijke organisaties. Het omgevingsplan kan van invloed zijn op hun beleidsvorming of uitvoering. Andersom kan het beleid van deze partijen ook invloed hebben op de invulling van het omgevingsplan.

Het gaat om de volgende medeoverheden en organisaties:

- Waterschap Hunze en Aa's
- Veiligheidsregio Groningen
- Provincie Groningen
- GGD
- Omgevingsdienst Groningen
- Acantus
- Solidus Solutions
- Politie
- Fontana Resort
- Buurgemeenten

Deze stakeholders en ketenpartners zijn geïnformeerd over het omgevingsplan. Met alle partijen is op 6 november 2017 overleg gevoerd. Tijdens dit overleg is een uitleg gegeven over het omgevingsplan. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 4. Uitgangspunt is om ook in het vervolg alle partijen te informeren over het omgevingsplan en waar nodig en mogelijk te zorgen voor afstemming in het beleid en uitvoering.

De opzet van de bijeenkomst met de ketenpartners en stakeholders was anders dan normaal gesproken als een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Gebruikelijk is om een voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners te sturen en daarna een reactie te ontvangen. Door te werken met deze opzet hebben ketenpartners en stakeholders nog voordat het omgevingsplan wordt opgesteld al de mogelijkheid om input te geven op het plan. Door de partijen werd deze opzet gewaardeerd en deze werkwijze is zeker voor herhaling vatbaar.

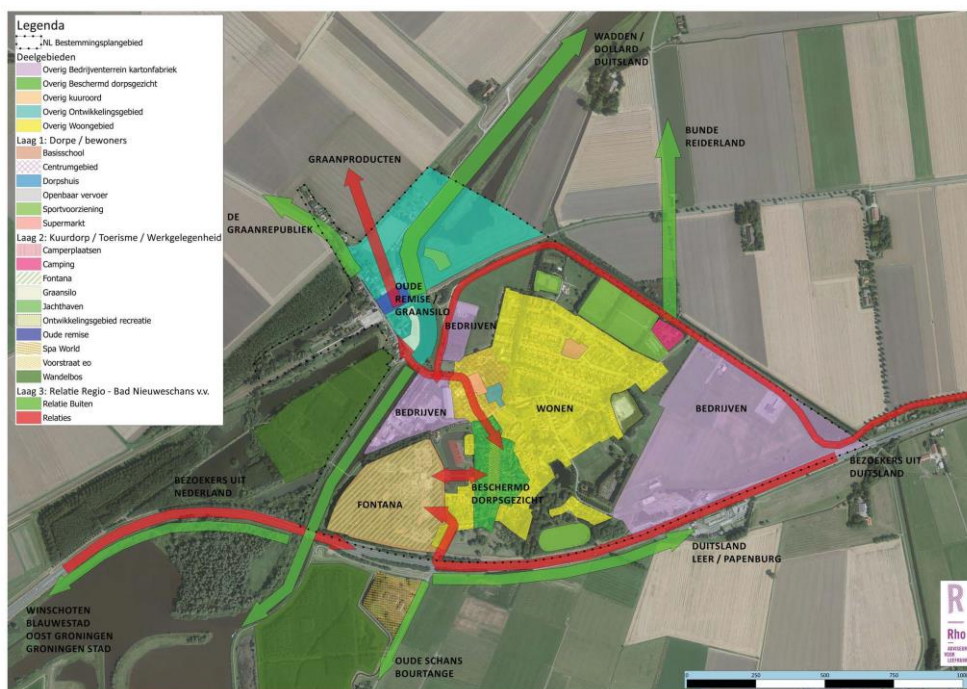
8. AMBITIE KLEUREN

8. 1. Indeling in gebieden

Als we kijken naar Bad Nieuweschans en de input die is opgehaald tijdens de verschillende sessies proberen te duiden, valt een ding in het bijzonder op: de gelaagdheid van het dorp:

- Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)
- Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang
- Laag 3: De regionale context: vertel het verhaal van de historie

Deze lagenbenadering is ook in de kaart van het plangebied weergegeven, zie de kaart hieronder. De kaart is in groter en beter leesbaar formaat als bijlage 3 opgenomen.



8. 2. Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)

- Initiatieven vanuit het dorp zo veel mogelijk ondersteunen en faciliteren, waaronder festivals organiseren etc.
- Ruim baan voor leefbaarheid
- Meer ruimte door minder regels?
- Betaalbare woningen voor jong en oud
- Ruimte geven voor het hogere segment? (te eenzijdige sociaal-economische samenstelling van Bad Nieuweschans voorkomen)
- Woon-zorg combinaties
- Wat is nodig om hier prettig oud te worden?
- Subsidiepotje voor mensen die langer thuis willen/moeten blijven wonen
- Levensloopbestendige woningen

- Duurzaamheid, energieneutraal bouwen
- Bedrijventerrein beter benutten (bijvoorbeeld door wonen-werken toe te staan?) Zonnepanelenpark op Bolwerck.
- Wat te doen met locatie voormalige confectiefabriek De Nijkans?
- Beheer en onderhoud (uitstraling, openbaar groen, handhaving als het gaat om privé-terreinen).
- Actief beleid inzetten om leegstand Hoofdstraat aan te pakken
- Aandacht voor de 'zware industrie' in het dorp (de kartonfabriek) en de toekomstige ontwikkelingen hiervan

Wat betekent dit voor het omgevingsplan?

- Opnemen van een regeling voor evenementen, met het doel het faciliteren van initiatieven vanuit het dorp.
- Aanwijzen van woon-zorg gebieden waarbij de combinatie van wonen en zorg en het realiseren van ondersteunende, zorg gerelateerde functies voorop staat.
- Faciliteren gezondheidssteunpunt in het omgevingsplan.
- Ondersteunen en faciliteren vernieuwing dorps huis 'de Akkerschans', verbreden van functies.
- Flexibele regeling voor activiteiten aan huis. Nog meer ruimte geven t.o.v. bestaande regeling voor beroep- en bedrijf aan huis (categorie 1 en 2, maximaal 50 m²)
- Bedrijventerrein: huidige zonering handhaven, wonen-werken mogelijk maken. Nadruk moet liggen op de bedrijfsfunctie.
- Procedures vereenvoudigen, bijvoorbeeld door het opnemen van het instrument 'melding' voor ondergeschikte wijzigingen in gebruik.
- In omgevingsplan ook aangeven welke ontwikkelingen/functies er niet wenselijk zijn (seksinrichting, amusementshal).

Actiepunten Dorpsvisie Bad Nieuweschans

Zoals in paragraaf 4.2 is opgenomen staan in de Dorpsvisie verschillende actiepunten. De volgende actiepunten (die zien op de fysieke leefomgeving) krijgen een plek in het omgevingsplan. Soms is er wat overlap met het lijst hiervoor. In het kort is per actiepunt aangegeven wat de wensen vanuit het dorp zijn.

1. Woningaanbod verbeteren

Het woningaanbod schiet te kort, vooral voor jongeren. Ouderen willen graag in Bad Nieuweschans blijven wonen, maar daarvoor zijn wel levensloopbestendige woningen nodig.

2. Leegstand en verval tegengaan, saneren

Het omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat er geen leegstand in het dorp komt, maar met de planologische regeling kunnen bijvoorbeeld wel meer functies mogelijk worden gemaakt. Hierdoor krijgt een pand meer gebruiksfuncties en is er daardoor meer ruimte voor ontwikkeling.

3. Onderzoek naar locaties zon- en windenergie

In het omgevingsplan wordt onderzocht of er locaties zijn die geschikt zijn voor de opwekking van zonne-energie. Ook wordt onderzocht of kleinschalige windmolens (maximaal 15 meter) mogelijk kunnen worden gemaakt.

4. Verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm

Er wordt onderzocht in hoeverre er maatregelen nodig zijn ten gevolge van het geluid van het verkeer op de A7 en de brug. Mogelijk is er een geluidscherm nodig. Uiteraard moet dit worden afgestemd met Rijkswaterstaat en aan het realiseren van een geluidscherm zijn aanzienlijke kosten verbonden. Dit komt wel de leefbaarheid in het dorp ten goede.

5. Aanpak herstel graansilo

Het omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat de graansilo wordt hersteld (als bouwwerk), maar wel dat er meerder functies mogelijk zijn waardoor hopelijk partijen bereid zijn te investeren.

6. Ontwikkelingen rond de Remise

De ontwikkelingen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Vooruitlopend op het omgevingsplan wordt een aparte vergunningprocedure doorlopen. Deze vergunning wordt te zijner tijd verwerkt in het omgevingsplan.

7. Positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken

Door het inspelen op actuele ontwikkelingen, meer ruimte voor initiatieven worden hopelijk de positieve aspecten van het dorp benadrukt. We kunnen dit niet afdwingen in het omgevingsplan, maar uiteraard wel stimuleren.

8. Onderzoek naar locaties voor zon- en windenergie

Kleinschalige opwekking van zonne-energie maken we mogelijk conform het geldende beleid van de gemeente. Zijn er nog mogelijkheden voor kleinschalige windmolens? Grootschalige locaties moeten eerst worden onderzocht voordat we deze in het omgevingsplan kunnen opnemen, dit ook vanwege gevolgen voor omgeving en benodigde onderzoeken naar omgevingsaspecten. Daarnaast zijn er mogelijkheden op de kavels op Bedrijventerrein Bolwerck die nog niet zijn ingevuld. Er wordt samen met het dorp onderzocht in hoeverre we deze ontwikkelingen kunnen opnemen in het omgevingsplan.

9. Vraag naar volkstuinten ondersteunen

Deze functie kan worden toegestaan in het omgevingsplan. Er wordt onderzocht of we hiervoor concrete locaties kunnen aanduiden op de verbeelding van het omgevingsplan.

10. Andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek

Dit wordt nog onderzocht.

11. Parkeerproblemen in woongebieden oplossen

De gemeentelijke parkeerregeling kan in het omgevingsplan worden opgenomen, dus ook parkeernormen. Dit kunnen concrete normen zijn of een beleidsregel waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen. Mogelijk nieuwe locaties met parkeerplaatsen kunnen concreet worden bestemd in het omgevingsplan.

12. Camperplaats inrichten

Een camperplaats mogelijk maken op een specifieke locatie of op een nader te bepalen locatie. Bijvoorbeeld wel de functie mogelijk maken in een gebied, maar de locatie precies en de omvang nog met een vergunning concreet maken en daarmee een afwegingsmoment inbouwen en bepalen wat het afwegingskader is.

8. 3. Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang

- Relatie Fontana-dorp
- Wellness/kuuroord gerelateerde bedrijvigheid aantrekken en daarmee het gezicht van Bad Nieuweschans als kuurdorp versterken
- Hoe zorgen we er voor dat nieuwe initiatieven (Spa-world) ook investeren in dorp?
- Hoe maken we van gescheiden werelden een?
- Het moet voor bezoekers van Fontana ook aantrekkelijk zijn om het dorp te bezoeken
- Routing naar Fontana
- Actieprogramma 'naar een samenhangend Kuuroord Bad Nieuweschans'. In het actieprogramma worden visie, ambitie en doelstellingen geformuleerde om van Bad Nieuweschans een aantrekkelijke wellness- en toeristische bestemming te maken. Het actieprogramma wordt 'geïntegreerd' in het omgevingsplan. Hierbij wordt wel gekeken of de onderwerpen nog actueel zijn en of het nog aansluit op de Dorpsvisie.

Actieprogramma 'naar een samenhangend Kuuroord Bad Nieuweschans'

Belangrijke aandachtspunten en doelen:

- een heldere (bovenregionale) marktfocus op gezondheidstoerisme. Fontana kan meer betekenen in de groeimarkt van specialistische (meerdaagse) zorg;
- het dorp Bad Nieuweschans kan meer en een diverser aanbod ontwikkelen in wellness, recreatie, horeca en detailhandel. Dit alles binnen een (ruimtelijke) context van een aantrekkelijk en wervend (cultuur-) toeristisch en recreatieve omgeving. Het omliggende cultuurlandschap (de Graanrepubliek) en de Dollard als Werelderfgoed Waddenzee zijn unieke verkooppunten (unique selling points);
- in dit kader zal Bad Nieuweschans zijn specifieke (meerdaags verblijvende) zorgniches moeten ontwikkelen. Dat kan het beste in samenwerking met zorgprofessionals, die daarvoor de expertise in huis hebben;
- om zich te ontwikkelen tot een echt samenhangend kuuroord, zal tevens gewerkt moeten worden aan een maatregelen voor de verbetering van de structuur en de beeldkwaliteit van Bad Nieuweschans;
- versterking en uitbreiding van ondernemerschap en samenwerking binnen de netwerken in het dorp.

Deze aandachtspunten en doelen worden in het actieprogramma omgezet in een concrete strategie en in concrete projecten.

Wat betekent dit voor het omgevingsplan?

- Aanwijzen van zone/deelgebied waarin toeristisch recreatieve functies in combinatie met de woonfunctie gefaciliteerd worden (galerie, cadeauwinkeltjes)
- Faciliteren van ontwikkelingen op het vlak van wellness, gezondheid, zorg.
- Faciliteren van diverser aanbod in wellness, recreatie, horeca en detailhandel.

8. 4. Laag 3: de regionale context: vertel het verhaal van de historie

- De ecologische betekenis van de Westerwoldse Aa neemt toe. Omdat de Aa ook nog eens een grensrivier is met historisch belangrijke dorpen als Bad Nieuweschans en Oudeschans, is er in recreatieve zin meer mee te doen.
- Ligging van het dorp aan de grens met Duitsland.
- Dollard gebied is Waddengebied.
- Cultuurhistorische betekenis ('Graanrepubliek' Oldambt, beschermd dorpsgezicht Bad Nieuweschans)
- Versterken samenhang met andere vestigingsstadjes (Oudeschans, Bourtange).
- Cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken (vertel het verhaal, routes, info-panelen etc.)
- Recreatie en toerisme/ jachthaven/ vaarverbindingen
- Grensland-vestigingsstadje. Verschillende forten in Oost-Groningen, hier valt Bad Nieuweschans ook onder
- Aandacht voor de entrees van het dorp en voor de zichtbaarheid vanaf de A7

Oude Remise: Whiskey en bier

De Oude Remise in Bad Nieuweschans moet het centrum worden van de Graanrepubliek 2.0: vestiging van een mouterij, brouwerij, bakkerij en een proeflokaal. Het wordt een 'levend en open museum', dat het verhaal van de graanrepubliek in Oldambt moet vertellen. Ook wordt de productieketen uit de graanrepubliek weergegeven.

Project 'Herstel van schansen: Eindeloze horizon'

Vestingwerken zichtbaar in het landschap. Voor Staatsbosbeheer voert Landschapsbeheer Groningen het beheer uit van twee schansen in Bellingwolde. Vorig jaar is het achterstallig onderhoud *weggewerkt*, waardoor de schansen weer zichtbaar zijn in het landschap. Zo is onder meer de zichtas hersteld. De komende jaren is het beheer gericht op behoud van het karakter van de cultuurhistorische landschapselementen. Kan Bad Nieuweschans hierbij aanhaken c.q. zich actief in positioneren?

Wat betekent dit voor het omgevingsplan?

- Opnemen van beschermende regels voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht, deze regels zijn in het geldende bestemmingsplan opgenomen.
- Voorgestane ontwikkeling voor Oude Remise regelen 'bij recht' (met grote mate van flexibiliteit met het ook op eventuele toekomstige ontwikkelingen/aanpassingen/aanvullingen)
- Voorstraat: nastreven van een goede mengeling van functies (wonen/werken/toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals een galerie of bed & breakfast).

9. PROCEDURE OMGEVINGSPLAN

Het opstellen van een nieuw omgevingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. Deze nota heeft dan ook tot doel om inzichtelijk te maken wanneer en waarom bepaalde processtappen onderdeel uitmaken van het totstandkomingsproces van het nieuwe omgevingsplan. Globaal bestaat het proces uit een vijftal stappen.

9. 1. Nota van uitgangspunten

De voorliggende Nota van Uitgangspunten heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor het nieuwe omgevingsplan voor Bad Nieuweschans en bevat het verslag van de eerste belangrijke fase in het proces: het gezamenlijk bepalen in kleuren van de ambities voor Bad Nieuweschans in navolging op de Omgevingsvisie en de Dorpsvisie. Daarnaast biedt voorliggende nota inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De vastgestelde nota van uitgangspunten is het eindresultaat van de fases **Ambitie bepalen** en **Ambitie kleuren**.

De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad.

9. 2. Voorontwerpomgevingsplan

In deze fase zal de Nota van uitgangspunten in een voorontwerpomgevingsplan vertaald worden, dit betreft de fase **Ambitie uitwerken**. In deze fase wordt, na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het voorontwerp omgevingsplan, het plan ter inzage gelegd in het kader van inspraak en vooroverleg.

Het proces rondom het voorontwerpomgevingsplan wordt anders dan we normaal gesproken gewend zijn met omgevingsplannen. In deze nog informele fase van het omgevingsplan willen we opnieuw met de inwoners, bedrijven en organisaties in Bad Nieuweschans in gesprek om de uitgangspunten die we in de eerste fase hebben bepaald nader uit te werken.

Het voorontwerpomgevingsplan wordt daarnaast voorgelegd aan de overlegpartners en aan de expertgroep Bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (Programma Eenvoudig Beter). Ook gaan we in deze fase opnieuw in gesprek met de ketenpartners en stakeholders. Het omgevingsplan Bad Nieuweschans is een experiment en kan ook als zodanig dienen om deze fase van het proces anders in te kleden en hiermee meer input te halen uit het vooroverleg. De input wordt terug gekoppeld met college en raad en vormt de basis voor het daarna op te stellen ontwerpomgevingsplan.

9. 3. Ontwerpomgevingsplan

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties en de input uit de voorontwerpfase worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze reacties leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het ontwerp omgevingsplan. Na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het ontwerp omgevingsplan en de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties zal het

plan op grond van afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

9. 4. Vastgesteld omgevingsplan

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen omgevingsplan. Na het besluit van de raad om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het omgevingsplan wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarop dit plaatsvindt is of binnen twee weken na vaststelling, bij ongewijzigde vaststelling, of zes weken na vaststelling, bij gewijzigde vaststelling.

9. 5. Beroep

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde omgevingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat appellanten moeten aantonen dat zij ook al een zienswijze hadden ingediend. Deze eis geldt niet voor delen van het omgevingsplan die nog gewijzigd zijn vastgesteld. Na afloop van de termijn treedt het omgevingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is het omgevingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het omgevingsplan pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

9. 6. Planning

De Nota van Uitgangspunten wordt in januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In de maanden erna wordt gewerkt aan het voorontwerp omgevingsplan dat in het voorjaar van 2018 ter inzage wordt gelegd.

Bijlage 1 Aanvraagformulier bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Dit aanvraagformulier is begin 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Oldambt ingediend bij de toenmalige minister van Infrastructuur en Milieu.

1. Titel project
Pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans
2. Indiener
Gemeente Oldambt Contactpersonen: Engelko Abbas en Lammechien Hut e-mail: engelko.abbas@gemeente-oldambt.nl / lammechien.hut@gemeente-oldambt.nl telefoonnummer: (0597) 48 20 00
3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)
De bestemmingsplannen die op dit moment voor het dorp Bad Nieuweschans gelden zijn ouder dan 10 jaar en moeten conform de wettelijke actualiseringsplicht op korte termijn geactualiseerd worden. In 2019 treedt de Omgevingswet in werking. Ter voorbereiding op de komst van deze wet hebben wij een programma opgesteld. Onder dit programma is een pilot omgevingsplan één van de drie projecten. Omdat het bestemmingsplan Bad Nieuweschans moet worden herzien en wij een pilot omgevingsplan willen opzetten, willen wij deze twee combineren. Bad Nieuweschans ligt in het noordoosten van Nederland en grenst direct aan Duitsland. Bad Nieuweschans is naar onze mening daarvoor een interessant project. We zijn bezig met een actieprogramma voor Bad Nieuweschans. Daarnaast zitten in Bad Nieuweschans diverse functies vlak bij elkaar: Bad Nieuweschans heeft een kuuroord / bronnenbad Fontana waar zo'n 200.000 bezoekers per jaar komen, er is een bedrijventerrein, een kartonnage fabriek, een beschermd dorpsgezicht. Voor enkele historische gebouwen wordt een nieuwe functie gezocht (voormalige graansilo en de voormalige remise) en een terrein van een voormalige fabriek waar plannen zijn voor herinrichting. Kortom een klein dorp, waar veel gebeurt. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan we opstellen conform de gedachte van de Omgevingswet, in samenspraak met het dorp. Vanuit het dorp Bad Nieuweschans zullen we verschillende personen vragen mee te denken om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte die door het hele dorp wordt gedragen. Binnen de gemeente zal een projectgroep zorgdragen voor input vanuit de verschillende beleidsvelden. Samen met een stedenbouwkundig bureau zullen we een vorm zoeken hoe dit praktisch vormgegeven kan worden.
4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

Met het plan willen we 'meer mogelijk maken' zonder dat hier lange procedures voor hoeven worden gevolgd (dereguleren). Op deze manier willen wij nieuwe economische ontwikkelingen stimuleren. Het bronnenbad Fontana trekt jaarlijks 200.000 bezoekers. We willen deze bezoekers verleiden om niet alleen naar het bronnenbad te gaan, maar ook het dorp Bad Nieuweschans te bezoeken, wat extra bedrijvigheid, horeca en detailhandel doet aantrekken.

Naar verwachting levert ook de herinvulling van de voormalige graansilo en remise werkgelegenheid op.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Het plan speelt in op de maatschappelijke wens om te dereguleren. Daarnaast verwachten we door meer bestuurlijke afwegingsruimte toe te kennen, dat we sneller op nieuwe / innovatieve ontwikkelingen kunnen inspelen. De verbrede reikwijdte willen we gebruiken om meer zaken in het bestemmingsplan te betrekken dan onder reguliere wetgeving mogelijk is. Zoals: veiligheid, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken, duurzaamheid en natuurbescherming. We willen in het kader van deze pilot de burgers meer direct gaan betrekken bij de opstelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De burgers kunnen direct participeren, waarbij de gemeente meer faciliterend zal zijn.

Daarnaast willen we met de pilot gaan kijken naar de relatie tussen omgevingsvisie en omgevingsplan.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Door beleid voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten op te nemen, worden de regels voor de fysieke leefomgeving geïntegreerd. Wij denken dat dit bijdraagt aan een betere borging van bestaande kwaliteiten. Door randvoorwaarden ten behoeve van duurzaamheid op te nemen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen verwachten we dat we hiermee een duurzame ontwikkeling stimuleren. In Bad Nieuweschans is een beschermd dorpsgezicht aangewezen.

We willen stimuleren dat de panden binnen het beschermde dorpsgezicht behouden blijven en waar nodig worden gerestaureerd. Daarnaast geldt voor alle panden dat er wordt gekeken naar de slechte woningen, als onderdeel van het huidige project 'Slechte woningen in het Oldambt'. Op basis hiervan zijn inmiddels woningen geselecteerd en op een dynamische lijst geplaatst die te slecht zijn om in de markt te houden. Wij gaan gesprekken aan met eigenaren om de woning, middels een subsidie van maximaal € 10.000,-, te slopen onder voorwaarde dat de 'woonbestemming' er af gaat en het perceel bijvoorbeeld ten goede komt aan het openbaar gebied.

De monumentale graansilo moet worden gerestaureerd en er moet een nieuwe invulling komen. Ook voor de monumentale remise moet een nieuwe functie worden gezocht.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Het project sluit aan op artikel 7c (pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) van het Besluit van 13 mei 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en tot aanvulling van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

In de huidige situatie is een wijziging van gebruik of toegestaan, of vergunningplichtig. Wat wij wellicht in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte willen mogelijk maken is de tussenvorm om een meldingsplicht op te nemen voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Dit bespaart tijd voor een procedure, maar hiermee houden we wel zicht op wijzigingen in gebruik.

In een bestemmingsplan wordt beleid vertaald in juridische regels. Met de Crisis- en herstelwet willen we op onderdelen nadere regels opnemen. Ook willen we onderzoeken of aanverwant beleid zoals welstand, parkeerbeleid, monumentenbeleid en milieu in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgenomen. Deze regels kunnen dan als afzonderlijk besluit aan het plan worden toegevoegd. Deze nadere regels kunnen dan ook in een later stadium worden vastgesteld en eventueel tussentijds worden vervangen. Daarnaast willen we in het bestemmingsplan regels opnemen voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten (regels voor de fysieke leefomgeving).

8. Tijdsplanning (start / einde)?

Start: januari 2017

Einde: vaststelling voorjaar 2018

Bijlage 2 Overzicht verbrede reikwijdte bestemmingsplan

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Verbreide reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening ook regels voor fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	Ja	Naast regels voor ruimtelijk relevante onderwerpen worden ook regels gesteld ten aanzien van andere onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het beschermen van gezondheid en milieu, en het waarborgen van veiligheid. De reikwijdte van de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit komen terug in de functietoedeling in het omgevingsplan met de bijbehorende regels.
Looptijd	Looptijd bestemmingsplan 20 jaar in plaats van 10 jaar	Ja	In 'gewone' bestemmingsplannen moet aangetoond worden dat de bestemming ook binnen de termijn van 10 jaar kan worden uitgevoerd. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het mogelijk om 20 jaar vooruit te kijken. Hiermee kan beter worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en kan meer flexibiliteit worden geboden.
Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming met looptijd van 10 jaar in plaats van 5 jaar (voorafgaand aan definitieve bestemming)	Nee	Op dit moment is niet duidelijk of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Mogelijk wijzigt dit nog bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Verordeningen	Toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving	Ja	Om te oefenen met de verbrede reikwijdte wordt een aantal verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.
Meldingsplicht	Verbod om zonder melding een activiteit te verrichten	Ja	Het gebruik maken van het instrument melding in plaats van een vergunning bespaart tijd voor een procedure en betekent minder kosten voor de initiatiefnemer. Desondanks is er voor de gemeente wel zicht op wijzigingen in gebruik.

Beleidsregels	Open normen opnemen in het bestemmingsplan, waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel. Beleidsregel kan door B&W worden vastgesteld	Ja	Indien nodig worden voor de uitleg van open, kwalitatieve normen worden beleidsregels door het college vastgesteld. Hierbij sluiten we aan op de ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Oldambt
Beleidsregel welstand	Beleidsregel voor welstand moet door de raad worden vastgesteld	Ja	We sluiten of aan bij de huidige welstandsnota, in dat geval verandert er niets of we nemen de welstandsnormen op in het omgevingsplan. In dat laatste geval is welstand niet langer in een beleidsregel opgenomen, maar in concrete regels in het omgevingsplan. Wel zal de welstandsnota bij vaststelling van het omgevingsplan ook moeten worden aangepast.
Planschade	Planschade is voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging van het planvoornemen	Ja	Overigens wordt in de jurisprudentie inmiddels rekening gehouden met een termijn van voorzienbaarheid van ongeveer een jaar. Het is verstandig om de consequenties van de planschaderegeling tijdens de bestemmingsplanprocedure in beeld te brengen.
RO Standaarden	Afgeweken kan worden van de verplichting een bestemmingsplan op te stellen conform de landelijke standaarden (SVBP 2012)	Ja	Conform de werkafpraak van Geonovum zijn er meerdere opties voor de digitale opzet. Dit kan het plantype bestemmingsplan, beheersverordening of provinciale verordening zijn. Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld wordt hierin een keuze gemaakt. Uitgangspunt is in ieder geval dat het bestemmingsplan goed raadpleegbaar voor inwoners, bedrijven en initiatiefnemers en toetsers moet zijn
Beschikbaarstelling op RO-online	Afgeweken kan worden van de verplichting om het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl	Nee	Het plan wordt beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl
Uitvoerbaarheid	Afgeweken kan worden van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	Ja	Meer flexibiliteit en het goed kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen betekent dat we nu nog niet 20 jaar vooruit kunnen kijken. Dat betekent dat we ook niet precies weten wat in die periode uitvoerbaar is.

Milieukwaliteitseisen	Afgeweken kan worden van de verplichting om te beschrijven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het bestemmingsplan zijn betrokken	Ja	Hoe en wat is nu nog niet bekend, maar dit wordt uitgezocht bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Akoestisch onderzoek	Een hogere waardenbesluit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek kan minder gedetailleerd worden gedaan	Nee	Op voorhand is hiervoor geen aanleiding.
Exploitatieplan	Mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen of een exploitatieovereenkomst te sluiten bij de omgevingsvergunning	Ja	Op dit moment is nog niet duidelijk welke ontwikkelingen wanneer plaatsvinden. Of en in hoeverre er sprake is van kostenverhaal is daarom op dit moment nog niet in te schatten. Daarom wordt dit uitgesteld tot het moment van vergunningverlening. Ook dit is een aspect dat goed moet worden uitgezocht bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Maatwerkregels	Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte milieuvoorschriften of hogere grenswaarden voor geluid	Onbekend	Dit is afhankelijk van de regeling in het bestemmingsplan. We weten nog niet of hiervan wel gebruik wordt gemaakt
Delegatie	Delegatie aan B&W van de bevoegdheid tot wijzigen van onderdelen (gebieden of thema's) van het bestemmingsplan	Ja	Het komt de flexibiliteit van het omgevingsplan ten goede als bij de uitvoering delen van het bestemmingsplan door het college kunnen worden gewijzigd. Het delegatiebesluit kan worden genomen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, maar ook daarna. We gaan nog onderzoeken voor welke deelgebieden en/of thema's dit instrument wordt ingezet.

Bijlage 3 Kaart met deelgebieden en functies

Legenda

NL Bestemmingsplangebied

Deelgebieden

- Overig Bedrijventerrein kartonfabriek
- Overig Beschermd dorpsgezicht
- Overig kuuroord
- Overig Ontwikkelingsgebied
- Overig Woongebied

Laag 1: Dorpe / bewoners

- Basisschool
- Centrumgebied
- Dorpshuis
- Openbaar vervoer
- Sportvoorziening
- Supermarkt

Laag 2: Kuurdorp / Toerisme / Werkgelegenheid

- Camperplaatsen
- Camping
- Fontana
- Graansilo
- Jachthaven
- Ontwikkelingsgebied recreatie
- Oude remise
- Spa World
- Voorstraat eo
- Wandelbos

Laag 3: Relatie Regio - Bad Nieuweschans v.v.

- Relatie Buiten
- Relaties



Bijlage 4 Verslagen participatiebijeenkomsten

In het kader van de totstandkoming van deze Nota van Uitgangspunten zijn bijeenkomsten gehouden met medewerkers van de gemeente, het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad, de inwoners van Bad Nieuweschans, stakeholders en ketenpartners. In deze bijlage zijn de verslagen van de bijeenkomsten opgenomen. De resultaten van de bijeenkomsten die hebben geleid tot concrete uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn verwoord in hoofdstuk 7 van de Nota van Uitgangspunten.

- Bijeenkomst medewerkers gemeente Oldambt 10 mei 2017
- Bewonersbijeenkomst 18 mei 2017
- Vormvrije raadsbijeenkomst 30 mei 2017
- Bijeenkomst ketenpartners en stakeholders 6 november 2017

Workshop Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans 10 mei 2017 in de Akkerschans

Met medewerking van bestuur en collega's,

De wethouder opent de bijeenkomst, waarna Rho een presentatie geeft over (de invoering van) de Omgevingswet en het programma van de middag. Belangrijke aandachtspunten en verbeterdoelen bij de Omgevingswet zijn:

- Vergroten afwegingsruimte;
- Burger/initiatiefnemer heeft inzicht wat wel/niet kan;
- Snellere besluitvorming;
- Integrale benadering.

Dit Omgevingsplan is een pilot onder de Crisis- en Herstelwet, maar heeft nog niet de status van Omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet.

Doel van de middag is vanuit de organisatie input ophalen voor de startnotitie Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De input wordt middels pleintjes, waarbij over stellingen wordt gepraat, opgehaald.

Onderstaand de input:

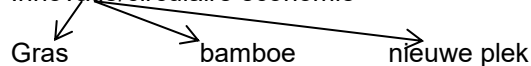
Thema: Natuur, milieu, duurzaamheid en de toekomst van Bad Nieuweschans

Stelling 1: Kartonfabriek verplaatsen ten behoeve van wellness, recreatie en toerisme

Historie – hergebruik

Energiebron voor dorp

Innovatie/circulaire economie



Van brug een tunnel?

Grote brug

Kuurpark

Overnachtingen naast Fontana

Dorp versterken

Verkeer door Voorstraat

Vermarkten van Bad Nieuweschans

Verbinding Fontana - Voorstraat

Entree verbeteren

Woonboulevard woontoren + restaurant boven in

(woningen) – zorg

Ouderen

Watersport

Hotel

Recreatie – verblijven

Spa World

Stelling 2: Er moet voor de energievoorziening van Bad Nieuweschans een wind- en zonnepark ontwikkeld worden op het bedrijventerrein Bolwerck

Bad → rust, ruimte 'beeld'

Geen allure bij entree

Invulling Bolwerck – vrachtauto's

Geen 'landmark'

Bewonersbijeenkomst Omgevingsplan Bad Nieuweschans

18 mei 2017

In verband met het ophalen van input voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans, gecombineerd met input voor de Dorpsvisie die het dorp zelf opstelt, is er op 18 mei 2017 een avond georganiseerd voor de bewoners van Bad Nieuweschans. De locatie van de avond was de Akkerschans in Bad Nieuweschans. Onderstaand volgt een weergave van de avond.

De wethouder van de gemeente Oldambt heet iedereen welkom. Ze geeft aan dat de invoering van de Omgevingswet in 2019 gevolgen heeft. Alhoewel 2019 nog best ver weg lijkt, is de gemeente Oldambt bezig om de invoering van de Omgevingswet voor te bereiden. In verband hiermee wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie ('wat wil de gemeente op grote lijnen') en aan het Omgevingsplan Bad Nieuweschans. Het Omgevingsplan Bad Nieuweschans komt in de plaats van het bestemmingsplan en zal als voorbeeld dienen voor een Omgevingsplan voor de hele gemeente Oldambt.

De adviseur van Rho adviseurs, het bureau wat de gemeente ondersteunt bij het opstellen van het Omgevingsplan, licht het programma van de avond toe.

- Welkom door de wethouder
- Dorpsbelangen Bad Nieuweschans; enquête
- Rho; de Omgevingswet
- Filmpjes en Stellingen

PAUZE

- 'Pleintjes'
- Terugkoppeling pleintjes
- Afsluiting

Dorpsbelangen Bad Nieuweschans, informeert de aanwezigen over de onlangs gehouden enquête in het dorp. De volledige uitslag volgt in het najaar. Er zijn zevenhonderd enquête formulieren verspreid, waarvan 146 (21%) formulieren ingevuld retour zijn gekomen. Bad Nieuweschans heeft 1450 inwoners en 700 woningen. Er zijn 450 arbeidsplaatsen in het dorp. Dorpsbelangen noemt dat onder het kopje 'Toekomst' op de enquête, diverse suggesties door de bewoners zijn meegegeven, het onderwerp 'Verkeer, groen en staat onderhoud' is het meest bekritiseerde onderwerp. De enquête is gekoppeld aan de nieuwe Dorpsvisie waar parallel aan het Omgevingsplan door het dorp gewerkt wordt. De Dorpsvisie bestrijkt de komende tien jaar.

Rho geeft de aanwezigen een korte toelichting op de Omgevingswet. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2019 ingevoerd en zorgt er voor dat onze regels en wetten worden samengevoegd tot één wet. We hebben nu 26 wetten met 5000 wetsartikelen dit wordt met de invoering van de Omgevingswet, één wet met 350 artikelen; een stuk overzichtelijker dus. De wet maakt ook dat de gemeente zelf veel kan regelen. Dit betekent dat de uitwerking van de Omgevingswet per gemeente kan verschillen.

De verbeterdoelen van de Omgevingswet zijn:

- Het vergroten van de afwegingsruimte
- De burger heeft (digitaal) inzicht in wat wel en niet kan
- Snellere besluitvorming
- Integrale benadering

In de Omgevingswet is participatie belangrijk; de gemeente Oldambt wil, alhoewel zij participatie al hoog in het vaandel heeft, hier gevolg aan geven.

Nu is het zo dat een gemeente diverse bestemmingsplannen en verordeningen kent. Met de invoering van de Omgevingswet komen deze samen in een (gemeente breed) Omgevingsplan. Daarnaast kent de Omgevingswet de Omgevingsvisie; een visie voor de gemeente op hoofdlijnen.

Het dorp zelf werkt aan de Dorpsvisie, deze vormt weer input voor het Omgevingsplan. De begrenzing van het Omgevingsplan is het dorp, exclusief het buitengebied.

De gemeente haalt eerst meningen en suggesties op en gaat dan aan de slag. De gemeente wil graag samenwerken aan het Omgevingsplan, met bewoners, maar ook met ketenpartners. Daarnaast wordt

ook input voor het plan vanuit de gemeentelijk organisatie opgevraagd. Alle input samen vormt de startnotitie. Met de startnotitie worden de uitgangspunten voor het Omgevingsplan scherp gesteld. Aan de gemeenteraad zal worden gevraagd om deze startnotitie vast te stellen.

Er zijn filmpjes met korte interviews in het dorp gemaakt. Deze worden tijdens de avond stuk voor stuk vertoond en geven de aanleiding voor vier stellingen, waarbij per stelling de bezoekers aangeven of zij het er mee eens zijn of niet.

De eerste stelling, dat het instellen van eenrichtingsverkeer van Fontana door het dorp tot meer bezoekers leidt, wordt door de meerderheid van de aanwezigen positief ontvangen. Maar er is ook een behoorlijke groep die het niet eens is met de stelling;

- Reactie: prima idee, van eenrichtingsverkeer zou de middenstand kunnen profiteren. Wel moet vrachtverkeer helemaal uit het dorp geweerd worden.
- Reactie: Onzinnig idee. Het verkeer wat hier niet wil zijn, wil hier niet zijn. De mensen die het dorp willen bezoeken komen wel.
- Reactie: Het instellen van eenrichtingverkeer is al eerder geprobeerd en was geen succes. Verder wordt genoemd dat het busverkeer op zondag een aanfluiting is.
- Reactie: Het lost niks op om mensen te laten stoppen. Er kan beter iets worden gedaan aan het zware verkeer dat door het dorp rijdt.

Het tweede filmpje leidt tot de stelling dat er een vaste plek voor de oudere jeugd moet worden ingericht.

De meeste aanwezigen vinden deze stelling positief, er is een kleine groep die het oneens is met de stelling;

- Reactie: een vaste 'plek' voor de jeugd organiseren is onzinnig; ze gaan toch waar ze niet mogen zijn.
- Reactie: voorheen was er in het dorp een jeugdsoos. Nu is het wel weer tijd om iets dergelijks in te richten; voor ontwikkeling en gezelligheid.
- Reactie; er moet wel nagedacht worden over de uitvoering en de plaats van de jeugdplek. Als voorbeeld wordt genoemd dat de voetbalkooi te afgelegen ligt.

Het interview in het derde filmpje geeft de stelling; Bad Nieuweschans is meer dan de Voorstraat en Fontana, kijk ook naar andere kansen.

De meeste van de aanwezigen zijn het met deze stelling eens;

- Reactie: zeker eens met de stelling; al het geld voor Bad Nieuweschans gaat nu naar de Voorstraat.
- Reactie; geen ouderenwijkjes maken.
- Reactie; sowieso geen wijkjes ontwikkelen in Bad Nieuweschans, er staat al genoeg te koop in het dorp.
- Reactie; er staan inderdaad veel huizen te koop, maar de mensen kunnen die niet kopen; te duur. Ontwikkel een wijkje met betaalbare huurwoningen voor gezinnen. In het dorp is niks te huur.
- Reactie: de focus ligt nu te veel op de Voorstraat, het dorp wil méér zijn dan die Voorstraat. Er kan geld bespaard worden door de pomp, die de waterpartij aan de Voorstraat in beweging houdt, te vervangen door een kleinere. De elektriciteitskosten voor de huidige pomp zijn € 5.000,-. Het geld dat bespaard wordt door het aanleggen van een kleinere duurzame pomp, kan op andere plaatsen in het dorp worden gestoken. Deze suggestie leidt tot spontaan applaus van de aanwezigen

Na het vertonen van het vierde filmpje kan er gereageerd worden op stelling vier: de rust in het dorp is fijn, nieuwe voorzieningen (nieuwe functies, maatschappelijk) zijn niet nodig;

- Reactie: de voorzieningen in het dorp zijn goed. Er moet bestaansrecht zijn voor nieuwe voorzieningen; als je niet genoeg klandizie hebt is het zo over.
- Reactie: je moet altijd open staan voor nieuwe kansen. Accepteer het als sommige zaken niet functioneren.
- Reactie: voorheen was er een Keltisch Midzomerfestival in Bad Nieuweschans. Dat is altijd positief ontvangen. Iets dergelijks zou weer georganiseerd kunnen worden.
- Reactie: als je de bezoekers van Fontana het dorp in wilt trekken moet je nieuwe voorzieningen als winkels en horeca ontwikkelen. De panden zijn echter te duur voor

mogelijke initiatiefnemers. Het huren van panden en wonen boven winkels zou ook mogelijk moeten zijn. Hier ligt een taak voor de gemeente.

- Reactie: in het dorp staan diverse verwijsborden die nergens naar leiden, zoals naar de glasblazerij, die er al niet meer is. Er zal juist wel een bordje moeten zijn die verwijst naar het museum en die is er nu niet.

PAUZE

Vervolg van de avond

Middels een vijftal 'pleintjes', die worden verbeeld door flipovers met daarop aangegeven een divers aantal onderwerpen, kunnen de aanwezigen discussiëren en hun ideeën en suggesties over de betreffende onderwerpen meegeven. Na een half uur wordt van de aanwezigen verwacht dat zij een ander 'pleintje' opzoeken, maar tussendoor kan er ook gewisseld worden van 'pleintje',

De onderwerpen van gesprek zijn:

- Voorzieningen en ondernemen
- Wonen, leven en ruimtelijke kwaliteit
- Verkeer, gezondheid en veiligheid
- Milieu, duurzaamheid en natuur
- Cultuur, sport en vrije tijd

Onderstaand volgt een weergave van wat er is aangegeven bij de diverse onderwerpen. Bedenk daarbij dat de meningen verschillen en ook zodanig worden weergegeven; wat tegenstellingen oplevert.

Cultuur, sport en vrije tijd

Ook verenigingen met eigen huisvesting – combinatie
(voetbalkantine/ijsbaangebouw)

Natuurzwembad
Wilgenplas opknappen
Sport en school

Fiets- en wandelpaden – wel mogelijkheden

Sporthal te duur voor gym.ver. (hoge drempel)
Voetbal -> Drieborg (huur lager)

Toerisme

Keltisch Festival 2.0 (het Keltisch festival gaf overlast voor omwonenden, maar zette Bad Nieuweschans wel op de kaart)

Voortrekkers nodig

Cultuur – dansclub
- zangvereniging
- kaarten

↓
Markten

(wel kwaliteit, nu mist deze kwaliteit. Ook mag de markt minder vaak

gehouden worden)

Streek producten markt

Jongeren → knutselen met kinderen
→ voetbal kooi (te afgelegen)
→ Verlichting bij voetbalkooi is

onvoldoende

Jeugdsoos is weg

Buurthuis zou voor iedereen moeten zijn, nu commercieel.

Kinderboerderij is vaak dicht net als de speeltuin, ook vaak dicht.

De jachthaven zou opgeknapt moeten worden.

. Hangplek

Kunstroute Voorstraat

Activiteiten
Akkerschans

Het gebied Nieuwe Statenzijl – Vlagtwedde naar Ter Apel gezamenlijk vermarkten. Met bijvoorbeeld ook oude ambachten, streekproducten.

Het gebied om Bad Nieuweschans heen (de natuur) is erg mooi. Men weet dat niet!
 Maak gebruik van de ligging aan de Werelderfgoed Waddenzee
 Veel mensen met een krappe portemonnee in Bad Nieuweschans
 Probeer, net als Giethoorn, Chinezen naar Bad Nieuweschans te trekken

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Er is een goed verenigingsleven in Bad Nieuweschans
- Maak meer activiteiten mogelijk door subsidie
- Dorp moet zelf zorgen voor trekkers (energie uit dorp) -> gemeente ondersteunt en verleent subsidie
- Verlichting voetbalkooi is onvoldoende
- Om te fietsen en wandelen is het een fantastisch gebied
- Het voetballen in combinatie met Drieborg is op zich goed geregeld.

Voorzieningen en ondernemen

- Wandelroutes -> rondjes
- Meer samenwerking met Acantus
- Goede verlichting in 'uithoeken'
- Combi wonen – werken
- Meer toerisme
- Onderhoud trottoirs
- Supermarkt ook open op zondagmorgen 10.00 uur (meningen zijn wisselend)
- Sneller actie!
- Koolzaadroute door het dorp
- Goedkopere bouwgrond
- Te hoge huren
- Potentie voor watersport
- Voorzieningen voor jeugd -> 'eigen' plek', weg opknappen
- Puttens (wilgenplas) -> zwembad
- Invalidesteigers bij het vaar- en viswater
- Ruimere functies
- Jeugd concentratie voorziening
- Voor verenigingen betaalbare (sport) voorzieningen

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Er zijn vijf wandelroutes en twee fietsroutes: zorg dat deze door het dorp gaan
- Houd de bezoekers (fietser/wandelaars) vast middels de juiste voorzieningen

Wonen, leven en ruimtelijke kwaliteit

Hofje ouderen? Kun je in Bad Nieuweschans oud worden?

Als je hulpbehoevend bent kun je niet in het dorp blijven, alhoewel men dit wel graag wil
 Er worden in het dorp wel woningen gesloopt, maar er komt niks nieuws voor terug; er zijn meer huurwoningen nodig, als ook een soort 'Tjamme'.

De jeugd moet je ook meenemen bij het 'ouder' worden. Ook de jeugd moet in Bad Nieuweschans kunnen blijven wonen; oud en jong hebben elkaar nodig. De jeugd blijft overigens langer thuis wonen (dit is een landelijke trend)

De huidige woningen voor ouderen zijn verouderd en moeten worden aangepast.

Voor de jongeren is betaalbare woonruimte nodig

De ruimte om de woningen zou beter onderhouden kunnen worden qua netheid (als voorbeeld worden winkelkarretjes bij het huis genoemd) Acantus heeft een conciërge ingesteld; deze is (terecht) streng

De Voorstraat is 's avonds te donker, terwijl op andere plaatsen in het dorp de straatverlichting te fel is. Ook staan diverse lantaarnpalen scheef. Verder is het jammer dat je niet meer met de auto langs de Voorstraat kunt.

Het groen onderhoud is wel eens slechter geweest. De indruk is dat het verbetert. Aandachtspunt is het sneller opruimen van gewied onkruid; dit blijft nu een tijd liggen en dat is niet wenselijk. Ook het feit dat de goten richting de putten op diverse plaatsen vol liggen met afval en/of bladeren wordt genoemd.

De stoepen liggen er niet goed bij.

Er wordt ergernis uitgesproken over de hondenpoep die niet wordt opgeruimd. Een oplossing zou kunnen zijn het invoeren van hondenbelasting of beter nog huisdierenbelasting (denk aan katten).

Er moet meer (overheids-)geld naar Dorpsbelangen Bad Nieuweschans; de wens is anderhalf miljoen euro.

Een bank wordt zeer gemist in het dorp. Voorheen kwam er een bus waar je geldzaken kon regelen. Beschik je niet over internetbankieren, dan is het heel lastig om geldzaken te regelen.

Er zijn geen woningen voor starters (en jeugd), er is behoefte aan huurwoningen met een lage huur maar met goede kwaliteit)

Bad Nieuweschans heeft goede voorzieningen, ook al is het werk elders; het is geen probleem om in het dorp te wonen. Bad Nieuweschans biedt iets anders dan Winschoten, ook de prijzen zijn lager. De plussen van Bad Nieuweschans zijn: rust, veiligheid, elkaar groeten/kennen, natuur, onthaasten.

Levendige vestinguitstraling (stadje)

Bad Nieuweschans heeft veel eigen woningen die goed onderhouden worden. Leegstand in het dorp is wel een aandachtspunt

Dorpsbelangen wordt zeer gewaardeerd: als er iets bij hun gemeld wordt, duurt het niet lang voordat het opgepakt wordt.

Over de ideeën dat de jeugd overlast veroorzaakt verschillen de meningen; sommige bewoners bellen wel heel snel dat er (bijvoorbeeld muziek) overlast is.

De voetbalkooi ligt te afgelegen, vooral in de winter is de locatie niet fijn.

Iemand noemt dat je je burens niet meer kent, men is ook minder verdraagzaam

Je kunt oud worden in Bad Nieuweschans als je je daarop voorbereid; je woning tijdig laten aanpassen. Toch wordt in het dorp ook een verzorgingsfaciliteit gemist.

Je moet in deze tijd voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien.

In het dorp is nieuwbouw nodig en niet alleen gericht op ouderen. Denk ook aan het realiseren van woonhuizen waar je kunt blijven tot je eventueel dement wordt. Bouw van aanleunwoningen is gewenst. Er zijn weinig aanleunwoningen in het dorp en diegene die er zijn, zijn verouderd. Je kunt ook oud en jong bij elkaar zetten; de ouderen wonen (aangepast) beneden, de jongeren boven. Is wel lastig te realiseren in verband met het wegtrekken van de jeugd voor werk.

Er wordt veel voor Fontana gedaan, minder voor het dorp, dit moet anders.

Participeren is opgelegd. Er is bijna geen tijd voor.

Er is geen werk in Bad Nieuweschans. Het reizen naar bijvoorbeeld Groningen is duur en kost tijd, wonen in Groningen is ook duur, wonen in Bad Nieuweschans is goedkoper.

Het wonen in Bad Nieuweschans is fijn door de rust, gemoedelijkheid en veiligheid. Ook het feit dat men geworteld is in het dorp, de mooie omgeving en dat men vlakbij de grens woont wordt als pluspunten genoemd.

De uitstraling en kwaliteit van het dorp kan beter. Onderhoud tegelpaden is slecht, de herfstbladeren moeten eerder opgeruimd. Gelukkig zijn er inwoners die zelf aanpakken en opruimen.

Milieu, duurzaamheid en natuur

- Bouwbesluit minimaal
- Doel -> doorgeven bezit
- Promotie gebied
- Natuur $\longleftrightarrow$ toerist gemeenten in omgeving
- Leefbaarheid $\longleftrightarrow$ levensloop bestendige woningen
- Bewustwording natuur omgeving
- Mediator - rol gemeente

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Je moet het bouwbesluit aanhouden, anders krijg je bouw met een slechte kwaliteit
- Maak panden duurzamer (met subsidie), dan kun je deze doorgeven. Ook het levensloopbestendig maken is wenselijk alhoewel dit laatste in een monumentaal pand lastig is.
- Het gebied kan beter worden gepromoot (hele grensstreek tot en met Ter Apelkanaal aan toe)
- Maak mensen bewust van duurzaamheid; leg het uit dat geeft meer begrip
- De gemeente als mediator is gewenst; denk hierbij aan problemen met burens (is nu ook al een rol voor stadswachten/wijkagenten)
- Over 'groene energie' is wel gesproken, maar de meningen lopen erg uiteen. Windmolens zijn omstreden en er zijn zoveel zonnepanelen dat het stroomnet overbelast wordt.

Verkeer, gezondheid en veiligheid

- In het algemeen wordt ingebracht dat van het verkeer en parkeren in het dorp nogal wat overlast ontstaat:
 - Fietzers ondervinden hinder van de auto's in het dorp;
 - Verkeersdrukte bij de scholen bij het brengen en halen van de kinderen;
 - Te weinig parkeerplaatsen bij de scholen;
 - Te weinig oversteekplaatsen in het dorp;
 - Het instellen van één richting verkeer brengt met zich mee dat er te hard wordt gereden, is ook geen oplossing. De wegen zijn te smal voor één richting verkeer;
 - Plaats een spiegel, aan de rechterkant, aan de Europaweg, nu gevaarlijk dat verkeer aan de andere kant niet goed wordt gezien, gevaarlijk.
- Met één richting verkeer moet je de bezoekers wat kunnen bieden om het centrum van Bad Nieuweschans te bezoeken, hetzelfde geldt voor de bezoekers van Fontana om die te verleiden om het centrum te bezoeken.
- In het weekend kan er pas om 8.40 uur van de trein gebruik worden gemaakt, waarom kan dat niet eerder?
- Het komt regelmatig voor dat de huisarts te snel verwijst naar de dokterspost in Winschoten en op donderdag is er geen dienst. Bewoners van Bad Nieuweschans moeten toch altijd terecht kunnen bij de huisarts? Oplossing, eerst het gesprek aangaan met de huisarts?
- De AED, er zijn meerdere exemplaren in het dorp aanwezig in de gebouwen, wat als de gebouwen op slot zitten en als een AED nodig is? Oplossing een kastje buiten met een code en na gebruik een nieuwe code?
- Staat van onderhoud van de voetpaden in het dorp.
- Er zit toch potentie in de omgeving, dan moeten de fiets- en voetpaden ook goed zijn en moet er sprake zijn van een goede verbinding:
 - Creëer een wandelpad rond de kolk;
 - Ontsluiting, wandel- en fietspad vanaf de Mettingstraat is onlogisch.
- Speeltuin is niet altijd open;

- Alles is op het kuuroord gericht, zij hebben een dusdanig strak programma dat er geen tijd en ruimte is voor andere activiteiten;
- Er zou meer interactie moeten komen tussen bezoekers van het kuuroord en het dorp, bijvoorbeeld door het cultureel programma te vergroten (een eigen 'bureau toerisme' voor Bad Nieuweschans).
- Uitvergroten van het thema Gezondheid in Bad Nieuweschans;
- Waarom geen camperstandplaatsen toestaan? Zorgt voor meer bezoekers.

Afsluiting

Na afloop van de toelichtingen op de 'pleintjes' bedankt de wethouder iedereen voor zijn of haar inbreng deze avond. De input wordt meegenomen met het opstellen van de Dorpsvisie en het Omgevingsplan. Met bestendige stappen gaan we zo, gezamenlijk, richting de invoering van de Omgevingswet. Dorpsbelangen bedankt de gemeente, dat deze Bad Nieuweschans voor de pilot Omgevingsplan heeft gekozen en dat een en ander in samenwerking met het dorp wordt opgepakt.

Werkgelegenheid – actie
Geen goede combinatie; dorp – energiewinning
Kwaliteit woningbouw

Geen windmolens
Sport- wandel- en belevingspark

Stelling 3: Het gebied rondom het station moet her ontwikkeld worden voor recreatie en toerisme met een grotere jachthaven en de bouw van recreatiewoningen door het slopen van de Remise en/of de Graansilo

- behoud historie
- ontwikkeling jachthaven
- 'fietsen – zimmerfrei'
- uitkijkpunt
- hoogstaande overnachtingsmogelijkheid
- zelf regie marketing
- 'buitensport'

Actief vastgoed promoten
Doe iets met ruimte, gebied, historie

Openbare jachthaven
Niet slopen – herontwikkeling
Vaarverbinding Duitsland
Starterswoningen
Vrije sector
Investeren in aanbod ten behoeve van recreatie

Thema: Wonen, leven, voorzieningen, verkeer, veiligheid en ondernemen

Regels kunnen ook stimuleren
Kans om iets mogelijk te maken

rol gemeente
mengpaneel

Behoeftte aan bepaald kader
Ouderen kunnen blijven wonen in Bad Nieuweschans

welstand in Omgevingsplan

Combi fysiek sociaal
Houding: alles kan, mits

Dorpsvisie belangrijk identiteit nodig

Gezond verstand
eenvoudiger
minder regels

coördinatoren
bij de gemeente

'WIJ'

reuring – rust

verbinding
sociale cohesie

hoe ga je 'mits' organiseren?

zoveel mogelijk vrijlaten

draagvlak belangrijk

loslaten
-> wel basisvoorwaarden
Vertrouwen
Faciliteren

Levensloop bestendig wonen in het dorp

Wat is leefbaarheid?
Beleving

Aanpak 'rotte appels' door wie?

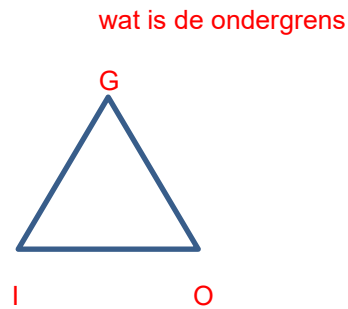
Vergunningverlening moet dialoog zijn
Bij evenementen grenzen aangeven (gemeente faciliteren, veiligheid)

Wat is de speelruimte

Zoek je de leefomgeving
die bij jouw wensen past
of pas je de leefomgeving aan?

Dorp laten meedenken over ontwikkelingen

Kan het wel met minder regels? Nee sommigen verwachten
regels van de gemeente.



Stelling 1: Als iemand zich onveilig voelt, kan beter de huisarts gebeld worden dan de overheid

Eerst zelf oplossen

Niet voor elk wissewasje naar de overheid.

Rol dorpsbelangen? Gebiedsregisseur

Allebei even ver weg

Stelling 2: 100% veiligheid is vergelijkbaar met het streven naar 100% geluk

Geluk kan ook in een onveilige omgeving

Soms lever je veiligheid in voor geluk

Stelling 3: Er moeten in Bad Nieuweschans alleen starterswoningen worden gebouwd om jongeren in Bad Nieuweschans te houden.

Ook levensloopbestendig
Zorgfuncties

Is dat (stelling) voldoende of is er meer voor nodig?
Er moet 'iets' in Bad Nieuweschans komen, dat de jongeren vast houdt.
Stilte, rust

Wat heeft Bad Nieuweschans wel? - treinverbinding

Thema: cultuur, sport, vrije tijd en wellness

Stelling 1: De thema's 'Werelderfgoed Waddenzee' en 'De Graanrepubliek' kunnen Bad Nieuweschans als Kuuroord versterken en nog beter in de markt zetten.

Hoe de beide thema's linken aan Bad Nieuweschans? Afstand verkleinen door arrangementen

Mist: 'vesting' -> bijzonder dorp (over de dorpsgrens)

Kuuroord als onderdeel van 'bijzonder dorp' -> op welke wijze te koppelen?

Museum 'De Graanrepubliek' -> interactief natuurlijk

Verbinden met omgeving -> niet vergeten dat Bad Nieuweschans een grensdorp is
Middels vaarverbinding

Kenniscentrum Waddenzee!

Te veel 'paarden' -> kies!

Bad Nieuweschans is ook een vestingplaats -> terugbrengen

Bad Nieuweschans in grote wellness kader
Kans als kuuroord in relatie tot omgeving

Het dorp is meer dan een kuuroord, alhoewel het kuuroord wel voor bezoekers zorgt -> wellness is primaire ingang. Verbinden met nieuwe kansen à la Bataviastad (in het dorp)

Hoe zorg je dat Fontana bezoekers, buiten de poort komen?

Middels (gezondheids)arrangementen:

- Fietsen
- Varen
- galerie

Hoe 'boor' je een nieuwe doelgroep aan? Bedenk ook wie is de doelgroep bij ontwikkelingen.

Zie wellness als onderdeel van het grote geheel
Voorstraat: is de brug een fysieke belemmering?
Wil je alles toestaan?

Fontana heeft twee goede restaurants

Verbinding met de bossen en zee kan beter (aan viaduct, toegangsweg wordt al gewerkt)

Denk ook aan alternatieve vervoermiddelen: elektrisch

Maak het dorp eenrichtingsverkeer: zo zien bezoekers meer van het dorp

Nu is er niet veel te doen in het dorp -> je gaat er niet voor vanaf de snelweg (zoals bij Bourtange)

Thematisch organiseren/verbinding met (bijvoorbeeld via varen)

Je moet beginnen met het gebied aantrekkelijk maken

Doelgroep: meerdaagse bezoekers Fontana. Deze bezoekers willen en kiezen voor kwaliteit: all inclusive.

Combineren met bijvoorbeeld een Bergmankliniek -> herstel in Bad Nieuweschans organiseren

Als voorbeeld wordt Bad Zwischenahn genoemd. Heeft dit dorp meer aantrekkingskracht? De ontwikkeling van Bad Zwischenahn heeft ook lang geduurd.

Betekent de realisatie van Spa World een versterking? Gaan deze bezoekers het dorp in? Er zijn trekkers in het dorp nodig. Voorstraat inrichten als Bataviastad. De routing in het dorp zodanig aanleggen dat men meer van het dorp ziet.

Stelling 2: Alle nieuwe functies in Bad Nieuweschans moeten een relatie hebben met het thema 'wellness'

Bij wellness wordt aan luxe/duur gedacht. SpaWorld meer dagrecreatie; ander publiek?

De 'lange' bezoeker van Fontana = potentie voor aanvullende activiteit

De stelling is te beperkend. Beter: nieuwe (gezondheid) ontwikkelingen mogen wellness niet schaden

Dorp moet leefbaar blijven

Wellicht aanvullen met paramedische klinieken met aanvullend slaap accommodatie

Kuren + vesting + verbinding Westerwoldse Aa

Stel nieuwe ontwikkelingen scoren wel groen (denk aan casino): wel/niet toestaan?

Link Graanrepubliek: streekproducten

Moeten aansluiten bij ondernemersinitiatieven dit vraagt maatwerk en duurzaam is wenselijk

Stelling is te beperkt, alhoewel 'wellness' wel een sterk punt van het dorp is.

Denk meer als Bad Zwischenahn: meer verwante functies (klinieken). Integraal kuurdorp: herstel voor lichaam en geest. Verbinding met nieuwe ziekenhuis Scheemda en revalidatieklinieken.

Bad Nieuweschans grenst aan Duitsland -> meer benutten -> samenwerking aangaan met Bunde. Omgevingsplan met betrekking Bunde: 'wat brengt het jou, in plaats van wat brengt het ons.

Rustpunt wielrenners; deze komen veel door Bad Nieuweschans maar er zijn weinig faciliteiten. Ook in de regio is horeca wel aanwezig, maar komt het regelmatig voor dat deze gesloten is op momenten dat je bijvoorbeeld koffie wilt drinken.

Evenementen organiseren.

Wellness plus de geneugten van het leven? Mouterij zou passen -> biertje hoort bij de geneugten. Wellness = gezondheidsbeleving

Een (gerenommeerd) casino in Bad Nieuweschans moet mogelijk zijn.

Een nieuwe ontwikkeling moet synergie opleveren.

Galleries zijn in het dorp niet meer vertegenwoordigd. Zou als een keten kunnen werken; je bezoekt een galerie, eet een broodje et cetera.

Combineren met revalidatie OZG Scheemda

Spa World ook zorg gerelateerd

Vaarrecreatie: Duitse verbinding = smal en ondiep richting Duitsland

Overigens moet je je afvragen of je moet inzetten voor het uitbreiden van vaarrecreatie richting de Waddenzee; veel mensen hebben niet het benodigde materiaal om te bevaren. Een en ander zou wel in arrangementvorm kunnen. Via Dekker bijvoorbeeld.

Stelling 3: Er moet een recreatiepark (vakantiehuizen à la Center Parcs) ontwikkeld worden op de locatie Nijkans en het Bedrijventerrein Bolwerck

Er 'moet' niks

Draai de stelling om: is er een markt voor?
Nu niet geschikt, markt niet klaar voor
Kan alleen gerealiseerd middels particulier initiatief

Markt aanboren kan middels: welkom heten -> rode loper strategie

Bij de afweging die gemaakt moeten worden voor een dergelijk initiatief moet een duidelijke invulling helder zijn (voor je het weet zit het park vol met gastwerkers)

Doet afbreuk aan (Kuur)dorp

Nijkans -> kans voor zorg- c.q. recreatiewoningen.

Belangrijk is de kwaliteit (die duurt) in relatie tot prijs

Mist: dynamiek, reuring jonge mensen. Wat kunnen we die bieden?

Naast A7; wel een goede plek? Kleinschalig kan?

Markt (nu een slechte tijd voor investeren) moet aangeven: Oldambt faciliteert

Optrekken met Bunde

Stel dat een recreatie parken ontwikkelaar wil? Dan gelijk oppakken
Wegingsfactor met locatie Blauwestad

Gemeenschappelijk oppakken

De stelling is te gesloten; in het omgevingsplan moet worden opgenomen: moet 'open' zijn

Voorkeur voor een zonnepark boven een recreatiepark

Waarom wordt er niet over bedrijvigheid gesproken? Het is moeilijk om als overheid ontwikkelingen te sturen. Je kunt wel ruimte bieden voor creëren

Recreatiepark niet in Bad Nieuweschans, maar in Blauwestad toestaan. Dit opnemen in Omgevingsplan.

De ontwikkeling Nijkans is kleinschalig; recreatiewoningen met relatie zorg. Zorghotel? Verbinding met revalidatieoorden.

Fietsers moeten beter gefaciliteerd worden in het dorp.

Vestiging van een mouterij/brouwerij met proeflokaal: positief

Voorstraat als beleving straat inrichten; een en ander moet uit ondernemerschap komen

Cultuurhistorie -> geef het smoel!

Vormvrije raadsbijeenkomst Omgevingsplan Bad Nieuweschans 30 mei 2017

Aanwezig: vijftien raads- en commissieleden

Vanuit de gemeente en projectgroep: tien projectgroep leden en medewerkers vanuit de gemeente

Vanuit Rho adviseurs: twee adviseurs

In verband met het ophalen van input voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans is er op 30 mei 2017 een avond georganiseerd voor de raads- en commissieleden. Onderstaand volgt een weergave van de avond.

De programmaleider heet iedereen welkom. Ze geeft aan dat de invoering van de Omgevingswet in 2019 gevolgen heeft. Alhoewel 2019 nog best ver weg lijkt, is de gemeente Oldambt bezig om de invoering van de Omgevingswet voor te bereiden. In verband hiermee wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie ('wat wil de gemeente op grote lijnen') en aan het Omgevingsplan Bad Nieuweschans. Het Omgevingsplan Bad Nieuweschans komt in de plaats van het bestemmingsplan en zal als voorbeeld dienen voor een Omgevingsplan voor de hele gemeente Oldambt.

Eén van de aanwezige Rho adviseurs, het bureau wat de gemeente ondersteunt bij het opstellen van het Omgevingsplan, geeft door middel van een presentatie aan wat de stand van zaken is bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Wat hebben we tot nu toe gedaan. Hoe is de projectgroep samengesteld et cetera. Nadat ze dit heeft verteld zijn er vier stellingen die we aan de raadsleden willen voorleggen.

Per stelling wordt aangegeven hoe daar door raadsleden / commissieleden op is gereageerd.

Stelling 1:

De rust in Bad Nieuweschans is fijn, nieuwe voorzieningen/ontwikkelingen zijn niet nodig

Wat vindt het dorp zelf? Dit moet het dorp zelf bepalen. Hierop reageert dorpsbelangen Bad Nieuweschans dat ze middels een enquête dit aan het dorp hebben voorgelegd. Het dorp profiteert te weinig van de vele bezoekers die Fontana bezoeken. Bad Nieuweschans wil laten zien dat Bad Nieuweschans meer is dan alleen Fontana.

Hotelgasten van Fontana komen soms wel in het dorp. Dagjes mensen niet. De adjunct-directeur Fontana, is bestuurslid dorpsbelangen. Fontana heeft een gesloten systeem. Alles is daar. De horeca in Bad Nieuweschans zelf is eenzijdig, alleen bars.

Waarom wordt het gebied rondom de Westerwoldsche Aa niet meegenomen in dit bestemmingsplan? De projectleider geeft aan dat het bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans geactualiseerd moet worden. Voor het gebied ten zuiden van Bad Nieuweschans is een recent bestemmingsplan. Voor de pilot is daarom alleen ten noorden van de A7 aangewezen en dat is ook het gebied waarin we mogen experimenteren met het omgevingsplan.

Stelling 2:

Bad Nieuweschans is meer dan de Voorstraat en Fontana, kijk ook naar andere kansen

Voor inwoners is Bad Nieuweschans al meer dan alleen de Voorstraat en Fontana. Duitsers schijnen na het kuren graag te willen gokken, waarom niet wandelen / fietsen. Geeft het heffen van tol op de Duitse snelweg straks niet meer reuring in het dorp? Dorpsbelangen reageert hierop door te zeggen dat het dorp niet blij is met die reuring. Het dorp wil ook rust en al dat verkeer door het dorp is slecht voor het milieu. Vrachtauto's geven nu al overlast. Het moet goed wonen en leven zijn en blijven in Bad Nieuweschans. Dorpsbelangen heeft een enquête gehouden in het dorp voor input dorpsvisie.

Weergave stakeholders bijeenkomst Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans

Datum: 6 november 2017
Locatie: De Akkerschans in Bad Nieuweschans
Deelnemers: Fontana Resort
Drie vertegenwoordigers van Dorpsbelangen Bad Nieuweschans
Twee vertegenwoordigers van de provincie Groningen
GGD Groningen
Acantus
Solidus Solutions
Sociaal Werk Oldambt
Politie
Waterschap
Veiligheidsregio
Landkreis Leer
Vier leden van de projectgroep, gemeente Oldambt
Twee projectleiders, gemeente Oldambt

Eén van de projectleiders heet iedereen welkom. Via een videoboodschap spreekt de wethouder gemeente Oldambt, die helaas niet bij de bijeenkomst aanwezig kan zijn, de stakeholders toe. Zij geeft een korte toelichting over de invoering van de Omgevingswet in 2021 en de pilot Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans en wenst de deelnemers een goede bijeenkomst toe.

De werkwijze van de middag wordt door de projectleider verder toegelicht; de stakeholders gaan in vier groepjes uiteen. In dit groepje bespreken zij voor hun werkveld of organisatie/bedrijf belangrijke aandachtspunten voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De opbrengst van de groepjes wordt plenair aan het einde van de bijeenkomst teruggekoppeld. De input wordt meegenomen bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. Deze nota van uitgangspunten wordt waarschijnlijk in januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld waarna een concept bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zal worden opgesteld.

Na een voorstelronde gaan de deelnemers aan de bijeenkomst in de vier groepjes aan de slag.

Plenaire terugkoppeling

De terugkoppeling van groep 1 wordt door de vertegenwoordiger van Fontana gedaan. Hij geeft aan dat de opdracht best lastig was; er zijn nauwelijks kaders meegegeven en je zit niet met alle disciplines aan tafel. Maar het groepje 'schiet met hagel in de hoop dat er iets geraakt wordt'. De aandachtspunten van groepje 1 zijn:

- Het dorp Bad Nieuweschans ligt als het ware in een kom (bad). Met de klimaatverandering in het achterhoofd is er meer wateropvang nodig. Ook warmteafhandeling, zeker in de dicht bebouwde gedeelten van het dorp, verdient aandacht.
- De hoofdlijn van het Omgevingsplan zou volgens groepje 1 moeten zijn; meer ruimte voor kansen, niet denken in beperkingen. De wereld en de techniek gaan snel en er moet binnen het Omgevingsplan ruimte zijn om daarop in te spelen.
- De entrees van het dorp moeten verbeterd worden, met name de entree vanaf de A7 en vanaf Oudezijl.
- In het plan moet ruimte zijn om in te zetten op toerisme. Dit is al één van de speerpunten van de gemeente. Vanuit dit onderwerp moet er ruimte komen voor campers en de benodigde voorzieningen die daarmee samenhangen.
- Het vestingkarakter van het dorp is nu beperkt zichtbaar. Hiervoor is een aantal jaren geleden een verbeelding gemaakt, maar deze verbeelding is niet verder uitgewerkt. Je zou het vestingverleden via de Voorstraat kunnen versterken. Onder andere ook middels markten en kunst.
- In het Omgevingsplan moet aandacht zijn voor de geluidsnormen in verband met de A7-brug over de Westervoldsche Aa en de snelweg.
- De kwaliteit van bewoning moet worden verbeterd. Eén en ander heeft ook te maken met de vergrijzing in het dorp; dit verdient aandacht.

- Van het bedrijventerrein het Bolwerck kan een energie terrein gemaakt worden. Wellicht kun je hierbij gebruik maken van het opleggen van een tijdelijke bestemming. Hierbij wordt opgemerkt op dat Solidus en Fontana overleg hebben gehad over het profiteren van elkaars energie. Vanwege bepaald beleid is dit echter geen haalbare kaart gebleken en dat is jammer.

Dorpsbelangen verzorgt de terugkoppeling van groep 2. In groepje 2 is vooral gefocust op 'woningen'.

- In het dorp zijn nieuwe woningen nodig, nieuwe woningen met kwaliteit. De nieuwbouw in Bad Nieuweschans dateert van 1980. Eerst moeten er echter woningen (en rotte appels) worden gesloopt.
- Over de mogelijke ontwikkeling van een zonnepark op het bedrijventerrein het Bolwerck worden al een aantal maanden gesprekken gevoerd. Het dorp is over deze ontwikkeling geïnformeerd en is positief gestemd hierover.
- Het groepje heeft nagedacht over wat je voor de toekomst met de Voorstraat zou kunnen doen. De ontwikkeling van meer activiteiten, onderdeel van recreatie en toerisme, als Bed & Breakfast en galleries is gewenst en zou kunnen lukken.
- In het gebied van de Oude Remise is ontwikkeling gestart maar dit zou verregaander opgepakt kunnen worden door in dat gebied ook camperplaatsen met voorzieningen te ontwikkelen (stuk braakliggende grond na de brug vanuit de richting Oudezijl met verpauperde bebouwing) Verder zou je in die hoek van het dorp watersportvoorzieningen kunnen aanleggen.
- Bad Nieuweschans heeft 1400 inwoners en dit is een absolute ondergrens voor het behoud van voorzieningen. Als het inwoneraantal (verder) naar beneden gaat, raakt het voorzieningen kwijt. Er zijn in het dorp 450 arbeidsplaatsen. Deze medewerkers zouden in het dorp kunnen wonen, maar dit vraagt om goede kwaliteitswoningen die er nu niet zijn.

De aandachtspunten voor het Omgevingsplan van groep 3 worden ook door een vertegenwoordiger van dorpsbelangen toegelicht. Duidelijk is al wel dat er overlap in de aandachtspunten van de groepen bestaat.

- Fontana en Solidus zijn belangrijk voor het dorp.
- In het kader van recreatie en toerisme; benoem de historie van panden in het dorp.
- De entrees langs de snelweg verdienen aandacht. Zet hierbij in op de aantrekkingskracht van 'kuuroord' en 'vesting'.
- Bad Nieuweschans heeft sterke punten; het ligt aan de spoorlijn en de A7 en heeft een busverbinding.
- Het behoud van de basisschool in het dorp is een voorwaarde voor de levendigheid van het dorp en het behoud van de jeugd voor het dorp.
- Het niveau medewerkers bij Solidus ligt op MBO 3-4. Middels open dagen, wellicht samen met Fontana, zou het bedrijf als werkgever bekender kunnen worden gemaakt bij scholieren.
- De camping zou verplaatst kunnen worden naar de grond bij de entree vanaf de A7, compleet met camperplaatsen met voorzieningen.
- Rondom Bad Nieuweschans zijn mooie natuurgebieden. Bewegen is voor bewoners mogelijk. Dit moet wat beter uitgedragen worden. Het aanleggen van een wandelpad rond het Bolwerck is nog een optie.

Voor groep 4 wordt de input door een projectgroep lid toegelicht. De stakeholders in groep 4 waren zeer divers qua vakgebied en dat leverde nieuwe invalshoeken op.

- De Veiligheidsregio benadrukt dat zij graag vooraan in processen wil worden betrokken. Zij kunnen dan op voorhand adviseren en meedenken. De Veiligheidsregio streeft een open houding na.
- Vanuit de politie wordt het aandachtspunt 'verkeer' benadrukt. In Bad Nieuweschans heb je twee soorten verkeer; vrachtverkeer die buiten het dorp om rijdt en bestemmingsverkeer. In de woongebieden moet er geen last zijn van het vrachtverkeer of sluiptverkeer.
- Een plek voor jongeren wordt ook onder de aandacht gebracht. Het jeugdhonk is buiten het dorp gesitueerd, geen goede zaak.
- In het dorp wonen ouderen, een behoorlijke groep mensen heeft alleen een uitkering; hoe besteden die hun tijd; daar zouden voorzieningen voor kunnen worden ontwikkeld.
- Dorpsbelangen vindt vooral dat wonen veilig moet zijn. Goede woningen voor jongeren zijn ook noodzakelijk. Initiatieven in dit verband zijn op korte termijn gewenst.

- Vanuit de Landkreis Leer wordt aandacht gevraagd voor de toeristische veilige verbindingen. In dit verband wordt ook de oversteekplaats over de rondweg aangehaald, alsmede nieuwe functies voor het bedrijventerrein het Bolwerck. Vergeet bij nieuwe ontwikkelingen daar, niet de fiets- en wandelroutes mee te nemen.
- Vanuit recreatie en toerisme wordt de ontwikkeling met betrekking tot de Oude Remise benoemd. Maar ook vanuit het oogpunt van de Veiligheidsregio is deze ontwikkeling belangrijk. Er is namelijk een vergunning afgegeven voor het vervoer van onveilige stoffen over het spoor die langs het ontwikkelgebied loopt. Iets waar je rekening mee moet houden bij de ontwikkeling. Overigens moet die hele omgeving aantrekkelijker. Groep 4 vindt dat de gemeente hiervoor de verantwoordelijkheid moet nemen. Denk hierbij aan die vervallen schuurtjes/hobbymarkt. Het advies van groepje 4 is om op die plek iets voor de jeugd te creëren. Camperplaatsen met aanverwante voorzieningen en/of trekkershutten zou ook nog een optie voor die plek kunnen zijn.

De projectleider bedankt iedereen voor zijn of haar inbreng. Zoals eerder gesteld wordt de input meegenomen in de nota van uitgangspunten bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De bedoeling is dat deze in de januari vergadering van de gemeenteraad wordt vastgesteld. Na vaststelling zal de verdieping volgen; de regels, de plankaart, hoe flexibel kan het Omgevingsplan zijn, hoe zit het met tijdelijk bestemmen et cetera. Wellicht bestaat de mogelijkheid van het opnemen van een soort keuzemenu waarmee geschoven kan worden. Ook wordt de mogelijkheid van 'ontwikkeling met daaraan voorwaarden verbonden' (beloningsplanologie) voorgesteld. De stakeholders zullen de weergave van de bijeenkomst en de concept nota van uitgangspunten ontvangen.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans is een oefening (een pilot onder de Crisis- en Herstelwet) voor een gemeente breed Omgevingsplan. Er zijn in het kader van dit Omgevingsplan al eerder bijeenkomsten geweest. Er zijn vrij veel overeenkomsten in de aandachtspunten en input die uit die bijeenkomsten aangedragen worden. Toch levert de bijeenkomst van de stakeholders nieuwe inzichten op. Wat heel duidelijk is dat er gekeken moet worden naar de A7-entree van het dorp, zeker zolang SpaWorld niet ontwikkeld wordt. Er wordt aangegeven dat hiervoor al ideeën vanuit het dorp zijn; het witten van de onderkant van het viaduct en deze met LEDS verlichten. Ook wordt aangegeven dat het dorp vooral zijn sterke punten moet vermarkten. De fietsroutes waarop Bad Nieuweschans is aangesloten bieden hiervoor een goed aanknopingspunt. Zelfs het feit dat Leeuwarden (verbonden met het Waddengebied) culturele hoofdstad van Europa is in 2018, zou je op die manier kunnen vermarkten in Bad Nieuweschans.

Het binnenhalen van privé klinieken en deze ontwikkelen op bedrijventerrein Bolwerck wordt nog benoemd. Dit zou Bad Nieuweschans als wellness dorp versterken. Deze opvatting wordt aangevuld door te stellen wat het hele concept omvat: het kuuroord is Bad Nieuweschans, waarin zich een kuurcentrum bevindt en het bronnenbad bij Fontana.

Er bestaat bij de stakeholders een behoefte om op elkaars aandachtspunten te reageren. De projectleider geeft aan dat er op de nota van uitgangspunten en weergave van de bijeenkomst gereageerd kan worden. Of er dan weer een stakeholdersbijeenkomst wordt georganiseerd is nog niet helder. Wel kan er altijd in klein verband toenadering worden gezocht. Bijvoorbeeld door Waterschap, GGD en Veiligheidsregio. Na discussie hierover wordt duidelijk dat hierop toch een bepaalde regie wenselijk is en dat het bevoegde gezag verantwoordelijk blijft. Duidelijk wordt ook dat belangen onderling behoorlijk kunnen verschillen; de ene stakeholder beheert water, de andere stakeholder heeft last van water.

De projectleider geeft aan dat in de projectgroep Omgevingsplan zal worden besproken hoe de stakeholders betrokken blijven. Hierover vindt terugkoppeling plaats.

Tot slot geeft Dorpsbelangen aan dat er voor Bad Nieuweschans een dorpsvisie is opgesteld die in week 46 aan het college zal worden aangeboden. Van de dorpsvisie is een luxe folder gemaakt die hij aan de stakeholders mee geeft.

De projectleider bedankt iedereen nogmaals voor deelname aan de bijeenkomst en wenst iedereen een goede terugreis.

Verbindingen zoeken en verbeteren met de Dollard. Supermarkt belangrijke trekker, Duitsers al voor 10.00 uur voor de deur. Bad Nieuweschans breder zien, meer als onderdeel van de hele vestingsroute langs de grens. Misschien milieu / autoverkeer ook zien als een kans. Ga fietsen verhuren.

Keltisch festival was een enorm succes. Nu te weinig bewoners vanuit het dorp die dit willen organiseren.

Idee: themamarkten.

Stelling 3:

De dorpsvisie wordt 1 op 1 overgenomen in het omgevingsplan

Ja, mits.....

Goed nadenken voor welke onderwerpen programma's opgesteld gaan worden en welke niet. Ideeën moeten wel passen binnen de kaders van bijvoorbeeld milieuregelgeving. Omgevingsdienst betrekken. Een programma kan ook worden aangepast aan de dorpsvisie. Ook de omgevingsvisie die we nu opstellen is niet 'in beton gegoten' en kan worden aangepast. Het zal voor ons allemaal een zoektocht zijn hoe al deze nieuwe plannen, visies en programma's in relatie tot elkaar staan.

Wel in de gaten houden dat het omgevingsplan ook zekerheid moet bieden aan belanghebbenden. Er zal veel nieuwe jurisprudentie komen.

Ja, mits blijft staan. Niet direct één op één.

Stelling 4:

Om meer ontwikkelingen te stimuleren zijn er minder regels nodig

Goede regels op de goede plek. Het belang van de regels moet afgewogen worden en tegenstrijdigheden eruit. Regels moeten nu hebben en doelmatig zijn. Het zou ook kunnen dat je doordat je meer vrijheid geeft er juist meer regels nodig zijn.

Er is meer vertrouwen nodig, in plaats van minder regels.

Tot slot stellen we nog de vraag op welke wijze de raad betrokken wil worden bij dit Omgevingsplan. Er wordt aangegeven dat de wijze waarop de raad betrokken is bij de omgevingsvisie erg prettig is. Daar waar in het vervolg proces dilemma's zitten, keuzes gemaakt moeten worden, dan wil de raad graag hierbij betrokken worden en hierover discussiëren. Wellicht kan dit ook een keer besproken worden in het H2O overleg.

De verwachting is dat na de zomer de startnotitie klaar zal zijn.

De projectleider bedankt de aanwezigen.

Bijlage 9 Onderzoeken en toetsen Thermen Bad Nieuweschans

Gemeente Oldambt

Thermen Bad Nieuweschans

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:
44002057.20190749

datum:
30-09-2019

projectleider:
Mariette Hooftman

opdrachtgever:
Thermen Bad Nieuweschans

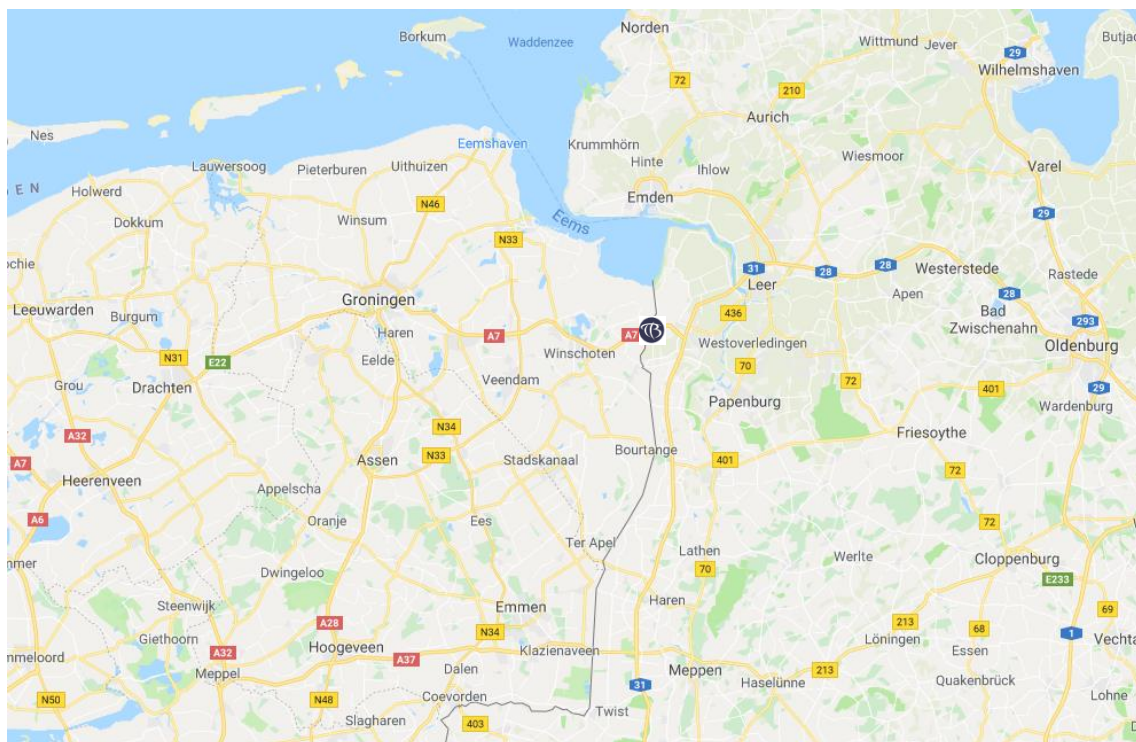
auteur(s):
Joost Jansen

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Initiatief	3
1.2. Geldend bestemmingsplan	5
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	6
1.3.1. Wel of geen stedelijke ontwikkeling	6
1.3.2. Wel of geen bestaand stedelijk gebied	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Beschrijving behoefte	7
2.1. Verzorgingsgebied	7
2.2. Trends en ontwikkelingen	8
2.2.1. Trends en ontwikkelingen leisure	8
2.2.2. Trends en ontwikkelingen dagrecreatie	9
2.2.3. Trends en ontwikkelingen wellness	9
2.2.4. Conclusie	11
2.3. Analyse behoefte upgrading en uitbreiding thermen	11
2.4. Analyse specifieke behoefte hotel en restaurants	11
3. Motivering locatiekeuze	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.4. Conclusie locatiekeuze	14
4. Conclusie	15
4.1. Beschrijving behoefte	15
4.2. Locatiekeuze	15
4.3. Algehele conclusie	15

1.1. Initiatief

In Nederland zijn vier kuuroorden. Het kuuroord in Bad Nieuweschans is in 1985 geopend. Het trekt meer dan 200.000 bezoekers uit Nederland en Duitsland. De baden zijn gevuld met (geneeskrachtig) mineraalwater dat afkomstig is uit een meer dan 600 meter diepe eigen bron. Gasten komen er om te kuren en ontspannen en verblijven over het algemeen meerdere dagen en overnachten in het resort.



Figuur 1.1 Ligging Resort Bad Nieuweschans (bron: google maps)

Het complex heeft een oppervlakte van ongeveer 14 hectare en maakt onderdeel uit van Bad Nieuweschans. De locatie ligt in een uithoek van Nederland, maar is goed bereikbaar via de A7.

Recent heeft het complex (Fontana) een nieuwe eigenaar gekregen die wil investeren om het resort te upgraden. De bestaande 67 kamers krijgen een upgrade en worden vergroot. Tevens vindt een toevoeging plaats (nieuwbouw) met 85 kamers. Het restaurant en de brasserie worden vergroot, de saunafaciliteiten worden verbeterd en komen er nieuwe saunafaciliteiten. Het resort wordt duurzamer gemaakt, er wordt een nieuwe entree gerealiseerd en de parkeerterreinen worden vergroot. Om meer gasten te kunnen ontvangen en tegelijk het ruimtelijke groene saunalandschap te behouden, is uitbreiding binnen het park noodzakelijk.



Figuur 1.2 Toekomstvisie



Figuur 1.3 Globale ligging plangebied

1.2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft de bestemming Recreatie en een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- een wellnesscentrum en bronnenbad, waaronder begrepen behandelruimtes, ruimtes voor onderzoek en therapie, spreekkamers, zonestudio's, sauna's, kapsalons, dienstruimtes, expositieruimtes en entreeruimtes;
- een hotel, sport- en spelvoorzieningen, winkels, cafés en restaurants.



Figuur 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana (2014) (bron: ruimtelijke plannen)

Toevoeging van bebouwing en hotelkamers is mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het aantal hotelkamers is (binnen de geldende bouwmogelijkheden) niet begrensd.

Een deel van het beoogde entreegebouw (nr 1 in figuur 1.2) en de paviljoens (nummer 6 in figuur 1.2) zijn niet mogelijk op basis van het geldende plan omdat deze bebouwing buiten het bouwvlak ligt.

De paviljoens hebben in totaal een oppervlakte van 1.500 m². De uitbreiding ten behoeve van de nieuwe entree en de lockers bedraagt 1.197m², waarvan een deel (circa 430 m²) buiten het bouwvlak ligt.

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

1.3.1. Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt. In dit geval gaat het om een toevoeging van bebouwing binnen de huidige recreatieve bestemming. Per saldo wordt circa 1.900 m² bebouwing buiten het bouwvlak beoogd.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van gebouwde leisurevoorzieningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De indicatieve ondergrens voor gebouwen ligt op 500 m². Meer dan 500 m² bebouwing buiten het bouwvlak wordt in dit geval gezien als stedelijke ontwikkeling.

1.3.2. Wel of geen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Het complex heeft een recreatieve bestemming en grenst aan de noordzijde aan bedrijventerrein, aan de westzijde aan woongebied, aan de zuidzijde aan de A7 en aan de westzijde aan water. Het complex is onderdeel van de kern Bad Nieuweschans.

Omdat de provincie in haar verordening slechts een deel van het complex als bestaand stedelijk gebied heeft aangemerkt, is toch de locatiekeuze gemotiveerd.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de behoefte. Als basis hiervoor zijn de specifieke vraag, trends en ontwikkelingen en het aanbod in het verzorgingsgebied geanalyseerd. In hoofdstuk 3 wordt de locatiekeuze gemotiveerd. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 conclusies getrokken.

2. Beschrijving behoefte

2.1. Verzorgingsgebied

In Nederland zijn slechts 4 kuuroorden. Thermen Bad Nieuwschans is de enige die in Noord Nederland ligt.

Voor dagbezoek wordt 1,5 uur reistijd als maximale acceptabele reisafstand gezien, omdat er bij deze reistijd vergelijkbare andere alternatieven zijn. Voor meerdaags bezoek zijn Nederlanders bereid om verder te reizen en voor deze doelgroep concurreert het complex met de andere kuuroorden en met de 8 grote wellnesscomplexen in Nederland. Alle grote wellnesscomplexen zijn gevestigd in het midden van Nederland, met uitzondering van het complex Bad Nieuwschans.

In Duitsland zijn binnen anderhalf uur reisafstand drie grote saunacomplexen en vier kuuroorden gelegen.



Figuur 2.1 Inventarisatie bestaand aanbod (bron: quickscan Van Spronsen & Partners, bewerking Rho)

Grote wellnesscomplexen (10 of meer cabines)	Kuuroorden
Nederland	
1 Zwaluwhoeve 2 De Veluwe Bron 3 Thermen Bussloo 4 Thermen Soesterberg 5 Thermen Berendonck 6 Sauna Elysium 7 Thermen Holiday 8 Sauna Beauty Resort Devarana	1 Thermen Bad Nieuweschans 2 Sanadome Hotel & Spa 3 Thermaalbad Arcen 4 Thermae 2000
Duitsland	
9 FriesenTherme Emden 10 Olanti s Huntbad 11 LINUS Lingen was serweiten	5 Reha und Wellness-Zentrum am Meer 6 Dornumerland 7 Nordseetherme Bensen 8 Wellnesszentrum Badewerk

In Nederland zijn daarnaast vergesloede plannen voor twee nieuwe grote wellnesscentra: in Alphen-Chaam en Baarn. Deze locaties liggen op meer dan 1,5 uur reisafstand van Bad-Nieuweschans.

Door het ontbreken van andere kuuroorden en grote wellnesscomplexen in Noord Nederland, trekt het complex vooral gasten uit Noord-Nederland en in mindere mate uit Duitsland omdat daar binnen voor dagbezoek acceptabele reisafstand wel min of meer vergelijkbaar aanbod is. Voor meerdaags bezoek is het verzorgingsgebied heel Nederland en een deel van Duitsland.

Dit blijkt ook uit cijfers van Fontana. Door de ligging aan de grens trekt het complex ook bezoekers uit Duitsland (circa 17% van de dagbezoeken en 25% van de hotelgasten). De resorts in Duitsland zijn gedateerd en de verwachting is dat het aantal gasten uit Duitsland toeneemt, wanneer geïnvesteerd wordt in Thermen Bad Nieuweschans.

2.2. Trends en ontwikkelingen

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van uitbreiding van een wellnessresort op deze locatie. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

2.2.1. Trends en ontwikkelingen leisure

Uit onderzoek van NRIT Media blijkt dat de vrije tijd onder meer in het teken staat van de geniet-economie en retro-grenzen.

Genieten is weer helemaal terug in de vrije tijd. Samen zijn, doen en denken lijkt een belangrijke rol te hebben in de vrije tijd. Het aanbod van vrijetijdsactiviteiten blijft groeien. De huidige consument is kritisch en kiest een steeds hoger kwaliteitsniveau. Aan de andere kant is ook de charme van kleinschaligheid, simpel en basic een succesfactor. Samen en live beleven zijn door de digitalisering het belangrijkste doel van onze vrijetijd. Net als het bevestigen van onze lifestyle.

Na de jarenlange globalisering lijken grenzen weer retro te zijn. We zijn in Nederland meer geneigd om ons voor vrije tijd binnen onze eigen landsgrenzen te oriënteren. In Nederland blijven we steeds meer genieten in eigen land. NRIT Media geeft aan dat we over de beste leisure-infrastructuur van de wereld beschikken. Veel, veilig en dichtbij genieten zijn weer terug. De trend van lokalisering blijft succesvol. Economisch is de gastvrijheidsindustrie een belangrijke economische pijler met 69 miljard euro omzet.

Conclusie

Het perspectief voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige dag- en verblijfsrecreatie in Nederland is goed, gelet op de trend van meer genieten in eigen land.

2.2.2. Trends en ontwikkelingen dagrecreatie

Op korte termijn verwacht Rabobank Cijfers en trends dat de markt zich positief zal ontwikkelen door toename van de consumentenbestedingen, terwijl de concurrentie groeit. Op langere termijn zal de concurrentie verder stijgen, met name door het toenemende aanbod. Ondernemingen moeten zich daarom onderscheiden om klanten aan zich te binden en aantrekkelijk te blijven voor herhaalbezoek. Dit kan door nieuwe ervaringen of verblijfsrecreatie aan te bieden.

Door hogere consumentenbestedingen is de vraag naar dagrecreatie de afgelopen jaren gestegen. Ook het aanbod en de diversiteit van het aanbod zijn verder toegenomen, waardoor er veel concurrentie blijft.

Consumententrends veranderen steeds sneller. Hierdoor wordt de levenscyclus van een attractie steeds korter. Dit betekent dat er steeds sneller moet worden geïnvesteerd in attracties en belevenis. Van het management vraagt dit creativiteit.

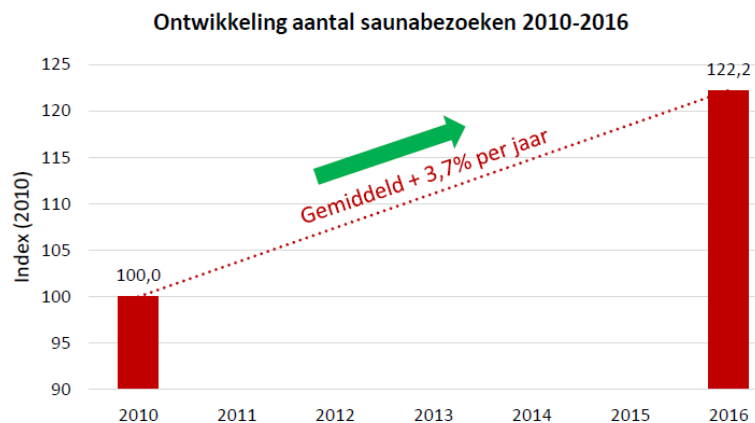
Het bundelen van activiteiten/bedrijven in een Leisure Boulevard heeft een positief effect op de zichtbaarheid en aantallen bezoekers. Dit verbetert de concurrentiepositie.

Conclusie

Investeren in voorzieningen en beleving is noodzakelijk voor behoud van recreatiegebieden. Het verder uitbouwen van dag- en verblijfsrecreatie is bij Thermen Bad Nieuweschans kansrijk.

2.2.3. Trends en ontwikkelingen wellness

De trends en ontwikkelingen op wellnessgebied worden regelmatig onderzocht door Van Spronsen & Partners, horeca advies. Het meest actuele onderzoek is het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek 2017. Hieruit blijkt dat het aantal saunabezoeken in Nederland sinds 2010 flink is toegenomen. In 2016 bezochten circa 1,8 miljoen Nederlanders een saunabedrijf. Gezamenlijk bezochten zij 15,6 miljoen keer de sauna. Dit is een groei van 42% ten opzichte van 2010. De saunamarkt presteert dus goed met een jaarlijkse groei van circa 3,7%.



Figuur 2.2 Groei saunabezoeken (bron: Nationaal Saunabezoekers Onderzoek 2017)

Marktomvang

Tien procent van de Nederlanders bezoekt minimaal één maal per jaar een sauna. Daarmee is de participatie tussen 2010 en 2016 van flink toegenomen, van 7,5 in 2010 naar 10,4% in 2016. Een gemiddelde saunabezoeker bezoekt gemiddeld 8,9 maal per jaar een sauna, dat is minder dan in 2010 toen de bezoekfrequentie nog op 10,3 lag. Het aantal heavy users is afgenomen. In totaal komt het aantal saunabezoeken hiermee op ruim 15,6 miljoen. Het onderzoek laat een gezonde stijging zien in de marktomvang van 22% in 6 jaar (gemiddeld 3,7% per jaar). Nederland heeft in totaal 142 saunabedrijven waarvan er acht landelijk opereren.

Toekomstperspectief

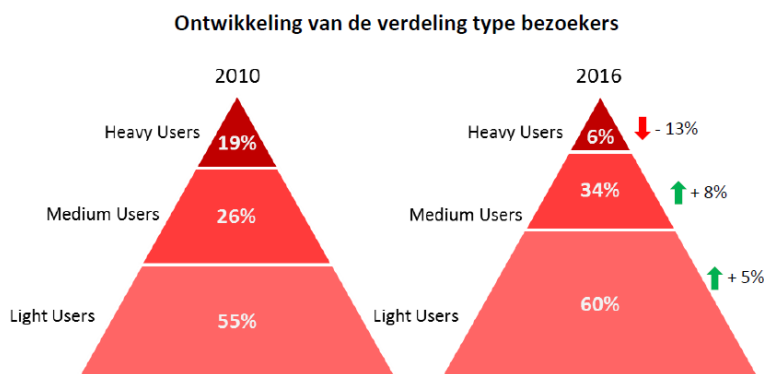
De bekendheid van grote saunabedrijven in Nederland is in korte tijd snel toegenomen. De wellnessaanbieders hebben een kwaliteitsslag doorgeemaakt en doen goed zaken bij een aantrekkende economie. De consument kan meer uitgeven en heeft behoefte aan kwaliteit in zijn/haar vrije tijd. De markt is volop actief met online promoties en bij veilingen zodat veel consumenten in aanraking komen met een saunabedrijf en de stap durven zetten. Voor de toekomst wordt een verdere toename van participatie verwacht aangezien de Nederlandse saunamarkt nog relatief jong is.

Bezoekmotief

Het voornaamste bezoekmotief van de saunabezoeker is de fysieke en mentale ontspanning. Een 'voordeel' dat een sauna biedt is het feit dat de smartphone niet toegestaan is. Met de toename van drukte en stress in de maatschappij, is deze eigenschap van wellness een belangrijk aspect voor de consument die op zoek is naar echte rust en ontspanning.

Type saunabezoekers

De saunamarkt is op te delen in drie verschillende type bezoekers: light-, medium- en heavy users. Hierbij is onderscheid gemaakt op basis van het aantal keren dat de saunabezoeker een saunabedrijf bezoekt. De light user bezoekt jaarlijks 1 tot 12 keer een saunabedrijf, de medium user 12-40 keer en de heavy user meer dan 40 keer per jaar. Vooral het aantal heavy users is flink teruggelopen. Deze doelgroep bezoekt vooral kleine sauna's.



Figuur 2.3 Ontwikkeling per type bezoeker (bron: Nationaal Saunabezoekers Onderzoek 2017)

Bestedingen

Gemiddeld geven saunabezoekers 63 euro uit aan een bezoek. Dit is een beperkte stijging ten opzichte van 2010. De bestedingen aan horeca zijn nog toegenomen, maar de besteding aan entreegelden staat onder druk als gevolg van prijsaanbiedingen, kortingsacties en yieldmanagement (het aanpassen van de kamerprijs op het juiste moment om een zo hoog mogelijke omzet te realiseren).

Toename badkledingdagen

Een deel van de sauna's biedt één of meerdere dagen per maand een badkledingdag of speciale damesdagen. De komende jaren zal naar verwachting het aantal badkledingdagen binnen de wellness verder toenemen. Uit onderzoek blijkt immers dat Nederlandse jongeren (16 t/m 23 jaar) preutser zijn dan de gemiddelde Nederlander.

Grote saunabedrijven meest populair

Ruim 63% van de saunabezoekers geeft aan wel eens een groot saunabedrijf (vanaf 5 warme cabines) te bezoeken. De kleine saunabedrijven (met 1 of 2 cabines) zijn een stuk minder populair. Slechts 6% geeft aan wel eens een kleine saunafaciliteit te bezoeken.

De grote en landelijke saunabedrijven zijn met name populair onder Light users.

Saunabezoekers minder loyaal

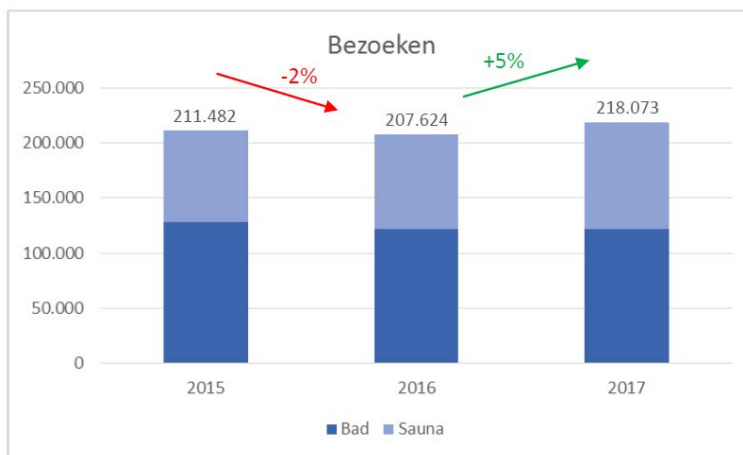
55% van de saunabezoeker bezoekt regelmatig een ander saunabedrijf en is dus weinig loyaal. Daartegenover blijft slechts 11% loyaal aan hun huidige saunabedrijf. Het aandeel van de heavy users (meer dan 40 bezoeken per jaar) dat trouw blijft aan het huidige saunabedrijf is ruim dubbel zo groot met 24%.

2.2.4. Conclusie

De landelijk opererende saunabedrijven zijn met name populair onder light users. Deze groep bezoekt regelmatig een andere grote sauna. De marktverwachting is voor deze doelgroep positief, mede gelet op de economische groeiverwachting en de groeiende behoefte aan rust en ontspanning.

2.3. Analyse behoefte upgradering en uitbreiding thermen

Het groeiende saunabezoek van light-users in Nederland is ook zichtbaar in de bezoeken bij thermen Bad Nieuweschans. Het aantal bezoeken aan het thermaalbad ligt rond de 120.000. Het aantal saunabezoeken is juist toegenomen naar ruim 96.000.



Figuur 2.4 Bezoeken (bron: Quikscan bepaling marktpotentieel Fontana Resort Bad Nieuweschans)

De bekendheid van grote saunabedrijven in Nederland is in korte tijd snel toegenomen. De wellnessaanbieders hebben een kwaliteitsslag doorgemaakt en doen goed zaken bij een aantrekkelijke economie. De consument kan meer uitgeven en heeft behoefte aan kwaliteit in zijn/haar vrije tijd.

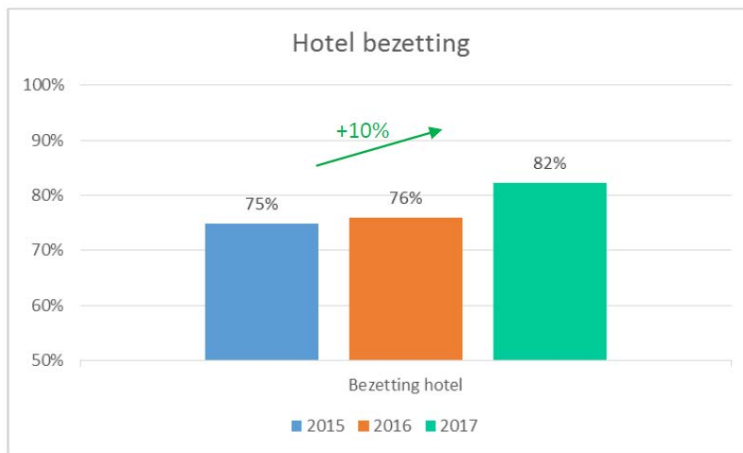
Conclusie

Om te kunnen voorzien in de groeiende vraag en de behoefte aan meer kwaliteit is upgradering en uitbreiding van voorzieningen bij thermen bad Nieuweschans noodzakelijk. Nieuw aanbod binnen het complex kan ook een aanleiding zijn voor herhaalbezoek (nieuwe beleving).

2.4. Analyse specifieke behoefte hotel en restaurants

Het huidige hotel beschikt over 67 kamers. De nieuwe hotelcapaciteit wordt 152 kamers. Uitbreiding is noodzakelijk gelet op de stijgende bezettingsgraad van het hotel en de wens van de eigenaar om meer bezoekers te trekken en daarmee ook een betere bezettingsgraad op het complex te realiseren.

70-75% wordt gezien als een gezonde bezettingsgraad voor hotels. Als de bezettingsgraad hoger ligt, is het hotel regelmatig vol. Dit is ongewenst, mede gelet op de perifere ligging van het complex en de wens van de initiatiefnemer om een hogere bezettingsgraad in het complex te realiseren.



Figuur 2.5 Hotelbezetting (bron: Quikscan bepaling marktpotentieel Fontana Resort Bad Nieuweschans)

De combinatie van het wellnessresort met een overnachtingsmogelijkheid biedt bestaande en nieuwe gasten de mogelijkheid om het ultieme gevoel van pure ontspanning te beleven, waarbij de drempel om te blijven overnachten lager wordt. Niet alle gasten willen reizen en kiezen er dan voor om het bezoek te beperken tot één dag. Om ook deze specifieke doelgroep langer te kunnen bedienen en te voorzien in deze behoefte, is verblijf op loopafstand waardevol. Gasten vanuit de thermen kunnen dan na een dag ontspanning zonder te hoeven reizen, ontspannen het bed in.

De concurrentie in wellnessresorts is groot. De toegangsprijzen staan onder druk. Saunabedrijven moeten voor een duurzame toekomst investeren in het aanboren van nieuwe doelgroepen. Voor een duurzame toekomst van Thermes resort Bad Nieuweschans zijn meer overnachtingsmogelijkheden bij het complex noodzakelijk.

De beoogde gasten voor het hotel bestaan primair uit (bestaande en nieuwe) bezoekers van het wellnesscentrum.

Het bijbehorende restaurant moet ook worden uitgebreid om het grotere aantal hotelgasten te kunnen bedienen. Uitbreiding van de brasserie is noodzakelijk om meer gasten in het complex te kunnen bedienen.

Conclusie

De behoefte aan overnachtingsmogelijkheden bij het bestaande wellnesscomplex kan niet op een andere plek opgevangen worden. De hotelfunctie geeft immers invulling aan een specifieke behoefte om direct bij het bestaande wellnesscomplex te overnachten. Het is gebonden aan de locatie van de wellness. Iedere locatie met reisafstand kan niet aan die behoefte voldoen. De behoefte aan meerdaagse arrangementen gaat immers om de belevings-combi wellness en overnachting op dezelfde locatie van bijzondere belevingskwaliteit. Bovendien wordt in dit geval intensiever gebruikt gemaakt van een bestaande planologische mogelijkheid voor een hotel. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. Motivering locatiekeuze

3.1. Inleiding

Het complex heeft een recreatieve bestemming en grenst aan de noordzijde aan bedrijventerrein, aan de westzijde aan woongebied, aan de zuidzijde aan de A7 en aan de westzijde aan water. Het complex is onderdeel van de kern Bad Nieuweschans.

Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een rol. Omdat de provincie in haar verordening slechts een deel van het complex als bestaand stedelijk gebied heeft aangemerkt, is de locatiekeuze gemotiveerd.

3.2. Provinciaal beleid

Een klein deel van de beoogde uitbreiding van bebouwing ligt in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'landelijk gebied'. Het oostelijk deel van het complex is onderdeel van het 'stedelijk gebied'.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart buitengebied (bron: Omgevingsverordening Groningen)

In de praktijk is sprake van een thermencomplex/saunalandschap, dat onderdeel uitmaakt van Bad Nieuweschans.

Voor het plandeel met de paviljoens is nu Artikel 2.13 van toepassing. Hierin is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied in principe geen bestemmingen toestaat die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, behalve voor een stedelijke ontwikkelingen die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Toetsing

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader gemotiveerd dat het gaat om een ontwikkeling die aansluit op het stedelijk gebied, en dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. Het saunalandschap ligt aan de westzijde van het complex. Meer saunapaviljoens zijn aan de voorzijde van het complex (of op een andere plek in Bad Nieuweschans) niet realistisch. Voor de overige ontwikkelingen worden de bestaande bouw mogelijkheden op het complex al intensiever benut.

3.3. Gemeentelijk beleid

Bad Nieuweschans is in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2017 (oktober 2017) aangemerkt als een vestingdorp aan de grens met Duitsland. Het dorp is prima bereikbaar via de A7. Arriva verbindt het dorp via een frequente treinverbinding met Groningen en Leer.

Het aantal voorzieningen is mede dankzij de toeristische aantrekkingskracht (Thermen resort en het historische beschermd dorpsgezicht) meer dan redelijk.

Het beleid voor Bad Nieuweschans is gericht op de ontwikkeling tot samenhangend kuuroord met gezondheidstoerisme en wellnessaanbod. Er wordt ingezet op wellness en een herkenbare vesting aan de Westerwoldse Aa.

Conclusie

Upgrading en uitbreiding van thermen Bad Nieuweschans geeft invulling aan de beleidsambities van de gemeente. Een gemoderniseerd complex met een luxe hotel zal meer bezoekers trekken en zorgt voor meer werkgelegenheid.

3.4. Conclusie locatiekeuze

Een bestaande recreatieve bestemming wordt intensiever benut door upgrading en uitbreiding binnen de recreatieve bestemming. Het complex is bovendien onderdeel van de kern Bad Nieuweschans. Upgrading en uitbreiding van het complex is noodzakelijk om een betere bezettingsgraad te realiseren en gasten meer luxe en meer beleving te kunnen bieden. Het is met name van belang om bestaansrecht te hebben op lange termijn binnen een competitieve markt. Er is jarenlang niet geïnvesteerd en vernieuwd, waardoor dit nu noodzakelijk is. De gasten van Thermen Bad Nieuweschans verwachten ieder jaar een vernieuwing zodat ze geprikkeld worden om te blijven komen (light user). Uitbreiding van (delen van) het complex op een andere plek is niet realistisch.

4. Conclusie

4.1. Beschrijving behoefte

Thermen Bad Nieuweschans is een voor Noord Nederland unieke functie die een eigen markt trekt in verband met de aanwezigheid van thermaal water en een groot aanbod aan sauna-faciliteiten. Upgrading en uitbreiding van de faciliteiten is noodzakelijk om de groeiende saunabehoefte te kunnen faciliteren, een betere bezettingsgraad te realiseren en in de groeiende behoefte aan meer kwaliteit en beleving te kunnen voorzien.

4.2. Locatiekeuze

Een bestaande recreatieve bestemming wordt intensiever benut door upgrading en uitbreiding binnen de recreatieve bestemming. Uitbreiding van het complex op een andere plek is niet realistisch. Op de huidige locatie komt het thermale water immers uit de grond.

Een klein deel van de beoogde uitbreiding van bebouwing ligt in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'landelijk gebied'. In de praktijk is sprake van een kuuroord, dat onderdeel uitmaakt van Bad Nieuweschans. Uitbreiding is hier mogelijk als in het bestemmingplan wordt gemotiveerd dat uitbreiding niet op een andere plek mogelijk is.

4.3. Algehele conclusie

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bijlage: Ontsluiting, parkeren, verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling Fontana Bad Nieuweschans

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Weg naar de Bron. Ontsluiting vindt net als in de huidige situatie plaats via de Weg naar de Bron en Hamdijk richting de A7. De wegen nabij het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen en hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/u.

Langzaam verkeer

Op de omliggende erftoegangswegen rond het plangebied deelt het fietsverkeer de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. De omliggende wegen van het plangebied zijn daarnaast voorzien van trottoirs voor voetgangers.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de voorgenomen uitbreiding en wordt voorzien op het parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt uitgebreid. De parkeernormen van de gemeente Oldambt zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381). Hierbij zijn de kenmerken 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

Tabel 1 Parkeerbehoefte

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte
Restaurant	Restaurant	217 m ² bvo	15 per 100 m ² bvo	32,6 pp
Brasserie	Restaurant	440 m ² bvo	15 per 100 m ² bvo	66 pp
Hotel	4* hotel	59 kamers	7,5 per 10 kamers	44,3 pp
Totaal				142,9 pp

In totaal zijn er in de toekomstige situatie dus 143 parkeerplaatsen extra benodigd om te kunnen voorzien in de normatieve parkeerbehoefte. De verschillende functies hebben een maatgevende parkeerbehoefte op verschillende momenten, waardoor het parkeeraanbod in werkelijkheid lager uitkomt. Er worden circa 145 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van de twee huidige parkeerterreinen. Hiermee wordt voldaan aan de bijkomende parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van het plangebied is berekend op basis van de voorgenomen ontwikkelingen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemiddelde kengetallen van het CROW (toekomstbestendig parkeren, publicatie 381), hierbij zijn de kenmerken 'weinig stedelijk' en 'schil centrum' gehanteerd. De verkeersgeneratie van de verkeerstoename is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2 Verkeersgeneratie in mvt/etmaal

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	Mvt/hoeveelheid	Verkeersgeneratie
Restaurant	Restaurant*	217 m ² bvo	n.v.t.	97,8 mvt/etmaal
Brasserie	Restaurant*	440 m ² bvo	n.v.t.	198 mvt/etmaal
Hotel	4* hotel	59 kamers	21,7 per 10 kamers	128 mvt/etmaal
Toename				423,8 mvt/etmaal

* Voor de functie restaurant zijn geen kencijfers voor de verkeersgeneratie bekend. De verkeersgeneratie wordt bepaalt door de parkeerbehoefte en de verwachte turnover. Omdat veel gasten tevens gebruik zullen maken van het hotel en/of wellness wordt gerekend met een turnover van 1,5.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 424 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Verkeersafwikkeling

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 424 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Naar verwachting zal deze toename van het verkeer zich ontsluiten via de Weg naar de Born en Hamdijk naar de A7. De verkeersafwikkeling wordt beoordeeld in het drukste uur van de dag, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalwaarde wordt afgewikkeld. Met name op een het drukste uur zullen de ontsluitende wegen een verkeerstoename van circa 42 mvt ondervinden. Deze verkeerstoename zal merkbaar zijn in de drukke uren maar naar verwachting -mede gezien de capaciteit van de Weg naar de Born en de Hamdijk- geen negatieve gevolgen hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als het fiets- en wandelverkeer. De parkeerbehoefte kan worden voorzien op het parkeerterrein in het plangebied. De verkeerstoename is gering en zal, mede gezien de capaciteit van de Weg naar de Born en de Hamdijk, niet tot knelpunten leiden in de verkeersafwikkeling. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

**Archeologisch booronderzoek voor de
nieuwbouwplannen van Fontana Resort
Bad Nieuweschans te Bad Nieuweschans,
gemeente Oldambt (GR)**

opdrachtgever
datum
auteur
projectleider
projectnummer
versie
status
ISSN-nummer
MUG-publicatie

Rho Adviseurs
15 augustus 2019
G.J. de Roller
C. Koopstra
19300823
1.0
definitief
1875-5313
2019-49



**Protocol
4003**



MUG-projectnummer	19300823
Opdrachtgever	Rho Adviseurs T: 058 256 40 86 E: mariette.hoofman@rho.nl
MUG-publicatie	2019-49
Bevoegd gezag	Gemeente Oldambt T: 0597 48 20 00 E: info@gemeente-oldambt.nl
Adviseur bevoegd gezag	Libau T: 050 312 65 45 E: info@libau.nl
Eigenaar van de vondsten	Provincie Groningen T: 050 316 41 67 E: archeologie@provinciegroningen.nl
Depot voor de vondsten	Noordelijk Archeologisch Depot (NAD) Nieuweweg 76 9364 PE Nuis T: 0594 64 40 00 E: nad.nuis@provinciegroningen.nl
Beheer en plaats documentatie	MUG Ingenieursbureau b.v.
Onderzoekmeldingsnummer	4721469100
Tekst	G.J. de Roller
Afbeeldingen	MUG Ingenieursbureau b.v. tenzij anders aangegeven
Kaartmateriaal	T.N. Krol-Karsten
Redactie	T.N. Krol-Karsten
Status	definitief
Uitgegeven door	MUG Ingenieursbureau b.v. Postbus 136 9350 AC Leek T: 0594 55 24 20 E: info@mug.nl
Datum	15 augustus 2019
ISSN	1875-5313

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	1
1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding voor het onderzoek	2
1.2 Ligging van het onderzoeksgebied	2
1.3 Ontwikkelingsplannen opdrachtgever	3
1.4 Objectgegevens	4
1.5 Doel van het onderzoek	4
1.6 Gemeentelijk beleid	4
1.7 Gespecificeerde archeologische verwachting	4
2 Opzet van het booronderzoek	6
2.1 Opzet van het booronderzoek	6
2.2 Onderzoeksvragen	7
2.3 Bodemopbouw	7
3 Conclusie en advies	10
3.1 Conclusie	10
3.2 Advies	10
Literatuur en bronnen	11

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Boorstaten
- Bijlage 2 Boorpuntenkaart

Samenvatting

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.

Uit het verkennend archeologisch booronderzoek blijkt dat de voorgenomen bodemingrepen zich ofwel beperken tot de al verstoorde/opgebrachte bovengrond, ofwel dat zich binnen de verstoringsdiepte geen archeologisch relevante lagen bevinden.

Het bevoegd gezag, gemeente Oldambt, onderschrijft het bovenstaand advies.

Het voorliggende onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn binnen de vrijgegeven gebieden, wijzen wij op de wettelijke meldingsplicht hiervan (artikel 5.10 van de Erfgoedwet) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *“Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij onze minister”*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via Archis). De melding kan ook bij de provincie of gemeente gedaan worden (zie colofon voor contactgegevens).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Aanleiding voor dit archeologische inventariserend booronderzoek zijn de uitbreidingsplannen van Fontana Resort Bad Nieuweschans te Bad Nieuweschans. Door deze werkzaamheden worden mogelijk archeologische resten bedreigd. Conform de Erfgoedwet is het onderzoeksgebied eerst onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

In 2016 heeft een bureauonderzoek plaatsgevonden voor de bouw van een restaurant op het terrein van het Resort (De Roller 2016). Het bureauonderzoek beslaat het gehele resort en de uitkomsten daarvan zijn ook geldig voor de huidige uitbreidingsplannen. In het bureauonderzoek is geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Het verkennend booronderzoek is uitgevoerd conform de eisen van de BRL 4000, protocol 4003.¹

Tabel 1. Overzicht inzet tijd en personeel

Onderdeel onderzoek	Naam	Actor status	Datum
Opstellen Plan van Aanpak	G.J. de Roller	senior KNA-prospecteur	12-7-2019
Uitvoering veldwerk	G.J. de Roller	senior KNA-prospecteur	17-7-2019
Uitwerking gegevens	G.J. de Roller	senior KNA-prospecteur	19-7-2019

1.2 Ligging van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt aan de Weg naar de Bron te Bad Nieuweschans en betreft de uitbreidingslocaties van Fontana Resort Bad Nieuweschans (zie afbeelding 1). Het gebied is in gebruik als. Het heeft een omvang van circa 1 ha. De maaiveldhoogte is circa 0 m+NAP.



Afbeelding 1. Uitsnede van de topografische kaart waarop het plangebied met een rood kader is aangegeven
(bron: Esri Nederland & Community Maps Contributors)

¹ Inzage in BRL4000 zie <https://www.sikb.nl/archeologie/richtlijnen/brl-4000>

1.3 Ontwikkelingsplannen opdrachtgever

De uitbreidingsplannen betreffen onder ander een vergroting van de hotelaccommodatie, nieuwbouw op verschillende plaatsen langs de vijvers en het vergroten van de parkeerplaatsen (zie afbeelding 2). De nieuwbouw wordt onderheid. Voor de kruipruimte wordt tot een diepte van 0,8 m-mv ontgraven. Voor de parkeerplaatsen wordt een cunet aangelegd waarvoor tot een diepte van 0,5 m-mv wordt ontgraven.² De totale nieuwbouw beslaat een oppervlakte van 4800 m². De vergroting van de parkeerplaatsen bedraagt 5200 m².



Afbeelding 2. Toekomstvisie Fontana Resort Bad Nieuweschans. Oranje: nieuwbouw, geel: bestaande bebouwing.
Licht grijs: vergroting parkeerplaatsen (bron: opdrachtgever)

² E-mail van 16 juli 2019 opdrachtgever

1.4 Objectgegevens

Tabel 2. Algemene gegevens van het onderzoeksgebied

Provincie	Groningen
Gemeente	Oldambt
Plaats	Bad Nieuweschans
Toponiem	Weg naar de Bron
Kaartblad	8C
Centrum coördinaat	276.384 / 578.491
Oppervlakte onderzoeksgebied	1 ha

1.5 Doel van het onderzoek

Het doel van dit booronderzoek is het verifiëren en eventueel aanvullen van het specifieke archeologische verwachtingsmodel voor het onderzoeksgebied.

1.6 Gemeentelijk beleid

Het archeologische beleid van gemeente Oldambt is opgenomen in het bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana van 28 mei 2014.³ Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming waarde archeologie 3 (zie afbeelding 3).

Voor deze gebieden geldt onder meer dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerken en ontgravingen groter dan 200 m².

De uitbreidingsplannen overschrijden deze vrijstellingsgrens.



Afbeelding 3. Bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana waarop de dubbelbestemming waarde archeologie 3 met plustekens is aangegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.7 Gespecificeerde archeologische verwachting

Binnen het onderzoeksgebied kunnen archeologische waarden voorkomen. In het bureauonderzoek is geconcludeerd dat er op twee niveaus archeologische kunnen voorkomen, namelijk in de bovengrond van klei en veen en in de top van het onderliggende dekzand (De Roller 2016). In de top van het veen kunnen middeleeuwse resten aanwezig zijn van de ontginning van het veen. In de klei en het veen kunnen resten van de aanleg en activiteiten rond de schans Nieuweschans aanwezig zijn. De schans dateert uit de eerste helft van de 17^e eeuw. In de top van het dekzand kunnen resten aanwezig zijn die uit steentijd dateren. Gezien de geringe ontgravingsdiepte van maximaal 0,8 m-mv zullen de geplande bodemingrepen zich beperken tot de kleiafzettingen en top van het veenpakket.

³ Inzage beleid via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>

Tabel 3. Vereenvoudigde archeologische tijdsschaal (*bron: Brandt et al. 1992*)

Periode	Van	Tot
Oude steentijd of paleolithicum	-	8800 voor Chr.
Middensteentijd of -mesolithicum	8800 voor Chr.	4900 voor Chr.
Nieuwe steentijd of neolithicum	5300 voor Chr.	2000 voor Chr.
Bronstijd	2000 voor Chr.	800 voor Chr.
IJzertijd	800 voor Chr.	12 voor Chr.
Romeinse tijd	12 voor Chr.	450 na Chr.
Vroege middeleeuwen	450 na Chr.	1050 na Chr.
Late middeleeuwen	1050 na Chr.	1500 na Chr.
Nieuwe tijd	1500 na Chr.	heden

2 Opzet van het booronderzoek

2.1 Opzet van het booronderzoek

Het doel van inventariserend booronderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, uit paragraaf 1.7. Een inventariserend booronderzoek bestaat uit drie stappen: verkennend, karterend en waarderend. Een verkennend onderzoek richt zich op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen binnen het onderzoeksgebied die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden. Een karterend onderzoek stelt vast of er al dan niet archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Een waarderend onderzoek bepaalt de waarde van de archeologische resten.

Het hier beschreven booronderzoek is uitgevoerd als een verkennend booronderzoek. Binnen het onderzoeksgebied van 1 ha zijn veertien boringen gezet met een edelmanboor met een diameter van 7 cm voor de stuggere bodemlagen en een guts met een diameter van 3 cm voor de slappere bodemlagen. De boringen zijn tot maximaal 4 m diepte doorgezet. Deze boringen zijn zo veel mogelijk gezet op de plaats waar de bodemingrepen zijn gepland. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen, de bestaande bebouwing en bebossing. De ingrepen liggen voornamelijk langs de rand van het plangebied. De meeste boringen liggen op een onderlinge afstand van circa 50 m.



Afbeelding 4. Foto van de oostzijde van het Fontana Resort Bad Nieuweschan. De foto is richting het zuiden genomen

De boorkernen zijn uitgelegd en de opeenvolgende bodemlagen zijn opgemeten en beschreven volgens de Archeologische Standaardboorbeschrijvingsmethode (ASB). Het opgeboorde materiaal is doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool, fosfaatvlekken, vuursteen, natuursteen, verbrand leem en bot. De locaties van de boorpunten zijn met meetlint ingemeten. Er is geen oppervlaktekartering uitgevoerd, omdat het terrein als tuin/park in gebruik was en er geen ontsluitingen waren. De weersomstandigheden tijdens het veldwerk waren niet van invloed op de behaalde resultaten.

De uitbreidingslocaties van de parkeerplaatsen bevinden zich voor een deel in bossages met een dichte ondergroei. Het gaat om de noordelijkste en zuidelijkste uitbreiding. Door de begroeiing kon hier niet geboord worden. Vanwege de bebossing zal de bovengrond binnen de ontgravingsdiepte geheel verstoord zijn door de wortels.



Afbeelding 5. Foto van de bossage op de toekomstige uitbreiding van de parkeerplaats, de fotorichting is zuidwest

Vier boringen zijn gestuit op ondoordringbaar puin (boringen 5, 7, 8 en 13). Boring 5 kon een aantal meters verder worden overgezet als boring 6. De andere gestuite boringen konden worden doorgezet tot onder de maximale verstoringsdiepte.

De boorprofielen zijn opgenomen als bijlage 1 en de boorpuntenkaart als bijlage 2.

2.2 Onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen die aan de hand van de resultaten van het onderzoek beantwoord moeten worden luiden als volgt:

1. *Hoe ziet de bodemopbouw in het onderzoeksgebied eruit?*
2. *Is de bodem voldoende intact om archeologische resten te kunnen verwachten? Zo ja, wat is de omvang van dit deel van het onderzoeksgebied?*
3. *Dient het archeologische verwachtingsmodel aangepast te worden?*
4. *Dient het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzocht te worden?*

2.3 Bodemopbouw

De bodem bestaat van onder naar boven uit veen waarop Dollardklei ligt. Het geheel is afgedekt door een vergraven of opgebrachte laag grond. Alleen in boring 3 is dekzand aangeboord, met in de top een B-horizont. Deze top bevindt zich op een diepte van 3,68 m-NAP (2,8 m-mv). De aanwezigheid van een B-horizont wijst erop dat het dekzand intact is. Eventuele archeologische resten uit de steentijd kunnen zich in de intacte top van het dekzand bevinden. De voorgenomen bodemingrepen gaan hier niet zo diep dat ze een bedreiging voor de archeologische resten in de top van het dekzand vormen. Binnen de boringen varieert de hoogte van de top van het veen van 1,55 m-NAP (2,1 m-mv) tot 3,05 m-NAP (2,9 m-mv). De top van het veen is niet meer intact. Ze is mogelijk tijdens de overstromingen vanuit de Dollard verspoeld. De consistentie van de diepste kleiafzettingen in de boringen 4, 6 en 14 is slap. Waarschijnlijk gaat het om een geulvulling. In de boringen 13 is een demping aanwezig waar vanaf 1,46 m-NAP (1 m-mv) fragmenten oude, zacht gebakken, baksteen zitten. De baksteenfragmenten dateren naar verwachting uit de late middeleeuwen-vroege nieuwetijd. Deze laag ligt dieper dan de voorgenomen verstoringsdiepte. In de demping zitten ook fragmenten hardgebakken, jongere rode baksteen die uit de tweede helft van de nieuwe tijd dateren. Ook in boring 14 is een demping aanwezig van humeuze klei met sporen hardgebakken baksteenpuin dat ook uit de tweede helft van de nieuwe tijd dateert. De boringen 13 en 14 zijn op de historische kaarten die tot 1832 teruggaan niet te koppelen aan een oude sloot maar liggen wel parallel aan een sloot (zie afbeelding 6). Hierdoor lijkt het waarschijnlijk dat het om een slootdemping uit het begin van de 19^e eeuw gaat waarbij materiaal van elders is aangevoerd. De demping is niet gerelateerd aan de schans of een archeologische vindplaats.



Afbeelding 6. Uitsnede van de HisGIS-kaart uit 1832 waarop het plangebied met een rood kader is aangegeven, de boringen 13 en 14 liggen binnen de zwarte ovaal (bron: <http://hisgis.fa.knaw.nl/>)

De verstoorde/opgebrachte bovengrond varieert in dikte van 0,2 tot 2 m-mv. Langs de randen van de vijver, is vermoedelijk tijdens de aanleg van de vijver grond opgebracht. De boringen ten oosten van de bestaande bebouwing zijn alle tot circa 1 m-mv verstoord. Hier is de bodem mogelijk tijdens de bouw van het resort al verstoord. Ook binnen de uitbreidingslocaties van de parkeerplaatsen zijn al bodemverstoringen aanwezig, die veelal dieper zijn de voorgenomen verstoringdiepte.



Afbeelding 7. Foto van boring 1, met interpretatie. 1: opgebrachte grond, 2: zwak zandige klei, 3: klei met verslagen veen, 4: sterk zandige klei, 5: veen

De onderstaande tabel geeft per boring de diepte van de recente toplaag en de geplande verstoring weer.

Tabel 4. Overzicht van de aangetroffen verstoringsdiepte en geplande verstoringsdiepte

Boring	Dikte recente toplaag in cm-mv	Geplande verstoringsdiepte cm-mv
1	30	80 (nieuwbouw)
2	110	80 (nieuwbouw)
3	10	80 (nieuwbouw)
4	60	80 (nieuwbouw)
5	>100	80 (nieuwbouw)
6	60	80 (nieuwbouw)
7	>60	50 (parkeerplaats)
8	>80	50 (parkeerplaats)
9	120	80 (nieuwbouw)
10	150	80 (nieuwbouw)
11	200	80 (nieuwbouw)
12	70	50 (parkeerplaats)
13	20	80 (nieuwbouw)
14	110	80 (nieuwbouw)

3 Conclusie en advies

3.1 Conclusie

Uit het booronderzoek blijkt dat in de meeste boringen de verstoorde toplaag dikker is dan de voorgenomen verstoringsdiepte. Daar waar dat niet het geval is, zijn geen bodemlagen met archeologische potentie aanwezig binnen de te verstoren diepte.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen de onderzoeksvragen, zoals gesteld in paragraaf 3.2, als volgt beantwoord worden:

1. Hoe ziet de bodemopbouw in het onderzoeksgebied eruit?
De bodem bestaat van onder naar boven uit veen, waarop in dikte wisselend kleipakket ligt, dat is afgedekt door een verstoorde of opgebrachte toplaag. Ook deze toplaag varieert in dikte. In boring 3 is dekzand met een B-horizont aangeboord.
2. Is de bodem voldoende intact om archeologische resten te kunnen verwachten? Zo ja, wat is de omvang van dit deel van het onderzoeksgebied?
Nee. In de meeste boringen is de verstoorde of opgebrachte laag grond dikker dan de geplande bodemingreep. Daar waar dit niet het geval is, is geen archeologisch relevante laag aanwezig binnen de te verstoren diepte.
3. Dient het archeologische verwachtingsmodel aangepast te worden?
Ja, deels. De archeologische verwachting voor de bovengrond kan naar laag worden bijgesteld. Die voor de dekzandondergrond blijft hoog.
4. Dient het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzocht te worden?
Nee, er is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.2 Advies

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De voorgenomen bodemingrepen beperken zich tot de al verstoorde/opgebrachte bovengrond of er bevinden zich binnen de verstoringsdiepte geen archeologisch relevante lagen.

Het bevoegd gezag, gemeente Oldambt, onderschrijft het bovenstaande advies.

Het voorliggende onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn binnen de vrijgegeven gebieden, wijzen wij op de wettelijke meldingsplicht hiervan (artikel 5.10 van de Erfgoedwet) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *“Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij onze minister”*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via ARCHIS). De melding kan ook bij de provincie of gemeente gedaan worden (zie colofon voor contactgegevens).

Literatuur en bronnen

Geraadpleegde literatuur:

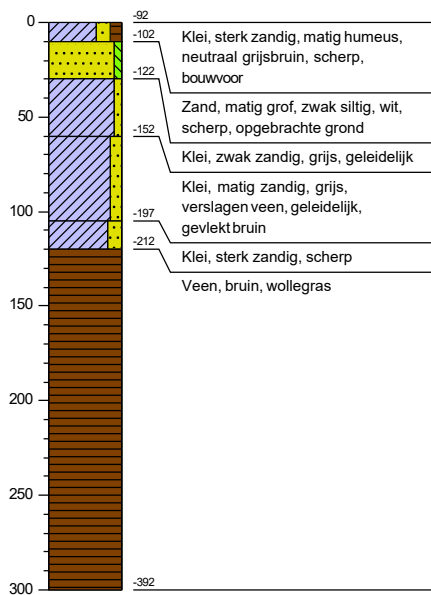
- Brandt, R.W. et al. (red), 1992. Archis, Archeologisch basisregister, versie 1.0. Amersfoort.
- Roller, G.J. de. 2016. Archeologisch bureauonderzoek in het kader van de bouw van een restaurant, Weg naar de Bron 3-9 te Bad Nieuweschan, gemeente Oldambt (GR). Leek (MUG publicatie 2016-85).

Geraadpleegde bronnen:

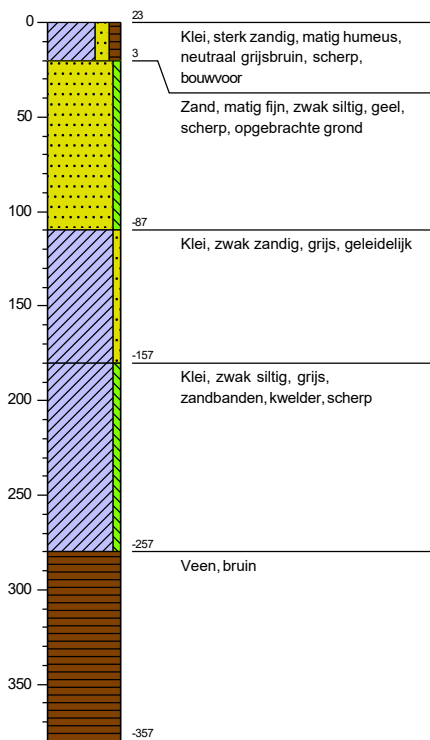
- Esri Nederland & Community Maps Contributors;
- <http://ahn.arcgisonline.nl/>;
- www.topotijdreis.nl/;
- <http://hisgis.fk.knaw.nl/>;
- www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage 1 Boorstaten

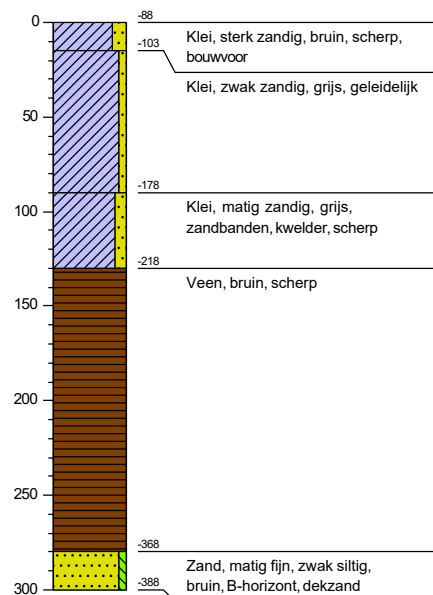
Boring: 01 NAP: -0,92



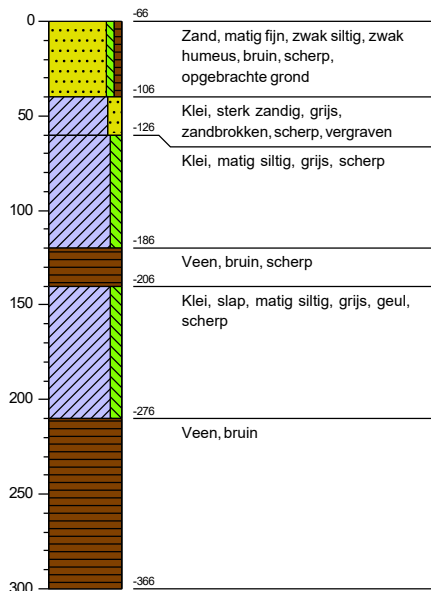
Boring: 02 NAP: 0,23



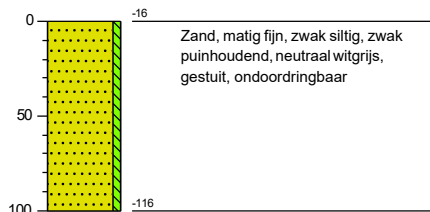
Boring: 03 NAP: -0,88



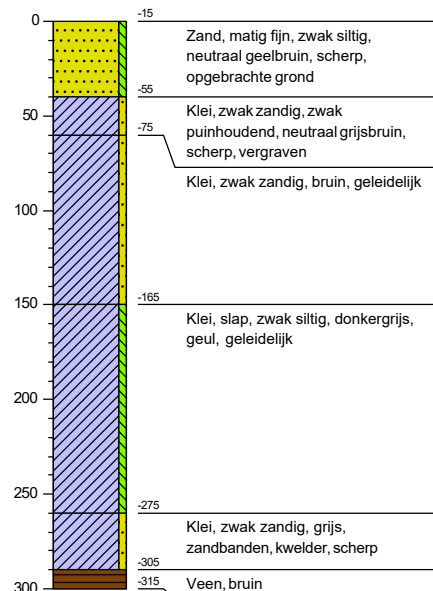
Boring: 04 NAP: -0,66



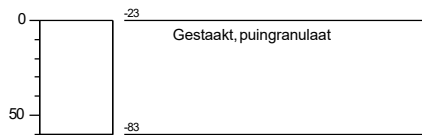
Boring: 05 NAP: -0,16



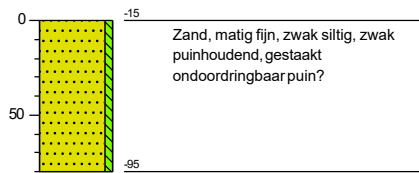
Boring: 06 NAP: -0,15



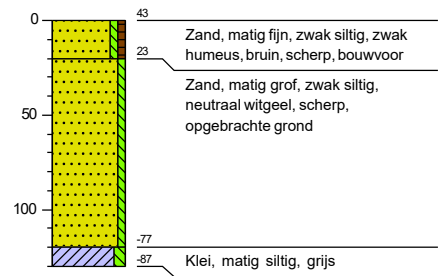
Boring: 07 NAP: -0,23



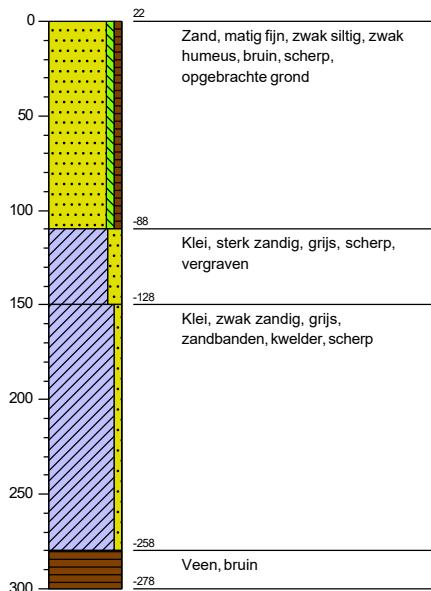
Boring: 08 NAP: -0,15



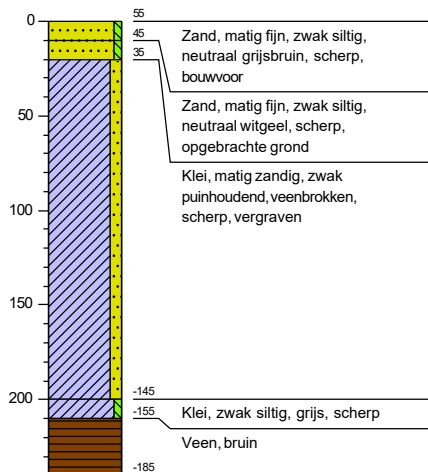
Boring: 09 NAP: 0,43



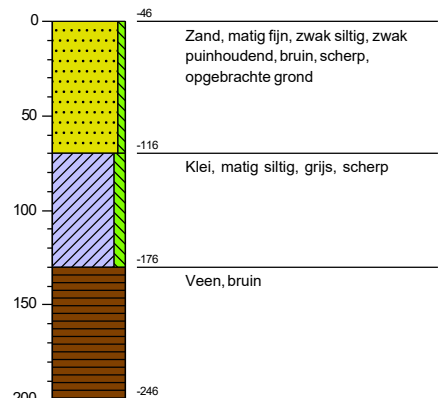
Boring: 10 NAP: 0,22



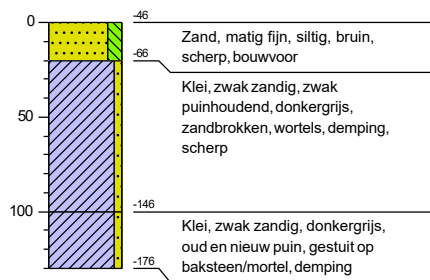
Boring: 11 NAP: 0,55



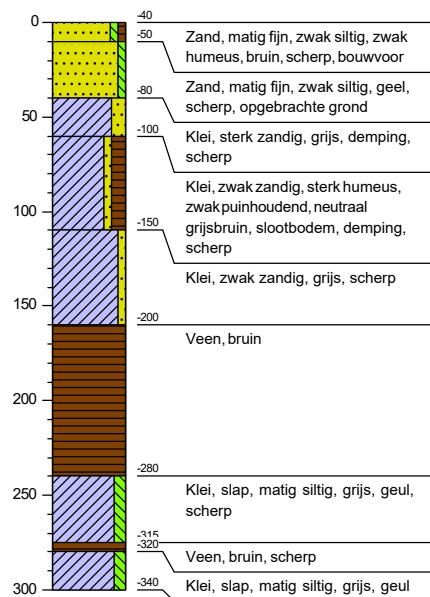
Boring: 12 NAP: -0,46



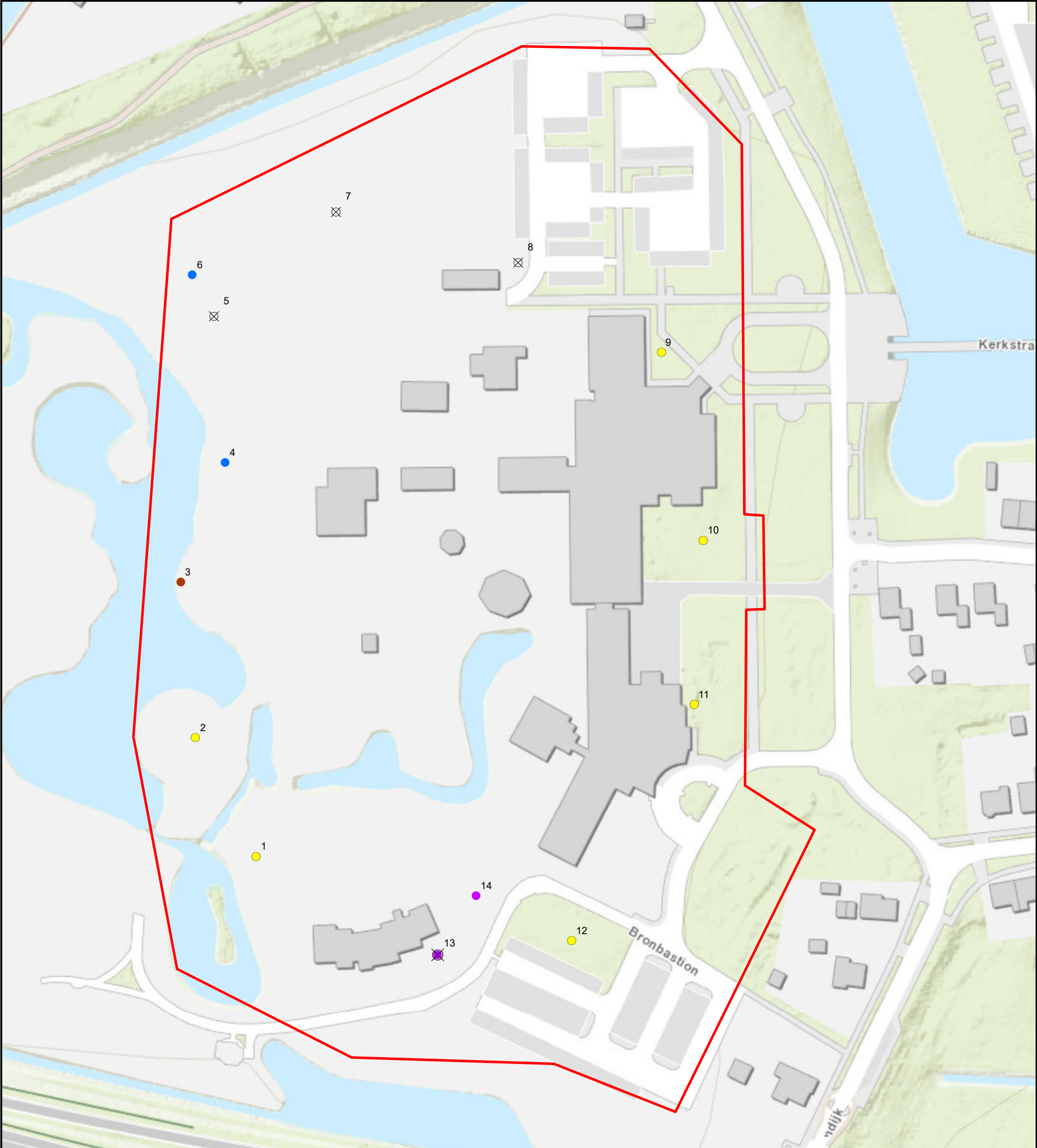
Boring: 13 NAP: -0,46



Boring: 14 NAP: -0,4



Bijlage 2 Boorpuntenkaart



Legenda

- boring
- demping
- B-horizont
- ⊗ gestaakt
- geul
- ▭ onderzoeksgebied



Esri Nederland, Community Map Contributors



Zernikelaan 8
9351 VA LEEK
Postbus 136
9350 AC LEEK
0594 55 24 20
info@mug.nl
www.mug.nl

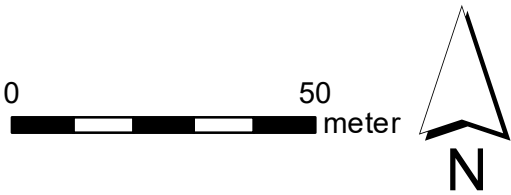
TK	GJR	Eerste uitgave	22-7-2019
Wijz.	Get.	Gec.	Omschrijving
Project:			Projectnummer: 19300823
Bad Nieuweschans, Fontana Resort			Bijlage: 2a
Opdrachtgever:			Schaal: 1:1.250
Rho Adviseurs B.V.			Formaat: A3
Onderdeel:			CONCEPT
Boorpuntenkaart			

PRAKTISCHE
DENKERS
over infra, geo, archeo en milieu



Legenda

- boring
- demping
- B-horizont
- ⊗ gestaakt
- geul
- onderzoeksgebied



Zernikelaan 8
9351 VA LEEK
Postbus 136
9350 AC LEEK
0594 55 24 20
info@mug.nl
www.mug.nl

TK	GJR	Eerste uitgave	19-7-2019
Wijz.	Get.	Gec.	Omschrijving
Project:			Projectnummer: 19300823
Bad Nieuweschan, Fontana Resort			Bijlage: 2b
			Schaal: 1:1.250
			Formaat: A3
Opdrachtgever:			CONCEPT
Rho Adviseurs B.V.			
Onderdeel:			
Boorpuntenkaart met plantekening			

PRAKTISCHE
DENKERS
over infra, geo, archeo en milieu

2019

Quickscan Wet natuurbescherming

Rho Adviseurs

Ontwikkeling Fontana Resort te Bad Nieuweschans



COLOFON



BUREAU FAUNAX

Badweg 40 B
8401 BL Gorredijk

0513-435024
info@faunax.nl

www.faunax.nl

Lid van Netwerk Groene Bureaus



Natuurtoets Wet natuurbescherming Rho Adviseurs Ontwikkeling Fontana Resort te Bad Nieuweschans

Gorredijk, Juni 2019

In opdracht van:
Rho Adviseurs

Uitvoering:
Bureau FaunaX

Veldwerk en rapportage:
Dhr. R. Fokker

Autorisatie:
Dhr. E. P. de Boer

Foto's voorpagina:
Impressie van het plangebied (bron: google maps)

© Bureau FaunaX. Gebruik en overname van gegevens alleen toegestaan met volledige bronvermelding:
Bureau FaunaX (2019). Natuurtoets Rho Adviseurs/ Ontwikkeling Fontana Resort te Bad Nieuweschans. Rapport 19117.
Bureau FaunaX, Gorredijk.

Disclaimer: In deze rapportage worden de resultaten van een onafhankelijk onderzoek behandeld. Bureau FaunaX heeft een adviserende rol en spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het plan waarop dit onderzoek betrekking heeft. Dit onderzoek is zo zorgvuldig en nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Het voorkomen van beschermde soorten is echter onvoorspelbaar. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Op dit onderzoek zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	2
1.3	Onderzoeksopzet	2
1.4	Karakteristiek plangebied en planvoornemen.....	3
2	RESULTATEN QUICKSCAN	4
2.1	Flora.....	4
2.2	Vogels	4
2.2.1	Jaarrond beschermde vogelnesten	4
2.2.2	Overige (broed)vogelsoorten.....	5
2.3	Zoogdieren	6
2.3.1	Vleermuizen	6
2.3.2	Overige zoogdieren	8
2.4	Vissen, reptielen & amfibieën en ongewervelden.....	10
2.5	Gebiedsbescherming.....	10
2.6	Houtopstanden	11
3	SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....	12
3.1	Overzicht beschermde soorten	12
3.2	Effectbespreking en aanbevelingen.....	12
3.2.1	Algemene broedvogels	12
3.2.2	Houtopstanden	12
3.2.3	Jaarrond beschermde nesten (huismus & gierzwaluw)	13
3.2.4	Vleermuizen	13
3.2.5	Waterspitsmuis	13
3.2.6	Zorgplicht	13
3.3	Overzicht vervolgstappen.....	14
4	LITERATUUR EN BRONNEN.....	15
BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING		- 1 -
Wnb Soortbescherming.....		- 1 -
Vogels en verstoring		- 1 -
Vrijgestelde soorten provincie Groningen.....		- 1 -
Voorwaarden vrijstellingen		- 2 -
Zorgplicht art 1.11 Wnb.....		- 3 -
Wnb Gebiedsbescherming		- 3 -
Natura 2000-gebieden		- 3 -
Wnb Houtopstanden		- 3 -

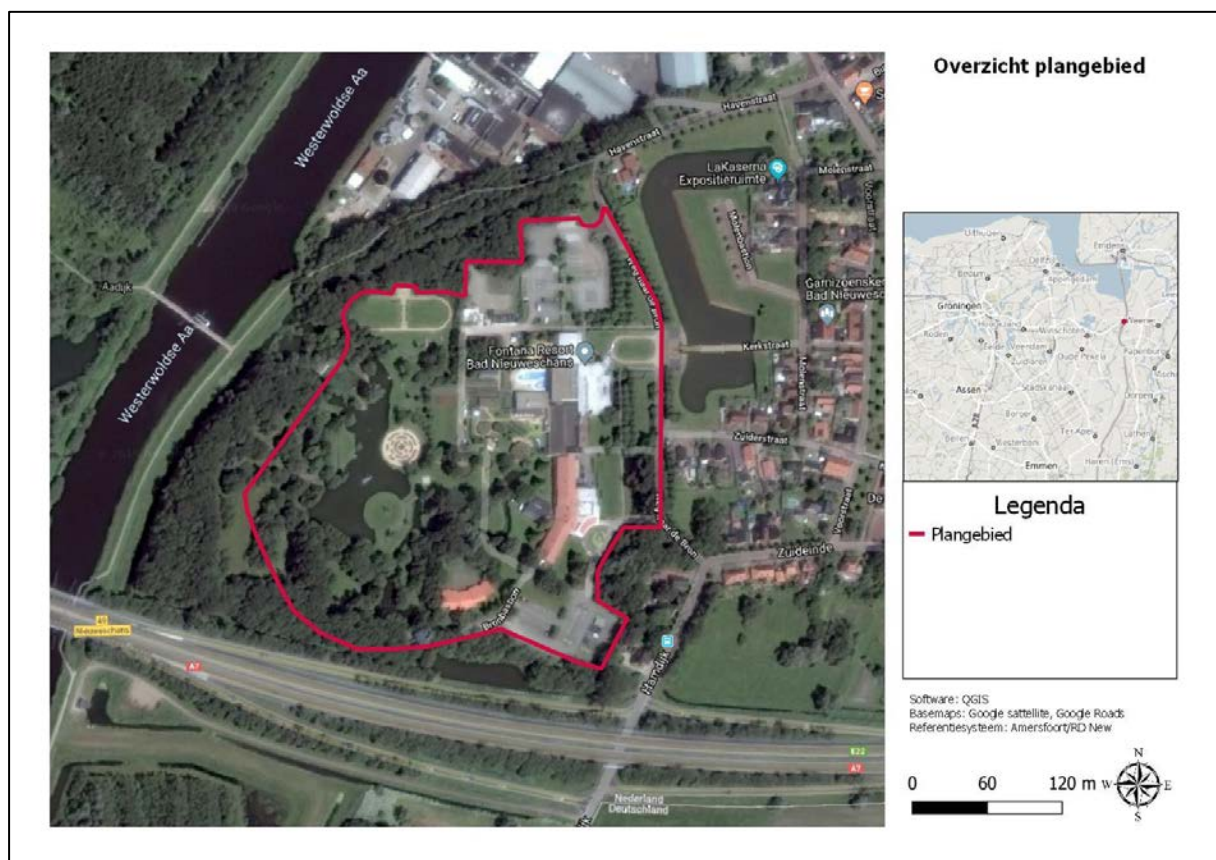
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Men is voornemens binnen het Fontana Resort te Bad Nieuwesches enkele nieuwe gebouwen te realiseren en enkele bestaande gebouwen evenals het bouwvlak uit te breiden. Hiernaast is er vanuit gegaan dat bij de nieuw- en verbouw werkzaamheden enkele muren evenals gebouwen (deels) gesloopt zullen worden. Mogelijk worden er eveneens bomen gekapt.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving. Voor meer informatie over de Wet natuurbescherming en de handelwijze wordt verwezen naar Bijlage I.

Zo dient te worden onderzocht of als gevolg van de uitvoering van het plan sprake is van effecten op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden (Natura 2000), alsook in het kader van houtopstanden. Om hierin inzicht te krijgen wordt in eerste instantie een ecologische quickscan uitgevoerd. Bij dit onderzoek wordt een inschatting gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer van het project aanwezige beschermde natuurwaarden en de effecten van de voorgenoemde plannen op deze waarden.



Figuur 1.1. Het plangebied te Bad Nieuwesches (rood gemarkeerd).

1.2 Doel

Deze ecologische beoordeling geeft, voor zover mogelijk, antwoord op de volgende vragen:

1. Komen binnen het plangebied (biotopen van) onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten voor?
2. Komen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden beschermde natuurgebieden voor?
3. Wat zijn de mogelijke effecten van de werkzaamheden op deze beschermde natuurwaarden en -gebieden, zowel tijdens de realisatie als na afloop hiervan?
4. Voor welke soorten en hun leefgebied wordt de wet mogelijk overtreden en in hoeverre kunnen overtredingen vermeden, dan wel verzacht worden?
5. Wat zijn de te ondernemen vervolgstappen met betrekking tot het voorkomen van schade aan beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden?

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn, naast de verzamelde gegevens tijdens het veldonderzoek, ook andere bronnen geraadpleegd. Zie hiervoor de bronnenlijst in hoofdstuk 4.

1.3 Onderzoeksopzet

Soorten

In opdracht van Rho Adviseurs heeft Bureau FaunaX het planvoornemen door middel van een ecologische quickscan getoetst aan de natuurwetgeving. Deze quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek gebaseerd op ecologisch inzicht (*expert judgement*). Een ecologische quickscan of beoordeling is meestal de eerste stap van ecologisch onderzoek en is bedoeld om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna en/of natuurgebieden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het veldonderzoek voor deze quickscan is uitgevoerd op vrijdag 14 mei 2019 en vond plaats onder zomerse weersomstandigheden (18C, windkracht 2, half bewolkt). Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het plangebied, waarbij is gelet op de aanwezigheid van (of sporen van) beschermde soorten en op de eventuele aanwezigheid van geschikt leefgebied van deze soorten.

Gebieden - Natura 2000

Behalve dat onderzocht wordt welke soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen voorkomen, wordt ook gecontroleerd of er sprake kan zijn van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Dit gebeurt middels een grove analyse op basis van de geplande werkzaamheden en de relevante afstand tot de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Onder de Wet natuurbescherming worden ook houtopstanden beschermd. Er wordt gecontroleerd in welke mate er sprake is van kap en of hier een meld- en/of herplantplicht aan de orde kan zijn.

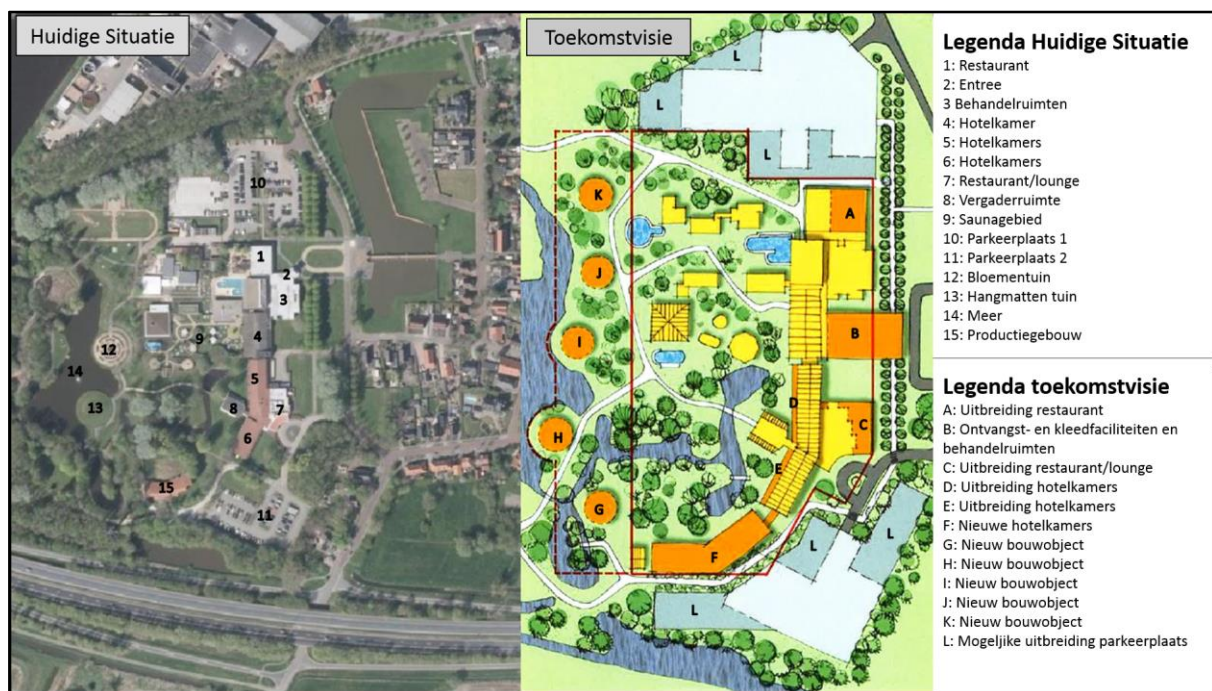
Overige gebiedsbescherming

Naast de Wet natuurbescherming zijn er nog meer regelgevingen die ingaan op het beschermen van de natuur in Nederland. Dit zijn veelal provinciale stukken, al dan niet als uitvoeringsorgaan vanuit rijksbeleid. Het gaat hierbij om regelgeving omtrent het Natuur Netwerk Nederland, ganzengedoooggebieden en weidevogelgebieden. Deze toetsing stipt kort aan of er sprake kan zijn van een conflict tussen de provinciale regelgevingen en het geplande initiatief.

1.4 Karakteristiek plangebied en planvoornemen

Het onderzochte plangebied ligt zuid-westelijk binnen de bebouwde kom van Bad Nieuwe schans en bestaat uit percelen Weg naar de Bron 3 t/m 9 waarop zich enkele gebouwen, appartementen, waterlichamen en parkeerplaatsen bevinden. Westelijk stroomt de Westerwoldse Aa langs het plangebied. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwde kom van Bad Nieuweschans, bosgebied en agrarisch gebied doorkruist met sloten en houtwallen.

Het planvoornemen bestaat uit het uitbreiden van het restaurant (figuur 1.2, 1 & A), de restaurant/lounge (7 & C) en de bestaande hotelkamers (5, 6, D en E). Hiernaast worden er nieuwe hotelkamers (F) gebouwd, evenals enkele nieuwe bouwobjecten (G t/m K). Deze laatste worden gebouwd op een uitbreiding van het bestaande bouwvlak (omringd door rode stippellijn in toekomstvisie), en zullen hoofdzakelijk sauna-faciliteiten betreffen. Hiernaast worden mogelijk de twee parkeerplaatsen (10 en 11) uitgebreid in diverse richtingen (L). Er wordt rekening gehouden met de sloop van een bestaand productiegebouw (15) voor de bouw van nieuwe hotelkamers, en het huidige entreegebouw (2) voor de uitbreiding van het restaurant. Tevens wordt er rekening gehouden met het verwijderen van een bestaande bloementuin (12) en een hangmatten tuin (13) voor de aanleg van de nieuwe bouwobjecten.



Figuur 1.2. Indeling van het plangebied en de toekomstvisie

2 RESULTATEN QUICKSCAN

2.1 Flora

De vegetatie van het plangebied wordt gevormd door grasvelden binnen het plangebied. In het plangebied zijn soorten aangetroffen als Engels raaigras, madeliefje, kruipende boterbloem, gewone rolklaver, hondsdrif, kleeftkruid, grote brandnetel, duizendblad, braam (spec.) en brede weegbree. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, noch is het geschikte biotoop hiervoor aanwezig. De onder de Wnb beschermde plantensoorten stellen veelal kritische eisen aan hun standplaatsen. Aan deze eisen wordt binnen het plangebied niet voldaan.



Figuur 2.1. Impressie van de flora in het plangebied met v.l.b.n.r.o.: gewone rolklaver, kleeftkruid, hondsdrif en grote brandnetel

- De aanwezigheid van beschermde plantensoorten kan uitgesloten worden op basis van habitateigenschappen

2.2 Vogels

2.2.1 Jaarrond beschermde vogelnesten

Nesten van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn bevinden zich over het algemeen in volggroeide bomen en/of bossen, zoals ooievaarsnesten of horsten van roofvogels. Vaak worden oude kraaien- of eksterneesten gebruikt door roofvogels en uilen. De bomen in het plangebied zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten.

Echter, deze zijn niet aangetroffen. Het plangebied is tevens gecontroleerd op jaarrond beschermde nesten van vogels die over het algemeen vaker in bebouwing tot broeden komen, zoals de kerkuil, huismus en gierzwaluw. Voor de soorten huismus en gierzwaluw zijn de bestaande hotelkamers (figuur 1.2: 4, 5 en 6) geschikt gevonden door de aanwezigheid van dakpannen. Zo kunnen deze soorten gebruik maken van ruimtes onder de onderste rij dakpannen, of onder de nokpannen van deze gebouwen. Dit is tevens het geval voor het productiegebouw (15) (figuur 2.2). Het voorkomen van deze soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kan niet op voorhand worden uitgesloten en de voorgenomen werkzaamheden kunnen effect hebben op broedlocaties, welke jaarrond beschermd zijn. Voor de soort kerkuil zijn geen van de aanwezige gebouwen geschikt gevonden door de afwezigheid van geschikte in- en uitvlieg openingen.

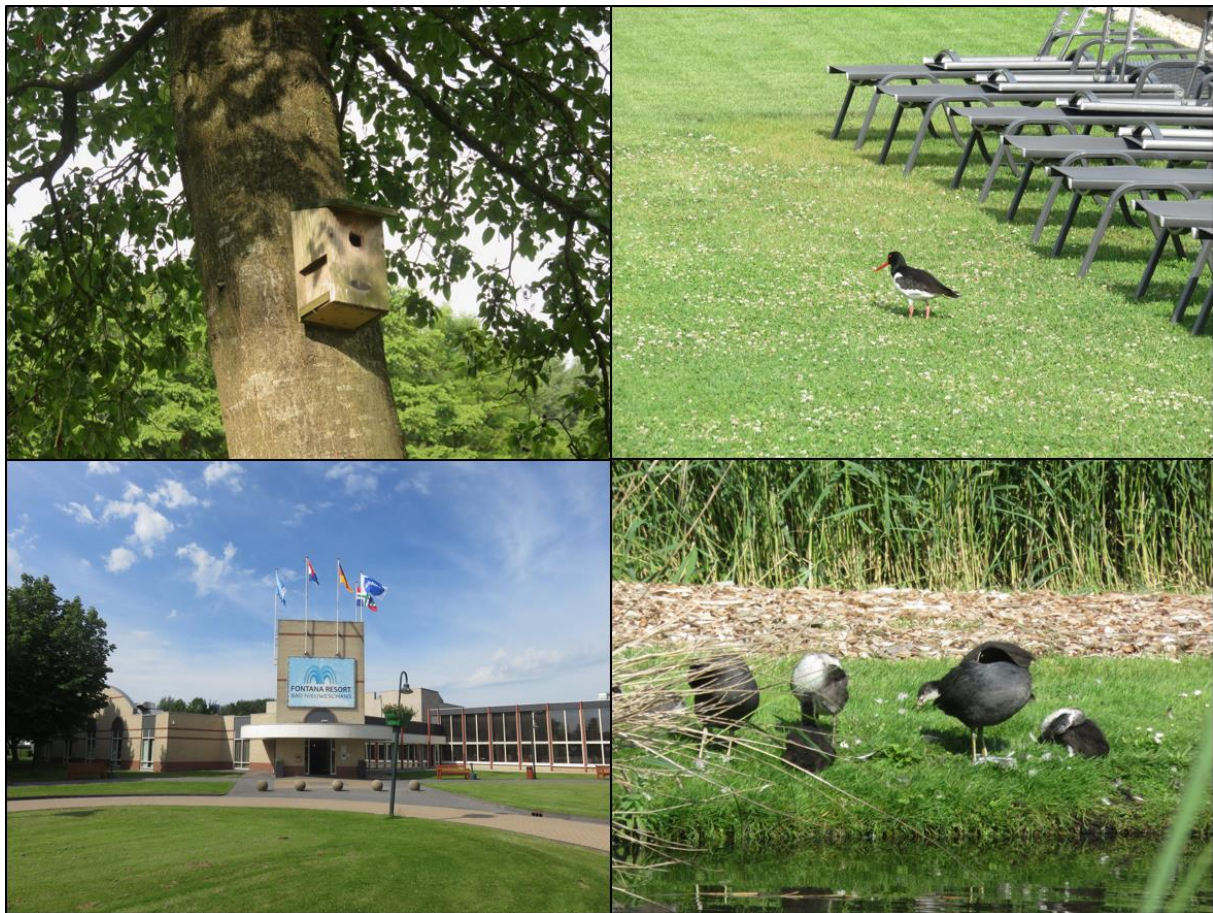


Figuur 2.2. ruimten tussen en onder de dak- en nokpannen van de hotelkamers en het productiegebouw.

2.2.2 Overige (broed)vogelsoorten

Naast de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is het plangebied ook beoordeeld op waarden voor broedvogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. De nesten van deze soorten zijn uitsluitend beschermd tijdens het broedproces. Het plangebied biedt mogelijkheden voor diverse soorten broedvogels. Zo werden ten tijden van het veldbezoek soorten als scholekster, merel, koolmees, pimpelmees, zanglijster, witte kwikstaart, roodborst, merel, tjifftjaff en meerkoet aangetroffen. Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden zijn enkele vogelkasten aanwezig. Soorten als koolmees en pimpelmees maken hier vaak gebruik van. Hiernaast kan de scholekster gebruik maken van de platte daken van het restaurant, de entree, de behandelruimten, de restaurant/lounge, de vergaderruimte en enkele gebouwen binnen het saunagebied (respectievelijk 1, 2, 3, 7, 8 en 9). Tevens werden er verschillende foeragerende exemplaren van de soort scholekster binnen het plangebied waargenomen.

Verder kunnen soorten als merel en roodborst tot broeden komen in het boomrijke gebied rondom het plangebied (figuur 2.3). De eventuele uitbreiding van de parkeerplaatsen (L) kan negatieve effecten uitoefenen op deze soorten.



Figuur 2.3. V.l.b.n.r.o.: Een vogelkast, een foeragerende scholekster, enkele platte daken waar de soort scholekster gebruik van zou kunnen maken en een aangetroffen meerkoet met jongen.

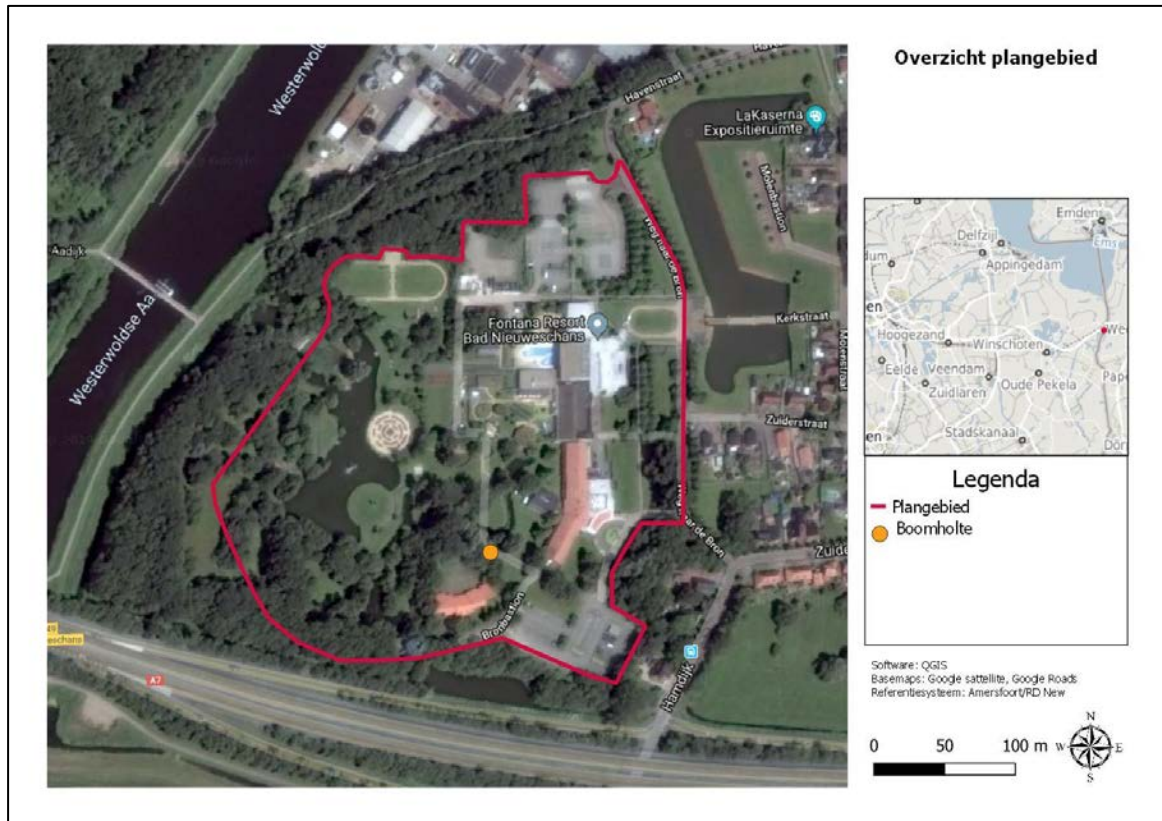
- Het voorkomen van verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw kan niet op voorhand worden uitgesloten. De nesten van deze vogels zijn jaarrond beschermd.
- Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen tevens algemenere vogels tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, maar wel beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

2.3 Zoogdieren

2.3.1 Vleermuizen

Vleermuizen verblijven in Nederland over het algemeen in bomen, in gebouwen of in andere kunstmatige bouwwerken. In de bomen binnen het plangebied is een enkele holte aangetroffen (figuren 2.4, 2.5). Deze holte is geschikt gevonden voor vleermuissoorten als de ruige dwergvleermuis en vormt mogelijk een verblijfplaats. Ook zijn de gebouwen binnen het plangebied beoordeeld op waarden voor vleermuizen. Binnen het plangebied zijn de bestaande hotelkamers, het productiegebouw evenals de restaurant/lounge geschikt gevonden voor vleermuizen (figuur 1.2: 4, 5, 6, 7 en 15).

Zo zijn er kieren en gaten tussen de dakpannen van de bestaande hotelkamers en het productiegebouw, evenals kieren en holten rondom de restaurant/lounge aangetroffen welke mogelijk als doorgangen tot verblijfplaatsen van vleermuissoorten als de gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen functioneren (figuur 2.5). Hiernaast kan niet uitgesloten worden dat de spouwmuur toegankelijk is voor vleermuizen. Hierdoor kan het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 2.4. Locatie van de aangetroffen boomholte.

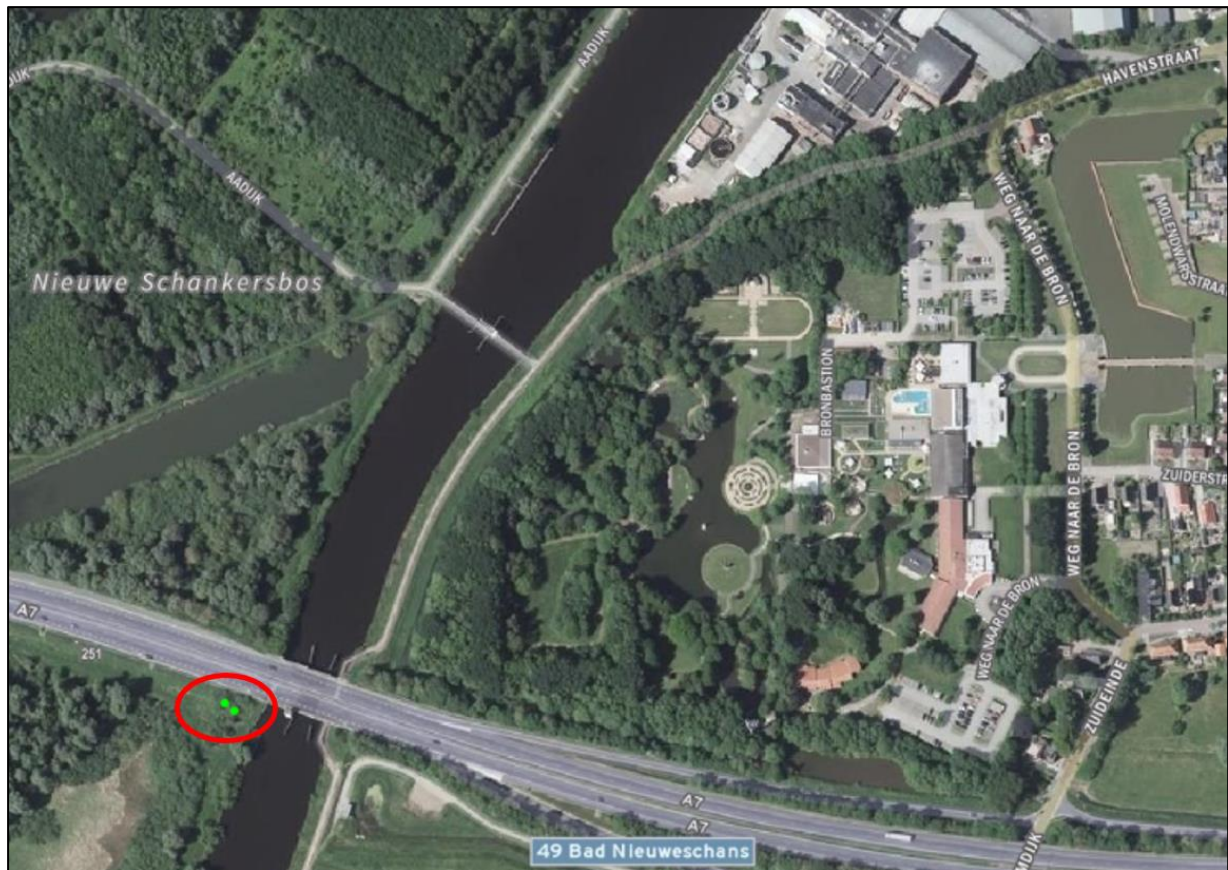


Figuur 2.5. Geschikte doorgangen tot verblijfplaatsen van vleermuizen en de aangetroffen boomholte.

Naast verblijfplaatsen van vleermuizen, kunnen ook vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen een beschermde status hebben als deze van essentieel belang zijn voor het in stand houden van een verblijfplaats. Als vliegroute worden, afhankelijk van de soort, lijnvormige landschapselementen als waterlichamen, bosranden, bomenlanen of gebouwen gebruikt. Binnen het plangebied kunnen de waterlichamen en de grasveldjes mogelijk foerageergebieden voor diverse soorten vleermuizen vormen. Hiernaast vormen de gebouwen en bosranden mogelijk vliegroutes voor deze soorten. Echter, de directe omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatieven in de vorm van andere, nabijgelegen foerageergebieden en vliegroutes. Hierdoor kunnen effecten op essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden op voorhand worden uitgesloten.

2.3.2 Overige zoogdieren

Het voorkomen van verblijfplaatsen van overige beschermde soorten zoogdieren, zoals de boommarter en otter, kan op voorhand worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (bron: NDFF) en habitateigenschappen. Een uitzondering hierop vormt de waterspitsmuis. Deze soort maakt gebruik van snel stromend tot stilstaand water met zeer ruig begroeide oevers. De oevers van het meer (figuur 1,2: 14), evenals de slootjes binnen het plangebied die op dit meer aansluiten beschikken over geschikte habitateigenschappen voor deze soort. Het voorkomen van leefgebied van de waterspitsmuis kan hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten. Hiernaast biedt het plangebied verschillende mogelijkheden voor de soort steenmarter. Van deze soort zijn er tevens waarnemingen bekend op geringe afstand (300m) van het plangebied (figuur 2.6). Tevens is er een mogelijke toegang voor de steenmarter tot het productiegebouw aangetroffen (figuur 2.7). Hoewel er ten tijde van het veldbezoek geen sporen in de vorm van uitwerpselen van deze soort zijn aangetroffen, kan het voorkomen hiervan niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 2.6. Waarnemingen van de soort steenmarter in de omgeving van het plangebied (Bron: NDFF).



Figuur 2.7 geschikte habitateigenschappen voor de soort waterspitsmuis en een mogelijke ingang tot het productiegebouw voor de steenmarter.

- De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen en bebouwing binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten.
- De aanwezigheid van leefgebied van de waterspitsmuis in de sloot binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten.
- In het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid tevens enkele lichter beschermde zoogdiersoorten zoals huisspitsmuis en steenmarter voor. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen, maar geldt wel de zorgplicht (zie Bijlage I).

2.4 Vissen, reptielen & amfibieën en ongewervelden

Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten van de overige diergroepen kan op voorhand worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (NDFF) en habitateigenschappen. Door de afwezigheid van geschikt voortplantingswater in en buiten het plangebied, is het uitgesloten dat er in het plangebied beschermde vissen, mollusken of libellen(larven) voorkomen. Het voorkomen van andere beschermde ongewervelden kan worden uitgesloten, bijvoorbeeld op basis van de afwezigheid van waardplanten van beschermde vlindersoorten. Het plangebied is wel geschikt gevonden voor de beschermde, vrijgestelde soort meerkikker, welke ook binnen het plangebied te horen was. Deze soort is echter door de provincie Groningen vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. Voor andere, meer algemene, (vrijgestelde) soorten die in het plangebied aangetroffen kunnen worden, zoals gewone pad geldt de zorgplicht (Bijlage I).

- Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten uit de overige diergroepen kan op voorhand worden uitgesloten.
- In het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid licht beschermde soorten voor, zoals verschillende soorten amfibieën. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen, maar geldt wel de zorgplicht (zie Bijlage I).

2.5 Gebiedsbescherming

Tijdens de bureaustudie zijn geen vormen van gebiedsbescherming naar voren gekomen die betrekking hebben op het plangebied. Het plangebied valt niet onder de NNN of Natura2000 en is niet aangewezen als ganzenfoerageergebied of weidevogelgebied. Derhalve kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden op voorhand worden uitgesloten.

- Voor wat betreft het plangebied is er geen sprake van gebiedsbescherming.

2.6 Houtopstanden

Als er een houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- of herplantingsplicht. In het geval van de voorgenomen werkzaamheden is de verwachting dat kap van bomen plaats zal vinden om ruimte te maken voor de nieuwe hotelkamers (figuur 1,2: F), enkele nieuwe bouwobjecten (G, J & K) en de uitbreidingen voor de parkeerterreinen (L). Er kan derhalve sprake zijn van een meld- of herplantingsplicht. Meer informatie over dit aspect is te vinden in bijlage I (hoofdstuk 4.3.).

- Er is wellicht sprake van een meld- of herplantingsplicht. Voor uitsluitel hierover: neem contact met uw Gemeente (Bevoegd gezag in dezen)

3 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

3.1 Overzicht beschermde soorten

In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn alleen die soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus, en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Tabel 3.1 Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Mogelijk	X				Werken buiten broedseizoen. Anders → Broedvogelcheck
Vogels	Huismus & gierzwaluw	Mogelijk	X				Nader onderzoek
Zoogdieren	Vleermuizen	Mogelijk		X			Nader Onderzoek gebouwen Werkzaamheden in de directe omgeving van de aangetroffen boomholte vermijden, anders → Ook Nader Onderzoek boomholte
Zoogdieren	Waterspitsmuis	Mogelijk			X		Werkzaamheden aan de oevers van het meer of verbonden wateren vermijden, anders → Nader Onderzoek
Divers	Divers	Ja				X	Zorgplicht

3.2 Effectbespreking en aanbevelingen

Het project kan doorgang vinden binnen de kader van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

3.2.1 Algemene broedvogels

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. We adviseren daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. Eventueel kan voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck worden uitgevoerd, zodat in delen van het plangebied waar geen verstoring op kan treden reeds tijdens het broedseizoen kan worden gewerkt. De verwachting is echter dat er verspreid over het plangebied broedgevallen aanwezig zullen zijn.

3.2.2 Houtopstanden

De kap van bomen is waarschijnlijk onderdeel van het planvoornemen. We adviseren om het aantal bomen plus de oppervlakte te berekenen en contact op te nemen met de gemeente om te informeren of er sprake is van een meld- of herplantingsplicht.

3.2.3 *Jaarrond beschermde nesten (huismus & gierzwaluw)*

Tijdens het veldbezoek zijn kieren en holten aangetroffen tussen de dakpannen van bestaande gebouwen, evenals rondom enkele gebouwen. Er wordt aanbevolen nader onderzoek uit te laten voeren om het voorkomen van verblijfplaatsen (nestlocaties) van huismus binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Voor de soort huismus dient dit te gebeuren middels een onderzoek dat plaatsvindt aan de hand van twee ochtendbezoeken (conform datumgrenzen SOVON, 1 april tot 15 mei). Voor de soort gierzwaluw betreft dit een onderzoek dat plaatsvindt aan de hand van 3 avondbezoeken (1 juni tot 15 juli). Indien er verblijfplaatsen van huismussen of gierzwaluwen worden vastgesteld, dienen er voor deze soorten ontheffingen te worden aangevraagd.

3.2.4 *Vleermuizen*

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in ruimtes rondom de gebouwen binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom adviseren wij nader onderzoek uit te voeren om het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Wanneer werkzaamheden in de directe omgeving van de aangetroffen boomholten niet vermeden kunnen worden, wordt ook hiervoor nader onderzoek geadviseerd om het voorkomen van een verblijfplaats in deze boomholte vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Nader onderzoek dient te gebeuren middels een onderzoek dat plaatsvindt aan de hand van vier veldbezoeken per deelgebied, verdeeld over twee bezoeken in de kraamtijd (15 mei-15 juli) en twee bezoeken in de paartijd (15 augustus-1 oktober). De onderzoeksmethodiek is vastgelegd in het Vleermuisprotocol, opgesteld door het ministerie van EZ, Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen worden vastgesteld, dient er voor de betreffende soort(en) een ontheffing te worden aangevraagd.

3.2.5 *Waterspitsmuis*

Het voorkomen van leefgebied van de soort waterspitsmuis in en rond het meer en aansluitende wateren binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Wanneer werkzaamheden aan deze wateren en/of de oevers hiervan niet vermeden kunnen worden, wordt er nader onderzoek aanbevolen om de aanwezigheid van een leefgebied van deze soort binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit kan uitgevoerd worden doormiddel van een eDNA onderzoek. Hierbij worden watermonsters genomen, welke getest worden op de aanwezigheid van genetisch materiaal van deze soort.

3.2.6 *Zorgplicht*

Er kunnen enkele meer algemene soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten (bv steenmarter, huisspitsmuis). Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen. Voor de voorwaarden waaraan vrijstellingen moeten voldoen wordt verwezen naar Bijlage I.

3.3 Overzicht vervolgstappen

Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **Broedvogels:** Werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli). Is dit niet mogelijk? → dan voor aanvang werkzaamheden broedvogelcheck uitvoeren.
- **Jaarrond beschermde nesten (huismus & gierzwaluw):** Nader onderzoek naar aanwezigheid.
- **Vleermuizen:** Nader Onderzoek aanwezigheid verblijfplaatsen in gebouwen. Wanneer er in de directe omgeving van een aangetroffen boomholte bomen worden verwijderd → nader onderzoek verblijfplaats in boomholte.
- **Waterspitsmuis:** Werkzaamheden aan wateren en/of oevers binnen plangebied vermijden. Is dit niet mogelijk? → dan Nader onderzoek.
- **Houtopstanden:** Contact opnemen met de gemeente om te informeren of er sprake is van een meld- of herplantingsplicht.
- **Licht beschermde en vrijgestelde soorten:** Naleven van de zorgplicht.

4 LITERATUUR EN BRONNEN

Literatuur

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie), 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (red), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Natuur van Nederland 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

Bronnen internet

Kaarten provinciale natuurbeheerplannen Bij12
<https://flamingo.bij12.nl/pnl-viewer/app/PNLNatuurbeheerplan>

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
<https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal>

Ravon
<http://www.ravon.nl/Soorten/Soortinformatie>

Sovon
<https://www.sovon.nl/nl>

Verspreidingsatlas planten FLORON
<http://www.verspreidingsatlas.nl/planten>

Zoogdiervereniging
www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING

De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in drie delen: soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden.

Wnb Soortbescherming

De Wet natuurbescherming draagt onder andere zorg voor de bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die ervoor moeten zorgen dat de gunstige staat van instandhouding van alle in het wild levende dier- en plantensoorten zal blijven gewaarborgd.

De Wet natuurbescherming verdeelt beschermde soorten in twee groepen, de Europees beschermde soorten en de nationaal beschermde soorten. De eerste groep bestaat uit strikt beschermde soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn (art. 3.1 en 3.5). De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin wordt aangegeven welke diersoorten en welke typen natuurgebieden door de lidstaten dienen te worden beschermd. In de tweede categorie staan de overige (nationaal) beschermde soorten (art. 3.10). Binnen de Wet natuurbescherming vullen Europese en nationale wetgeving elkaar aan. De Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) genieten een iets zwaardere bescherming dan de nationaal beschermde soorten (art. 3.10). Zo geldt voor de nationale soorten geen verbod op het verstoren, iets wat wel het geval is bij de Habitatrichtlijnsoorten. Ook zijn de belangen waaronder ontheffing aangevraagd mag worden, voor de nationaal beschermde soorten uitgebreider dan voor de habitatrichtlijnsoorten.

Vogels en verstoring

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat het verboden is om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Ook is het verboden om vogels opzettelijk te storen. Dit is echter niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Dit kan dus ook tijdens het broedseizoen het geval zijn, als kan worden aangetoond of beargumenteerd dat de verstoring geen negatieve effecten heeft op (de kansen van) het broedsucces. Of dit van toepassing is hangt af van meerdere factoren, zoals de biologie van een soort, de fase van de broedtijd waarin het broedpaar zich op dat moment bevindt (zoals balts, nestbouw, eieren of jongen) en de mate van verstoring. Een ter zake kundige ecooloog kan in voorkomende gevallen bepalen wat wel of niet geldt als wezenlijke verstoring. In aanvulling op bovenstaande wordt er door de provincies een lijst met vogelsoorten gehanteerd, waarvan de nesten jaarrond bescherming genieten. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt in soorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 tot en met 4) en vogels met *mogelijk* jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Vrijgestelde soorten provincie Groningen

Hoewel de Wet natuurbescherming een nationale wet is, kunnen de provincies (als de bevoegde gezagen) soorten aanwijzen die vrijgesteld kunnen worden van de beschermde status, als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de via de Verordening Wet natuurbescherming door de provincie Groningen vrijgestelde soorten (zoogdieren en amfibieën). De verordening van de Provinciale Staten van Groningen is te vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2016-6952.html>.

Tabel 1. Vrijgestelde soorten Verordening Wet natuurbescherming provincie Groningen.

<i>Zoogdieren</i>	<i>Amfibieën</i>
Aardmuis	Bastaardkikker
Bosmuis	Bruine kikker
Bunzing	Gewone pad
Dwergmuis	Kleine watersalamander
Dwergspitsmuis	Meerkikker
Egel	
Gewone bosspitsmuis	
Haas	
Hermelijn	
Huisspitsmuis	
Konijn	
Ree	
Molmuis	
Ondergrondse woelmuis	
Rosse woelmuis	
Tweekleurige bosspitsmuis	
Veldmuis	
Vos	
Wezel	
Woelrat	

Voorwaarden vrijstellingen

Zoals gezegd zijn de vrijstellingen onder het bevoegd gezag van de provincie Groningen, en zijn hiermee geen onderdeel van de Wet natuurbescherming zelf. De provincie heeft de soorten zoals die genoemd zijn in bovenstaande tabel niet zonder meer vrijgesteld, hier zijn voorwaarden aan verbonden. Ten eerste is het van belang dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Ten tweede gelden de vrijstellingen, niet in alle situaties. Deze zijn alleen van toepassing als de geplande werkzaamheden onder één van de volgende noemers vallen:

- in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer en onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

Ten derde is een aantal specifieke voorwaarden opgesteld (Bijlage I van de Verordening). Hierbij geldt dat indien sprake is van vangen of doden, alleen gebruik mag worden gemaakt van de in de verordening genoemde middelen en methoden. Dit is vooral van toepassing bij de vrijgestelde zoogdieren. Indien deze in winterslaap zijn en ze worden gevangen, dan moet alles er aan gedaan worden om ervoor te zorgen dat de overlevingskansen niet worden verminderd als gevolg van het vangen en verplaatsen. Voor amfibieën is het belangrijk te vernemen dat indien deze in winterslaap zijn, het niet is toegestaan ze te vangen (en verplaatsen).

Indien bovengenoemde soorten voorkomen binnen een plangebied, is een ontheffing voor deze soort dus niet nodig.

Zorgplicht art 1.11 Wnb

Echter, dit is niet nodig omdat nog steeds een inspanning wordt geleverd om deze soorten zo min mogelijk schade te doen, zoals is omschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, meer algemeen bekend als de zorgplicht. Hoewel overtredingen niet strafbaar zijn gesteld, kan het uitvoeren van de zorgplicht wel worden gehandhaafd door toepassing van een bestuursdwang. Dat betekent dat de uitvoerende gedwongen kan worden herstelacties uit te voeren.

Wnb Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor, of verband houden met, het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden (Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden) en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen vanuit de Wet natuurbescherming getoetst te worden. Deze toetsing vindt enkel plaats in het geval de uitvoering van een project plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een N2000-gebied en verwacht wordt dat deze uitvoering (mogelijk) negatieve effecten heeft op soorten of habitattypen waarvoor het N2000-gebied is aangewezen.

Wnb Houtopstanden

De Boswet is in 2015 gewijzigd en per 1 januari 2017 opgenomen in de nieuwe Wet Natuurbescherming. Die wet zal op den duur weer (beleidsneutraal) in de Omgevingswet opgenomen worden. De, voor gemeenten, belangrijkste wijziging van de wet is de beperking in het stellen van regels ten aanzien van houtopstanden buiten de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Begrenzing Bebouwde kom Boswet. Dit heeft effect op o.a. gemeentelijk kapbeleid. De provincie heeft, als bevoegd gezag, een provinciale verordening opgesteld voor de uitvoering van de Wet Natuurbescherming. Dat is in overleg met de Groningse gemeenten gedaan.

De APV, afd. 3 Het bewaren van houtopstanden, oftewel de kapverordening, vormt de basis voor het nader uitgewerkte kapbeleid. Tevens zijn in de APV regels opgenomen ten aanzien van de Bomenlijst.

De bescherming van arealen bos en houtopstanden valt dus onder de Wnb, mochten deze groter zijn dan 10 are (1000 m²) of bestaan uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom. De gemeente hanteert soms voor 'buiten de bebouwde kom' een andere begrenzing dan voor de Weg- en verkeerswet. Bij twijfel kan hierover bij de gemeente informatie worden aangevraagd. Als de houtopstand groter dan 10 are is of bestaat uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom, dan is er een meld- en herplantingsplicht van hetzelfde areaal bos binnen drie jaar na het kappen hiervan. Niet alle boomsoorten vallen onder deze wetgeving. Populieren, wilgen, essen of elzen die zijn bedoeld voor de productie als biomassa zijn uitgezonderd, indien tenminste een keer per tien jaar wordt geoogst, de beplanting na 1 januari 2013 is aangelegd en aan een aantal beplantingseisen is voldaan. Ook kerstbomen die niet ouder zijn dan twintig jaar, kweekgoed, fruitbomen en windschermen om boomgaarden zijn uitgezonderd.

NatuurNetwerk Nederland / Ecologische HoofdStructuur

Strikt genomen valt de NNN niet onder de Wet natuurbescherming aangezien dit bepaald wordt door de provincies en niet door het Rijk.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) maakt onderdeel uit van het rijksbeleid voor het creëren en vormgeven van een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De provincies krijgen echter zelf de gelegenheid om dit naar eigen inzicht zo goed mogelijk aan te wijzen, inrichten en beheren.

Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van het NNN plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.



watertoets **13 juni 2019** **dossiercode 20190613-33-20764**

waterschap **20 juni 2019** **kenmerk IN19- Z17615**

UITGANGSPUNTEN NOTITIE WATERTOETS - wateradvies

U heeft het Waterschap Hunze en Aa's geïnformeerd over het plan *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de Normale procedure van de watertoets wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies levert.

PLAN: CHW- bestemmingsplan Bad Nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving:

Het gehele voorontwerp bestemmingsplan Bad Nieuweschans ligt momenteel ter inzage en betreft een consoliderend plan. Voor het deelgebied wellnesscentrum worden de fysieke ontwikkelingen meegenomen in de ontwerpfase.

Oppervlakte plangebied: 132.234 m²

Toename verharding in plangebied: 10.070 m²

Aanvrager/ initiatiefnemer:

Marijn Smit
Rho adviseurs
Druifstreek 72c
8911LH Leeuwarden
+31582562525
marijn.smit@rho.nl

Gemeente Oldambt:

Lammechien Hut

Waterschap Hunze en Aa's

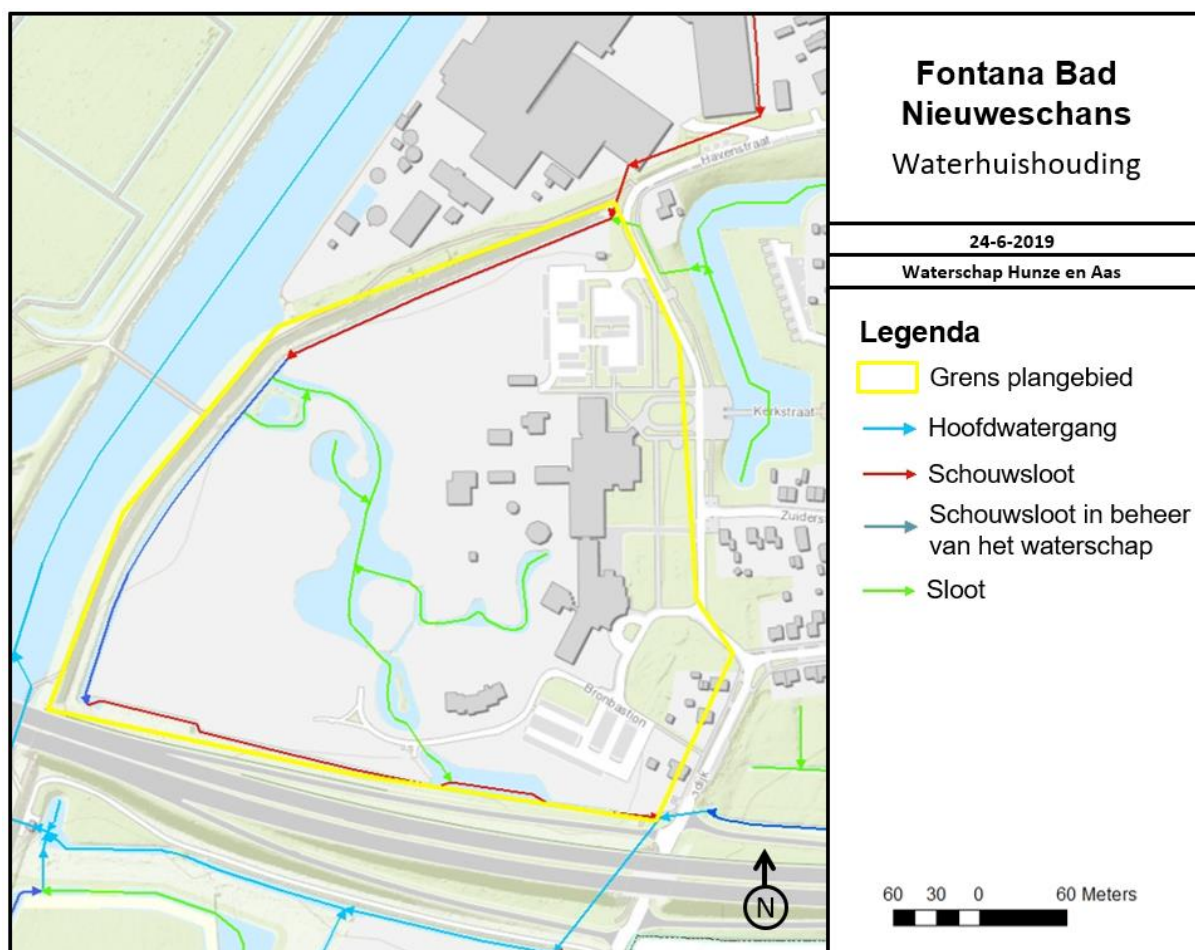
Sander Dijk

(0598) 69 3617

s.dijk@hunzeenaas.nl

Specifiek en aanvullend advies

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -1,6 m NAP en een winterpeil van -1,7 NAP. De gebiedsspecifieke afvoer van het peilgebied is 1,61 l/sec/ha. Binnen het plangebied zijn meerdere oppervlaktewateren aanwezig; er ligt een schouwsloot langs de noordelijke-, westelijke- en zuidelijke deel van het plangebied, welke gedeeltelijk wordt beheerd door het waterschap. Hiernaast ligt er een vijverpartij in het gebied welke is aangemerkt als "overige oppervlaktewater". Het water in het plangebied watert in zuidelijke richting af op een hoofdwatgang, welke afwater op het KRW-waterlichaam Westerwoldse Aa Noord.

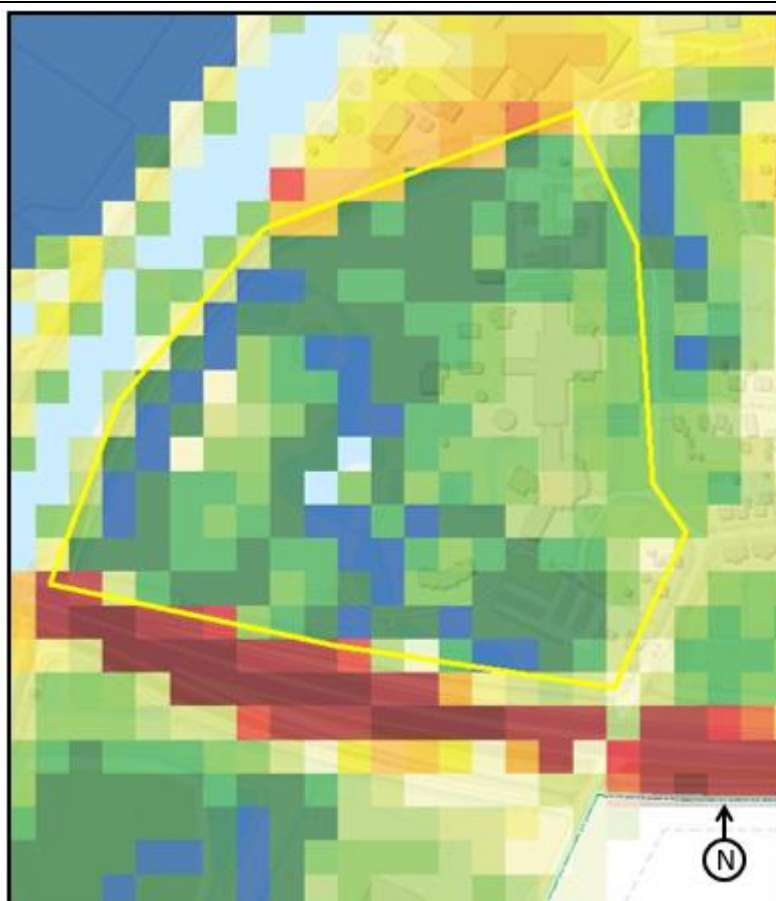


Ten gevolge van het ingediende plan vindt **10.070 m² verhardingstoename** plaats, waardoor de drempel van 150 m² compensatievrije verhardingstoename in het stedelijke gebied ruim wordt overschreden. Om te voorkomen dat het watersysteem overbelast raakt en dat wateroverlast ontstaat ten gevolge van deze verhardingstoename, moet compenserende waterberging worden gerealiseerd. Rekening houdend met de gebiedsspecifieke afvoer van 1,61 l/sec/ha is het noodzakelijk om voor dit plan **784 m³ compenserende waterberging** aan te leggen.

De planindiener dient een voorstel te doen over de te nemen maatregel(en) om de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging te realiseren. Het waterschap kan hierbij ondersteunen, indien nodig. Het voorstel wordt vervolgens beoordeeld door een beleidsmedewerker planvorming om te bepalen of de maatregel afdoende is. Om de effectiviteit van de compenserende waterbergingsmaatregelen goed te kunnen beoordelen is van belang om duidelijk aan te geven: wat de maatvoering van de bergingsmaatregel is, waar de maatregel wordt genomen en hoe het geborgen water wordt afgevoerd (bijvoorbeeld via infiltratie of met een aansluiting/overstort op het watersysteem).

Compenserende waterberging kan op meerdere manieren gerealiseerd worden. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater kan bijvoorbeeld worden gedacht aan berging in/op het bouwoppervlak via een groen dak of een waterdak. Indien de locatie hiervoor geschikt is zouden bodeminfiltratiemaatregelen kunnen worden toegepast, zoals grindkoffers, infiltratiekratten of een infiltratieriool. Indien het aanleggen van infiltratiemaatregelen wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid hiervan. Afgaande op de bodemkaart is de ondergrond van het gebied voornamelijk klei, waarnaast de gemiddeld hoogste grondwaterstand lokaal dicht onder het maaiveld ligt. Deze factoren bemoeilijken de aanleg van effectieve infiltratiemaatregelen.

Onder het plangebied komen lokaal hoge grondwaterstanden voor. In de lagere delen voornamelijk het zuidwestelijke deel van het plangebied) fluctueert deze tussen 0,3 m en 1,3 m onder maaiveld. De droogleggingsnorm voor bebouwing ligt op 0,7 m onder maaiveld. Om overlast te voorkomen is het te adviseren om hiermee in het planontwerp rekening te houden, bijvoorbeeld door een verhoogd bouwpeil te hanteren of door kruipruimteloos te bouwen.



Fontana Bad Nieuweschans

Gemiddeld Hoogste
Grondwaterstand

21-6-2019

Waterschap Hunze en Aas

Legenda

Grens plangebied

GHG

boven maaiveld	2.2 - 2.4
0.0 - 0.2	2.4 - 2.6
0.2 - 0.4	2.6 - 2.8
0.4 - 0.6	2.8 - 3.0
0.6 - 0.8	3.0 - 3.2
0.8 - 1.0	3.2 - 3.4
1.0 - 1.2	3.4 - 3.6
1.2 - 1.4	3.6 - 3.8
1.4 - 1.6	3.8 - 4.0
1.6 - 1.8	4.0 - 6.0
1.8 - 2.0	6.0 - 10
2.0 - 2.2	> 10 meter onder maaiveld

75 37,5 0 75 Meters



Fontana Bad Nieuweschans

Gemiddeld Laagste
Grondwaterstand

21-6-2019

Waterschap Hunze en Aas

Legenda

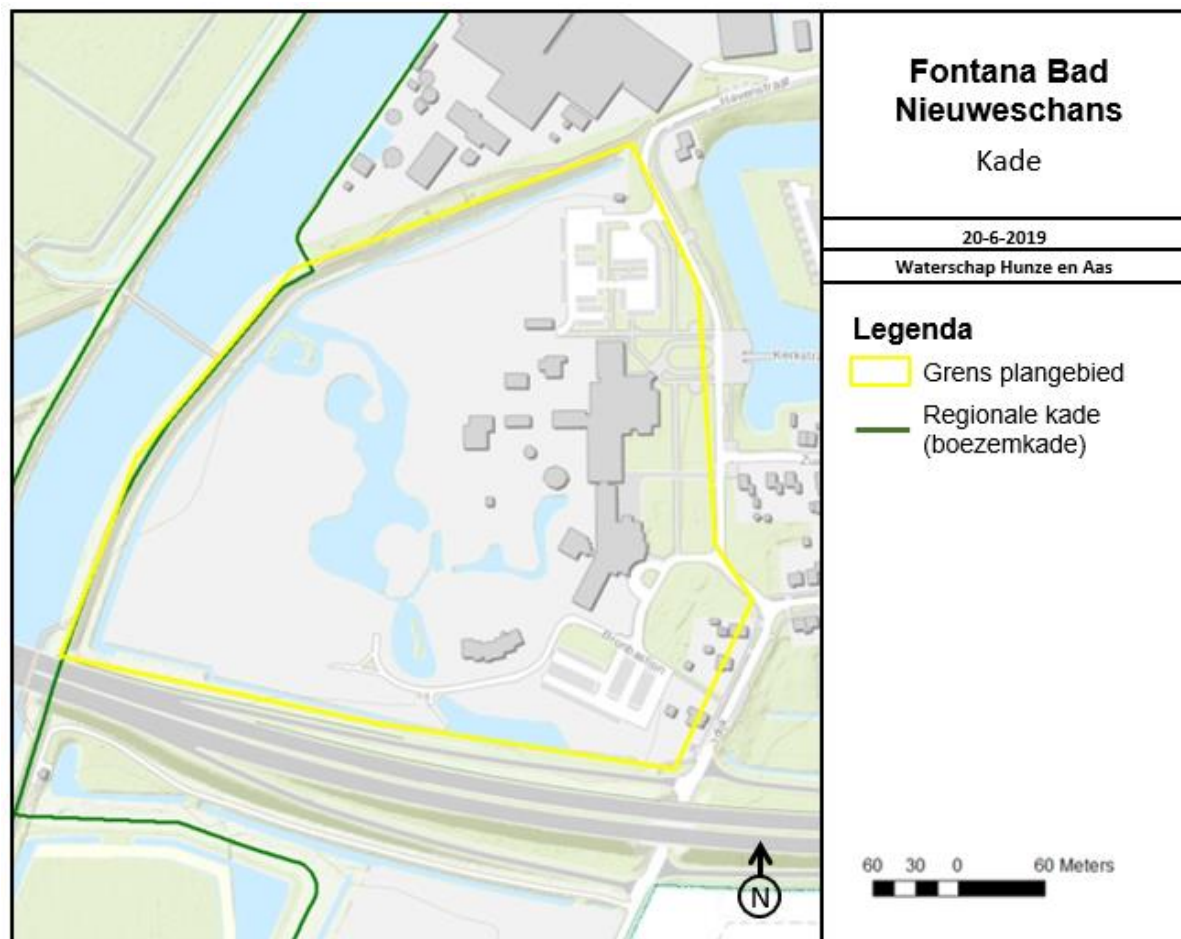
Grens plangebied

GLG

boven maaiveld	2.2 - 2.4
0.0 - 0.2	2.4 - 2.6
0.2 - 0.4	2.6 - 2.8
0.4 - 0.6	2.8 - 3.0
0.6 - 0.8	3.0 - 3.2
0.8 - 1.0	3.2 - 3.4
1.0 - 1.2	3.4 - 3.6
1.2 - 1.4	3.6 - 3.8
1.4 - 1.6	3.8 - 4.0
1.6 - 1.8	4.0 - 6.0
1.8 - 2.0	6.0 - 10
2.0 - 2.2	> 10 meter onder maaiveld

75 37,5 0 75 Meters

Aan de westzijde (tussen het plangebied en de Westerwoldse Aa Noord) ligt een waterkering. Deze is aangemerkt als een regionale waterkering en beschermt het achterliggende gebied tegen overstromingen vanuit de boezem. Om de stabiliteit van deze kering te waarborgen ligt aan weerszijden een beschermingszone van 5 m (vanaf de teen van de kering). Indien werkzaamheden uitgevoerd gaan worden binnen deze beschermingszone, is het noodzakelijk om hiervoor een watervergunning aan te vragen (zoals is vastgelegd in de Keur).



Geachte Marijn,

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 ons beheergebied hebben we te maken met bodemdaling. Ook bij ruimtelijke plannen dient men hiermee rekening te houden. Gevolgen van extreme neerslag-gebeurtenissen 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 paragraaf 3.1, in het Besluit Ruimtelijke Ordening, moeten ruimtelijke plannen worden afgestemd met o.a. de waterschappen. Hiervoor moet bij het waterschap Hunze en Aa's het proces van de digitale 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 te 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 veiligheid

In het Beheerplan 2010-2015 van het waterschap Hunze en Aa's zijn beleidsdoelen geformuleerd op het gebied van veiligheid. Levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren proberen we die zoveel mogelijk te voorkomen. We zorgen ervoor dat de zeedijk en de boezem nu en in de toekomst voldoen aan de wettelijke veiligheidsnorm. Voor overstroming vanuit zee is de norm een gemiddelde overschrijdingsfrequentie van 1 keer per 4000 per jaar. Voor overstroming vanuit de boezem is de norm een gemiddelde overschrijdingsfrequentie van 1 keer per 100 per jaar.

(Boezem)kaden

Secundaire waterkeringen (boezemkaden, regionale kaden en overige kaden) vallen qua beheer en onderhoud onder de verantwoordelijkheid van het waterschap. Indien wegen en/of (fiets)paden op de kaden zijn gelegd ligt de onderhoudsverantwoordelijkheid van deze wegen en/of (fiets)paden bij de wegbeheerder. Omdat paden en wegen over kaden obstakels kunnen vormen wanneer kaden opgehoogd moeten worden, zal terughoudend omgegaan worden met het verlenen van ontheffingen.

Voor veiligheid tegen het bezwijken van boezemkaden hebben Provinciale Staten in 2005 een veiligheidsnorm van 1 keer per 100 per jaar vastgesteld.

Aan weerszijden van de secundaire waterkering ligt een beschermingszone van 5 meter, die dient ter bescherming van deze kering. Binnen deze zone is voor het uitvoeren van werkzaamheden een watervergunning nodig. In de [keur](#) van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is. In de bijlagen van de keur zijn voor verschillende dwarsprofielen van kaden de beschermingszones ingetekend.

De vergunningencheck van het [omgevingsloket](#) geeft u nadere informatie over de vergunningenplicht of meldingsplicht op grond van de Waterwet.

Overstromingskans vanuit de boezem

Voor het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's is onderzocht welke gebieden overstromingsgevoelig zijn vanuit de boezem. Het plangebied *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* ligt (deels) in een overstromingsgevoelig gebied. Nieuwe woningen, bedrijven en andere infrastructuur moeten bij voorkeur op de hogere gronden worden gebouwd. Als er toch wordt gekozen om in de lagere delen te bouwen, is het raadzaam om overstromingsbestendig te bouwen. Dat kan op de volgende manieren:

- de bouwlocatie ophogen tot het verwachte overstromingsniveau (de gehele locatie of alleen de bebouwing en/of de wegen)
- de bouwlocatie ophogen ten opzichte van de omgeving (bijvoorbeeld 0,5 m)
- de gebouwen bestendig tegen overstromingen maken
- drijvend of op palen bouwen
- een robuuste (bebouwbare) dijk aanbrengen ter bescherming van de bouwlocatie

Bij de inrichting van bouwlocaties in overstromingsgevoelige gebieden moeten gemeenten aandacht besteden aan vluchtroutes die voldoende hoog liggen.

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.

<i>Grondgebruikstype</i>	<i>Maaiveldcriterium</i>	<i>Inundatienorm (1/jaar)</i>
<i>grasland</i>	5 procent	1/10
<i>akkerbouw</i>	1 procent	1/25
<i>hoogwaardige land- en tuinbouw</i>	1 procent	1/50
<i>glastuinbouwgebied</i>	1 procent	1/50
<i>bebouwd gebied</i>	0 procent	1/100

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

Stedelijk gebied

In bestaand 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 is 10 (inclusief 17 procent klimaatverandering, T is herhalingstijd in jaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd en ingeval van een T is 100 (inclusief 17 procent klimaatverandering) is dat afhankelijk van de laagst gelegen gronden in het stedelijk gebied, 0 procent 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 berging 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 ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Bepalen compensatie bij toename verharding

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.

Vragen:

Op de vraag *Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m² in het landelijke gebied of met 150 m² in het stedelijk gebied?* is met ja geantwoord.

Dit houdt in dat de toename van het verhard oppervlak boven de verhardingstoename norm ligt van de keur. Op grond van [algemene regels](#) zijn compenserende maatregelen verplicht.

Op de aanvullende vraag *In het plan is er sprake van een toename van het verhard oppervlak. Met hoeveel m² neemt te verharding toe? Betreft het een toename in het landelijk of in het stedelijk gebied?* is geantwoord: 10070

Thema afvalwater & riolering

De vergunningencheck van het [Omgevingsloket](#) geeft u nadere informatie over de vergunningplicht of meldingsplicht op grond van de Waterwet.

Voor het toepassen van grond en baggerspecie in het oppervlaktewaterlichaam geldt een meldingsplicht op grond van het besluit Bodemkwaliteit. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site van [Meldpunt Bodemkwaliteit](#).

Informatie over het Activiteitenbesluit kunt u vinden op de [Activiteitenbesluit internet module](#).

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 terechtkomt.

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 uitlopende 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 uitlopende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven;
- Hondenuitlaatplaatsen aanleggen of de verplichting in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) 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 (Algemene Plaatselijke Verordening) 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);
- Gaten 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;
- Gladheidsbestrijding effectief toepassen of beperken zolang de veiligheid dit toelaat. Gebruik middelen, die zo milieuvriendelijk mogelijk zijn.

Ten aanzien van het gebruik van verboden middelen op verharding kunt u het [middelenverbod](#) raadplegen.

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 één 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 Aa's geen afvalwaterlozingen toe:

- met de functie zwemwater;
- met de functie drinkwater;
- met de functie natuur(waarde);
- met de functie viswater;
- in een ecologisch gevoelig gebied;
- 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. Het besluit lozen buiteninrichtingen geeft aan in artikel 3.4 dat het vervuilde regenwater (first flush) van o.a. tunnels naar het vuilwaterriool afgevoerd moet worden.

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.

Vragen:

Op de vraag *Hoe wordt er omgegaan met het vrijkomende hemelwater en op welke wijze wordt invulling gegeven aan de trits vasthouden, bergen afvoeren?* is geantwoord: *Het hemelwater wordt afgevoerd op het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied. Binnen en rondom plangebied is voldoende oppervlakte aanwezig om het hemelwater te bergen*

Op de vraag *Worden er materialen gebruikt die het afstromend hemelwater kunnen verontreinigen? Zo ja, welke en waarom worden hiervoor geen milieuvriendelijke alternatieven toegepast?* is geantwoord: *nee*

Op de vraag *Zijn er bedrijfsmatige activiteiten die het afstromend hemelwater kunnen verontreinigen? Zo ja, welke en welke maatregelen worden er getroffen om vervuiling van hemelwater te voorkomen en/of te beperken?* is geantwoord: *nee*

Op de vraag *Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?* is geantwoord:

- via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater:

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 op veen. 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 wordt veranderd en verder verlaagd wordt 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;
- industrieterreinen: 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, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties of 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.

Vragen:

Op de vraag *Vindt er tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats? Zo ja, licht toe waarom deze onttrekking plaatsvindt en wat de omvang en duur is van deze onttrekking.* is geantwoord: *nee*

Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden

Om grondwateroverlast in woningen te voorkomen is een minimale ontwatering van 0,7 meter minus het maaiveld nodig. In het plangebied *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (plaatselijk) hoger dan op basis van deze ontwateringsnorm gewenst is. Woningbouw op deze plekken is zonder aanvullende maatregelen niet gewenst en zal resulteren in grondwateroverlast. Nader onderzoek naar de drooglegging en ontwatering is gewenst. De inrichting van dit gebied en de benodigde aanvullende maatregelen moeten afgestemd worden op dit nadere onderzoek.

Thema oppervlaktewaterpeilen & drooglegging

Het uitgangspunt voor het operationele peilbeheer is het streven naar de gewenste grondwaterstand voor de verschillende functies en belangen. Het waterschap stelt voor het gehele beheersgebied peilbesluiten op waarin de te hanteren oppervlaktewater peilen worden vastgelegd. Een wijziging van een functie kan een reden zijn het peil te wijzigen, uitgangspunt hierbij is dat de peilwijziging niet mag resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden als gevolg van de door de peilwijziging opgetreden wijziging in de grondwaterstand. Het wijzigen van een peil moet vastgelegd worden in een peilbesluit.

Het gewenste peil kan bepaald worden op basis van de drooglegging en of op basis van het gewenste grondwaterregime (GGOR). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil of het streefpeil ligt. Voor bebouwd gebied hanteert het waterschap voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 1 meter en voor het bouwpeil (= vloerpeil van de begane grond) een norm van 1,30 meter. Deze droogleggingsnormen gelden bij het zomerstreefpeil.

Om water te kunnen bergen in extremere situaties is een stijging van het waterpeil toelaatbaar. Conform de landelijke werknormen mag in een situatie die 1/100 per jaar (inclusief 13% klimaatverandering) voorkomt in bebouwd gebied 0% inunderen, de toelaatbare peilstijging is in dergelijke situaties afhankelijk van de maaiveldhoogte. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in stedelijk gebied ook groen en gras voorkomt waarop een lagere inundatienorm van toepassing is dan het bebouwd gebied.

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](#).

De vergunningencheck van het [Omgevingsloket](#) geeft u nadere informatie over de vergunningenplicht of meldingsplicht op grond van de Waterwet.

Vragen:

Op de vraag *Worden er beheers- en/of inrichtingsmaatregelen getroffen ter verbetering van de chemisch en ecologisch oppervlaktewaterkwaliteit? Zo ja welke?* is geantwoord: *nee*

Op de vraag *Hoe wordt er in het ontwerp van het watersysteem en het plangebied rekening gehouden met het principe 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'?* is geantwoord: *is nog niet over nagedacht.*

Op de vraag *Welke wijzigingen worden aangebracht in het watersysteem?* is aangevinkt:

- graven of verleggen van watgangen:
- dempen watgang:
- aanbrengen dam:
- kabels en leidingen in en langs watgangen:
- werken/activiteiten in of nabij waterkeringen:
- aanbrengen beschoeiing of damwand:
- aanbrengen vlonders/steigers:
- aanbrengen brug:
- beplanting langs watgang:
- inrichten natuurvriendelijke oevers:
- wijzigen waterpeil:

De geplande wijzigingen in het watersysteem moeten overlegd worden met de beleidsmedewerker planvorming. Omdat het waterschap verantwoordelijk is voor het stedelijk water, moet de inrichting van het systeem aan bepaalde normen en voorwaarden voldoen. Dit kan het waterschap aangeven. In de [keur](#) van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.

Geraakte kaarten in plangebied voor thema watersysteem:

Hoofdwatergang

Binnen het plangebied *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* zijn hoofdwatergangen van het waterschap gelegen. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed. Deze beschermingszone is ter bescherming van de hoofdwatergang. Deze beschermingszone moet worden gerekend vanaf de insteek. De beschermingszone langs hoofdwatergangen moet vrij blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Binnen deze beschermingszone is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een watervergunning nodig. In de [keur](#) van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.

Schouwsloot

Binnen het plangebied *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Om deze ontwateringsfunctie goed te laten vervullen is het van belang dat een schouwsloot schoon is. De eigenaren van de schouwsloot zijn verplicht de schouwsloot jaarlijks schoon te maken, het waterschap ziet hier op toe. Schouwsloten mogen niet zonder toestemming van het waterschap gedempt worden, ook het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming gewijzigd worden. In de [beleidsregel dempingen](#) is aangegeven onder welke voorwaarden demping mogelijk is.

Duikers

Binnen het plangebied *chw- bestemmingsplan Bad nieuweschans deelgebied wellnesscentrum (uitbreiding Fontana)* zijn lange duikers gelegen. Bij de nadere uitwerking van de plannen en de inrichting dient rekening gehouden te worden met de ligging van deze duikers en de zonering rond deze duikers (5 meter breed). Binnen een zonering rond de lange duikers is het niet toegestaan zonder toestemming van het waterschap werkzaamheden uit te voeren in de bodem of bestemmingen te wijzigingen.

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 watergangen 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 foerageergebied 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.

BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Deze uitgangspuntennotitie is afgestemd op uw geselecteerd plangebied. Voor alle water gerelateerde onderwerpen die van toepassing zijn, zijn adviezen opgenomen in dit document.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap te blijven betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. In de waterparagraaf van het plan moet aangegeven worden op welke wijze omgegaan wordt met de gegeven adviezen. Natuurlijk kunt u het waterschap altijd raadplegen voor overleg en nadere uitleg. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

De watertoets 2019

Fontana Wellnesscentrum

Bad-Nieuweschans

Kwantitatieve risicoanalyse

A7: afrit 45 (Scheemda) – Grens Duitsland

identificatie

projectnummer:
20190749

projectleider:
J. Poelstra

auteur:
S. E. H. Lie

planstatus

datum:

07-08-2019
11-09-2019

status:

concept
2^e concept

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Rekenmethodiek	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Toetsingskader	6
2.1. Terminologie: plaatsgebonden risico en groepsrisico	6
2.2. Basisnet en Besluit externe veiligheid transportroute	7
3. Uitgangspunten	8
3.1. Huidige situatie en toekomstige situatie	8
3.2. Trajectgegevens	9
3.3. Populatie	9
4. Resultaten en beoordeling	14
4.1. Plaatsgebonden risico	14
4.2. Plasbrandaandachtsgebied	14
4.3. Groepsrisico	14
5. Conclusie	19
Bijlage	20
1. Berekenbladen huidige situatie	20
2. Berekenbladen toekomstige situatie	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Fontana Bad Nieuweschans is een wellnesscentrum en heeft het voornemen om uit te breiden. Deze uitbreiding bestaat onder andere uit een toevoeging van een deel aan de brasserie, het realiseren van een nieuwe entree met ontvangst- en kleedfaciliteiten, uitbreiding van het restaurant, het aanleggen van een hotel met 4 verdiepingen en het realiseren van 5 paviljoenen op het terrein ter gebruik als sauna- en recreatiefaciliteiten. In paragraaf 3.1 is een impressie opgenomen van de toekomstige situatie.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat ten noorden van het plangebied vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, trajectnummer 400G.1. Op dit traject vindt vervoer plaats van de stofcategorie A, B3 en C3. Het invloedsgebied bedraagt 4000 meter, de stofcategorie B3 is hier maatgevend. Het plangebied is gelegen op meer dan 400 meter tot het midden van het spoor en is dan ook buiten de PR 10-6, plasbrandaandachtsgebied maar binnen het invloedsgebied gelegen. Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied geldt een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Omdat de voorgestane ontwikkelingen buiten een zone van 200 meter van het spoor is gelegen is het niet noodzakelijk om een groepsrisicoberekening uit te voeren

Ten noorden van het plangebied is een aardgasleiding N-524-19 gelegen. De aardgasleiding (4,49 inch; 40 bar) heeft een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied ligt op 12 meter van de voorgenoemde leiding en is daarmee binnen het invloedsgebied gelegen. De beoogde ontwikkeling vindt echter plaats op een afstand van 130 meter waardoor deze geen gevolgen heeft voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Op een afstand van circa 30 meter van het perceel van het wellnesscentrum loopt de A7 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (figuur 1.1). Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen. Met voorliggende kwantitatieve risicoanalyses is onderzocht of het projectvoornemen voldoet aan de geldende wetgeving voor het aspect externe veiligheid. Met de berekeningen in voorliggende rapportage wordt inzicht gegeven in de risicosituatie (het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg in zowel de huidige als de toekomstige situatie.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (zwart omlijnd) nabij de weg de A7 (groene lijn) (bron: professionele risicokaart)

1.2. Rekenmethodiek

De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met het rekenpakket RBM II versie 2.3.0 build 535. RBM II is een software pakket dat in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van vervoer van gevaarlijke stoffen over land en water. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3 en het meteorologisch bestand betreft versie 1.0. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Eelde.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen op basis van het vigerende beleid geanalyseerd moeten worden. In de HART staat uitvoerig beschreven op welke wijze de risicoberekening uitgevoerd moet worden. Daarbij wordt ook aangegeven welke gegevens (vervoer en populatie) gebruikt moeten worden en hoe de informatie verkregen kan worden.

1.3. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het toetsingskader beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten en de invoergegevens voor de risicoberekening.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten en de beoordeling ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject.
- De conclusies en aanbevelingen op basis van deze risicoanalyse zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

2. Toetsingskader

2.1. Terminologie: plaatsgebonden risico en groepsrisico

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

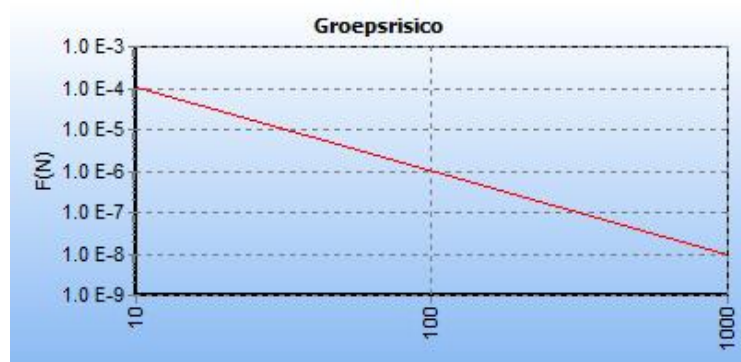
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het PR wordt weergegeven door middel van contouren op een kaart. Voor het PR geldt dat zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de contour van het PR met kans 10^{-6} per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt een PR met een kans van 10^{-6} per jaar als richtwaarde. Van deze richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten kan afgeweken worden indien sprake is van zwaar wegende argumenten.

Groepsrisico (GR)

Het GR is gedefinieerd als de frequentie per jaar dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden. Een dergelijke grafiek is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 FN-Curve

De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde (rode lijn in de grafiek). Als oriëntatiewaarde geldt:

- 10^{-4} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;

- Enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Indien sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, of wanneer sprake is van een toename van het GR, moet daarover een verantwoording worden afgelegd. In dat geval moet worden nagegaan of maatregelen mogelijk zijn die ervoor zorgen dat alsnog aan de oriëntatiewaarde kan worden voldaan, of die ervoor zorgen dat het GR niet (of niet in dezelfde mate) toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

2.2. Basisnet en Besluit externe veiligheid transportroute

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogd om duidelijkheid te bieden over het maximaal aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet weg, Basisnet spoor en Basisnet water.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen.

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat:
 - het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt of,
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
 - bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

3. Uitgangspunten

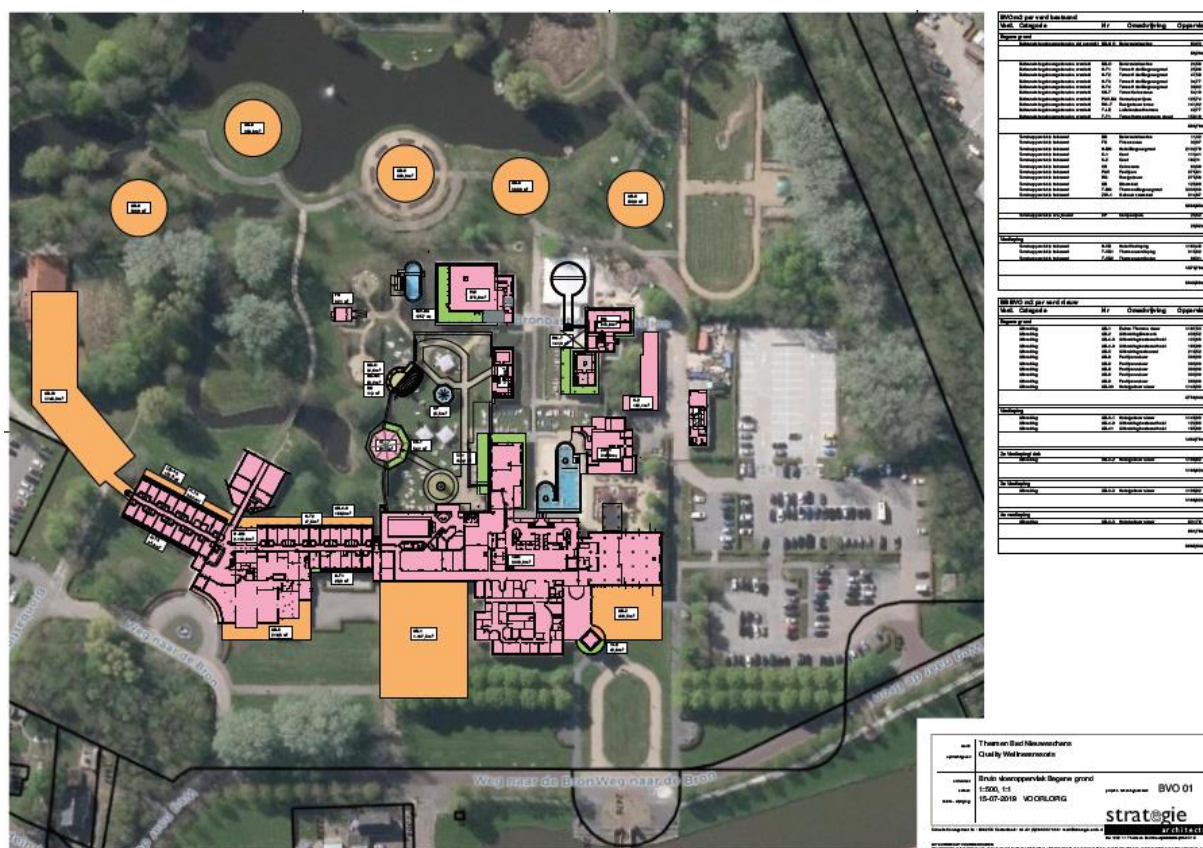
3.1. Huidige situatie en toekomstige situatie

Huidige situatie

In de huidige situatie is het wellnesscentrum al gevestigd op het perceel. Het complex bevat naast saunafaciliteiten ook restaurants en een hotel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het wellnesscentrum uitgebreid worden met een nieuwe entree, uitbreiding van de brasserie, uitbreiding van het bestaand hotel, uitbreiding van het restaurant, 5 nieuwe paviljoenen en een nieuw hotelgebouw. In figuur 3.1 is een impressie te zien van de uitbreiding in oranje, de huidige situatie is weergegeven in roze.



3.2. Trajectgegevens

Ongevalsfrequentie

RBM II bevat standaardwaarden voor de motorvoertuigletselongevalfrequentie voor de vier onderscheiden wegtypen (zie tabel 3.1). De motorvoertuigletselongevalfrequentie is hier gedefinieerd als de kans per afgelegde kilometer waarmee een motorvoertuig betrokken raakt bij een letselongeval, waarbij ongevallen met langzaam verkeer niet worden meegeteld.

Tabel 3.1 Motorvoertuigletselongevalfrequentie

wegtype	ongevalfrequentie [/vtgkm]
autosnelweg	$8.30 \cdot 10^{-8}$
buiten bebouwde kom	$3.60 \cdot 10^{-7}$
binnen bebouwde kom	$5.90 \cdot 10^{-7}$
generiek	$1.50 \cdot 10^{-7}$

De weg is in de berekeningen ingevoerd als snelweg met een standaard wegbreedte van 25 meter. Voor deze weg is uitgegaan van de standaard ongevalfrequentie zoals opgenomen in tabel 3.1.

Transportintensiteiten

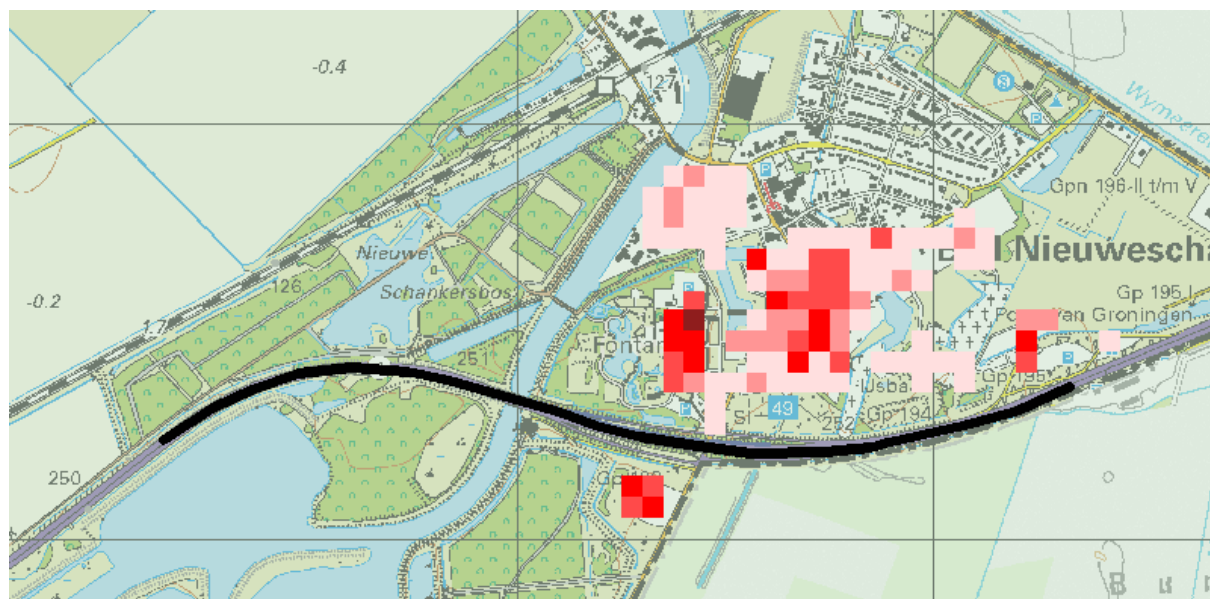
In tabel 3.2 is conform de professionele risicokaart een overzicht gegeven van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over het desbetreffende wegvak van de A7. Deze gegevens vormen het uitgangspunt van de berekeningen.

Tabel 3.2 Aantal transporten gevaarlijke stoffen per jaar (bron: bijlage II Regeling basisnet)

Wegvak	Omschrijving traject	aantal transporten per jaar (GF3)
Gr29	A7: afrit 45 (Scheemda) – Grens Duitsland	1000

3.3. Populatie

Voor de bepaling van het groepsrisico is het van belang dat de populatie rondom de trajecten goed geïnventariseerd wordt. Hiervoor zijn de afstanden zoals genoemd in de HART van toepassing. Op basis van de uitgangspunten uit de HART dient een lijn getrokken te worden van de ontwikkeling loodrecht op het relevante traject. Vanaf de randen van het plangebied dient doorgaans aan weerszijde (in dit geval ten westen en oosten) 1 kilometer traject opgenomen te worden in het model. Het invloedsgebied van de weg is opgenomen conform de 1% letaliteitsafstand van de maatgevende stof. Deze is overgenomen uit de HART voor GF3-transporten en bedraagt maximaal 355 meter. In figuur 3.2 is het gebied waarbinnen de personendichtheid is geïnventariseerd weergegeven.



Figuur 3.2 Geïnventariseerde personendichtheid rondom de A7 (bron: uitsnede RBM II berekening)

Populatie omgeving plangebied

Voor de inventarisatie van de personendichtheid in het invloedsgebied is gebruik gemaakt van de BAG-Populatieservice (24 juli 2019). Hierdoor zijn de gegevens grotendeels ingevoerd als grid en niet specifiek benoemd in de bijlagen. Enkele specifieke locaties zijn wel als ‘bouwblok’ opgenomen en benoemd in de bijlagen. Voor deze locaties geldt over het algemeen dat hier grotere groepen mensen aanwezig zijn vanwege de bijbehorende functie. De gehanteerde kengetallen (tabel 3.3) in de BAG-Populatieservice zijn gebaseerd op de Handleiding Populatieservice (2018) opgesteld vanuit het programma Impuls Omgevingsveiligheid (IOV). Daarnaast zijn er 4 industrie functies toegevoegd, de exacte aantallen zijn in tabel 3.4 te vinden.

Tabel 3.3 Relevante kengetallen Populatieservice

Functie	Aanvullende indeling op basis van onderscheid naar omvang (klein/groot)	Kental		Aanwezigheid	
		Aantal personen	m ² BVO p.p.	Dag	Nacht
Woonfunctie	Woonfunctie niet-gezin (< 60 m2 BVO)	1,2		50%	100%
	Woonfunctie gezin	2,4		50%	100%
Bijeenkomst-functie	Bijeenkomstfunctie klein (personeel en bezoekers)		5	100%	100%
	Bijeenkomstfunctie groot (personeel en bezoekers)		5	100%	100%
	Kinderdagverblijf		10	100%	0%
Gezondheids-functie	Gezondheidszorgfunctie (kliniek, artspraktijk)		30	100%	0%
	Gezondheidszorgfunctie (ziekenhuis en verzorgingshuis)		50	100%	60%
Industrie-functie	Industriefunctie klein (milieucategorie 3.1 en lager)		50	100%	0%
	Industriefunctie groot (milieucategorie 3.2 en hoger)		100 (Maat-werk)	100%	0% (Maat-werk)
Kantoorfunctie	Kantoorfunctie klein		30	100%	0%
	Kantoorfunctie groot (> 6000m2 bvo)		30	100%	20%
	Kantoorfunctie groot (> 6000m2 bvo met atrium, parkeergarage of andere grote collectieve ruimtes)		30 (Maat-werk)	100%	20%

Functie	Aanvullende indeling op basis van onderscheid naar omvang (klein/groot)	Kental		Aanwezigheid	
		Aantal personen	m ² BVO p.p.	Dag	Nacht
Logies- functie	Logiesfunctie klein (personeel en gasten)		15	20%	100%
	Logiesfunctie groot: hotel (personeel en gasten)		25	50%	100%
Onderwijs- functie	Onderwijsfunctie (lagere/middelbare/mbo school)		10	100%	20%
	Onderwijsfunctie (hbo/universiteit)		10	100%	50%
Sportfunctie (gebouw)	Sportfunctie klein (inclusief bezoekers)		20	100%	100%
	Sportfunctie groot (inclusief bezoekers)		20 (Maatwerk)	100%	100%
Winkelfunctie	Winkelfunctie (inclusief bezoekers) klein		10	100%	0%
	Winkelfunctie (inclusief bezoekers) groot: bouwmarkt, tuincentrum, megastore		10 (Maatwerk)	100%	20%

Tabel 3.4 Toevoeging huidige situatie

Naam	Type	Kental/aanname	Personendichtheid	Aanwezigheid	
				Dag	Nacht
Toevoeging bedrijf 1	Industriefunctie	50 m ² BVO per persoon	13,9	100%	0%
Toevoeging bedrijf 2	Industriefunctie	50 m ² BVO per persoon	12	100%	0%
Toevoeging bedrijf 3	Industriefunctie	50 m ² BVO per persoon	14,2	100%	0%
Toevoeging bedrijf 4	Industriefunctie	50 m ² BVO per persoon	8,7	100%	0%

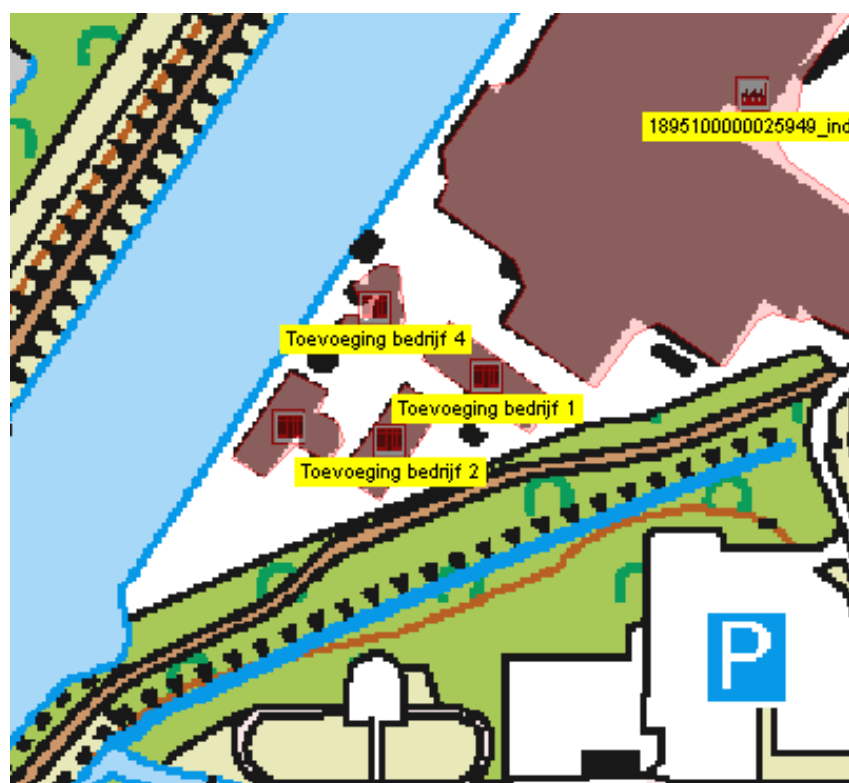
Populatie plangebied

De beoogde situatie bestaat uit een uitbreiding met een nieuwe entree, uitbreiding van de brasserie, uitbreiding restaurant, uitbreiding van bestaand hotel, een nieuw hotelgebouw en de toevoeging van 5 paviljoenen. Alle toevoegingen, behalve voor hotel, zijn bestemd als bijeenkomstfunctie waarvan het kental 5 m² BVO per persoon. Daarnaast is de aanwezigheid overdag en in de nacht 100%. Voor de uitbreiding van het bestaand hotel en de realisatie van een nieuw hotelgebouw is uitgegaan van de logiesfunctie. Het kental is 15 m² BVO per persoon met een 100% aanwezigheid overdag en 0% aanwezigheid in de nacht.

Tabel 3.5 Aanvullingen BAG-Populatieservice beoogde ontwikkeling

Naam	Type	Kental/aanname	Personendichtheid	Aanwezigheid	
				Dag	Nacht
Uitbreiding entree	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	239,5	100%	100%
Uitbreiding brasserie	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	87,9	100%	100%
Uitbreiding restaurant	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	43,3	100%	100%
Uitbreiding hotel 1	Logiesfunctie	15 m ² BVO per persoon	266,1	100%	0%
Uitbreiding hotel 2	Logiesfunctie	15 m ² BVO per persoon	8,2	100%	0%

Uitbreiding hotel 3	Logiesfunctie	15 m ² BVO per persoon	11,1	100%	0%
Uitbreiding paviljoen 1	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	60	100%	100%
Uitbreiding paviljoen 2	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	60	100%	100%
Uitbreiding paviljoen 3	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	60	100%	100%
Uitbreiding paviljoen 4	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	60	100%	100%
Uitbreiding paviljoen 5	Bijeenkomstfunctie	5 m ² BVO per persoon	60	100%	100%



Figuur 3.2 Gemodelleerde vlakken huidige situaties

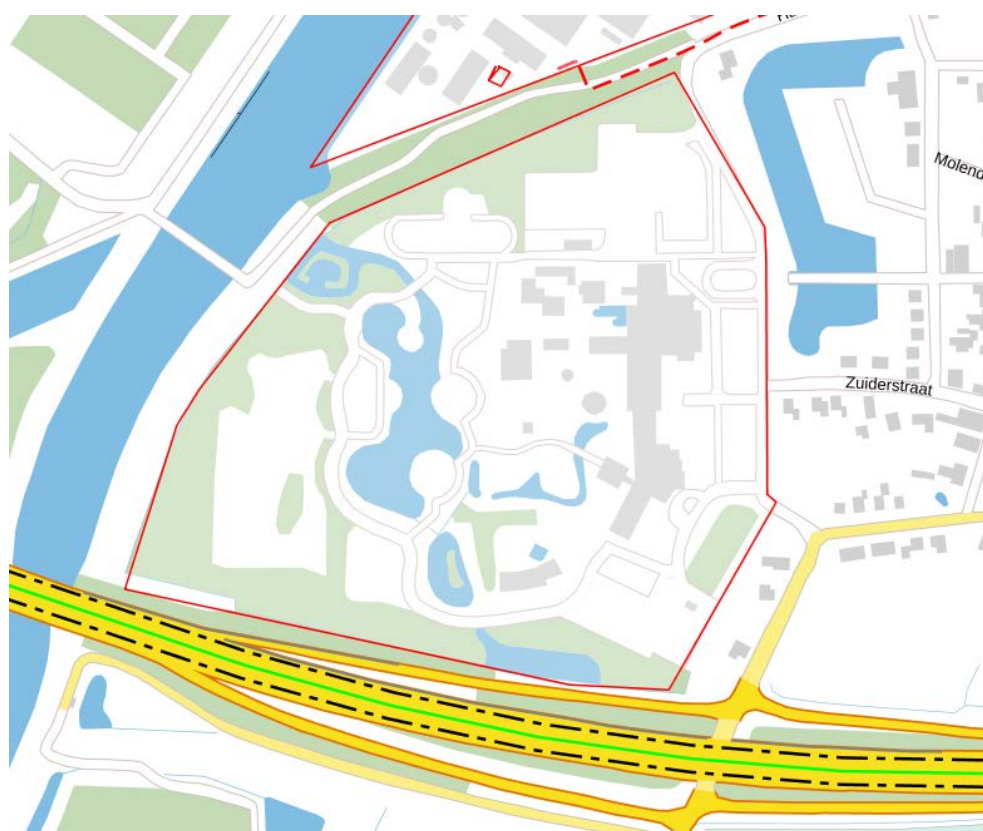


Figuur 3.3 Gemodelleerde vakken beoogde ontwikkeling ten opzichte van de weg

4. Resultaten en beoordeling

4.1. Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar van het wegtraject ligt op de weg zelf. De PR 10^{-6} –contour reikt daarmee niet tot over het plangebied. Op basis hiervan vormt de aanwezigheid van de maatgevende contour voor het PR met kans 10^{-6} per jaar geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart met PR 10^{-6} risicocontouren (zwarte onderbroken lijnen) en ligging plangebied (rood omlijnd)

4.2. Plasbrandaandachtsgebied

Voor de A7 hoeft geen rekening gehouden te worden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit aspect vormt geen belemmering.

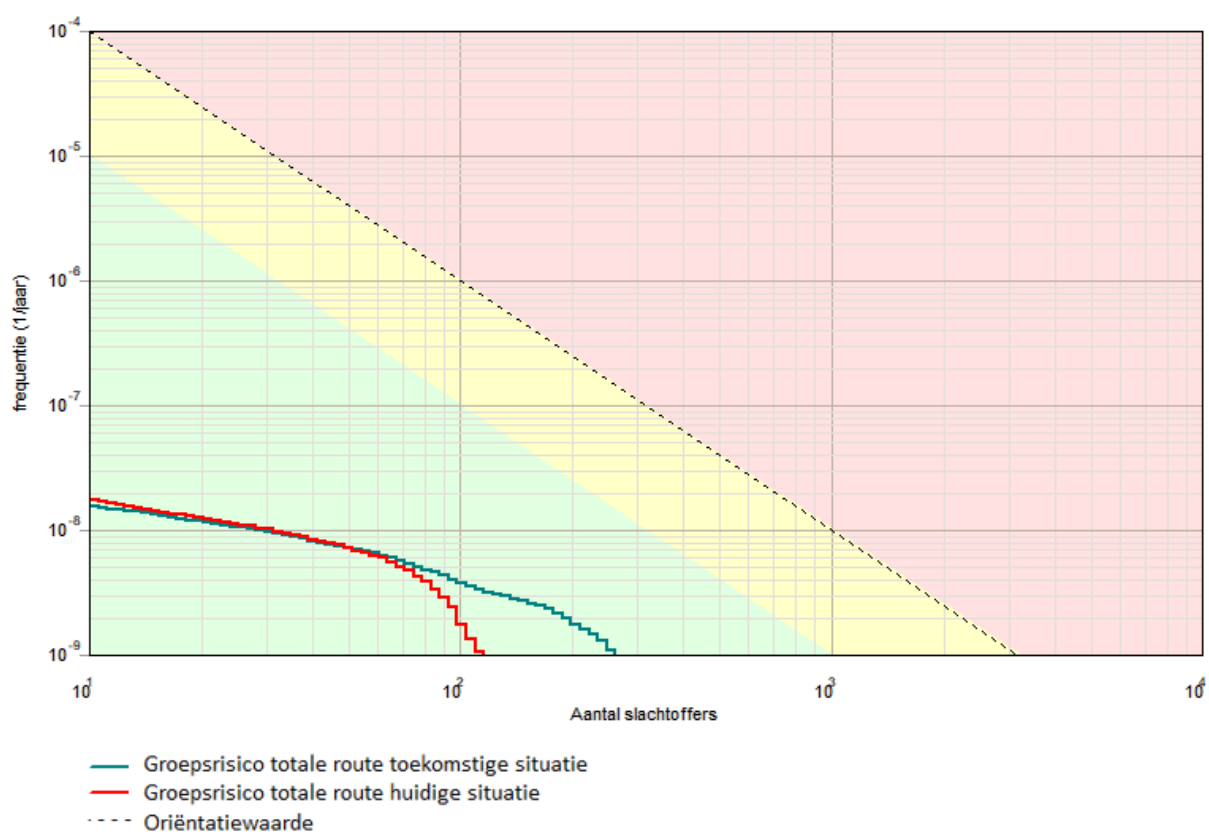
4.3. Groepsrisico

Het groepsrisico ten gevolge van een transportroute wordt uitgedrukt met een overschrijdingsfactor. De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde (zie ook figuur 2.1). Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het groepsrisico is dus kleiner dan de oriëntatiewaarde. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken en is sprake van een groepsrisico dat gelijk is aan de oriëntatiewaarde. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden, het groepsrisico bedraagt meer dan de oriëntatiewaarde.

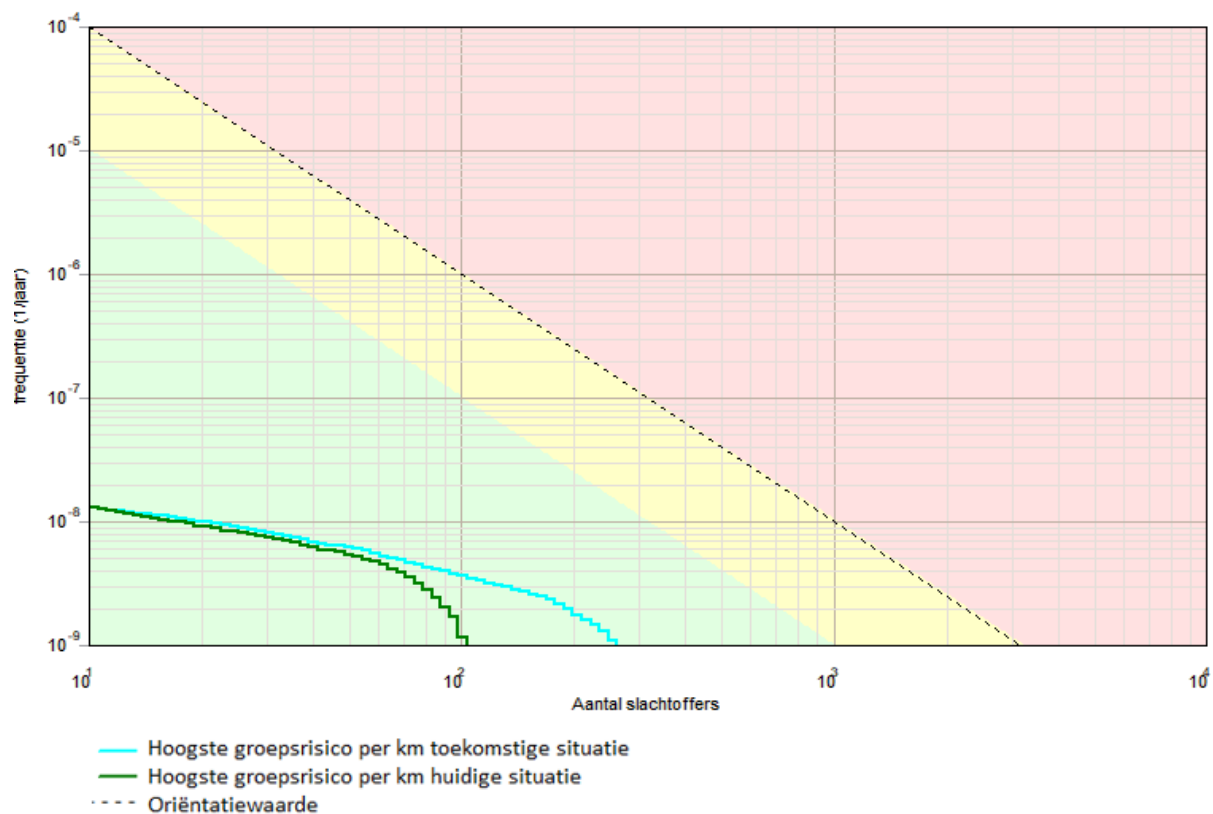
Het groepsrisico is berekend voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In figuur 4.2 is het groepsrisico/de f/N-curve weergegeven voor de totale route in de huidige en toekomstige situatie voor de weg. Te zien is dat het groepsrisico in de toekomst hoger is dan de huidige situatie. Dat heeft te maken met het feit dat het hotel dicht in de buurt van de weg geplaatst wordt. Dit betreft de toevoeging van een nieuw deel hotel met 4 verdiepingen en heeft in totaal een personendichtheid van 285 personen.

Weg f/N-curve



Figuur 4.2 Groepsrisico totale route huidige en toekomstige situatie voor de weg

In figuur 4.3 is het groepsrisico/de f/N-curve weergegeven voor het deeltraject met het hoogste groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie. Ook hier is het voor de huidige situatie hoger dan de toekomstige situatie.



Figuur 4.3 Deeltraject met hoogste groepsrisico voor de huidige en toekomstige situatie voor de weg

In zowel de huidige als toekomstige situatie voor de A7 is het groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie stijgt het groepsrisico voor de weg met 0,00005. Dit komt door de toevoeging van een grote hoeveelheid personen in de buurt van de A7. De toename van het groepsrisico is 167% en dus ook meer dan de grens van 10%. Het maximum aantal slachtoffers stijgt in de toekomstige situatie met 145 personen. Het groepsrisico van de hoogste groepsrisico deelroute stijgt met 0,00006 in de toekomst.

5. Conclusie

Op basis van voorliggend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Plaatsgebonden risico

De PR 10^{-6} risicocontour van de weg is niet bestaand en reikt niet tot over het plangebied. Op basis hiervan vormt de PR 10^{-6} contour geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Plasbrandaandachtsgebied

De weg heeft geen plasbrandaandachtsgebied, de beoogde ontwikkelingen zullen dan ook in geen geval hier binnen gerealiseerd worden.

Verantwoording groepsrisico

In hoofdstuk 2 is reeds beschreven dat onderscheid wordt gemaakt in een uitgebreide en beperkte verantwoording van het groepsrisico. Van een beperkte verantwoording is sprake als:

- het projectgebied buiten de 100% letaliteitscontour ligt of;
- het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
- het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt bij een groepsrisico dat kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie stijgt deze van 0,00003 naar 0,00008.

Tabel 5.1 Groepsrisico in de huidige en toekomstige

Situatie	GR van de totale route	Aantal slachtoffers totale route	Hoogste GR deelroute	Aantal slachtoffers deelroute
Groepsrisico huidige situatie weg	0,00003	116	0,00002	104
Groepsrisico toekomstige weg	0,00008	261	0,00008	261

Voor het groepsrisico geldt geen harde norm maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Door de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico toe en komt dit boven de 10% uit. Er dient een uitgebreide verantwoording te worden opgesteld. Onder de verantwoording van het groepsrisico wordt verstaan dat inzicht gegeven moet worden in de aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico per kilometer. Daarnaast moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten bij de buisleiding (bestrijdbaarheid). Als laatst moeten de mogelijkheden voor zelfredzaamheid benoemd worden. Deze zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Bijlage 1. Berekenbladen huidige situatie

Rapportage

Bad Nieuwenschans

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	Bad Nieuwenschans	
Omschrijving	Bad Nieuwenschans	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Eelde	
Totale lengte van de route	2266	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	
Gemiddelde afstand tot de contouren		
Contour	Afstand	
1/j	m	
10-5	Niet aanwezig	
10-6	Niet aanwezig	
10-7	9	
10-8	103	
Oppervlak onder de contouren		
Contour	Oppervlak	
1/j	m ²	
10-5	Niet aanwezig	
10-6	Niet aanwezig	
10-7	40738	
10-8	498836	

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	2.3.0 Build: 535	14/11/2013
Parameters	1.3.	14/11/2013
Weer	1.0	24-8-2012
Scenariobestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	Niet ingevuld	24-8-2012
Helpbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	25-11-2019

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	274700	576950

Rechtsboven 277700 579950

1.4 Algemene gegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	Bad Nieuwenschans
Omschrijving	Niet ingevuld
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	Niet ingevuld
Uitgevoerd door	
Analist	Stephany Lie
Telefoon	010-2018632
E-mail	stephany.lie@rho.nl
Bedrijf	Rho Adviseurs
Postadres	Delftseplein 27b
Postcode	3013AA
Plaats	Rotterdam
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

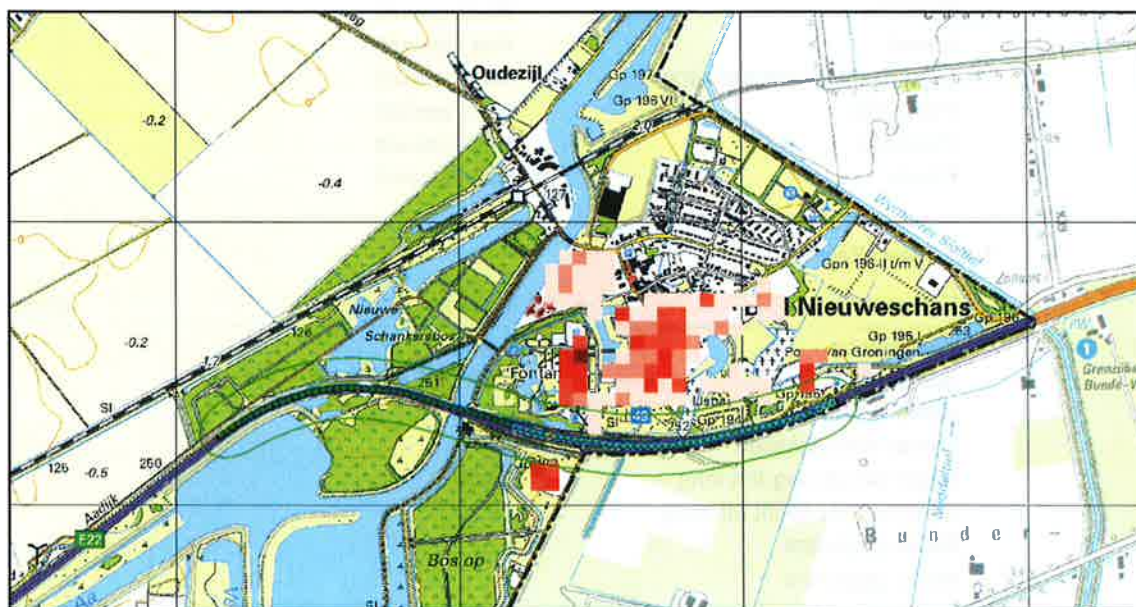
1.4.1 Weer: Eelde

Eigenschap		Waarde				Eenheid	
Weerstation		Eelde					
Specificaties		CPR 18E pag. 4.26					
Aantal windrichtingen		12					
Aantal weersklassen		6					
Begin van de dag (hh:mm)		08:00					
Begin van de nacht (hh:mm)		18:30					
Meteo gegevens							
Meteo gegevens							
Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	1,800	0,900	1,800	1,000	0,000	0,000
0:1	o/o	2,400	1,100	1,700	1,100	0,000	0,000
1:1	o/o	2,600	1,000	2,000	1,900	0,000	0,000
1:2	o/o	2,600	1,100	2,100	2,100	0,000	0,000
2:2	o/o	2,100	0,900	1,700	1,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,200	0,800	1,400	0,800	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	1,100	2,500	2,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	1,200	3,900	5,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,600	1,100	3,900	7,900	0,000	0,000
4:5	o/o	1,900	1,100	3,600	6,100	0,000	0,000
5:5	o/o	1,500	1,000	2,900	3,400	0,000	0,000
5:6	o/o	1,500	0,900	2,300	2,200	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	0,900	0,700	0,300	0,300	1,400
0:1	o/o	0,000	1,200	1,000	0,300	0,700	2,200
1:1	o/o	0,000	1,100	2,000	1,400	1,300	2,800
1:2	o/o	0,000	1,200	2,200	1,500	1,500	2,600
2:2	o/o	0,000	1,400	1,800	1,000	0,900	2,200
2:3	o/o	0,000	1,200	1,400	0,700	0,500	1,700
3:3	o/o	0,000	1,500	2,700	2,000	0,900	2,000
3:4	o/o	0,000	1,800	4,600	4,500	1,600	2,500
4:4	o/o	0,000	1,500	4,000	5,200	1,600	2,300
4:5	o/o	0,000	1,700	2,800	2,700	1,100	2,600
5:5	o/o	0,000	1,400	1,500	1,200	0,400	1,800
5:6	o/o	0,000	0,900	1,100	0,600	0,300	0,200

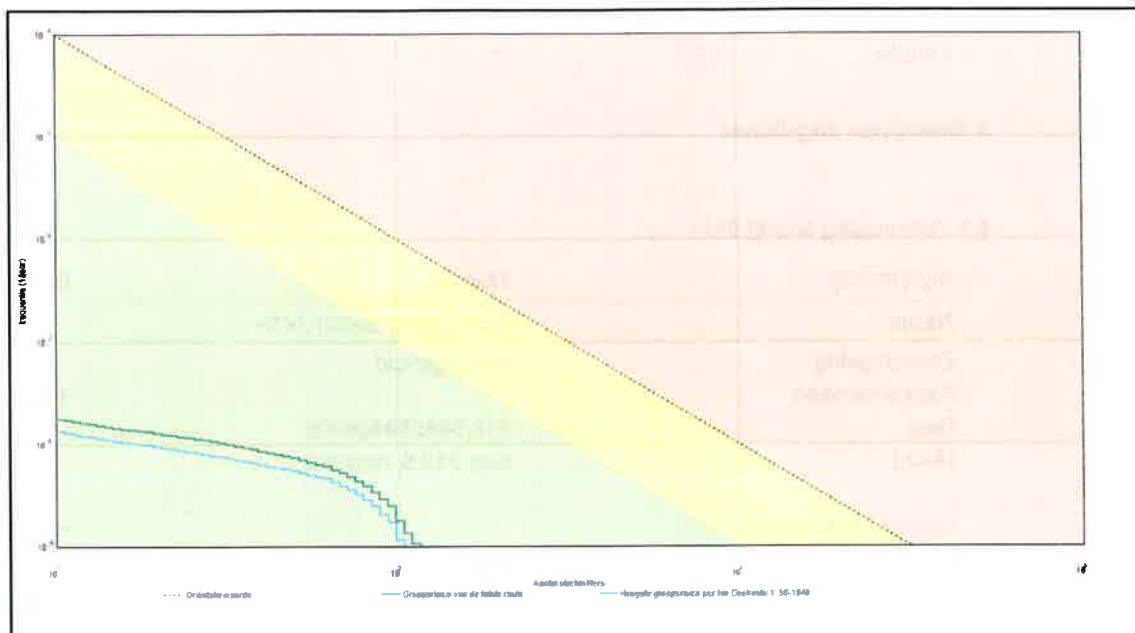
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00003 (79 : 4,3E-009)
Max. N (N:F)	116 (116 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	1,7E-008 (11 : 1,7E-008)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 50-1046
Normwaarde (N:F)	0,00002 (79 : 3,2E-009)
Max. N (N:F)	104 (104 : 1,2E-009)
Max. F (N:F)	1,3E-008 (11 : 1,3E-008)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: A7

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	Afrit 45 (Scheemda) - Grens Duitsland	
Type wegtraject	Snelweg	
Breedte	25	m
Frequentie (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coördinaten		
Transport van voorgaand traject	Niet waar	
Transport		
Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel
		Transp. overdag
		Transp. werkweek
		o/o
		o/o
GF3 (licht ontvlambare gassen)	1000	Tankwagen
		70
		100

		(brandb. gas)
Lengte	2266	m

5 Bedrijven dagdienst

5.1 Toevoeging bedrijf 2<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 2<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	219,544559926703	
Nacht	dag: 219,5, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	546,586	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.2 Toevoeging bedrijf 3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 3	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	214,495668441062	
Nacht	dag: 214,5, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	662,018	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.3 Toevoeging bedrijf 1<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 1<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	214,411877509345	
Nacht	dag: 214,4, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	

Oppervlak	648,285	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.4 Toevoeging bedrijf 4

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 4	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	200,766664953833	
Nacht	dag: 200,8, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	433,339	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

Bijlage 2. Berekenbladen toekomstige situatie

Rapportage

Bad Nieuwenschans

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	Bad Nieuwenschans	
Omschrijving	Bad Nieuwenschans	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Eelde	
Totale lengte van de route	2266	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	
Gemiddelde afstand tot de contouren		
Contour	Afstand	
1/j	m	
10-5	Niet aanwezig	
10-6	Niet aanwezig	
10-7	9	
10-8	103	
Oppervlak onder de contouren		
Contour	Oppervlak	
1/j	m ²	
10-5	Niet aanwezig	
10-6	Niet aanwezig	
10-7	40738	
10-8	498836	

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	2.3.0 Build: 535	14/11/2013
Parameters	1.3.	14/11/2013
Weer	1.0	24-8-2012
Scenariobestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	Niet ingevuld	24-8-2012
Helpbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	25-11-2019

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	274700	576950

Rechtsboven

277700

579950

1.4 Algemene gegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	Bad Nieuwenschans
Omschrijving	Niet ingevuld
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	Niet ingevuld
Datum afronding	Niet ingevuld
Uitgevoerd door	
Analist	Stephany Lie
Telefoon	010-2018632
E-mail	stephany.lie@rho.nl
Bedrijf	Rho Adviseurs
Postadres	Delftseplein 27b
Postcode	3013AA
Plaats	Rotterdam
In opdracht van	
Naam	Niet ingevuld
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Niet ingevuld
Postadres	Niet ingevuld
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	Niet ingevuld

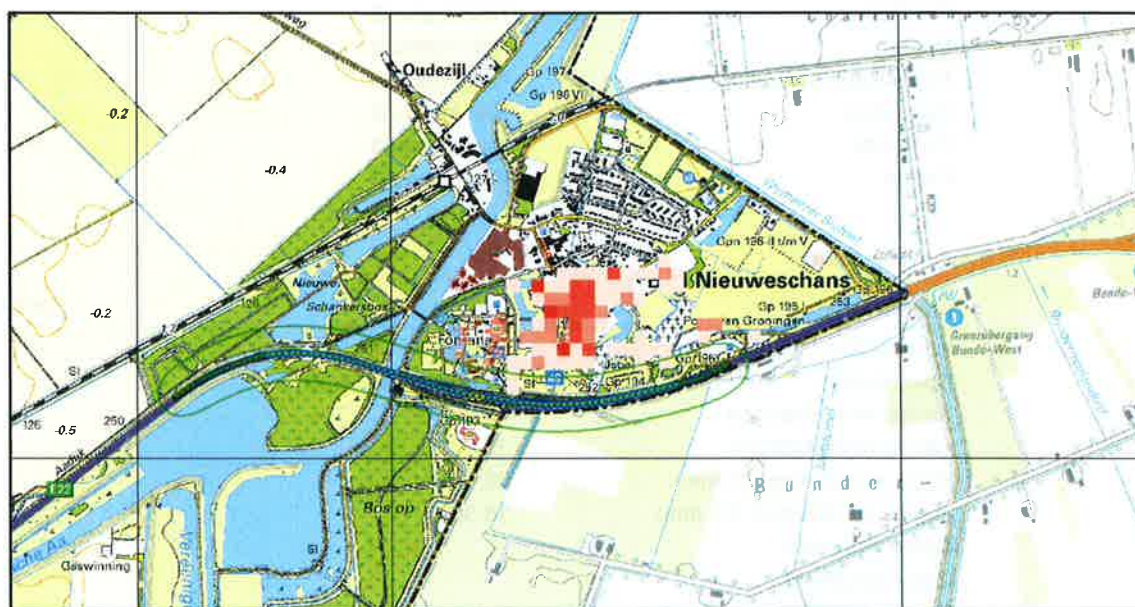
1.4.1 Weer: Eelde

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Eelde	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.26	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		
Meteo gegevens		
Weerstabili	B	D
	D	D
	D	E
	F	
Windsnelh	m/s	3,0
		1,5
		5,0
		9,0
		5,0
		1,5
6:0	o/o	1,800
0:1	o/o	0,900
1:1	o/o	1,800
1:2	o/o	1,000
2:2	o/o	2,000
2:3	o/o	1,900
3:3	o/o	2,100
3:4	o/o	2,100
4:4	o/o	0,000
4:5	o/o	0,000
5:5	o/o	0,000
5:6	o/o	0,000

Meteo gegevens

Weerstabili		B	D	D	D	E	F
Windsnelh	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	0,900	0,700	0,300	0,300	1,400
0:1	o/o	0,000	1,200	1,000	0,300	0,700	2,200
1:1	o/o	0,000	1,100	2,000	1,400	1,300	2,800
1:2	o/o	0,000	1,200	2,200	1,500	1,500	2,600
2:2	o/o	0,000	1,400	1,800	1,000	0,900	2,200
2:3	o/o	0,000	1,200	1,400	0,700	0,500	1,700
3:3	o/o	0,000	1,500	2,700	2,000	0,900	2,000
3:4	o/o	0,000	1,800	4,600	4,500	1,600	2,500
4:4	o/o	0,000	1,500	4,000	5,200	1,600	2,300
4:5	o/o	0,000	1,700	2,800	2,700	1,100	2,600
5:5	o/o	0,000	1,400	1,500	1,200	0,400	1,800
5:6	o/o	0,000	0,900	1,100	0,600	0,300	0,200

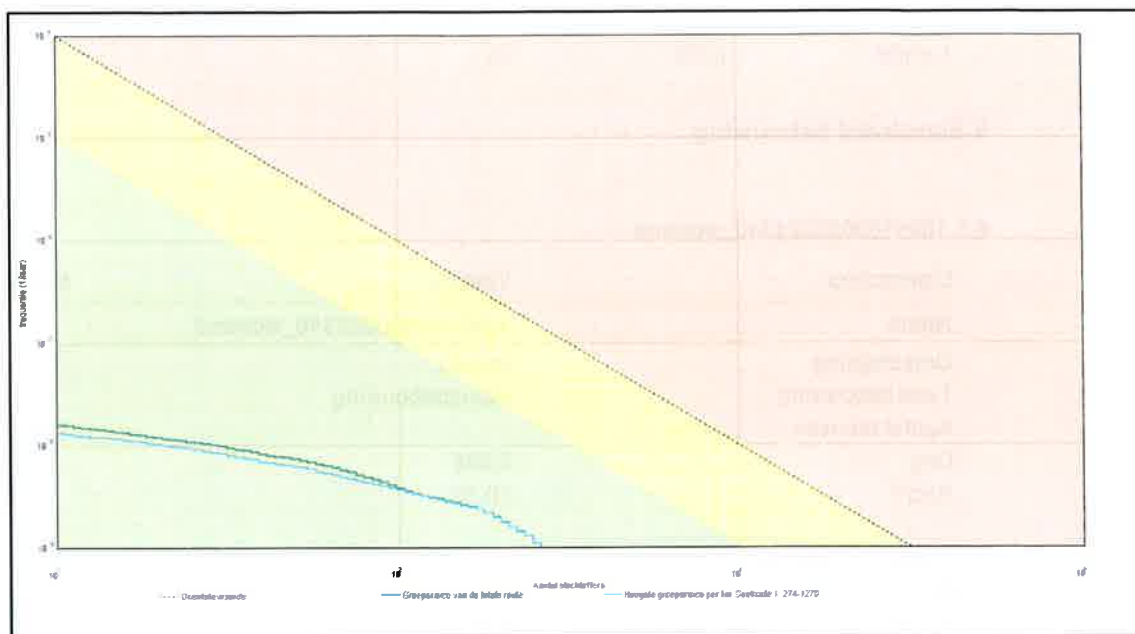
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00008 (234 : 1,4E-009)
Max. N (N:F)	261 (261 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	1,6E-008 (11 : 1,6E-008)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 274-1270
Normwaarde (N:F)	0,00008 (234 : 1,5E-009)
Max. N (N:F)	261 (261 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	1,3E-008 (11 : 1,3E-008)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: A7

Eigenschap		Waarde		Unit
Omschrijving		Afrit 45 (Scheemda) - Grens Duitsland		
Type wegtraject		Snelweg		
Breedte		25		m
Frequentie (1/vtg.km)		8,300E-008		
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject		Niet waar		
Coördinaten				
Transport van voorgaand traject		Niet waar		
Transport				
Stof	Aantal transp.	Transp. middel	Transp. overdag	Transp. werkweek
	1/jaar		o/o	o/o
GF3 (licht ontvlambare gassen)	1000	Tankwagen	70	100

		(brandb. gas)
Lengte	2266	m

5 Standaard bebouwing

5.1 1895100000024340_wonend

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000024340_wonend	
Omschrijving	wonen	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/ha
Dag	5,095	
Nacht	10,19	
Fractie buitenshuis		---
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1962,73	m ²
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.2 bouwblok00061_wonend

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	bouwblok00061_wonend	
Omschrijving	wonen	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Aantal mensen		1/ha
Dag	49,62	
Nacht	99,23	
Fractie buitenshuis		---
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	3431,34	m ²
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Toevoeging bedrijf 1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 1	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	199,535870510861	
Nacht	dag: 199,5, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	696,617	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.2 Toevoeging bedrijf 2

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 2	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	200,547504661834	
Nacht	dag: 200,5, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	598,362	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.3 Toevoeging bedrijf 3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 3	
Omschrijving	Toevoeging bedrijf 3	
Aantal mensen		1/ha
Dag	200,66212736235	
Nacht	dag: 200,7, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	707,657	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.4 Toevoeging bedrijf 4

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Toevoeging bedrijf 4	
Omschrijving	Toevoeging bedrijf 4	
Aantal mensen		1/ha
Dag	200,325152632295	
Nacht	dag: 200,3, nacht: 0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Oppervlak	434,294	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7 Bedrijven continue**7.1 1895100000025941_logies**

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000025941_logies	
Omschrijving	hotel	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	515,666349131693	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2711,83	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.2 1895100000025949_industrie

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000025949_industrie	
Omschrijving	plgzw	
Aantal mensen		1/ha
Dag	48,1412593699563	
Nacht	29,8750366203345	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	24788,9	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	NBB

7.3 1895100000029623_logies

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000029623_logies	
Omschrijving	hotel	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	279,460500534503	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	4064,98	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.4 bouwblok00061_logies

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	bouwblok00061_logies	
Omschrijving	hotel	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	7,19834759639945	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	3431,34	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.5 bouwblok00061_winkel

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	bouwblok00061_winkel	
Omschrijving	winkel	
Aantal mensen		1/ha
Dag	6,0034801816125	
Nacht	0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	3431,34	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	NBB

7.6 Uitbreiding brasserie

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding brasserie	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	2296,51869198818	
Nacht	2296,51869198818	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	382,771	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.7 Uitbreiding entree

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding entree	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	2389,05453844025	
Nacht	2389,05453844025	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,025	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1002,51	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.8 Uitbreiding restaurant

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding restaurant	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	2010,55036310329	
Nacht	2010,55036310329	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	215,384	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.9 Uitbreiding hotel 2

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding hotel 2	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	629,148837893008	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	130,335	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.10 Uitbreiding hotel 3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding hotel 3	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	955,440966613039	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	116,177	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.11 Uitbreiding hotel 1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding hotel 1	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	0	
Nacht	2031,8027202448	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1404,66	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.12 Uitbreiding paviljoen 2

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding paviljoen 2	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	416,576927678364	
Nacht	416,576927678364	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,01	
Oppervlak	720,155	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.13 Uitbreiding paviljoen 1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding paviljoen 1	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	576,885446093376	
Nacht	576,885446093376	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,01	
Oppervlak	520,034	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.14 Uitbreiding paviljoen 3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding paviljoen 3	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	515,83040837609	
Nacht	515,83040837609	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,01	
Oppervlak	581,586	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	RBM

7.15 Uitbreiding paviljoen 4

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding paviljoen 4	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	597,29902545232	
Nacht	597,29902545232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,01	
Oppervlak	502,261	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7.16 Uitbreiding paviljoen 5

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Uitbreiding paviljoen 5	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Aantal mensen		1/ha
Dag	540,36710532229	
Nacht	540,36710532229	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,01	
Oppervlak	555,178	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	RBM	

8 Evenementen werkweek**8.1 1895100000024340_bijeen**

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000024340_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	819,265713112771	
Nacht	819,265713112771	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	

Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	1962,73	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.2 1895100000024513_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000024513_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1532,72871373612	
Nacht	1532,72871373612	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	780,314	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.3 1895100000029623_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000029623_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	698,651251336257	
Nacht	698,651251336257	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	4064,98	m†

Aantal verblijfplaatsen	1
Complexiteit bouwvlak	Ok
Herkomst data	NBB

8.4 bouwblok00061_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	bouwblok00061_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	152,03959275472	
Nacht	152,03959275472	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	3431,34	m†
Aantal verblijfplaatsen	3	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9 Evenementen weekend**9.1 1895100000024340_bijeen**

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000024340_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	819,265713112771	
Nacht	819,265713112771	
Fractie buitenshuis		---
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	1962,73	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.2 1895100000024513_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000024513_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1532,72871373612	
Nacht	1532,72871373612	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	780,314	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.3 1895100000029623_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	1895100000029623_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	698,651251336257	
Nacht	698,651251336257	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	4064,98	m†
Aantal verblijfplaatsen	1	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.4 bouwblok00061_bijeen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	bouwblok00061_bijeen	
Omschrijving	beurze	
Aantal mensen		1/ha
Dag	152,03959275472	
Nacht	152,03959275472	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aantal evenementen	11,5	1/maand
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Oppervlak	3431,34	mt
Aantal verblijfplaatsen	3	
Complexiteit bouwvlak	Ok	
Herkomst data	NBB	

Bijlage 10 Reactienota 'inspraak en overleg'

Reactienota 'Inspraak en overlegreacties voorontwerp Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans'.

Inleiding:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2019 voor een periode van zes weken ter visie gelegen en waarbij de mogelijkheid is geboden om hiertegen inspraakreacties in te dienen en overlegreacties.

Op 20 juni 2019 hebben wij de aangepaste viewer gepresenteerd aan het dorp Bad Nieuweschans en hebben de inwoners kunnen oefenen met de viewer.

Hieruit kwamen een aantal tips en opmerkingen, waarin wij in deze nota ingaan.

De opbrengst:

Er zijn geen inspraakreacties ingediend en van de overleg partners, te weten: de provincie Groningen, de Veiligheidsregio Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's en de Gasunie zijn overlegreacties ontvangen.

Hierna wordt ingegaan op de overlegreacties en de beantwoording hiervan.

De overlegreacties:

Provincie Groningen:

Industrielawaai:

1. Met de aanduiding 'industrielawaai' wordt klaarblijkelijk de zone van het gezoneerde industrieterrein bedoeld. Deze zone loopt ook over het gezoneerde industrieterrein. Deze aanduiding is niet juist.

Reactie

We passen dit aan. Het gezoneerde industrieterrein wordt uit het gezoneerde industrieterrein gehaald. De aanduiding wordt aangepast.

2. Geadviseerd om de gehanteerde 'Bedrijven' uit te splitsen naar een term voor de niet gezoneerde terreinen en één voor de terreinen vanwege de gezamenlijke geluid wordt toegekend aan de zonegrens en de woningen in de zone.

Reactie:

Wij gaan geen extra deelgebied creëren, maar we zullen voor het deelgebied locatie gebonden regels opnemen, met algemene regels voor bedrijf en voor de omgeving. We maken daarbij een onderscheid tussen het geluidproducerend bedrijf (Solidus) en de overige bedrijven.

3. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein is gewijzigd ten opzichte van de geldende begrenzing. Dit betekent dat de ligging van de zone wordt gewijzigd. Hiervoor moet bij het nieuwe bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Reactie

Het akoestisch onderzoek vindt op dit moment plaats. Dit is nog niet afgerond en kan daarom op dit moment nog niet worden meegenomen. Zodra het onderzoek is afgerond, nemen we de resultaten alsnog op in dit Chw bestemmingsplan.

4. In paragraaf 6.9 van de plantoelichting is aangegeven dat bij procedures voor hogere geluidgrenswaarden in die gevallen waar sprake is van cumulatie van industrielawaai en wegverkeerslawaai de cumuleerde geluidsbelasting wordt gehanteerd. Hier ontbreekt duiding weke cumulatieve geluidsbelasting wordt gehanteerd; voor de hogere geluidswaarde én de geluidwering van de gevel of alleen voor de geluidwering van de gevel. Het laatste is gebruikelijk.

Reactie:

Op dit moment wordt akoestisch onderzoek verricht en de uitkomsten hieruit met eventueel te treffen maatregelen, zijn nu nog niet bekend. Zodra het onderzoek is afgerond, nemen we de resultaten en maatregelen alsnog op in het vast te stellen bestemmingsplan.

Externe veiligheid:

Bijlage 6 van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het advies van de Veiligheidsregio Groningen, maar deze ontbreekt in de bijlagen. Verzoek om deze alsnog aan het plan toe te voegen en de uitkomsten daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Het advies zal alsnog worden opgenomen in het Chw bestemmingsplan.

Duurzame energie:

1. Op grond van de crisis- en herstelwet kunnen binnen de provincie Groningen voorlopige bestemming worden toegekend voor het bouwen- en in werking hebben van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking voor een termijn van maximaal 30 jaar, mits dit bestemmingsplan wordt vastgesteld binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, 16^e tranche.

Reactie:

We nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het zonnepark nemen wij een termijn op.

2. Het 'energielandschap' bevindt zich deels in het provinciaal buitengebied. De inrichting hiervan als een zonnepark vraagt om een ruimtelijke- en kwaliteitsinpassing en dat de opstelling van windmolens tot een as hoogte van maximaal 15 meter alleen mogelijk is middels een proefproject (artikel 2.41.2 onder 1, sub b, van de Omgevingsverordening).

Reactie

Een landschaps- en stedenbouwkundig inpassingsplan zal onderdeel gaan uitmaken van de uiteindelijke inrichting van het 'energielandschap' en zal met het provinciaal bouwheerschap van de provincie Groningen worden afgestemd. We zullen binnen de activiteit 'energielandschap' geen windmolens mogelijk maken.

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen:

De toetsingscriteria voor de karakteristieke bebouwing en de ligging in het aardbevingsgebied dienen in overeenstemming te worden gebracht met de regels uit de Omgevingsverordening.

Reactie:

Het beleid van de gemeente is erop gericht karakteristieke panden te beschermen tegen sloop. Het sloopvergunningstelsel is daarom dusdanig ingericht dat sloop alleen kan bij zeer ernstige technische gebreken, of wanneer het slopen niet leidt tot een aantasting van de karakteristieke hoofdvorm. Bij een vergunningaanvraag voor het slopen van een karakteristiek pand hanteert de gemeente een maatwerkmethode. Hierbij wordt per aanvraag een onafhankelijk advies ingewonnen over de vraag of de karakteristieke hoofdvorm redelijkerwijs in stand gehouden kan worden. De vergunning wordt alleen verleend, wanneer uit het onafhankelijk advies blijkt dat de karakteristieke hoofdvorm niet wordt aangetast of wanneer instandhouding technisch gezien redelijkerwijs niet gevraagd kan worden.

Het aangehaalde artikel 2.9.1 derde lid van de Omgevingsverordening bevat een regeling waarmee het sloopvergunningstelsel wordt verruimd. In het voorbeeld sloopvergunningstelsel is een bepaling opgenomen waarbij een sloopvergunning voor een karakteristiek pand verleend kan worden wanneer: *"zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het boven het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan."*

Dit maakt het mogelijk een karakteristiek pand te slopen, terwijl het gebouw technisch gezien in stand gehouden kan worden. Overeenkomstig het vergunningstelsel als opgenomen in dit bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Een karakteristiek pand kan alleen gesloopt worden wanneer deze redelijkerwijs technisch gezien niet meer in stand gehouden kan worden. Het opgenomen vergunningstelsel is daarmee beperkender dan artikel 2.9.1 derde lid van de provinciale omgevingsverordening.

Het opnemen van de genoemde regel zou zorgen voor een versoepeling van het vergunningstelsel als opgenomen in het voorontwerp Chw bestemmingsplan, hetgeen onwenselijk is. Met het

opgenomen vergunningenstelsel wordt de hoofdvorm van karakteristieke of beeldbepalende gebouwen beschermd, waarmee wordt voldaan aan hetgeen de omgevingsverordening beoogt.

De opmerking van de provincie leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Natuurwet Nederland (NNN):

In het bestemmingsplan is voor het NNN een gebied specifieke regeling opgenomen in artikel 39 van de regels. Hierin is aangegeven dat de natuurwaarden van deze gebieden worden gerespecteerd. Het voorkomen van een significante aantasting van het areaal en de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden, is naar mening van de provincie met deze regeling onvoldoende gewaarborgd.

De provincie verzoekt de regels hiervoor aan te scherpen.

Reactie:

De regels voor de NNN gebieden zullen worden aangescherpt.

Grootschalig open landschap:

In artikel 35 van de regels van het bestemmingsplan is voor het grootschalig open landschap een gebied specifieke regeling opgenomen. De provincie constateert dat deze regels geen verbod bevatten op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden.

Het verzoek is om het plan op dit punt in overeenstemming te brengen met de regels uit de Omgevingsverordening.

Reactie:

De regeling voor het grootschalig open gebied van het plan zullen in overeenstemming worden gebracht met de regels uit de Omgevingsverordening.

Veiligheidsregio Groningen.

Ter plaatse van het plangebied 'Bad Nieuweschans' is sprake van externe veiligheidsrisico's door opslag, vervoer en verwerking van gevaarlijke stoffen. In en rondom het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Grote delen van het plangebied ligt binnen de invloed gebieden van deze risicobronnen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De Veiligheidsrisico adviseert om de volgende maatregelen te treffen:

- te zorgen voor een goede bereikbaarheid in het plangebied. Dit door het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van een goede wegenstructuur;
- het bedrijventerrein en andere locaties zonder bluswater te voorzien van adequate bluswater voorzieningen;
- woonfuncties zo weinig mogelijk toe te taan in gebieden die vooral voor bedrijvigheid zijn bestemd;
- kinderdagverblijven en vergelijkbare activiteiten expliciet uit te sluiten in de invloed gebieden van risicobronnen;
- te zorgen voor goede vluchtmogelijkheden in de omgeving van de risicobronnen;
- de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS netwerk te alarmeren, maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.).

Reactie:

Wij zullen gevolg geven aan de genoemde actiepunten.

Waterschap Hunze en Aa's.

In de regels is in de artikelen 27.3, 28.3, 29.3 en 30.3 (archeologie) opgenomen, dat het zonder omgeving vergunning niet mogelijk is om blijvend het waterpeil te veranderen.

Dit staat het uitvoeren van de taken van het waterschap in de weg. Het waterschap is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het afwegen van belangen binnen haar wettelijke taken. Bij het nemen van besluiten over het veranderen van waterpeilen worden alle relevante aspecten zorgvuldig meegewogen.

Het aanvragen van een omgeving vergunning hiervoor leidt tot dubbele regelgeving. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 6.7. Naast deze terechte voorwaarde zouden ook andere aspecten van het waterbeheer genoemd moeten worden. Zo mogen nieuwe initiatieven ook geen toename van verhard

oppervlak met zich meebrengen (tenzij dit wordt gecompenseerd) en mogen ze geen nadelige invloed hebben op de oppervlaktewateren en waterkeringen.
In deze gevallen dient de procedure van de watertoets doorlopen te worden.

Het waterschap verzoekt om naast de waterkwaliteit ook de andere genoemde aspecten van waterbeheer op te nemen als voorwaarde.

Reactie:

Peilverlaging van waterstanden heeft onder andere een negatief effect op archeologische (met name organische en metaalresten) resten in de bodem. Hierom zijn er dus algemene regels geformuleerd omtrent peilverlaging in relatie tot archeologie zodat de gemeente hier een nadere afweging kan gaan maken. Een tweede probleem met peilverlaging is dat een lagere grondwaterstand leidt tot oxidatie van veen, waardoor het veenpakket inklinkt (denk ook aan de verzakkingsproblematiek) en archeologische resten binnen bereik van de ploeg komen. Om deze reden zullen we de regels niet aanpassen.

Gasunie Transport Services b.v.

Reactie op de verbeelding en op de viewer:

1. Voor de verbeelding voor de leidingen en stations verzoekt de Gasunie om meer aan te sluiten bij de werkwijze (onder andere hoofdgroepen en aanduidingen, inclusief kleuren) van bestemmingen uit de SVBP 2012.

Om vast te houden aan de huidige systematiek van de verbeelding stelt de Gasunie voor om gebruik te maken van de hoofdgroepen uit de SVBP 2012 (Leiding) en voor de stations (Veiligheidszones).

Reactie:

Wij willen vasthouden aan de nieuwe systematiek van deelgebieden en locatie gebonden regels, omdat dit passend is in de lijn van het Omgevingsplan en de Omgevingswet. Het Chw bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

2. De Gasunie stelt dat op de viewer niet te zien is waar deze leidingen liggen. Dit wordt volgens de Gasunie veroorzaakt doordat allerlei kleuren/bestemmingen over elkaar worden weergegeven. Verder biedt de viewer de gebruiker de keuze om zelf te bepalen welke bestemmingen/regels hij aan wil zetten.
Vanuit oogpunt van externe veiligheid heeft de Gasunie de voorkeur dat de lagen, waaronder de laag van leiding-gas niet uitgezet kan worden.

Reactie:

Wij zullen dit afstemmen met Tercera of dit technisch mogelijk is om in de viewer mee te nemen.

3. Voor het artikel 'Leiding-Gas' (in het voorontwerp bestemmingsplan draagt dit de naam gasleiding) het verzoek om de wijzigingen hiervoor door te voeren, zoals aangegeven in bijlage 2.

Reactie:

De benaming 'gasleiding' sluit aan bij de systematiek van het Omgevingsplan en Omgevingswet. We passen het Chw bestemmingsplan wel zodanig aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de leiding en de stations.

4. Aanpassing toetsingskader 'afwijken van de bouwregels' (artikel 33.3).
De Gasunie verzoekt om het toetsingskader onder sub a aan te passen in:
b. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad.

Reactie:

Wij zullen deze wijziging doorvoeren.

5. De Gasunie verzoekt om in het plan een artikel voor specifieke gebruiksregels op te nemen met de volgende regels:

'Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gasleiding;

- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daarvoor een kwetsbaar object wordt toegelaten’.

Reactie:

Wij zullen deze wijziging doorvoeren.

6. 33.4 Omgeving vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Voor dit artikel verzoekt de Gasunie om de volgende wijziging over te nemen:

- bepaling d aan te vullen met het volgende: het aanleggen van wegen of paden;
- bepaling f te schrappen, aangezien deze is aangebracht bij de specifieke gebruiksregels.

Reactie:

Wij zullen deze wijzigingen doorvoeren.

7. 33.4.3 Toetsingscriteria.

De Gasunie verzoekt voor dit artikel om te spreken van vooraf schriftelijk advies.

Reactie:

Wij gaan dit verwerken.

8. Artikel 1.2 welke functies zijn op deze locatie.

Momenteel zijn de twee in het plangebied aangewezen gasontvangststations niet bestemd.

De Gasunie verzoekt om dit wel te doen. In de huidige standaard is het zo dat een gasontvangststation om twee manieren kan worden opgenomen:

- een specifieke aanduiding ‘Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation’ binnen de enkelbestemming ‘Bedrijven/bedrijventerrein’;
- een apart artikel ‘Bedrijf-Gasdrukmeet- en regelstation’.

De reden voor deze manier van bestemmen is dat het beleid van de Gasunie is om deze stations, vanwege de uit het Activiteitenbesluit voortvloeiende veiligheidsaspecten, op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen met bijbehorende planregels.

De Gasunie heeft voorkeur voor een apart artikel, waar in bijlage 3 een tekstvoorbeeld is opgenomen.

Reactie:

Wij willen vasthouden aan de nieuwe systematiek van deelgebieden en locatie gebonden regels, omdat dit passend is in de lijn van het Omgevingsplan en de Omgevingswet. We nemen geen nieuw deelgebied op, maar zullen een locatiegebonden regel opnemen.

9. Milieu categorie voldoet niet:

Het gasontvangst station valt onder de milieu categorie 3.1. van de Staat van Bedrijven. De huidige bestemming laat bedrijven toe tot en met milieu categorie 2. Dit betekent dat het gasontvangst station binnen de huidige bestemming niet is toegestaan.

Het verzoek is om de regels en de bijgevoegde Bedrijvenlijst zodanig aan te passen dat het station wel is toegestaan binnen de huidige bestemming.

Reactie:

In het Chw bestemmingsplan gaan we het gasontvangsstation specifiek mogelijk maken. We zullen het Chw bestemmingsplan op dit punt aanpassen.

10. 1.4 Wat mag ik op deze locatie.

Bouwhoogte erfafscheiding:

In artikel 1.4.2., onder a van de planregels worden regels gesteld over de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding. Het verzoek, in verband met de veiligheid voor het station om de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan te passen naar 3,5 meter.

Reactie:

Wij zullen deze aanpassing overnemen.

11. Artikel 41 Veiligheidszone gasontvangststation.

De regels die zijn opgenomen ten behoeve van de veiligheidszone zijn niet geheel correct geformuleerd. Voor de stations geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het verzoek is om dit te benoemen in de regels van het artikel. Hiervoor is een tekstvoorbeeld opgenomen in bijlage 4.

Reactie:

Wij zullen gebruik maken van het tekstvoorbeeld en artikel 41 aanpassen.

12. Artikel 22 Ruimtelijke relevante evenementen.

Wij wijzen u er op dat evenementen de veilige ligging en integriteit van de leidingen kunnen schaden. Dit zijn dan voornamelijk de werken- en/of werkzaamheden ten behoeve van het evenement. Een evenement binnen de belemmeringenstrook is pas toegestaan na instemming van de leidingbeheerder. In sommige gevallen kan een evenement gekwalificeerd worden als een kwetsbaar object. Dit is binnen de belemmeringenstrook of binnen de zone van het GOS niet toegestaan.

Reactie:

Wij zullen bij ruimtelijke relevante evenementen de urgentie van de leidingen vermelden en dat bij een evenement binnen de belemmeringenstrook vooraf instemming nodig is van de leidingbeheerder.

Het testen van de viewer met het dorp Bad Nieuweschans op 20 juni 2019:

- kunnen zoekopdrachten niet vereenvoudigd worden door zoektermen te gebruiken (voorbeeld Google)?;
- sommige gebruikte begrippen, bebouwd oppervlakte, bouwwerk geen gebouw zijnde etc., zijn niet duidelijk voor de gebruikers, andere termen hiervoor gebruiken, zodat deze voor de gebruikers helder en duidelijk zijn.

Reactie:

In overleg met Tercera bekijken we op welke onderdelen de viewer kan worden aangepast.

Regels

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels Deelgebiedregels

Wat onder 'deelgebiedregels' wordt verstaan is toegelicht in paragraaf 4.3 van de toelichting

Artikel 1 Bedrijven

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.3

1.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

Ambitie voor de kartonfabriek is het vastleggen en faciliteren van het bestaande bedrijf. Het bedrijf vormt qua milieu (geluid) een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen, zoals woningen. Maar het is een belangrijke werkgever voor het dorp en dus voor de economie van de gemeente relevant. Ambitie voor bedrijventerrein Het Bolwerck is dat het een visitekaartje vormt voor Bad Nieuweschan. De toekomstige invulling is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan (opgenomen als bijlage bij de toelichting). Een groot deel van het terrein is nog niet ingevuld. De ambitie is dat het wel nader ingevuld wordt met bedrijven, de regeling uit het geldende bestemmingsplan voldoet nog prima en vormt tot nu toe geen belemmering voor de uitgifte. Het Chw bestemmingsplan faciliteert deze invulling. Het deel dat in het hiervoor geldende bestemmingsplan was bestemd als Agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijventerrein is in dit plan opgenomen als deelgebied 'Energielandschap'. De ambitie is hier dus niet langer te transformeren naar bedrijventerrein. Dat deel van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan is dus niet van toepassing.

1.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

Op de bedrijfslocaties zijn toegestaan:

- op Het Bolwerck zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en andere naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- de bestaande kartonfabriek gevestigd aan de Hoofdstraat 34 en Europaweg 3;
- de bestaande gasdrukmeet- en regelstations gevestigd aan de Hoofdstraat 34 en Europaweg 2T;
- bijbehorende voorzieningen.

1.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Zware bedrijvigheid, woningen die geen bedrijfswoningen zijn, detailhandel, geluidzoneringsplichtige inrichtingen (met uitzondering van de bestaande kartonfabriek), risicovolle inrichtingen (met uitzondering van de bestaande gasdrukmeet- en regelstations) en vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan op de bedrijfslocaties.

Op de locatie van de kartonfabriek zijn ook geen bedrijfswoningen toegestaan.

1.4 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Op het perceel Hoofdweg 34 en Europaweg 3 mogen lichte bedrijven worden gevestigd, zoals opgenomen in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, en bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd. Hiervoor kunt u

een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit aanvragen bij de gemeente. Voordat u de vergunningaanvraag kunt indienen moet u voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 **(Nieuwe initiatieven)** en moet u de omwonenden hebben geïnformeerd over de plannen en hen in de gelegenheid stellen hierop een reactie te geven. Lichte bedrijvigheid is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4 **(Procedure- en beoordelingsregels)**.

1.5 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

1.5.1 Gebouwen

Bestaande en nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw is maximaal 10 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- b. de afstand tot de perceelgrens is minimaal 3 meter.

1.5.2 Overige bouwwerken

- a. De bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding is maximaal 2,50 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 4 meter.

1.6 Bouwregels

Wat moet ik doen als ik hoger wil bouwen dan is toegestaan

De bouwhoogte van gebouwen mag worden uitgebreid als de grotere bouwhoogte past in de omgeving. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Het bouwen van een gebouw met een grotere bouwhoogte is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4 **(Procedure- en beoordelingsregels)**.

Artikel 2 Beschermd dorpsgezicht

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.4

2.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

De ambitie voor het beschermd dorpsgezicht is het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en het historisch bebouwingsbeeld. Kwaliteiten zijn rust en ruimte. Hoofdfunctie van het deelgebied is wonen, met daarnaast passende functies ter versterking van levendigheid en toeristisch-recreatieve betekenis van het dorp en passend bij het dorpse karakter van Bad Nieuweschans. De cultuurhistorische waarde van de bebouwde omgeving in dit deelgebied bepaalt in grote mate de karakteristiek en uitstraling.

2.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

In het beschermd dorpsgezicht zijn activiteiten toegestaan die passen binnen de functies wonen, het werken in de vorm van detailhandel, lichte bedrijvigheid, (maatschappelijke) dienstverlening, kunst & cultuur, bed&breakfast, recreatie en toerisme met bijbehorende voorzieningen en aansluiten bij de 'Ambitie' van dit deelgebied 2.1 (**Ambitie**).

2.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Nieuwe horecabedrijven (anders dan bed&breakfast), volkstuinen, zware bedrijvigheid en seksinrichtingen zijn niet toegestaan in het beschermd dorpsgezicht.

2.4 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Een horecabedrijf mag worden gevestigd als er geen aantasting plaats vindt van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht zoals beschreven in de toelichting, geen terras in het openbaar gebied wordt gerealiseerd en omwonenden geen overlast ondervinden van het horecabedrijf.

Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit aanvragen bij de gemeente. Voordat u de vergunningaanvraag kunt indienen moet u voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 (**Nieuwe initiatieven**) en de omwonenden hebben geïnformeerd over de plannen en hen in de gelegenheid stellen hierop een reactie te geven. De vestiging van een horecabedrijf is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4 (**procedure- en beoordelingsregels**).

2.5 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

- a. de bestaande verschijningsvorm van gebouwen (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel) mag niet worden veranderd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

2.6 Bouwregels

Wat moet ik doen als ik de bestaande verschijningsvorm van een gebouw wil veranderen

Bestaande gebouwen mogen worden uitgebreid als er geen aantasting plaats vindt van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht zoals beschreven in de toelichting in paragraaf 3.4. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt

ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente.

2.7 Bouwregels

Wat mag ik bouwen bij afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 2.5 (**Wat mag ik bouwen op deze locatie**), mits:

- a. het bouwwerk draagt bij aan het karakter dan wel passend binnen de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht zoals beschreven in de toelichting in paragraaf 3.4.
- b. het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

2.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor welke werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het aanbrengen of verwijderen van bomen en struiken;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeerplekken;
- d. het verharderen van gronden groter dan 100 m²;
- e. het slopen of veranderen van muren aan de Achterstraat.

Voordat u met deze activiteiten start moet u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. De omgevingsvergunning wordt verleend als de activiteiten niet leiden tot een aantasting van de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht.

Een vergunning is niet nodig als het gaat om normaal onderhoud en beheer of als voor de activiteiten al een omgevingsvergunning is verleend.

2.9 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor welke sloopwerkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig

- het (gedeeltelijk) slopen van gebouwen.

Voordat u gaat slopen moet u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Slopen is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteiten niet leiden tot een aantasting van de karakteristieken van het gebouw.

Een vergunning is niet nodig als het gaat om normaal onderhoud en beheer of als voor de activiteiten al een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 3 Bovenlokale infrastructuur

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.5

3.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

Bad Nieuweschans is over de weg, water en het spoor goed bereikbaar en moet dat ook blijven. De bestaande bovenlokale infrastructuur moet daarom behouden blijven.

3.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn hier toegestaan

Binnen de bovenlokale infrastructuur is de bestaande Rijksweg A7 met de aanwezige verzorgingsplaats, tankstation, snellaadstation voor elektrische voertuigen, wegrestaurant, de bestaande spoorlijn Groningen - Leer en de bestaande watergang Westerwoldsche Aa met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan.

3.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Alle overige functie die niet zijn opgesomd in lid 3.2 (**Welke functies zijn hier toegestaan**) zijn niet toegestaan.

3.4 Bouwregels

Wat mag ik hier bouwen

- a. alleen bestaande gebouwen in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel) zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 6 meter.

3.5 Bouwregels

Wat moet ik doen als ik een gebouw wil wijzigen of nieuw wil bouwen

De verschijningsvorm van gebouwen mag worden gewijzigd, zolang deze passen in het beeld van dit deelgebied en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing' en 'hoofdvorm', zoals vermeld in de welstandsnota Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving.

Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4 (**Procedure- en beoordelingsregels**).

Artikel 4 Centrumgebied

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.6

4.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

Ambitie voor het centrumgebied is een goede mix van functies. In dit deelgebied bevinden zich naast de winkels ook de horecabedrijven. Levendigheid staat in dit deelgebied voorop, waarbij het ook goed wonen moet zijn. In het centrumgebied is ruimte voor (nieuwe) functies die het centrum-karakter ondersteunen, zoals de vestiging van nieuwe horecabedrijven en winkels.

4.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

Binnen het centrumgebied zijn functies als detailhandel, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen met bijbehorende voorzieningen toestaan.

4.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Zware bedrijvigheid, verblijfsrecreatie en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

4.4 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Binnen een groenvoorziening mag een volkstuin worden gevestigd. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit aanvragen bij de gemeente. Voordat u de vergunningaanvraag kunt indienen moet u voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 (Nieuwe initiatieven) en moet u de omwonenden hebben geïnformeerd over de plannen en hen in de gelegenheid stellen hierop een reactie te geven. Een volkstuin is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4 (Procedure- en beoordelingsregels).

4.5 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

4.5.1 Wonen

a Percelen

De totale oppervlakte van een hoofdgebouw en **bijgebouwen** bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- als de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw en **bijgebouwen** meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte;

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.1

b Hoofdgebouwen

Bestaande en nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- hoofdgebouwen mogen niet richting een weg **of openbaar gebied** worden uitgebreid;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal de in lid a aangegeven oppervlakte;
- een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;
- het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- een nieuw hoofdgebouw wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, **met uitzondering van de vervanging van bestaande hoofdgebouwen.**

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.2

c Bijgebouwen

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid a aangegeven oppervlakte;
- b. bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- d. een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een platte afdekking met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter op de erfgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een kap met een goothoogte van maximaal 3,00 meter op de erfgrens worden gebouwd;
- h. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.3

4.5.2 Overige functies

Bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken zijn toegestaan in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel). Het perceel mag voor maximaal 80% wordt bebouwd.

4.5.3 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.4

4.6 Bouwregels

Wat mag ik bouwen bij afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, zolang bouwwerken passen in het beeld van dit deelgebied en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing' en 'hoofdvorm', zoals vermeld in de welstandsnota Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55.4

Procedure- en beoordelingsregels).

Artikel 5 Energielandschap

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.7

5.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

De Omgevingsvisie van de gemeente en de Dorpsvisie van Bad Nieuweschans zetten in op de opwekking van duurzame energie. Daarom zijn op de gronden naast het bedrijventerrein Bolwerck mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie in de vorm van een zonnepark.

5.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

In dit deelgebied is een zonnepark toegestaan.

5.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor een zonnepark zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit. Voordat u de vergunningaanvraag kunt indienen moet u voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 (**Nieuwe initiatieven**). De omgevingsvergunning wordt verleend indien het zonnepark goed landschappelijk worden ingepast en voldoende afstand tot woningen wordt aangehouden. Hiervoor wordt een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd.

5.4 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

- a. de bouwhoogte van een zonnepaneel met **bijgebouw** is maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een transformatorstation is maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 6 Ontwikkelingsgebied

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.9

6.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

Ruimte bieden voor ontwikkeling en initiatief op het vlak van toerisme en recreatie. Verder uitbouwen van watergerelateerde voorzieningen, gekoppeld aan de jachthaven. Ontwikkelen van de Locomotievenloods aan de Oudezijl tot hét centrum van de 'Graanrepubliek'.

Een van de ambities en vertrekpunten voor dit Chw bestemmingsplan is het uitnodigen tot ontwikkeling en initiatief. Deze ambitie is met name voor dit deelgebied van belang. Zie ook paragraaf 2.1 van de toelichting.

6.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn hier toegestaan

Naast de bestaande functies (waaronder wonen) zijn de volgende functies passend in het ontwikkelingsgebied, waaronder galeries, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, educatieve activiteiten, evenementen, horeca, dienstverlening, detailhandel, zoals het bewerken en verkopen van streekgebonden producten, maximaal 25 ligplaatsen voor vaartuigen met bijbehorende voorzieningen. In dit deelgebied is voldoende ruimte voor ontwikkeling en het behoud van karakteristieke panden.

6.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Alle overige functies die niet zijn opgesomd in lid 6.2 (Welke functies zijn hier toegestaan) zijn niet toegestaan.

6.4 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Bij functiewijziging, voor zover passend in de ambitie en genoemd in lid 6.2 (Welke functies zijn hier toegestaan), kunt u een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit aanvragen bij de gemeente. Voordat u de vergunningaanvraag kunt indienen moet u voldoen aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 (Nieuwe initiatieven). De functiewijziging is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

6.5 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

6.5.1 Wonen

a Percelen

De totale oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- als de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte;

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.1

b Hoofdgebouwen

Bestaande en nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- hoofdgebouwen mogen niet richting een weg of openbaar gebied worden uitgebreid;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal de in lid a aangegeven oppervlakte;
- een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;

- d. het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw hoofdgebouw wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande hoofdgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.2

c Bijgebouwen

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid a aangegeven oppervlakte;
- b. bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- d. een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een platte afdekking, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een kap, met een goothoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- h. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.3

6.5.2 Overige functies

Bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken zijn toegestaan in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel). Het perceel mag voor maximaal 80% wordt bebouwd.

6.5.3 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter.
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter.
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.4

6.6 Bouwregels

Wat mag ik bouwen bij afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, mits:

- a. het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- b. voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen in de omgeving;
- c. voldoet aan de duurzaamheidsaspecten;
- d. voldoet aan de verkeers- en vervoeraspecten;
- e. de bouwhoogte van het bouwwerk passend is in de omgeving;
- f. voldoet aan de regels zoals opgenomen in artikel 55 (Nieuwe initiatieven).

Artikel 7 Wellnesscentrum

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.8

7.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

Wellnesscentrum Thermen Bad Nieuweschans is een belangrijke pijler onder het totaalconcept van het "kuurdorp Bad Nieuweschans". Thermen Bad Nieuweschans heeft de ambitie om door te groeien in zowel kwaliteit als capaciteit om zich meer toekomstbestendig te maken en de rol van (toeristische) trekpleister in het dorp en de regio te vergroten. Het Chw bestemmingsplan wil daar in voldoende mate de ruimte toe bieden.

Voor de (nabije) toekomst zijn er plannen voor de verdere ontwikkeling van Thermen Bad Nieuweschans. Het betreft zowel renovatie, upgrading als uitbreiding. Deze plannen zijn niet allemaal mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkelingen in planologisch opzicht mogelijk te maken is besloten hiertoe een regeling op te nemen in het ontwerp-Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans. In het vigerend bestemmingsplan is een bouwvlak toegekend van circa 2,9 hectare. Het de nieuwe plannen wordt een vergroting van het bouwvlak voorgestaan van circa 1,13 hectare.

De nieuwe plannen voor Thermen Bad Nieuweschans bestaan uit:

- een nieuwe entreegebouw (hoogte ruim 7 meter);
- een uitbreiding van de brasserie (twee bouwlagen);
- een nieuw hotelgebouw (drie volledige bouwlagen tot 9 meter, met een terugliggende vierde bouwlaag tot 12 meter);
- de uitbreiding van het restaurant;
- 5 nieuwe paviljoens van circa 300 m², 5 meter hoog (exacte vorm en positie nader te bepalen).

Het aantal hotelkamers gaat toenemen van 67 naar 152. De bestaande parkeerplaatsen worden uitgebreid van 355 naar 500 (een toename van 145 parkeerplaatsen).

7.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn hier toegestaan

Binnen het deelgebied 'Wellnesscentrum' zijn de volgende functies toegestaan die aansluiten bij de 'Ambitie' van dit deelgebied 7.1 (**Ambitie**).

- a. een wellnesscentrum, kuurpark en bronnenbad, inclusief behandelruimtes, ruimtes voor onderzoek en therapie, spreekkamers, kleedkamers, zonnestudio's, sauna's, vergaderruimtes, kapsalons, dienstruimtes, expositieruimtes en entree- en ontvangstruimtes;
- b. een hotel met maximaal 152 kamers;
- c. winkels tot een maximale oppervlakte van 350 m², cafés en restaurants;
- d. parkinrichting, groen en bestaande waterpartijen;
- e. een extra waterberging van een minimale oppervlakte van 784 m²;
- f. wegen, paden en parkeerterreinen met totaal minimaal 500 parkeerplaatsen.

Artikel 8 Woongebied

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf 3.10

8.1 Bestemmingsomschrijving

Ambitie

In het deelgebied 'Woongebied' is het over het algemeen goed wonen en dat moet zo blijven. Er zijn woningen voor alle doelgroepen, ook voor starters en ouderen. De leefbaarheid van het dorp is belangrijk, dit komt tot uitdrukking in rust en ruimte en een groene omgeving. Aandachtspunten zijn het beheer van de openbare ruimte en de inrichting en het gebruik van het privé terrein. Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling is punt van aandacht.

8.2 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

In het woongebied is primair de functie wonen toegestaan. Daarnaast zijn activiteiten toegestaan die passen in een woonomgeving waarbij het werken in de vorm van lichte bedrijvigheid, waaronder (maatschappelijke) dienstverlening, ondergeschikt is aan de woonfunctie en aansluiten bij de 'Ambitie' van dit deelgebied 8.1 (Ambitie).

8.3 Bestemmingsomschrijving

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Horecabedrijven, zware bedrijvigheid en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

8.4 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

8.4.1 Wonen

a Percelen

De totale oppervlakte van een hoofdgebouw en **bijgebouwen** bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- als de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw en **bijgebouwen** meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte;

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.1

b Hoofdgebouwen

Bestaande en nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- hoofdgebouwen mogen niet richting een weg **of openbaar gebied** worden uitgebreid;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal de in lid a aangegeven oppervlakte;
- een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;
- het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- een nieuw hoofdgebouw wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, **met uitzondering van de vervanging van bestaande hoofdgebouwen.**

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.2

c Bijgebouwen

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid a aangegeven oppervlakte;
- bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;**
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;

- e. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een platte afdekking, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een kap, met een goothoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- h. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.3

8.4.2 Overige functies

Bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken zijn toegestaan in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel). Het perceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd.

8.4.3 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.4

8.5 Bouwregels

Wat moet ik doen als ik een hoofdgebouw of bijgebouw wil wijzigen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, zolang bouwwerken passen in het beeld van dit deelgebied en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing' en 'hoofdvorm', zoals vermeld in de welstandsnota Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid 55 (Nieuwe initiatieven).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Locatiegebonden regels

Artikel 9 Bebouwing Wellnesscentrum

Binnen het gebied 'Bebouwing Wellnesscentrum' is de bebouwing voor het wellnesscentrum toegestaan.

9.1 Bouwregels

Welke bouwregels gelden op deze locatie voor het Wellnesscentrum

9.1.1 Bebouwing

- a. De bouwhoogte van de bebouwing mag niet hoger zijn dan 13 meter;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing is maximaal 20.000 m².

9.1.2 Overige bouwwerken

- a. De bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- b. De bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 6 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c. is de bouwhoogte van beelden en sculpturen maximaal 10 meter.

9.2 Bouwregels

Wat mag ik bouwen bij afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 9.1 (Welke bouwregels gelden op deze locatie voor het Wellnesscentrum), mits:

- de bouwwerken passen in het beeld van het deelgebied 'Wellnesscentrum' en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing', 'hoofdvorm', 'aanzicht' en 'opmaak', zoals vermeld in de welstandsnota 'Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving'. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag met maximaal 10% toenemen binnen het gebied 'Bebouwing Wellnesscentrum', waarvan de totale oppervlakte van de bebouwing niet meer mag zijn dan maximaal 50 % van het gebied 'Bebouwing Wellnesscentrum'. Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat een aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie hiervoor ook lid 55.4 (Procedure- en beoordelingsregels).

Artikel 10 Bedrijf tot en met categorie 3.2

Bedrijven tot en met categorie 3.2 uit bijlage 1 zijn toegestaan.

Artikel 11 Bedrijfswoning

Per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan.

11.1 Bouwregels

Welke bouwregels gelden op deze locatie voor bedrijfswoningen

11.1.1 Bedrijfsgebouwen bij een bedrijfswoning

- de oppervlakte van een bedrijfsgebouw bij een bedrijfswoning is minimaal 200 m².

11.1.2 Percelen

De totale oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- a. 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- b. 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- c. het bouwperceel mag tot maximaal 80% worden bebouwd;
- d. als de bestaande oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.1

11.1.3 Bedrijfswoningen

Bestaande en nieuwe bedrijfswoningen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. bedrijfswoningen mogen niet richting een weg of openbaar gebied worden uitgebreid;
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning is maximaal de in lid 11.1.2 aangegeven oppervlakte;
- c. een bedrijfswoning bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;
- d. het aantal bouwlagen van een nieuwe bedrijfswoning moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuwe bedrijfswoning wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bedrijfswoningen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.2

11.1.4 Bijgebouwen

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid 11.1.2 aangegeven oppervlakte;
- a. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- b. bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;
- c. een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- d. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- e. in afwijking van lid d. mag een bijgebouw met een platte afdekking, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- f. in afwijking van lid d. mag een bijgebouw met een kap, met een goothoogte tot 3,00 meter op de erfgrens worden gebouwd;
- g. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- h. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.3

11.1.5 Overige bouwwerken

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter.
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter.
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf 4.7.4

Artikel 12 Begraafplaats

Een begraafplaats met bestaande gebouwen en bouwwerken is toegestaan. Voor de begraafplaats gelden daarnaast de regels zoals opgenomen in de Verordening op het beheer en het gebruik van de begraafplaatsen voor de gemeente Oldambt.

Artikel 13 Camperstandplaatsen

Op deze locatie zijn 8 camperstandplaatsen toegestaan.

Artikel 14 Dagrecreatie

Op deze locatie is ook dagrecreatie toegestaan, zoals een ijsbaan, kinderboerderij en volkstuinten. Per volkstuin mag een bijgebouw worden gebouwd met een **gezamenlijke** oppervlakte van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 15 Detailhandel

Op deze locatie is ook detailhandel toegestaan.

Artikel 16 Gasdrukmeet- en regelstation

Op deze locatie is een gasdrukmeet- en regelstation met ondergrondse- en bovengrondse leidingen en toebehoren toegestaan.

16.1 Bouwregels

Welke bouwregels gelden op deze locatie voor een gasdrukmeet- en regelstation

16.1.1 Algemeen

Op deze locatie zijn uitsluitend gebouwen en overige bouwwerken voor het gebruik van een gasdrukmeet- en regelstation toegestaan.

16.1.2 Gebouwen

Bestaande en nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregel:

- De goot- en bouwhoogte van een gebouwen is maximaal 3,5 meter, tenzij de bestaande goot- en bouwhoogte groter is, dan geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

16.1.3 Overige bouwwerken

Bestaande en nieuwe overige bouwwerken moeten voldoen aan de volgende bouwregel:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 3,5 meter;

Artikel 17 Geluid producerende bedrijven niet toegestaan

Op deze locatie zijn geluid producerende bedrijven niet toegestaan.

Artikel 18 Geluid producerende bedrijven toegestaan

Op deze locatie zijn geluid producerende bedrijven toegestaan.

Artikel 19 Gezoneerd industrieterrein

Op deze locatie is een gezoneerd industrieterrein toegestaan, die door de uitoefening van activiteiten door bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 20 Groenvoorziening

De bestaande groenstructuren en waterpartijen worden gehandhaafd.

Artikel 21 Horeca

Op deze locatie zijn ook horecabedrijven van categorie 1 toegestaan.

Artikel 22 Kantoor

Op deze locatie is een kantoorgebouw met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

22.1 Bouwregels

Wat mag ik bouwen op deze locatie

22.1.1 Gebouwen

Bestaande gebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw is maximaal 10 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- b. de afstand tot de perceelgrens is minimaal 3 meter.

22.1.2 Overige bouwwerken

- a. De bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding is maximaal 2,50 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 4 meter.

Artikel 23 Karakteristieke panden

Voor karakteristieke panden (zie Bijlage 2) gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen:

- a. de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen mogen niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- d. de in lid b genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. uit objectief advies van een onafhankelijke deskundige blijkt van de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden gevergd;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of;
 3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het in sub a voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering, mits wordt voldaan aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn; indien in combinatie met de bouwwerkzaamheden ook sloopwerkzaamheden plaatsvinden dient tevens de onder sub b genoemde vergunning te zijn verleend.

Artikel 24 Laadstation elektrische voertuigen

Op deze locatie is een snellaadstation voor elektrische voertuigen toegestaan.

24.1 Bouwregels

De bouwhoogte van een overkapping is maximaal 7,50 meter.

Artikel 25 Ligplaatsen

Voor ligplaatsen van woonschepen en recreatievaartuigen geldt de beleidsregel Aanwijdsbesluit ligplaatsen.

Artikel 26 Maatschappelijk

Op deze locatie zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Artikel 27 Nieuwbouwlocatie

Op deze locatie zijn twee nieuwbouwwoningen toegestaan.

Artikel 28 Onderdoorgang

Op deze locatie is ook een onderdoorgang toegestaan.

Artikel 29 Reclamemast

Op deze locatie is een reclamemast van maximaal 32 meter toegestaan.

Artikel 30 Rijksmonumenten

Voor rijksmonumenten gelden de regels, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet: 'beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet'.

Artikel 31 Ruimtelijk relevante evenementen

Op deze locatie zijn ruimtelijk relevante evenementen toegestaan met de volgende kenmerken:

- a. maximum aantal en maximale duur: maximaal 10 eendaagse evenementen en maximaal 2 meerdaagse evenementen (per jaar en exclusief op- en afbouwdagen), waarbij onder meerdaags wordt verstaan een evenement met een duur van 2 tot maximaal 5 dagen;
- b. maximale bezoekersaantallen: maximaal 1.000 bezoekers en deelnemers bij eendaagse evenementen en maximaal 5.000 bezoekers en deelnemers per dag bij meerdaagse evenementen;
- c. evenementen zijn niet toegestaan binnen de zones: Gasleiding, Veiligheidszone bedrijven 1, Veiligheidszone bedrijven 2, Veiligheidszone Ipg en Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen.

Artikel 32 Sportvoorzieningen

Op deze locatie zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.

Artikel 33 Tankstation met lpg verkoop

Op deze locatie is een tankstation met verkoop van lpg met aan de functie ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Artikel 34 Tankstation zonder lpg verkoop

Op deze locatie is een tankstation zonder de verkoop van lpg met aan de functie ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Artikel 35 Verblijfsrecreatie

Op deze locatie is een bestaande camping met vier trekkershutten toegestaan. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels Aanvullende regels

Wat onder 'aanvullende regels' wordt verstaan is toegelicht in paragraaf 4.5.

Artikel 36 Archeologie 1

36.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor het behoud van archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 50 m² wordt alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m²;
 2. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;

6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. De regel onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
 4. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Artikel 37 Archeologie 2

37.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor het behoud van archeologische waarden.

37.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m² wordt alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
 2. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
 6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische

resten in de bodem kunnen worden behouden;

- een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. De regel onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. te maken hebben met de aanleg van systematische drainage in percelen waar een cultuurlandschappelijk lijnelement doorheen loopt;
2. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
3. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
5. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Artikel 38 Archeologie 3

38.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor het behoud van archeologische waarden.

38.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 200 m² wordt alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

38.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
 2. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 45 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. De regel onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
 4. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Artikel 39 Archeologie 4

39.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor het behoud van archeologische waarden.

39.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 500 m² wordt alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

39.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 2. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische

resten in de bodem kunnen worden behouden;

- een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
 4. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Artikel 40 Bergingsgebieden

Bergingsgebieden zijn bedoeld om de waterberging te waarborgen. Op deze gronden zijn alleen hoogwaterbestendige bouwwerken en infrastructuur toegestaan.

Artikel 41 Buitengebied

41.1 Bouwregels (reclamemasten)

De bouwhoogte van een reclamemast is maximaal 6 meter met uitzondering van de bestaande reclamemast, ter plaatse van de locatie Reclamemast.

Artikel 42 Gasleiding

42.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor een gastransportleiding en de daarbijbehorende belemmeringenstrook met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Voorrangsregel

De regels van dit artikel hebben voorrang boven de andere daar voorkomende artikelen.

42.2.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de gasleiding.

42.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 42.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 42.2.2 in die zin dat de in de andere op de gronden voorkomende functie (s) toegelaten gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- c. de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als kwetsbaar object.

42.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met Gasleiding wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering van de opslag van goederen voor de inspectie en het onderhoud van de aardgastransportleiding;
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegestaan.

42.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

42.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden en/of overige grondbewerkingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen, wegen of paden;
- e. het rooien en planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

42.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 42.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

42.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 43 Gereserveerd tracé spoorverbinding

Binnen de functie 'gereserveerd tracé spoorverbinding' mogen geen nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd voor zover deze de mogelijkheid voor de aanleg van een spoorverbinding hinderen.

Artikel 44 Grootschalig open landschap

Binnen het 'Grootschalig open landschap' wordt gestreefd naar het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalig open landschap. Nieuwe houtteelt en de aanleg van nieuwe bossen en boomgaarden is niet toegestaan.

Artikel 45 Industrielawaai

45.1 Bestemmingsomschrijving

Omschrijving

Op grond van de Wet geluidhinder geldt er een geluidzone rondom de kartonfabriek. Voor de geluidgevoelige objecten zoals woningen geldt dat per woning voldaan moet worden aan de vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarde. Nieuwvestiging van woningen binnen deze zone is in beginsel niet toegestaan en ook niet wenselijk omdat het bedrijf anders in de mogelijkheden wordt beperkt. Anderzijds moet het bedrijf zich ook houden aan de wet en mogen de vastgestelde hogere grenswaarden op de woningen niet worden overschreden.

45.2 Bouwregels

Een op grond van de daar voorkomende functie(s) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger **is** dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

45.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.2 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende functie(s) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsspecifieke regel gereserveerde ruimte voor het industrieterrein;
- b. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

45.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met Industrielawaai, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

45.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.4 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende functie(s) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebruikt, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor het industrieterrein;
- b. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 46 Karakteristieke waterlopen

Het beloop en het profiel van de waterloop moet worden beschermd.

Artikel 47 Leefgebied akkervogels

Binnen het leefgebied akkervogels moeten bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen inzicht worden gegeven welke maatregelen er nodig zijn om mogelijke schade aan de waarden van het leefgebied van de akkervogels te voorkomen dan wel de restschade elders te compenseren. Normaal agrarische gebruik is toegestaan.

Artikel 48 Natuurnetwerk Nederland natuurgebieden

Binnen de Natuurnetwerk Nederland natuurgebieden worden de natuurwaarden van deze gebieden gerespecteerd. Onder strikte voorwaarden mogen de gronden worden gewijzigd. Voorwaarde daarbij is dat die wijziging niet leidt tot een significante aantasting van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden.

Artikel 49 Regionale waterkeringen

Binnen de regionale waterkering dient de waterkering voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de regionale waterkering.

Artikel 50 Veiligheidszone bedrijven 1

50.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde dat elders in de regels is bepaald, mogen op of in de gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

50.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met Veiligheidszone bedrijven 1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

Artikel 51 Veiligheidszone bedrijven 2

51.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde dat elders in de regels is bepaald, mogen op of in de gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

51.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met Veiligheidszone bedrijven 2 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten.

Artikel 52 Veiligheidszone lpg

De gronden zijn aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, waarbij de gebouwen en terreinen niet worden gebruikt als een (beperkt) kwetsbaar object. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 53 Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen

De gronden zijn aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, waarbij de gebouwen en terreinen niet mogen worden gebruikt als een (beperkt) kwetsbaar object. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 54 — Windenergie

Het opwekken van windenergie is niet toegestaan. Nieuwe windturbines zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsregels Algemene regels

Wat onder Algemene regels wordt verstaan is verder toegelicht in paragraaf 4.6.

Artikel 55 Nieuwe initiatieven

55.1 Bestemmingsomschrijving

Algemene randvoorwaarden

- a. het nieuwe initiatief moet passend zijn in één (of meerdere) van de drie lagen in Bad Nieuweschans, zoals omschreven in Bijlage 2 van de toelichting;
- b. het nieuwe initiatief moet voldoende onderbouwd zijn conform de voorwaarden 'Ladder duurzame verstedelijking';
- c. nieuwe bouwinitiatieven moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de welstandsnota Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving;
- d. nieuwe initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Bad Nieuweschans;
- e. er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundig- en landschappelijk verantwoorde inpassing;
- f. woningbouw moet passen binnen de geldende gemeentelijke Woonvisie.

55.2 Bestemmingsomschrijving

Randvoorwaarden verbrede reikwijdte

- a. de inrichting van het openbaar gebied is gericht op een gezonde leefomgeving, is uitnodigend voor sport en bewegen en ingericht op de oudere mens. Zie ook Samen werken aan positieve gezondheid (Positief gezondheidsbeleid 2017-2020);
- b. de inrichting van de openbare ruimte draagt door een uitnodigend, toegankelijk en veilig karakter bij aan de sociale samenhang;
- c. nieuwe initiatieven leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp. Zie ook Omgevingsvisie gemeente Oldambt;
- d. nieuwe initiatieven dragen bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Zie ook Omgevingsvisie gemeente Oldambt.

55.3 Bestemmingsomschrijving

Randvoorwaarden fysieke leefomgeving

- a. het nieuwe initiatief moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals omschreven in Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten en/of paragraaf 5.4 Gemeentelijk beleid en aan de onderstaande randvoorwaarden:
 1. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
 2. er moet worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009', zie paragraaf 6.1 Bedrijven en milieuzonering;
 3. een goed woon- en leefklimaat wordt nagestreefd voor wat betreft geurhinder, zie paragraaf 6.2 Geur;
 4. er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats, zie paragraaf 6.6 Ecologie;

5. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie, zie paragraaf 6.3 Bodem;
6. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed, zie paragraaf 6.7 Water ;
7. een toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd, zie paragraaf 6.7 Water
8. er is geen nadelige invloed op oppervlaktewateren en waterkeringen, zie paragraaf 6.7 Water;
9. er worden geen nieuwe **zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten** binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen, transportroutes of leidingen gerealiseerd **tenzij wordt** voldaan aan de regels met betrekking tot veiligheidszones (Artikel 50, 51, 52 en 53) zie paragraaf 6.10 Externe veiligheid;
10. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats, zie paragraaf 6.10 Externe veiligheid;
11. geen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de wettelijke vastgestelde geluidzones en binnen het gebied voorzien van de zone 'Industrielawaai', tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
12. er vindt geen onevenredige aantasting plaats aan de archeologische- en cultuurhistorische waarden plaats;
13. er moet worden voldaan aan de gestelde geldende luchtkwaliteitseisen.

55.4 Bestemmingsomschrijving

Procedure- en beoordelingsregels

55.4.1 Gemeentelijk vooroverleg

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de gemeente Oldambt met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.2 Overleg Ketenpartners

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de ketenpartners (o.a. provincie Groningen, het waterschap en de Veiligheidsregio) met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.3 Dialoog met de omgeving

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
- b. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.
- a. door de initiatiefnemer wordt een dialoog gevoerd met de omwonenden en belanghebbenden;
- b. de dialoog is gericht op het betrekken van belangen van omwonenden en belanghebbenden bij de verandering van de activiteit;
- c. het bevoegd gezag zal haar medewerking aan de vergunning; naast de beleidsmatige toets, laten afhangen van haar oordeel over de zorgvuldigheid van de gevoerde dialoog. Hierbij spelen de volgende vragen een belangrijke rol:
 1. zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de plannen?
 2. heeft de initiatiefnemer kennis genomen van de bevindingen van omwonenden en belanghebbenden?
 3. op welke wijze heeft initiatiefnemer rekening gehouden met de bevindingen van omwonenden en belanghebbenden?
- d. van de dialoog wordt een schriftelijk verslag beschikbaar gesteld waarin wordt ingegaan op de onder c. genoemde vragen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 56 Welk gebruik is niet toegestaan in Bad Nieuweschans

Het volgende gebruik is op deze locatie niet toegestaan:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. de toename van het bestaande aantal woningen en bedrijfswoningen, met uitzondering van de locatie Bedrijfswoning en Nieuwbouwlocatie, waar nieuwe (bedrijfs)woningen zijn toestaan;
- d. het splitsen van een woonhuis of bedrijfswoning in meerdere woningen;
- e. een ruimtelijk relevant evenement buiten de locatie Ruimtelijk relevante evenementen;
- f. een seksinrichting of prostitutiebedrijf;
- g. een amusementshal;
- h. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de locatie Camperstandplaatsen en Verblijfsrecreatie;
- i. kamerverhuur;
- j. het gebruik van de gronden voor het vestigen van nieuwe glastuinbouwbedrijven;
- k. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bos en nieuwe houtteelt;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken als zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten binnen 200 meter van transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen;**
- m. met uitzondering van het bovengenoemde bestaande gebruik.

Artikel 57 Welk gebruik is toegestaan bij afwijking

Met een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 56, mits:

- a. het gebruik van een nieuwe (hoofd)gebouw voor wonen, wanneer dit passend is binnen de geldende gemeentelijke Woonvisie;
- b. ruimtelijk relevante evenementen zijn toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de richtwaarden uit de nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter (1996);
- c. het gebruik van bouwwerken als een zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare object, wanneer:
 - 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 - 2. is aangetoond dat er hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen;
 - 3. de beheerder van de risicobron om advies is gevraagd.
- d. wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 55.

Artikel 58 Welke regels gelden voor afvalstoffen

De regels uit de Afvalstoffenverordening zijn van toepassing.

Artikel 59 Welke regels gelden voor archeologische opgraving en begeleiding

Voor archeologische opgraving en begeleiding gelden de regels, zoals vastgelegd in de gemeentelijke Monumenten(erfgoed)verordening van Oldambt

Artikel 60 Welke regels gelden voor duurzaamheid

60.1 Bestemmingsomschrijving

Zonne-energie

Voor de opwekking van zonne-energie geldt de beleidsregel Beleidsnotitie zonne-energie van Oldambt.

60.2 Bestemmingsomschrijving

Windenergie

Windturbines zijn niet toegestaan, met uitzondering op het bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Artikel 61 Welke regels gelden voor erven

Het onbebouwde deel van het erf mag voor maximaal 50% worden verhard.

Artikel 62 Welke regels gelden voor het aanleggen of wijzigen van uitritten

De regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening van Oldambt zijn van toepassing. Daarnaast gelden de Nadere regels maken en veranderen uitweg van Oldambt.

Artikel 63 Welke regels gelden voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten

Voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten geldt de regels van de Erfgoedverordening van Oldambt.

Artikel 64 Welke regels gelden voor horecaterrassen

Voor een horecaterras bij een horecagelegenheid geldt, naast de regels van dit Chw bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening van Oldambt,

De regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening van Oldambt zijn van toepassing. Daarnaast gelden de Nadere regels horecaterrassen gemeente Oldambt 2014 van Oldambt.

Artikel 65 Welke regels gelden voor niet ruimtelijk relevante evenementen

Evenementen zijn toegestaan voorzover zij niet ruimtelijk relevante evenementen zijn.

Artikel 66 Welke regels gelden voor openbaar gebied

Voor het openbare gebied gelden de volgende regels:

- a. de inrichting van de openbare ruimte draagt door een uitnodigend, toegankelijk en veilig karakter bij aan de sociale samenhang;
- b. een nutsgebouw mag in het openbare gebied worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van een nutsgebouw in het openbare gebied mag niet hoger zijn dan 3,00 m;
- d. bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mogen niet hoger zijn dan 3,00 m;
- e. de bouwhoogte van palen, masten en borden voor verkeersregeling, wegaanduidingen of verlichting mag niet hoger zijn dan 10,00 m;
- f. de riolering bestaat uit een gescheiden stelsel.

Artikel 67 Welke regels gelden voor parkeren

67.1 Bestemmingsomschrijving

Voldoende parkeergelegenheid

- a. Bij het bouwen van bouwwerken en bij functiewijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te kunnen toetsen of hier aan wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 1. de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012), geldend ten tijde van de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan, zijn van toepassing.
- b. De uit sub a voortvloeiende parkeerbehoefte wordt in eerste instantie gerealiseerd op het bouwperceel. Wanneer op het bouwperceel onvoldoende ruimte is, kan indien kan worden aangetoond dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de parkeerdruk ter plaatse, worden uitgeweken naar de openbare ruimte;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- d. **Parkeren in de voortuin van een woning is niet toegestaan.**

Artikel 68 Welke regels gelden voor reclame-uitingen

68.1 Bestemmingsomschrijving

Reclame-uitingen

Bij het maken van reclame moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit, welstand (beleidsregel Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving), verkeersveiligheid en de eventuele hinder als gevolg van de reclame. Reclame-uitingen zijn toegestaan voor zover passend binnen de beleidsregel Reclamebeleid van Oldambt.

Artikel 69 Welke regels gelden voor welstand

Een bouwwerk moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Of hieraan wordt voldaan wordt getoetst op basis van de beleidsregel Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving van Oldambt.

Hoofdstuk 5 Inleidende regels

Verklarende regels

Artikel 70 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

70.1 het plan

het Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans met identificatienummer NLIMRO.1895.11BP0006-0301 van de gemeente Oldambt;

70.2 Chw bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

70.3 achtererf:

het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;

70.4 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

70.5 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

70.6 archeologisch waardevol gebied

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit de omgeving;

70.7 archeologische verwachtingswaarde

een aan een gebied toegekende waarde die aangeeft dat ter plaatse de trefkans op archeologische vondsten hoog is;

70.8 archeologische waarde

waarde die aan een gebied is toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

70.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

70.10 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een erf aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

70.11 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

70.12 bedrijfswoning

een woning op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming die wordt bewoond door de eigenaren of huurders, tevens gebruikers van de bedrijfsbebouwing die op hetzelfde bouwperceel aanwezig is. Hierbij geldt dat de bedrijfsbebouwing structureel voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt moet worden;

70.13 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

70.14 beschermd monument

beschermd monument: beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

70.15 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het ontwerp Chw bestemmingsplan
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van het Chw bestemmingsplan;

70.16 bestaand gebruik:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het Chw bestemmingsplan;

70.17 bijbehorende voorzieningen:

ondergeschikte voorzieningen behorende bij de hoofdfunctie;

70.18 bijgebouwen

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

70.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

70.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

70.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, gelegen achter de gevellijn met dezelfde bestemming, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

70.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

70.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

70.24 overig bouwwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk of gedeelte daarvan voor zover dat niet in een gebouw ligt;

70.25 camping

een terrein, speciaal ingericht om te kamperen;

70.26 café

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

70.27 college

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt;

70.28 cultuurhistorische waarden

waarden die zijn ontstaan door het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis en die behouden dienen te worden;

70.29 dak

de afdekking van een gebouw of een deel ervan, bestaande uit een kapconstructie met een of meerdere hellende vlakken (dakschild), ook dak of een horizontaal vlak (plat dak);

70.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van supermarkten;

70.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, logopedie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

70.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

70.33 erf:

een al dan niet bebouwd bouwperceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

70.34 evenementen:

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen;
- b. weekmarkten;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;

- d. het in een horeca-inrichting gelegenheid geven tot dansen;
 - e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
 - f. spelbeoefeningen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren;
 - g. gebruik overeenkomstig de bestemming;
- met inbegrip van:
- h. een herdenkingsplechtigheid;
 - i. een braderie;
 - j. een optocht, anders dan een betoging als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
 - k. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
 - l. een straatfeest of buurt barbecue;

70.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

70.36 geluidgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

70.37 geluidproducerende bedrijven

grote lawaaimakers zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

70.38 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

70.39 gemeentelijk monument

een overeenkomstig dit Chw bestemmingsplan of de Erfgoedverordening Oldambt als beschermd gemeentelijk monument aangewezen;

1. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
2. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak bedoeld onder 1;

70.40 gemeentelijke monumentenlijst

de lijst waarop zijn geregistreerd de overeenkomstig dit Chw bestemmingsplan als gemeentelijk monument aangewezen zaken of terreinen bedoeld in lid 70.39;

70.41 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

70.42 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

70.43 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

70.44 horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

70.45 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen). Er moet daarbij sprake zijn van een band tussen de bewoners die het enkel gezamenlijk bewonen van een woning te boven gaat en dient de samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend te worden bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;

70.46 infra

infrastructurale voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen;

70.47 kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) voor of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, zonder wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

70.48 kamerverhuurbedrijf

een bedrijf dat gericht is op de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet;

70.49 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

70.50 karakteristieke gebouwen

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

70.51 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

70.52 lichte bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening

lichte bedrijvigheid die geen overlast geeft voor de omgeving, waarbij het parkeren op eigen terrein plaatsvindt zoals ambachtelijke-, licht-industriële bedrijven, nijverheids-, reparatie-, verhuurbedrijven en overige (maatschappelijke) dienstverlenende bedrijven;

70.53 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied en de herkenbaarheid van het historische ontwikkelingsproces;

70.54 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, zorg-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

70.55 normaal onderhoud:

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

70.56 nutsgebouw

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations en gemalen;

70.57 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

70.58 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

70.59 openbaar gebied

het openbare gebied waaronder begrepen, openbare wegen, groenvoorzieningen en waterlopen;

70.60 peil

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

70.61 plan van aanpak

plan dat weergeeft hoe een archeologische uitvoerder de vragen zoals omschreven in het programma van eisen denkt te beantwoorden;

70.62 programma van eisen

programma dat door het college wordt vastgesteld en waarmee kaders worden gesteld voor het ontwerp en de uitvoering van archeologisch onderzoek;

70.63 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

70.64 reclamemast

een mast ten behoeve van een reclame-uiting;

70.65 restaurant

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

70.66 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

70.67 risicogevoelig bouwwerk c.q. risicogevoelig object

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

70.68 ruimtelijk relevant evenement:

een evenement in de open lucht of in tijdelijke onderkomens met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, met dien verstande dat niet als ruimtelijk relevant evenement worden aangemerkt:

- a. het gebruik van de openbare ruimte voor:
 1. herdenkingsplechtigheden;
 2. braderieën en markten;
 3. optochten;
 4. feesten, muziekvoorstellingen of wedstrijden;
 5. straatfeesten en buurtbarbecues;
- b. seizoensactiviteiten, zoals nieuwjaars-, paas-, Koningsdag-, bevrijdingsdag-, Sinterklaas-, kerst-, oudjaars- en daarmee vergelijkbare activiteiten;
- c. wandel-, fiets-, skeeler-, schaats- en paardrijtochten;
- d. oldtimertochten;
- e. evenementen zonder versterkte muziek;
- f. het gebruik van sport-, recreatie- en maatschappelijke terreinen voor sport-, spel- en verenigingsactiviteiten;
- g. het vieren van openingen en jubilea en het houden van open dagen;
- h. foodfestivals, buitentheatervoorstellingen, mode-, kunst- en liefdadigheidsevenementen;
- i. maximaal 1 verkoopdag vanuit de eigen garage per jaar;

70.69 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

70.70 supermarkt

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijks levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

70.71 terrein

door een type landgebruik gekarakteriseerd zichtbaar begrepsd stuk grond, niet zijnde weg, spoorbaan of water;

70.72 terreinafscheiding

De afbakening van een terrein of perceel van een ernaast gelegen terrein of van de openbare ruimte;

70.73 verenigingsactiviteit

een activiteit conform het doel van een vereniging of stichting, waaronder begrepen fondsenwerving ten behoeve van de vereniging of stichting;

70.74 trekkershut

Een trekkershut is een gebouw met een eenvoudige constructie (zonder sanitaire voorziening) en een beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten.

70.75 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

70.76 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

70.77 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

70.78 Wellnesscentrum

een centrum met sauna, saunacabines, zwembaden, massageruimten, relaxruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen met bijbehorende buitenruimten en voorzieningen;

70.79 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

70.80 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

70.81 woonhuis

een woonhuis is een gebouw of een deel van een gebouw dat wordt gebruikt voor particuliere bewoning. Ook bijgebouwen en terreinafscheidingen kunnen onderdeel zijn van een woonhuis;

70.82 zeer kwetsbaar object

Een zeer kwetsbaar object is een object dat bestemd is voor groepen beperkt/niet zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, (geestelijk) gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurszorg.

70.83 zelfstandige woonruimte

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;

Artikel 71 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

71.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

71.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

71.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

71.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

71.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

71.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

71.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

71.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten hoogste 1,50 m bedraagt. Ook dakkapellen worden buiten beschouwing gelaten, mits de breedte hiervan totaal niet meer dan 49% van de breedte van het dakvlak bedraagt en de zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak liggen.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.>= 500 m ²	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m ²	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
1584	10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m ²	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		2. theepakkerijen	3.2
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN	
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m ²	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m ²	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. ≤ 2.000 m ²	3.1
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
28	25, 31	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m ²	3.1
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emaileren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		11. metaalharden	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m ²	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	3.2
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
354	309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstofeerderijen b.o.< 200 m ²	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen $\geq$ 50 MWe):	
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen $<$ 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. $<$ 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
41	36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. $<$ 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. $>$ 2000 m ²	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. $\leq$ 2000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. $>$ 1000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. $<$ 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		2. met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalartsen:	
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte ≤ 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m ²	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte ≤ 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte ≤ 2000 m ²	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte ≤ 1000 m ²	3.1
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte ≤ 1000 m ²	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

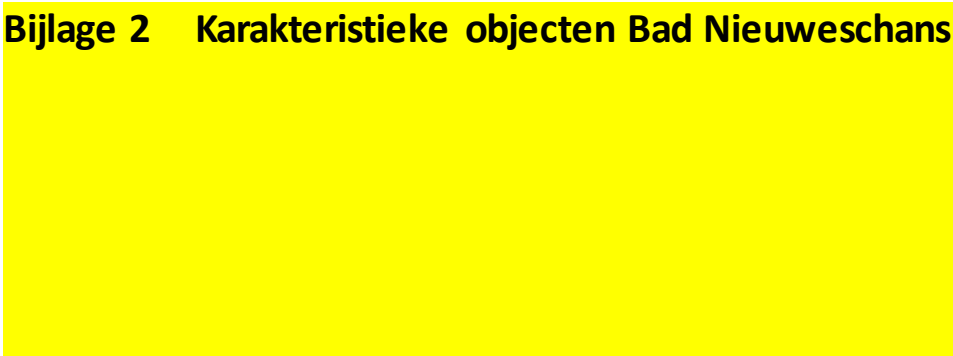
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		2. stukgoederen	3.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	
74			1
747	812	Reiniging	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		2. kabelbranderijen	3.2
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddeltherugwinning	3.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Composteerbedrijven:	
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
 o.c. opslagcapaciteit
 v.c. verwerkingscapaciteit
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlak
 e.d. en dergelijke
 n.e.g. niet elders genoemd
 t ton
 kl klasse
 u uur
 d dag
 w week
 jr jaar
 = is gelijk aan
 < kleiner dan
 > groter dan

Bijlage 2 Karakteristieke objecten Bad Nieuweschans



KARAKTERISTIEKE OBJECTEN

BAD NIEUWESCHANS



Karakteristieke objecten

Bad Nieuweschans

Inhoud

1. Inleiding
2. Karakteristieke bebouwing
3. Waarderingscriteria
4. Overzicht Rijksmonumenten
5. Bronnenlijst

1. Inleiding

Dit boekwerkje bevat de lijst met karakteristieke objecten in Bad Nieuweschans. De selectie is uitgevoerd door Libau in opdracht van de gemeente Oldambt. In deze inleiding komen de aanleiding, het doel en de werkwijze van het onderzoek aan bod.

Aanleiding

De gemeente Oldambt heeft zich uitgesproken over de wenselijkheid van het aanwijzen van karakteristieke objecten in de kernen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat panden worden gesloopt zonder dat een nadere afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de cultuurhistorische waarde.

Met een inventarisatie en selectie van karakteristieke objecten biedt de gemeente duidelijkheid vooraf, zowel richting eigenaren als andere partijen die bij herstelopgaven betrokken zijn, en wordt voorkomen dat de gemeente slechts ad hoc en per individuele casus kan reageren op de ontwikkelingen. Daarnaast wordt vanuit de samenleving een groeiende belangstelling gesignaleerd voor – en een roep om – bescherming van cultureel erfgoed als drager van lokale identiteit.

Doel

De gemeente is voornemens karakteristieke panden aan te wijzen in de kern van Bad Nieuweschans. Door middel van het planologisch verankeren van deze objecten in het bestemmingsplan kunnen eventuele sloopaanvragen op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geweigerd.

Werkwijze

De selectie is als volgt tot stand gekomen. Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en bronnenonderzoek is de bijgevoegde conceptlijst tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen en betrokken burgers zitting hebben gehad. Met de inbreng van de opgehaalde informatie uit werkgroep is een selectie gemaakt van karakteristieke objecten in

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het belangrijkste onderdeel van het document, de lijst met karakteristieke objecten in de kern van Bad Nieuweschans. De objecten op deze lijst zijn gerangschikt op straatnaam en huisnummer. Ieder object is voorzien van een korte beschrijving en een score ten aanzien van de vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van gebouwd erfgoed. Hoofdstuk 4 bevat een nadere omschrijving van deze criteria.

De rijksmonumenten in het gebied zijn al beschermd en maken daarom geen deel uit van het onderzoek. Een overzicht van de rijksmonumenten in Bad Nieuweschans is bijgevoegd in hoofdstuk 4. Tot slot bestaat hoofdstuk 5 uit een beknopt overzicht van de gebruikte bronnen.

Sanne Tillema, Libau

Herman Waterbolk, Libau

Rick Brinks, gemeente Oldambt

12 december 2018

2. Karakteristieke objecten Bad Nieuweschans

	1e Kanoniersstraat	2-4	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalig kanoniersbarak uit circa 1795. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Thans met drie woningen en een museum. Vormt een geheel met 2e Kanonierstraat 1-3. Een van de eerste kazernes uit deze periode. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	2e Kanoniersstraat	1-3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalig kanoniersbarak uit circa 1795. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Thans met drie woningen en een museum. Vormt een geheel met 1e Kanonierstraat 2-4. Een van de eerste kazernes uit deze periode. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Achterstraat	15	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit 1779. Heeft mogelijk ook dienst gedaan als kazerne. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Onder zadeldak tussen topgevels en uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Vormt een geheel met 1e Kanonierstraat 3. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Bunderweg	19	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige gereformeerde kerk uit 1910. Zaalkerk uitgevoerd in sobere architectuur. Kenmerken van de Waterstaatstijl, oa spaarvelden en rondboogvensters met decoratieve roedeverdeling. Topgevel met gemetselde dakruiter. De latere uitbreiding aan de achterzijde valt buiten de aanduiding. Beeldbepalende, teruggerooide ligging aan de Bunderweg.			

	1e Kanoniersstraat	3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit 1779. Heeft mogelijk ook dienst gedaan als kazerne. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond. Onder zadeldak tussen topgevels en uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Vormt een geheel met Achterstraat 15. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Achterstraat - 1e Kanonierstraat.			

	Achterstraat	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig pakhuis uit circa 1880. Tweelaags pand onder kap met wolfseinden. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Beeldbepalende vrijstaande ligging en mede bepalend voor het karakter van de Achterstraat.			

	Achterstraat	38	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige rabbinaatswoning, volgens muuranker uit 1778. Ensemble met naastgelegen synagoge (rijksmonument). Eenlaags pand onder zadeldak tussen topgevels. Gevels later voorzien van pleisterlaag. Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. Beeldbepalende vrijstaande ligging, gelegen binnen de rooilijn aan de Achterstraat.			

	Bunderweg	27	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	1		
 Voormalige arbeiderswoning uit circa 1915. Woonhuis van het krimpentype. Gevels uitgevoerd in witte kalkzandsteen met rode accenten. Zeldzaam geworden voorbeeld van woningbouw in kalkzandsteen, kenmerkend voor deze bouwperiode in Bad Nieuweschans. Beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Bunderweg.			

	Bunderweg	39	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig douanekantoor uit circa 1920. Pand op samengestelde plattegrond en voorzien van diverse topgevels. De gevels zijn voorzien van decoratief metselwerk en H-vensters. Zeer beeldbepalende ligging op hoek Bunderweg - Achterweg, aan de weg richting de Duitse grens.			

	Hamdijk	1	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1920. Villavormig pand op samengestelde plattegrond, voorzien van topgevel aan voor- en zijgevel. Uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur. Reeks met meerdere voornamen woningen. Beeldbepalend gelegen aan de zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Hoofdstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig hotel uit de laatste kwart van de 19e eeuw. Heeft tussen 1913 en 1990 dienst gedaan als gemeentehuis van de gemeente Nieuweschans. Blokvormig pand met tevens het woonhuis voor de burgemeester en later de bode. Zeer beeldbepalende vrijstaande ligging op hoek Hoofdstraat - Havenstraat.			

	Hoofdstraat	17	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Winkel-woning uit circa 1915. Pand is in latere fase opgehoogd. Heeft o.a. dienst gedaan als apotheek. Tweelaags pand met winkel voorzien van etalagepui op de begane grond en woonhuis met erker op de verdieping. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Hoofdstraat in rij met meerdere voorzieningen.			

	H.F. Dresselhuysstraat	13-17	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalig politiebureau met twee woningen. Gebouwd omstreeks 1960 in sobere Wederopbouwarchitectuur. Twee kubusvormige tweelaagse (dienst) woningen zijn door een eenlaags deel aan elkaar verbonden. In het centrale deel bevond zich oorspronkelijk het politiebureau. Beeldbepalende vrijstaande ligging nabij uitbreidingswijk aan de noordzijde van het dorp.			

	Hamdijk	3	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Villa uit circa 1925. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond en uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur met onder meer twee topgevels en een steile, samengestelde kap. Beeldbepalende ligging aan de Hamdijk en onderdeel van een reeks notablenwoningen aan deze zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Hoofdstraat	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Café uit circa 1860. Heeft eveneens dienst gedaan als winkel. Uitgevoerd als dwarshuis onder kap met wolfseinden en hoekschorstenen en voorzien van H-vensters met afgeronde bovenhoeken. Zeer beeldbepalende ligging op de hoek Hoofdstraat - Bunderweg, in de kern van het dorp.			

	Hoofdstraat	22	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dienstwoning bij strokartonfabriek De Dollard, thans Solidus Solutions. Woonhuis uit omstreeks 1910 op rechthoekige plattegrond onder zadeldak met topgevel. Het woonhuis is opgetrokken in kalkzandsteen en in een latere fase wit gekeimd. Zeer beeldbepalende hoekligging aan de rand van het fabrieksterrein in de kern van het dorp. Ensemble met nabijgeleden fabriekshal, Hoofdstraat 34.			

	Hoofdstraat	34	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige stroloods uit circa 1950. Onderdeel van strokartonfabriek De Dollard, thans Solidus Solutions. Forse fabriekshal op rechthoekige plattegrond en onder mansardekap tussen gemetselde topgevels. Thans in gebruik als opslagloods. Zeer beeldbepalend gelegen met de kopse kanten van de hal gericht op de Hoofdstraat en de Havenstraat. Ensemble met nabijgelegen dienstwoning, Hoofdstraat 22.			

	Kerkhofstraat	6-8	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dubbel woonhuis uit circa 1910. Twee aan elkaar gebouwde woonhuizen, elk onder schilddak. Voorgevel voorzien van doorlopende lijstgoot. Entree van elke woningen in de zijgevel. Mogelijk voormalige dienstwoningen van de Nederlandse Spoorwegen. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalend gelegen binnen de rooilijn van de Kerkhofstraat.			

	Verlengde Hoofdstraat	5-7	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Dubbel woonhuis uit circa 1915. Wit gestuct pand op gemetselde plint. Onder samengestelde kap en voorzijde voorzien van topgevel. Gebouwd voor werknemers van de Oldenburgische Staatsbahnen. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing. Ensemble met naastgelegen voormalige dienstwoning Verlengde Hoofdstraat 9.			

	Verlengde Hoofdstraat	11	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis met aangebouwde schuur uit 1878, gebouwd voor Duitse handelaar. Uitgevoerd als dwarshuis met symmetrische voorgevel voorzien van centrale dakopbouw. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Dakpannen vervangen door dakpanplaten. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing.			

	Kerkhofstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1910. Uitgevoerd als zogeheten dwarshuis met kenmerken van de Vernieuwingsstijl (gekleurde baksteen en deocatieve boogtrommels). De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en het centrale deel is uitgevoerd met een gemetselde dakopbouw / Vlaamse gevel. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalend gelegen binnen de rooilijn van de Kerkhofstraat.			

	Kruisstraat	6	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis uit circa 1895. Tweelaags pand met kapverdieping, onder zadeldak tussen topgevels. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging van dit relatief forse volume op de hoek Kruisstraat - Achterstraat.			

	Verlengde Hoofdstraat	9	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1920. Pand op rechthoekige plattegrond en onder zadeldak. De architectuur laat veel Duitse invloeden zien, met deels wit gestucte gevels voorzien van decoratief metselwerk. Gebouwd voor werknemers van de Oldenburgische Staatsbahnen. Beeldbepalend gelegen aan de Verlengde Hoofdstraat, in rij met meer karakteristieke bebouwing. Ensemble met naastgelegen voormalige dienstwoningen Verlengde Hoofdstraat 5-7.			

	Verlengde Hoofdstraat	12	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	1		
 Woonhuis uit circa 1905. Ook in gebruik geweest als winkel. Pand opgetrokken in witte kalkzandsteen. Pand onder samengestelde kap met aan linker voorzijde een topgevel. Zeldzaam geworden voorbeeld van bouw in kalkzandsteen, kenmerkend voor deze bouwperiode in Bad Nieuweschans. Beeldbepalende ligging in het lint aan de Verlengde Hoofdstraat.			

	Voorstraat	-	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Muziekkoepel uit circa 1985 op achthoekige plattegrond. Ontworpen door Frits Steginga. Beeldbepalende ligging aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	2	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige notariswoning uit circa 1870. Blokvormig dwarshuis voorzien van pilasters bij de hoeken en de entrees. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Deels gebouwd op voormalige vestinggracht. Thans in gebruik als huisartsenpraktijk. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende hoekligging aan de noordzijde van Voorstraat.			

	Voorstraat	29	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis, voorheen met winkel, gebouwd in 1878. Tweelaags pand voorzien van rozet-vormig ornament in topgevel. Voorgevel met onder meer gepleisterde aanzet- en sluitstenen boven de vensters en banden in het metselwerk in de trant van de neorenaissance. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging binnen het lint aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	42	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige winkel-woning, nu in gebruik als woonhuis. Eenlaags pand onder zadeldak met wolfseind. Voorgevel voorzien van blokbepleistering. Ensemble met Voorstraat 44, op de tegenovergelegen straathoek. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Voorstraat, gelegen op de hoek met de 2e Kannoniersstraat.			

	Voorstraat	1	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Dwarshuis uit circa 1870. Symmetrisch opgezet woonhuis. Voorgevel voorzien van driezijdige uitbouw over twee lagen. Uitgevoerd in rijke, eclectische architectuur met onder meer decoratief stucwerk, balkon en lijstgoot. Deels gebouwd op voormalige vestinggracht. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen aan de noordzijde van Voorstraat.			

	Voorstraat	22	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Winkel-woning met voorgevel uit circa 1880. Tweelaags pand met lijstgevel. Voorzien van etalage met daarboven in de gevel de tekst 'rond, kalfs en varkensslagerij'. Het samengestelde venster op de verdieping betreft een latere wijziging. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Beeldbepalend onderdeel van de bebouwingswand aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	32	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Voormalige pastorie. Villavormig woonhuis uit circa 1935. Woonhuis onder samengestelde kap opgetrokken in bruin-rode baksteen. Uitgevoerd in zorgvuldige Interbellumarchitectuur met onder meer forse dakoverstekken. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Beeldbepalende ligging op hoek Voorstraat - Kruisstraat. Het woonhuis is teruggelegen ten opzichte van de rooilijn aan de Voorstraat.			

	Voorstraat	44	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Winkel-woning. Eenlaags pand onder zadeldak met wolfseind. Voorzien van witte blokbepleistering. Ensemble met Voorstraat 42, op de tegenovergelegen straathoek. Gelegen binnen het beschemde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen in de rooilijn aan de Voorstraat, gelegen op de hoek met de 2e Kannoniersstraat.			

	Voorstraat	50	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Boerderij uit halverwege de negentiende eeuw. Kleine boerderij van het Oldambtster type voorzien van schuurdeur in de voorgevel. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. In latere fase enkele meters ingekort. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend ligging in de rooilijn aan de Voorstraat, op de hoek met de Kerkhofstraat.			

	Zuideinde	6	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Rentenierswoning Huize Lydia uit circa 1915. Villavormig woonhuis onder samengestelde kap met aan de voorzijde een topgevel en erker. Wit gepleisterde gevels boven een gemetselde plint en voorzien van gemetselde rollagen. Uitgevoerd in Vernieuwingsstijl. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalende ligging aan de zuidzijde van de Voorstraat.			

	Zuideinde	13	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1925 uitgevoerd in zorgvuldige vernieuwingsstijl.. Pand met zadeldak en aan de voorzijde een topgevel met klein wolfseind. Aan de rechterzijde bevindt zich een zogeheten krimp. Ter plaatse van deze versmalling bevindt zich de entree in een portiek. Onderdeel van reeks karakteristieke woningen. Beeldbepalend gelegen aan de zuidelijke uitvalsweg van het dorp.			

	Zuideinde	18-20	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige douanewoningen, dubbel woonhuis uit circa 1920. Ontworpen door Granpré Molière. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond onder schilddak. Gepleisterde gevels op een hoge plint van keitjes. Granpré Molière ontwierp diverse sociale huurwoningen in Bad Nieuweschans. Ensemble met naastgelegen identiek dubbel woonhuis. Beeldbepalend gelegen aan het Zuideinde.			

	Voorstraat	51	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Rentenierswoning de Witte Zwaan uit circa 1900. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Uitgevoerd in zeer rijke eclectische architectuur. Voorgevel voorzien van erker en topgevel met forse bekroning en sierspant in chaletstijl. Aangebouwde serre aan de zuidzijde. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Zeer beeldbepalend gelegen aan de zuidzijde van de Voorstraat.			

	Zuideinde	10	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis uit circa 1910. Uitgevoerd als zogeheten dwarshuis met kenmerken van de vernieuwingsstijl (toepassing decoratieve, gekleurde baksteen). De symmetrisch ingedeelde voorgevel is uitgevoerd met een gemetselde dakopbouw / Vlaamse gevel. Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Beeldbepalende ligging aan het Zuideinde, in rij met meer karakteristieke bebouwing.			

	Zuideinde	14-16	Bad Nieuweschans
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Voormalige douanewoningen, dubbel woonhuis uit circa 1920. Ontworpen door Granpré Molière. Eenlaags pand op rechthoekige plattegrond onder schilddak. Gepleisterde gevels op een hoge plint van keitjes. Granpré Molière ontwierp diverse sociale huurwoningen in Bad Nieuweschans. Ensemble met naastgelegen identiek dubbel woonhuis. Beeldbepalend gelegen aan het Zuideinde.			

3. Waarderingscriteria

Het object of complex wordt aangemerkt als karakteristiek voor de gemeente Oldambt op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:

- het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten:

- het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
- het belang van het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.

Stedenbouwkundig-landschappelijke/ensemble waarde, met als leidraad:

- de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
- de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.

Authenticiteit:

- de betekenis van het object / complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

Zeldzaamheid:

- het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Oldambt.

Score

Per criterium kunnen de objecten tot drie punten scoren:

0 punten	geen waarde
1 punt	aanwezig
2 punten	relevant
3 punten	specifiek

4. Overzicht Rijksmonumenten Bad Nieuweschans

Monumentnummer: 30451
Adres: Achterstraat 26 te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30452
Adres: Achterstraat 28 te Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30454
Adres: Achterstraat 40 9693 CX te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Synagoge

Monumentnummer: 524390
Adres: Hamdijk 9 9693 TB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30455
Adres: Hamdijk 22 9693 TD te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 30456
Adres: Hamdijk 25 9693 TB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 522562 Remkes Heerd
Adres: Hamdijk 39 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Dwarshuisboerderij

Monumentnummer: 522549 Hamdijk
Adres: Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Villaboerderij

Monumentnummer: 522550
Adres: Bij Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Bijschuur

Monumentnummer: 522551
Adres: Bij Hamdijk 49 9693 TC te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Stookhut

Monumentnummer: 30458
Adres: Kerkstraat 1 9693 EP te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Herv. Kerk

Monumentnummer: 522568
Adres: Verlengde Hoofdstraat 3 9693 AB te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Graansilo

Monumentnummer: 30470
Adres: Voorstraat 6 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30471
Adres: Voorstraat 8 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30472
Adres: Voorstraat 10 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30459
Adres: Voorstraat 11 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30473
Adres: Voorstraat 12 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30460
Adres: Voorstraat 13 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30474
Adres: Voorstraat 14 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30461
Adres: Voorstraat 15 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30462
Adres: Voorstraat 17 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30475
Adres: Voorstraat 18 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30463
Adres: Voorstraat 19 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30464
Adres: Voorstraat 21 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30465
Adres: Voorstraat 23 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30476
Adres: Voorstraat 24 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30466
Adres: Voorstraat 25 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30477
Adres: Voorstraat 26 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30467
Adres: Voorstraat 27 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30478
Adres: Voorstraat 28 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30479
Adres: Voorstraat 30 9693 EG te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Voormalige hoofdwachter

Monumentnummer: 30468
Adres: Voorstraat 31 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30469
Adres: Voorstraat 35-37 9693 EE te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30480
Adres: Voorstraat 36 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30481
Adres: Voorstraat 38 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30482
Adres: Voorstraat 40 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woonhuis

Monumentnummer: 30483
Adres: Voorstraat 46-48 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Woningen

Monumentnummer: 30484
Adres: Voorstraat 52 9693 EH te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Boerderij

Monumentnummer: 30486 Joodse begraafplaats
Adres: te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Joodse begraafplaats

Monumentnummer: 522546
Adres: Oudezijl 1 9693 PA te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Locomotievenloods

Monumentnummer: 522547
Adres: Bij Oudezijl 1 9693 PA te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Bedieningsgebouwtje

Monumentnummer: 522569
Adres: W. Mettingstraat 16 9693 BX te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Herenhuis

Monumentnummer: 522570 Koninklijke Marechaussee
Adres: Molenstraat 5 9693 EJ te Bad Nieuweschans
Oorspronkelijke functie: Marechausseekazerne

5. Bronnenlijst

Literatuur

- P. Harkema, M.H. Panman, *Monumenten Inventarisatie Project; Gemeentebeschrijving Nieuweschans*
- Ronald Stenvert, e.a. *Monumenten in Nederland, Groningen*, Zwolle 1998

Websites

- www.beeldbankgroningen.nl
- www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen
- www.topotijdreis.nl