

Bestemmingsplan Nieuwolda - 't Hamrik

Vastgesteld

Bestemmingsplan Nieuwolda - 't Hamrik

Code 11-62-03 / 26-06-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Nieuwbouw 't Hamrik	1
1. 2. Nieuw bestemmingsplan	1
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	2
2. 1. Huidige situatie en ruimtelijk-functionele karakteristiek	2
2. 2. Planologische situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	8
4. 1. Programma	8
4. 2. Locatiekeuze en ruimtelijke opzet	9
4. 3. Stedenbouwkundige hoofdopzet, inrichting en beeldkwaliteit	9
4. 4. Verkeer en parkeren	12
5. EFECTEN OP DE OMGEVING EN RANDVOORWAARDEN	14
5. 1. Milieuaspecten	14
5. 2. Water	15
5. 3. Ecologie	16
5. 4. Cultuurhistorie en archeologie	17
5. 5. Externe veiligheid	18
5. 6. Duurzaam bouwen en energie	19
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	21
6. 1. Algemeen	21
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
7. UITVOERBAARHEID	22
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	22
8. INSPRAAK EN OVERLEG	23
8. 1. Inspraak	23
8. 2. Overleg	23

BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2: Ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Nieuwbouw 't Hamrik

In de kern Nieuwolda aan de Hoofdstraat is vanouds het woonzorgcentrum 't Hamrik gevestigd. Het woonzorgcentrum 't Hamrik heeft een belangrijke functie in de zorgverlening voor de regio.

Nadat verschillende plannen voor vernieuwing zijn onderzocht, is in 2011 besloten tot volledige nieuwbouw over te gaan. Plannen hiervoor zijn uitgewerkt in een werkgroep met betrokkenen: Woningbouwcorporatie Groninger Huis (Zuidbroek) en Stichting Oosterlengte (Winschoten) als initiatiefnemende partijen ontwikkelen onder regie van de gemeente Oldambt de nieuwbouwplannen.

De functie van het nieuwe Hamrik zal vooral liggen in het bieden van 24 uren-verpleeghuiszorg, het bieden van tijdelijke opvang, mogelijkheden voor dagverzorging en het ruimte bieden aan zorg- en welzijnsvoorzieningen

De inzet van betrokken partijen is om op 1-1-2015 de nieuwe huisvesting in gebruik te nemen. Dat betekent dat voor de voorbereiding, de sloop van het bestaande pand, de nieuwbouw en het gereed maken voor de nieuwe huisvesting een drietal jaren beschikbaar zijn, gerekend vanaf 1-1-2012.

De bewoners zijn vanaf eind 2011 tijdelijk gehuisvest aan de Oud-Nieuwlandseweg in Nieuwolda.

1. 2. Nieuw bestemmingsplan

Vanwege de noodzakelijke procedures en vervolgactiviteiten wordt erop ingezet om de planologische procedure op korte termijn af te ronden.

Gelet op die wenselijkheid is door de gemeente Oldambt, na overleg met de woningbouwcorporatie Groninger Huis en de Stichting Oosterlengte, het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Daarmee wordt een planologische grondslag geboden voor de nieuwbouw.

Na deze inleiding worden in dit bestemmingsplan achtereenvolgens beschreven:

- de huidige situatie en relevante ontwikkelingen (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- uitgangspunten voor de ruimtelijk-functionele structuur: het programma van eisen, de locatiekeuze en de voorgenomen inrichting (hoofdstuk 4);
- een toetsing aan de omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een verantwoording van de inspraak en het gehouden overleg (hoofdstuk 8).

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

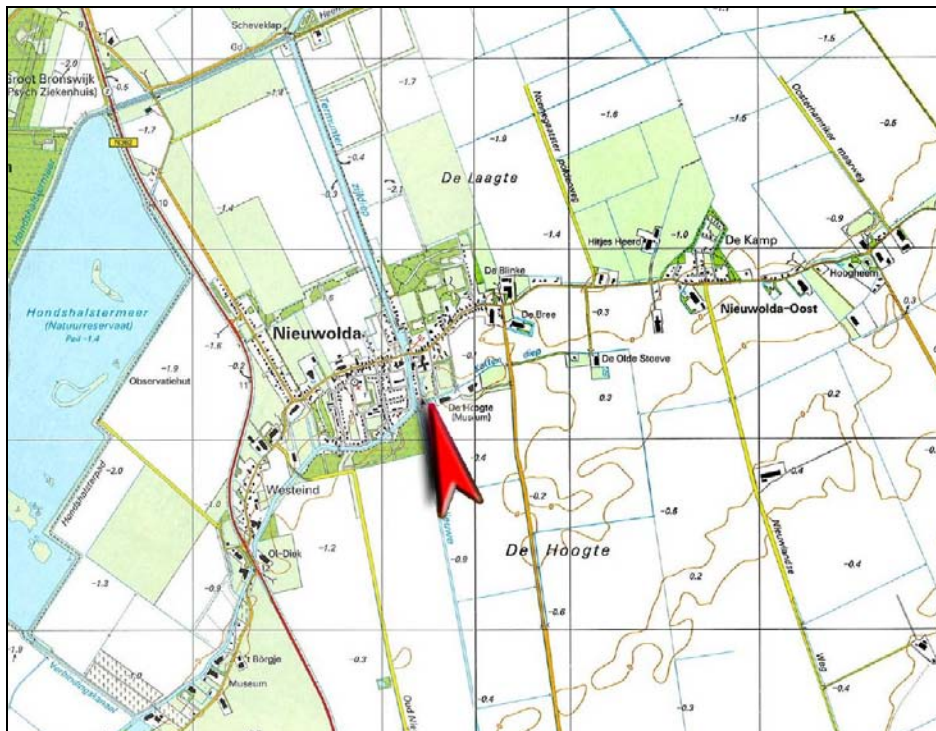
2. 1. Huidige situatie en ruimtelijk-functionele karakteristiek

Het gebouw van het 't Hamrik ligt aan de Hoofdstraat in Nieuwolda. Nieuwolda kenmerkt zich als een Gronings wegdorp met een opvaarten-structuur. Dat heeft in het dorpshart geleid tot een assenkruis tussen het dorpslint en het Termunterzijldiep dat de Hoofdstraat noord-zuid kruist. Hier is functioneel ook het dorpscentrum aanwezig.

De lintbebouwing kent een gedifferentieerde bebouwing, gericht op de Hoofdstraat met lichte wisselingen in de rooilijn. De bebouwing kent een verscheidenheid in schaal.

Aan de westzijde van het 't Hamrik staan woningen langs het Termunterzijldiep (aan de Streep), aan de oostzijde staat een tweetal complexen met huurwoningen (van de woningbouwcorporaties *Vitalis* en *Groninger Huis*), terwijl langs de Hoofdstraat zowel ruimtelijk als functioneel een patroon van gevarieerde bebouwing voorkomt. De locatie van het woonzorgcentrum ligt in een groene omgeving en wordt aan de zuidzijde begrensd door het herntenkamp en aan de oostzijde door de ijsbaan. Door zijn ligging aan de Hoofdstraat, nabij het dorpshart, draagt 't Hamrik bij aan de functie van het dorpscentrum van Nieuwolda.

De topografische ligging van 't Hamrik en omgeving is op onderstaande figuur 1 weergegeven en op een luchtfoto van het plangebied in figuur 2.



Figuur 1. Ligging binnen Nieuwolda (ondergrond: topografische dienst)

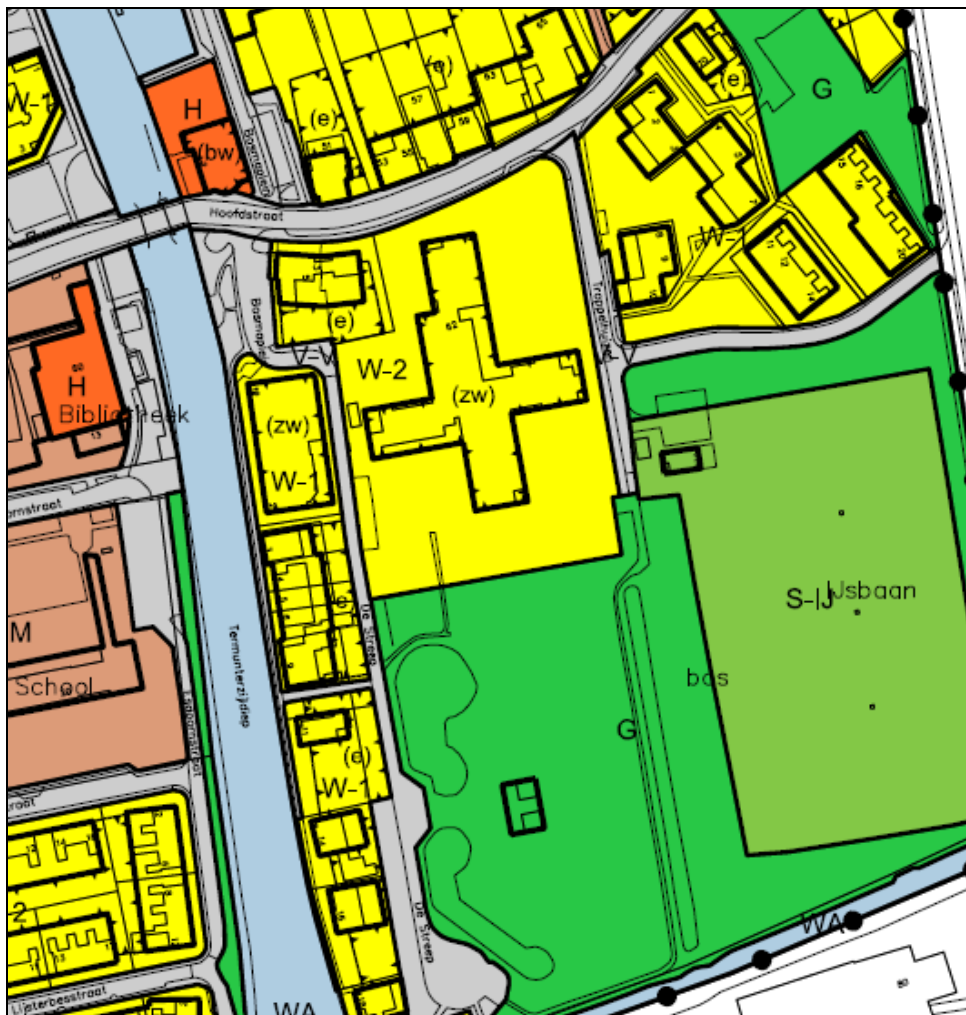


Figuur 2. Luchtfoto plangebied

2. 2. Planologische situatie

De kern Nieuwolda, en daarmee ook het huidige woonzorgcomplex, is opgenomen in het bestemmingsplan "*Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda*". Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Oldambt bij besluit van 17 februari 2010 vastgesteld. In het bestemmingsplan is de locatie van 't Hamrik onder de bestemming "Wonen-2" met de aanduiding "zorgwoningen" gebracht. De huidige bestemmingsregeling is afgestemd op de aanwezige bebouwing voor 't Hamrik. Zie voor een fragment uit het vigerende plan figuur 3.

Het bestemmingsplan *Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda* trad op 13 mei 2010 in werking.



Figuur 3. Fragment bestemmingsplan Nieuwolda (2010)

Voor de realisering van de nieuwe ontwikkeling is een wijziging van het huidige bestemmingsplan *Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda* nodig.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR)¹⁾ staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In deze structuurvisie wordt de rijkstaak over de ruimtelijke ordening beperkt tot zaken van nationaal belang; provincies krijgen een belangrijkere rol.

Het *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening* (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*.

Voor dit plangebied zijn er vanuit het rijksbeleid geen consequenties.

3. 2. Provinciaal beleid

- Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met doorkijk naar 2020.

Op de functiekaart van het POP is het dorp Nieuwolda als 'bestaand bebouwd gebied' aangeduid. Behoud, herstel en ontwikkeling van de kwaliteit van woongebieden en andere functies staat voorop.

Aan de westzijde is de vaarroute van het Termunterzijldiep aangegeven met daarlangs een (te ontwikkelen) ecologische verbindingszone.

Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen. Dit betekent dat de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van een gebied bepalen, moeten worden gehandhaafd en waar mogelijk worden hersteld en verder worden ontwikkeld. Bij alle ingrepen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de inpassing in het landschap en de bouwstijl.

¹⁾ Deze structuurvisie is definitief geworden na behandeling in de Tweede Kamer (eind 2011).



Figuur 4. Fragment POP 2009-2013

- Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld.

De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening-2008* (Wro). Deze verordening bevat onder meer algemene regels voor 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 regels uit de provinciale verordening. Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn zowel inhoudelijk als methodisch.

In dit bestemmingsplan is (waar van toepassing) met de Omgevingsverordening rekening gehouden.

Opgemerkt wordt dat met dit bestemmingsplan het gaat om een omzetting van zorgplaatsen in 't Hamrik en dat daarmee geen beslag wordt gelegd op de beschikbare nieuwbouwruiimte.

In de Omgevingsverordening is verder een zoekgebied robuuste verbindingzone aangegeven. Dit is een globale aanduiding. De eventuele aanleg van een toekomstige robuuste verbinding wordt niet significant door de voorgenomen ontwikkeling beperkt.

Op onderdelen wordt de Omgevingsverordening in 2013 herzien. Voor dit plan in Nieuwolda vloeien daaruit geen directe consequenties voort.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Het huidige planologisch beleid is opgenomen in het bestemmingsplan *Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda* van 2009. Dit is een overwegend conserverend bestemmingsplan, afgestemd op de aanwezige situatie en functiespreiding.

In het *Dorpsontwikkelingsplan Noordelijke Dorpen Scheemda* van 2008 worden de leefbaarheid en de toeristische mogelijkheden van het dorp onder de aandacht gebracht. Het kruispunt tussen het dorpslint en het Termunterzijldiep wordt als strategische plek in het dorp aangemerkt. Door opwaardering van de vaarroute Nieuwediep-Blauwestad kan de recreatieve betekenis verder worden ontwikkeld. Dit kan samengaan met de stedenbouwkundige versterking van de Hoofdstraat. Het Dorpsontwikkelingsplan wijst verder op het belang dat 't Hamrik heeft voor de leefbaarheid van het dorp én de kansen voor de toekomst bij een blijvende aanwezigheid.



Figuur 5. Fragment Nieuwolda, Dorpsontwikkelingsplan Noordelijke dorpen Scheemda (2008)



Figuur 6. "Assenkruis" in centrum Nieuwolda

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Programma

Bij het opstellen van het toekomstig programma voor 't Hamrik is afgewogen dat er voor een duurzaam toekomstperspectief moet worden ingezet op volledige nieuwbouw. Zo'n nieuwe ontwikkeling is noodzakelijk, gelet op het beleid van het scheiden van wonen en zorg dat de komende jaren wordt doorgevoerd. Achterliggende gedachte is dat wonen en zorg apart worden gefinancierd en dat bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in woonvormen wordt vergroot. Ook de kwaliteit en inrichting van het huidig gebouw blijven achter bij de te stellen eisen. Verbouw met eventueel uitbreiding is onderzocht, maar leidt niet tot een realiseerbare en duurzame oplossing.

Het scheiden van wonen en zorg wordt zó ingevuld dat woningbouwcorporatie Groninger Huis zorgt voor het wonen c.q. het verhuren van het gebouw en de Stichting Oosterlengte de zorg verleent.

't Hamrik is nu te typeren als een traditioneel woonzorgcentrum met een zekere regiofunctie voor het landelijk gebied van de kernen in het noordelijk Oldambtgebied (Midwolda, Oostwold, Nieuwolda, Wagenborgen, De Kamp en Nieuw-Scheemda/t Waar). Thans heeft 't Hamrik 50 verzorgingsplaatsen. In de toekomst zal de nadruk komen te liggen op het bieden van complexe zorg met 24-uurs zorgverlening.

In het licht van het streven naar scheiden van wonen-zorg zullen bewoners met een niet-permanente, 'lichte' zorgbehoefte in beginsel op zichzelf wonen, met desgewenst zorg aan huis. De mensen met een 'zware' zorgbehoefte blijven intramuraal gehuisvest.

Inmiddels is in 2011 een gebouw voor tijdelijke huisvesting gereed gekomen. De bewoners zullen voor een periode van drie jaar aan de Oud-Nieuwlandseweg 2 woonachtig zijn.

In het programma van eisen wordt uitgegaan van nieuwbouw voor 32 wooneenheden:

Functie	Gezamenlijke oppervlakte	Oppervlakte per eenheid
Nieuwbouw 4 groepen van 8 bewoners elk, huisvesting ten behoeve van complexe zorg	± 2880 m ²	± 90 m ²

Binnen het totale programma wordt rekening gehouden met ruimtes voor ondersteunende voorzieningen (zorg, welzijn) en/of voor dienstverlening. Dit zullen functies zijn die slechts een bescheiden oppervlakte nodig hebben en goed zijn te combineren met de algemene ruimtes in het nieuwe centrum. Afgerond moet bij de uitbreiding van een ruimtereservering van ruim 3000 m² worden uitgegaan.

Bij de nieuwe woonfunctie met groepswoningen gaat in termen van volkshuisvesting om niet-zelfstandige wooneenheden: dergelijke woningen vallen buiten het reguliere woningbouwcontingent (de beschikbare nieuwbouwruiimte).

In functionele zin wordt in het bijzonder een relatie gezien met het naastliggende gebouw de Horst dat thans - en zeker ook in de toekomst - meer en meer een functie kan vervullen voor zelfstandige wonende ouderen met zorg op afroep. Het wooncentrum De Horst is een complex met vijftien sociale huurwoningen, geschikt en bedoeld voor senioren die zelfstandig kunnen wonen, maar waarbij de bewoners wel van diverse voorzieningen gebruik kunnen maken. Doordat de Horst op korte afstand van het (nieuwe) hoofdgebouw ligt, zal een directe functionele relatie goed mogelijk zijn.

4. 2. Locatiekeuze en ruimtelijke opzet

Op basis van de ruimtebehoefte en de beschikbare mogelijkheden zijn de locatiemogelijkheden bezien. Er wordt ingezet om de vervanging ter plaatse te realiseren. Alternatieven met renovatie en/of gedeeltelijke nieuwbouw zijn onderzocht, maar niet realiseerbaar gebleken. Andere (aangrenzende) locaties komen niet in aanmerking, gelet op hun huidig gebruik en functie.

4. 3. Stedenbouwkundige hoofdopzet, inrichting en beeldkwaliteit

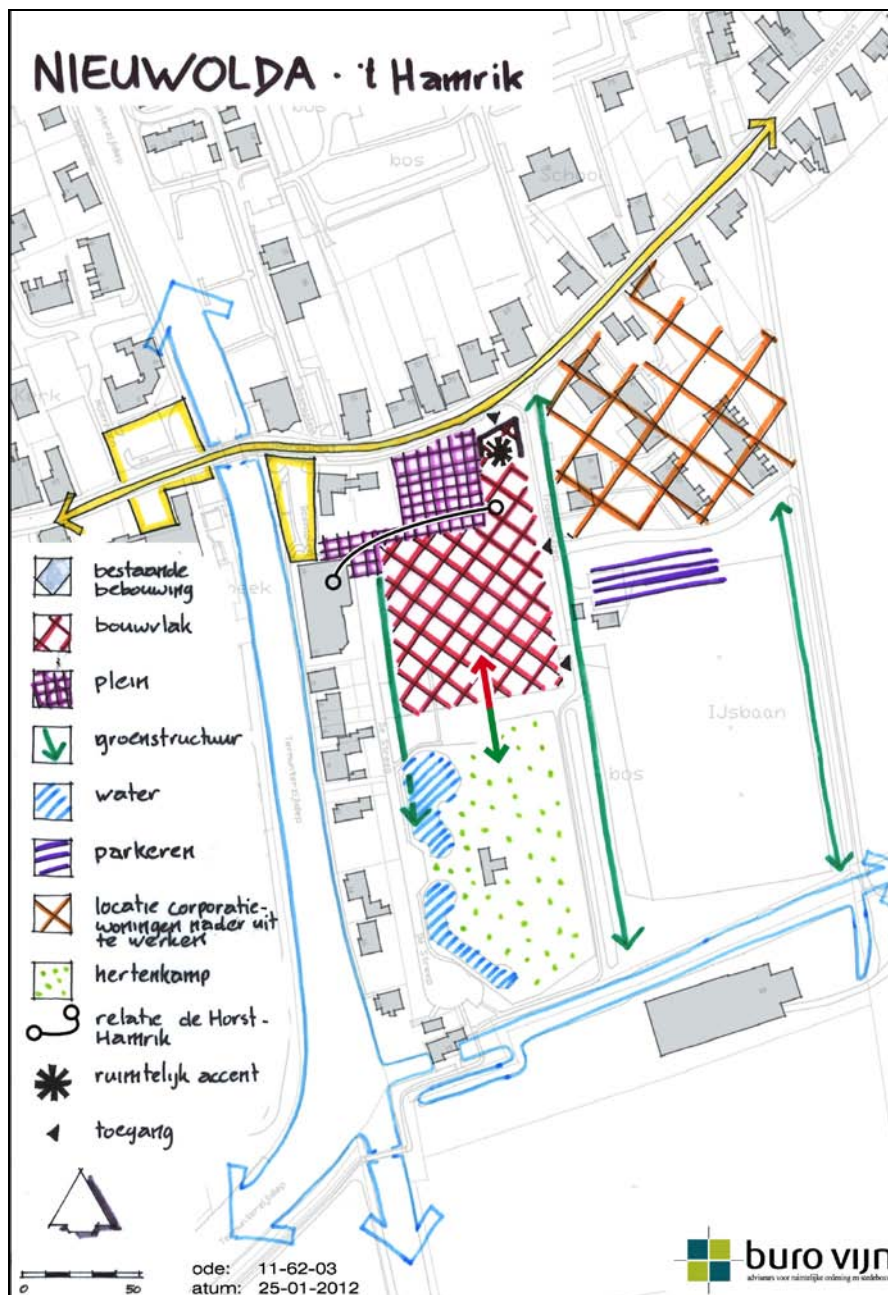
Bij de stedenbouwkundige hoofdopzet is enerzijds het noodzakelijke programma in ogenschouw genomen, anderzijds wordt ingespeeld op het kenmerkende bebouwingspatroon van de Hoofdstraat. De ligging van het terrein van 't Hamrik aan de Hoofdstraat en direct nabij het centrale 'assenkruis' vraagt een passende situering. Anderzijds zijn de relaties met het omringende landschap (zuidzijde, oostzijde) van belang.

Het op de kaart "stedenbouwkundige randvoorwaarden" (figuur 7) aangegeven bouwvlak zal dan ook tegen de achtergrond van deze kwalitatieve randvoorwaarden nader worden ingevuld. Datzelfde geldt uiteraard ook in juridisch opzicht waar het gaat om het benutten van het bouwvlak op de verbeelding (plankaart). Bij de invulling vindt in het kader van de welstandsbeoordeling een nadere beoordeling plaats en worden zo nodig voorwaarden aan de beeldkwaliteit gesteld.

Hoofdopzet

- gelede hoofdopzet met aansluiting op de beeldkenmerken van Nieuwolda;
- inpassing in bebouwingspatroon van het historische hoofdlint (Hoofdstraat) met plaatsing in het aanwezige patroon van rooilijnen (met een ruimtelijk accent aan de voorzijde);
- gerichtheid naar de Hoofdstraat met pleinvorming (ontmoetingsruimte) aan de voorzijde om de relatie met het centrale gedeelte van het dorp te benadrukken;
- overwegend laagbouw; 'kop' aan de Hoofdstraat verdient een verhoogd accent;

- inpassing in opstreckende lanenstructuur: handhaven van de noord-zuid gerichte groenstructuur;
- inrichting van het complex afstemmen op een doelmatig gebruik: (ontmoetingskamers, groepswonen);
- het aanbrengen van een 'natuurlijke' verbinding tussen de terreinen van De Horst en 't Hamrik en dit door inrichtingsmaatregelen van de pleinruimtes nader uitwerken. Daarmee kan tevens de relatie tussen beide complexen worden versterkt.



Figuur 7. Hoofdpzetz met ruimtelijke randvoorwaarden

Relatie tot verbeteringsmaatregelen in het dorp

- inrichtingsmaatregelen openbare ruimte (rond Hoofdstraat) in aansluiting op die van 't Hamrik;
- onderzoek naar vormgeving pleinruimtes bij de brug.

Landschappelijke inrichting

Uitgangspunt is een goede landschappelijke inrichting van het terrein voor 't Hamrik. Gemeente Oldambt maakt hierover met de ontwikkelende partijen (Groninger Huis, Stichting Oosterlengte) in overleg nadere afspraken. Waar het bestemmingsplan de hoofdzaken regelt, zullen inrichtingsaspecten bij nadere uitwerking worden besproken middels een inrichtingsontwerp voor groen, parkeren, verhardingen etc. Daarbij krijgt ook de relatie met het naastgelegen hertenkamp bijzondere aandacht.



Figuur 8. Groenstructuur met zichtlijn (oostzijde)

Relatie omgeving

Over de relaties tot functies en bebouwing in de omgeving het volgende:

- Aan de oostzijde is een complex oudere huurwoningen aanwezig. Het betreft 2 x 10 woningen van twee woningbouwcorporaties: Mooiland Vitalis en Groninger Huis. Beiden corporaties gaan in overleg met de gemeente de toekomst van deze complexen na. De woningen worden in de goedkope huur verhuurd, maar kennen plaatselijk leegstand. Op termijn zijn verbeteringen noodzakelijk. In het strategisch voorraadbeheer worden de mogelijkheden van een 'verdunning' in het gebied onderzocht. Het uitgangspunt is om een goede functionele en ruimtelijke relatie met het nieuwe Hamrik te kunnen bereiken.
- Aan de westzijde ligt het appartementengebouw De Horst. Als eerder gezegd leent dit gebouw zich voor duurzame huisvesting van kleine huishoudens, die al dan niet gebruik kunnen maken van de zorg- en dienstverlening uit het hoofdgebouw.

Ten behoeve van een duurzame toekomstwaarde onderzoekt woningbouwcorporatie Groninger Huis de mogelijkheden voor verbetering, zoals het treffen van energetische maatregelen. Bouwkundige maatregelen zullen in beginsel binnen /aan het bestaande gebouw plaatsvinden. Ook al is er een functionele relatie tussen De Horst en 't Hamrik, in stedenbouwkundige zin wordt gehecht aan het open houden van het tussenliggende gebied.

Bovendien moet het bestemmingsverkeer van en naar de woningen naar de Streep op goede wijze plaatsvinden. De relatie tussen 't Hamrik en De Horst wordt in het bijzonder vormgegeven door middel van inrichtingsmaatregelen.

- Aan de zuidzijde ligt het hertenkamp van Nieuwolda. Een goede oriëntatie en een goede relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied is gewenst en biedt kansen voor een verweving van beide functies. Tevens is het hertenkamp belangrijk voor een ommetje van en voor het dorp.

Beeldkwaliteit

Tegen de achtergrond van de stedenbouwkundige hoofdlijnen wordt voor het plangebied in overleg met de ontwikkelende partijen nadere beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Over de welstandsaspecten vindt toetsing plaats aan de gemeentelijke welstandsnota. Tot voor kort betrof dit de Welstandsnota *Reiderland-Scheemda-Winschoten* (2004). In 2012 is de nieuwe de Welstandsnota *Oldambt* in voorbereiding genomen. Deze zal op 27-02-2013 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

In de welstandsnota worden gebiedsgerichte criteria opgenomen. Nieuwolda wordt gerekend tot het deelgebied van de dekzandruggen en de daarop liggende lintbebouwing.

Gemeente en initiatiefnemers voeren hierbij overleg met de provinciale welstandscommissie (Libau) over het nieuwbouwplan van 't Hamrik. Daarbij worden tevens de criteria uit de welstandsnota betrokken.

Handvatten voor de uitwerking zijn in hoofdstuk 4.3. beschreven.

Het resultaat van één en ander zal leiden zal in de verdere procedure van dit bestemmingsplan worden meegenomen.

4. 4. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is een zo goed mogelijke bereikbaarheid van het zorgcentrum. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid noodzakelijk.

In programmatieke zin wordt voor het nieuwe Hamrik uitgegaan van een reservering van circa 20 parkeerplaatsen.

Op het nabij gelegen ijsbaanterrein ligt ruimte voor een 12-tal parkeerplaatsen; deze kunnen meervoudig worden gebruikt. Aanvullend zal binnen het terrein van 't Hamrik de extra parkeerbehoefte een plaats moeten krijgen.

Zo zal enige parkeerruimte aan de oostzijde kunnen plaatsvinden (langparkeren) met op de centrale pleinruimte ook mogelijkheden voor kort parkeren. Per saldo wordt hiermee voldoende parkeergelegenheid geboden om aan de toekomstige behoefte te voldoen.

In de nieuwe situatie blijft de ontsluitings situatie ongewijzigd; deze ligt aan de zijde van de Hoofdstraat, waarbij deze met name aan de noordwestzijde van de nieuwbouw zal plaatsvinden.

Voor de inrichting van het bijbehorende terrein vindt nog uitwerking in een inrichtingsontwerp plaats, waarin ook het parkeren wordt meegenomen.

5. EFECTEN OP DE OMGEVING EN RANDVOORWAARDEN

5. 1. Milieuaspecten

5.1.1. Bodem

- *Toetsingkader en beleid*

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Na de sloop van het huidige gebouw en voorafgaand aan de nieuwbouw zal een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. Dit vindt plaats in het kader van het de omgevingsvergunning voor het bouwen. Desgewenst kunnen maatregelen noodzakelijk blijken.

Op voorhand worden geen problemen voor de uitvoerbaarheid verwacht.

5.1.2. Geluidhinder

- *Toetsingskader en beleid*

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

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

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied is op de Hoofdstraat ter plaatse sprake van een 30 km zoneringsplicht. Daarmee is er geen sprake van een wettelijke zoneringsplicht. Bovendien gaat het met de nieuwbouw primair om vervanging van de bestaande accommodatie en wordt het aantal wooneenheden kleiner dan in de bestaande situatie.

Het plan is vanuit oogpunt van geluidhinder uitvoerbaar.

5.1.3. Luchtkwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

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

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is vanuit oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5. 2. Water

▪ *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 kwaliteitsaspecten van belang.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. De *Wet op de Waterhuishouding* is in 2009 door de *Waterwet* vervangen.

Het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel *water* meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

- kwantitatief -

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten.

Daarnaast biedt het ruimtelijk ontwerp ruimte voor uitbreiding van wateroppervlak aan de zuidzijde, in combinatie met inrichtingsmaatregelen in/nabij het hertenkamp. Aldus kan over een voldoende watercompensatie worden beschikt. Overleg met het waterschap over dit bestemmingsplan Hunze en Aa's heeft plaatsgevonden.

Het waterschap heeft aangegeven dat de toename aan verharding circa 2300 m² bedraagt. Ten behoeve daarvan moet 177 m² aan waterberging worden gerealiseerd. Het waterschap adviseert hiervoor de zuidzijde van het plangebied te benutten door verruiming van aanwezige greppels of door aan te sluiten op de vijvers in het aangrenzende hertenkamp en deze vijvers te verruimen. Gemeentelijk wordt met voldoende waterberging rekening gehouden. Dit wordt met het waterschap overlegd.

- kwalitatief -

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.

5. 3. Ecologie

Het plangebied, als ook zijn omgeving, kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden. Een ligging nabij de Ecologische hoofdstructuur of een anderszins beschermd natuurgebied is niet aan de orde.

Wat betreft de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (april 2002) voorzien in een bescherming van een groot aantal inheemse planten en diersoorten.

Aangaande de soortbescherming kan worden opgemerkt, dat de nieuwbouw voorzien wordt op het huidige terrein van 't Hamrik.

De uitvoerbaarheid is nader onderbouwd door middel van een ecologisch onderzoek: *Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van woonzorgcentrum 't Hamrik te Nieuwolda* (Buro Bakker, 2012); zie ook bijlage 2..

In het onderzoek zijn de potenties van het gebied en de gevolgen van de activiteit op eventueel beschermde soorten in beeld gebracht.

Uit het ecologisch onderzoek blijken de volgende conclusies:

- nader onderzoek naar veermuizen is noodzakelijk om vast te stellen of zwaar beschermde vleermuizen verblijfplaatsen in het gebouw hebben;
- de aanwezigheid van broedvogels leidt tot de noodzaak om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit onder het treffen van een aantal uitvoeringsmaatregelen;
- overige zwaar beschermde soorten kunnen worden uitgesloten;
- ten aanzien van licht beschermde soorten is de zorgplicht van kracht.

Op basis van het voorgaande wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het onderzoek geeft aan dat dit in de periode mei/september moet plaatsvinden.

Voor vleermuizen mag er geen negatief effect optreden voor de vleermuizen zelf, evenals voor hun functionele leefomgeving. Negatieve effecten dienen middels mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden voorkomen. Indien er verblijfplaatsen worden aangetroffen, moeten er zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen voor de verblijven die verloren gaan. Tevens moet er gemitigeerd worden, zodat er geen dieren gedood worden tijdens de sloopwerkzaamheden.

Allereerst dient evenwel zekerheid te worden geboden over de aanwezigheid van eventuele vleermuizen. Dit wordt aanvullend onderzocht (periode mei-september).

Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan zal op basis van het aanvullend onderzoek duidelijk zijn of op deze wijze conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen zijn, of dat er nog aanvullende maatregelen moeten worden genomen.

Wat betreft de aanwezigheid van broedvogels: hiermee zal in de uitvoering van het bestemmingsplan (start werkzaamheden buiten broedseizoen; zorgmaatregelen) rekening worden gehouden.

5. 4. Cultuurhistorie en archeologie

▪ *Toetsingkader en beleid*

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

Daarnaast moet een bestemmingsplan inzicht bieden in mogelijke cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het project (volgens het *Besluit ruimtelijke ordening*).

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Uit de AMK komt naar voren dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten noch anderszins bekende terreinen van (hoge) archeologische waarde zijn gelegen. Daarnaast laat de Beleidsadvieskaart Oldambt zien dat het gaat om een gebied met lage verwachtingswaarde. Bovendien gaat het om vervangende nieuwbouw ter plaatse van een terrein waar de bodem al is geroerd.

Bij Libau Steunpunt is advies gevraagd (*'t Hamrik, te Nieuwolda, gemeente Oldambt, Een Archeologisch Bureauonderzoek*, Libau, rapport. 12-212, 2 oktober 2012; zie bijlage 1).

Geconstateerd wordt dat het plangebied niet is geregistreerd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK), noch dat er archeologische waarnemingen of vondstmeldingen bekend zijn.

Libau haalt verder de *Beleidskaart Oldambt* aan met de constatering dat het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. In het noordelijk deel is echter een oude boerderijplaats aanwezig. Libau adviseert ter plaatse hiervan een archeologische inspectie te laten uitvoeren. Dit onderzoek zal nog plaatsvinden; de gevolgen worden in de verdere planvorming meegenomen.

Wat betreft de cultuurhistorische aspecten wordt opgemerkt dat Nieuwolda geen wettelijke status van beschermd dorpsgezicht heeft. Ook het huidige zorgcentrum heeft geen beschermende status.

Wel sluit het terrein van 't Hamrik aan op de oorspronkelijke lintbebouwing rond de Hoofdstraat van Nieuwolda. Randvoorwaarde voor de nieuwbouw is aan te sluiten op het patroon van wegbebouwing zoals dat rond de Hoofdstraat zichtbaar is.

5. 5. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

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

Verder hoort de door het dorp lopende Hoofdstraat niet tot het provinciaal basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voorts neemt het aantal personen in de nieuwe situatie niet wezenlijk toe.

Naast een beoordeling vanuit de Risicokaart heeft de gemeente het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid en de Regionale Brandweer om advies gevraagd. Uit deze adviezen komt het volgende naar voren.

Inrichtingen:

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing is.

Verder bevindt zich de locatie binnen het invloedsgebied van het bedrijf JPG-Groep te Farmsum. Dit betekent dat op grond van het Bevi het groepsrisico verantwoord moet worden. Gelet echter op de grote afstand tot JPB en het maatgevende scenario (toxische wolk) en ook het nagenoeg gelijk blijven van het aantal personen binnen het plangebied zal het groepsrisico als gevolg van het JPB niet veranderen. Het Steunpunt constateert dat met het oog daarop een verantwoording van het groepsrisico niet relevant is.

Wegen, spoorwegen, vaarwegen:

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van 200 m van een transportroute. De dichtstbijzijnde transportroute is de provinciale weg (N362) ten westen van Nieuwolda. Deze ligt echter op ruim 800 m.

Buisleidingen:

In/nabij het plangebied bevinden zich geen (hogedruk)aardgastransportleidingen, waarop het *Besluit externe veiligheid* (Bevb) van toepassing is.

Externe veiligheid vormt op grond van het voorgaande geen belemmering voor dit plan.

5. 6. Duurzaam bouwen en energie

▪ *Toetsingskader en beleid*

In toenemende mate hebben gemeenten de afgelopen jaren bij de opzet van bestemmingsplannen de taak gekregen om milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren.

Ook de provincie vraagt in de *Omgevingsverordening-2009* gemeenten hier aandacht aan te besteden in de toelichting bij bestemmingsplannen.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat bij locatie en inrichting rekening wordt gehouden met milieurandvoorwaarden vanuit de omgeving (geluidscontouren, afstand tot hinderlijke bedrijven, bodem en water). Deze zaken zijn eerder in dit hoofdstuk 5 uitvoerig behandeld.

De met dit plan beoogde herstructurering draagt bij aan een optimaal grondgebruik en een vernieuwing van de dorpsstructuur. Deze wordt zodanig vorm gegeven, dat daarmee een duurzame stedenbouwkundige vernieuwing wordt bereikt.

Bij concrete bouwplannen worden vanuit het *Bouwbesluit* eisen gesteld aan het toepassen van materialen en isolatie van de buitenschil van de woningen. Daarnaast worden ook bouwplanniveau mogelijkheden onderzocht voor een duurzame planontwikkeling met toepassing van duurzame materialen.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de totale locatie van 't Hamrik. Daarmee wordt de nieuwbouw planologisch mogelijk gemaakt. Ook de bijbehorende gronden voor ontmoetings- en parkeerruimtes, ontsluiting en groen krijgen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan een passende regeling.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de voorkomende bestemmingen. Het plan is opgezet conform de huidige *Wet ruimtelijke ordening* (ingangsdatum 1 juli 2008). Qua plangrens is het hele terrein van 't Hamrik meegenomen. De vigerende bestemming Wonen-2 uit het geldende bestemmingsplan *Nieuw Scheemda/'t Waar-Nieuwolda* uit 2009 wordt daarmee herzien.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In de planregels worden eerst de gehanteerde begrippen alfabetisch beschreven en volgt een algemene bepaling over de wijze van meten. Daarna volgen de bestemmingen, zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze worden hieronder toegelicht.

- *Wonen - wooncentrum*

Deze bestemming regelt de nieuwbouw van het 't Hamrik. De bestemmingsomschrijving van de bestemming "wonen - wooncentrum" voorziet in de regeling van de toelaatbare functies: beschermd wonen, maar daarnaast ook in ontmoetingsruimtes, ruimtes voor maatschappelijke en zorg- en welzijnsvoorzieningen, bijbehorende terreinen, groen en parkeren.

Het bouwblok van de bestaande gebouwen biedt ruimte voor de voorgenomen stedenbouwkundige invulling.

Aan de zijde van de Hoofdstraat is een gevellijn aangegeven waarin gebouwd moet worden. Ter wille van de flexibiliteit kan ook enigszins teruggevoerd worden gebouwd, mits het stedenbouwkundig uitgangspunt intact blijft.

De (maximale) hoogtebepalingen houden rekening met een gebouw in één bouwlaag, met een hoogteaccent op het deel dat op de Hoofdstraat is gericht. Bij dat laatste wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld in de (directe) omgeving.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bewoners, personeel zijn/worden over de voorgenomen ruimtelijke opzet op de hoogte gehouden. Ook Dorpsbelangen en dorpsbewoners van Nieuwolda zijn voorafgaand aan de formele procedure betrokken bij de nieuwbouwplannen.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp van dit bestemmingsplan vervolgens zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met gelegenheid tot het geven van reacties. Zie ook hoofdstuk 8.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten van Rijk en provincie als bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ook het waterschap Hunze en Aa's is in het vooroverleg betrokken.

Op grond van de inkomende reacties is het plan omgezet in een ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van de formele procedure (terinzagelegging) gevolgd door vaststelling in de gemeenteraad.

7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De realisering en planontwikkeling komen in financiële zin voor rekening van de maatschappelijke partners waarmee dit bestemmingsplan is opgezet.

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat er tussen gemeente en ontwikkelende partners nadere afspraken worden gemaakt over planontwikkeling en de economische aspecten daarvan. Zo worden over eventuele planschadeclaims afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Inspraak

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is op donderdag 30 augustus 2012 een tweetal bijeenkomsten gehouden:

- eerst is in het tijdelijk zorgcentrum aan de Hoofdweg-West een informatiebijeenkomst gehouden voor de bewoners. Er is geïnformeerd over de nieuwe plannen en over de toekomstige indeling van het gebouw. Ook is informatie gegeven over de situatie van tijdelijke huisvesting tot aan het moment dat de nieuwbouw gereed komt.
- 's avonds is in dorps huis 't Trefpunt aan de Hoofdweg een inloopbijeenkomst gehouden voor bewoners van Nieuwolda.

Over het algemeen is positief over de voorgenomen plannen gereageerd. Op onderdelen zijn vragen gesteld en zijn de bewoners geïnformeerd over de verdere uitvoering.

Naast deze bijeenkomsten is in de periode van zes weken vanaf 19 juli 2012 gelegenheid gegeven tot indiening van inspraakreacties.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

8. 2. Overleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp van het *Bestemmingsplan Nieuwolda - 't Hamrik* in juli 2012 toegezonden aan:

1. de provincie Groningen te Groningen;
2. het waterschap Hunze en Aa's te Veendam;
3. de intergemeentelijke Brandweer Oldambt te Winschoten.

Daarnaast is het voorontwerp in verband met een toets op de archeologische en veiligheidsaspecten voorgelegd aan:

4. Libau Steunpunt te Groningen;
5. Het Steunpunt Externe Veiligheid.

De overlegreacties zijn in bijlage 3 ingevoegd. De toets op de aspecten van archeologie en externe veiligheid is in hoofdstuk 5 verwerkt.

Ad 1. Provincie Groningen

De provincie Groningen geeft in een brief van 06-08-2012 een reactie op het plan. De provincie merkt algemeen op dat de plantoelichting er blijk van geeft, dat het plan zorgvuldig is voorbereid.

Op een tweetal onderwerpen van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit wijst de provincie erop dat voor de inpassing in het landschap nog een inrichtingsontwerp wordt opgesteld.

De provincie adviseert daarbij rekening te houden met het groene karakter van de Hoofdstraat en de noord-zuid lopende groensingels vanaf de Hoofdstraat tot het open landschap. Deze structuren zijn kenmerkend voor de ontginning van het landbouwgebied in de Dollardpolder.

Gelet hierop verzoekt de provincie de essentiële groenstructuur in het bestemmingsplan vast te leggen met een bestemming "Groen" en regels ter handhaving daarvan op te nemen.

Reactie:

Het plangebied richt zich op de locatie voor de vervangende nieuwbouw van 't Hamrik. Daarnaast heeft de gemeente oog voor de kenmerkende groenstructuren. Het belang daarvan is ook in de toelichting (figuur 7) opgenomen. Deze liggen overigens in hoofdzaak buiten het eigenlijke plangebied. Voor zover deze binnen het plangebied voorkomen, worden deze met dit bestemmingsplan beschermd.

De provincie vraagt verder de toelichting te zijner tijd aan te vullen met informatie over de stedenbouwkundige uitwerking en de landschappelijke inrichting van het plan.

Reactie:

Binnen het stedenbouwkundig-landschappelijk raamwerk vindt invulling plaats. Deze gebeurt in de vorm van een architectonisch ontwerp door *HJK Architecten* uit Groningen in overleg met gemeente Oldambt en Stichting Oosterlengte. Verder wordt een inrichtingsontwerp gemaakt voor het bijbehorend terrein. Gelet op het stadium van planvorming wordt dit in de verdere procedure meegenomen.

Natuur

De provincie geeft aan dat de uitvoerbaarheid nog verder onderbouwd moet worden met een ecologisch onderzoek.

Reactie:

De toelichting is aangevuld met de resultaten van het ecologisch onderzoek. Met name vanwege de sloop van het bestaande gebouw wordt nader onderzoek aanbevolen naar de eventuele verblijfplaats van vleermuizen (periode mei-september). Dit onderzoek zal in de daarvoor geschikte periode plaatsvinden. Zo nodig zullen mitigerende en/of compenserende maatregelen worden getroffen.

De provincie merkt ten slotte op dat het plangebied tevens is gelegen in een 'zoekgebied' van een robuuste ecologische verbindingszone. De eventuele aanleg van een toekomstige robuuste verbinding wordt niet significant door de voorgenomen ontwikkeling beperkt.

Reactie:

Het betreft hier een zeer globaal en ruim aangeduid gebied, dat nog nadere invulling verdient. Zoals de provincie zelf opmerkt, heeft deze aanduiding geen invloed op de voorgenomen aanduiding. In de plantoelichting is dit aspect niettemin nader verwoord.

Ad 2. Het waterschap Hunze en Aa's te Veendam

Het waterschap vraagt nader inzicht in de waterparagraaf, in het bijzonder in verband met de toename van het verharde oppervlak. Deze bedraagt circa 2300 m². Ten behoeve daarvan moet 177 m² aan waterberging worden gerealiseerd. Het waterschap adviseert hiervoor de zuidzijde van het plangebied te benutten door verruiming van aanwezige greppels of door aan te sluiten op de vijvers in het aangrenzende hertenkamp en deze vijvers te verruimen. Voorts geeft het waterschap nog een aantal randvoorwaarden voor de technische uitwerking van de waterberging, waarbij nadere advisering uiteraard mogelijk is.

Reactie:

Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met de noodzakelijke omvang aan waterberging. Deze ligt in het aangrenzende gebied (parkgebied met hertenkamp).

Binnen de geldende bestemming "Groen" (bestemmingsplan Nieuwolda, 2009) is de hiervoor benodigde ruimte gereserveerd. Overigens is ook in de bestemming "Wonen-wooncentrum" in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de aanleg van water. De plantoelichting is hierop verder aangevuld.

Ad 3. Intergemeentelijke Brandweer Oldambt te Winschoten en Brandweer Groningen/Oldambt

De brandweer, Regio Groningen, merkt op, dat zich in de directe omgeving van het plan zich geen externe veiligheidsbronnen bevinden. Wel wijst de Brandweer op het invloedsgebied JPG uit Warffum. Hier is een toxisch ongevalsscenario mogelijk. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van circa 5930 m. Door de relatief grote onderlinge afstand en het terugdringen van het aantal personen, zal deze risicobron niet of nauwelijks leiden tot een toename van het groepsrisico, aldus de regionale brandweer.

De regionale brandweer heeft het plan voor beoordeling van bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen doorgestuurd naar de gemeentelijke brandweer.

De brandweer Groningen/Oldambt heeft daarop in een brief van 15-10-2012 laten weten, dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen die tot een verdere herziening zouden moeten leiden.

===