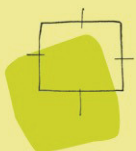


Bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

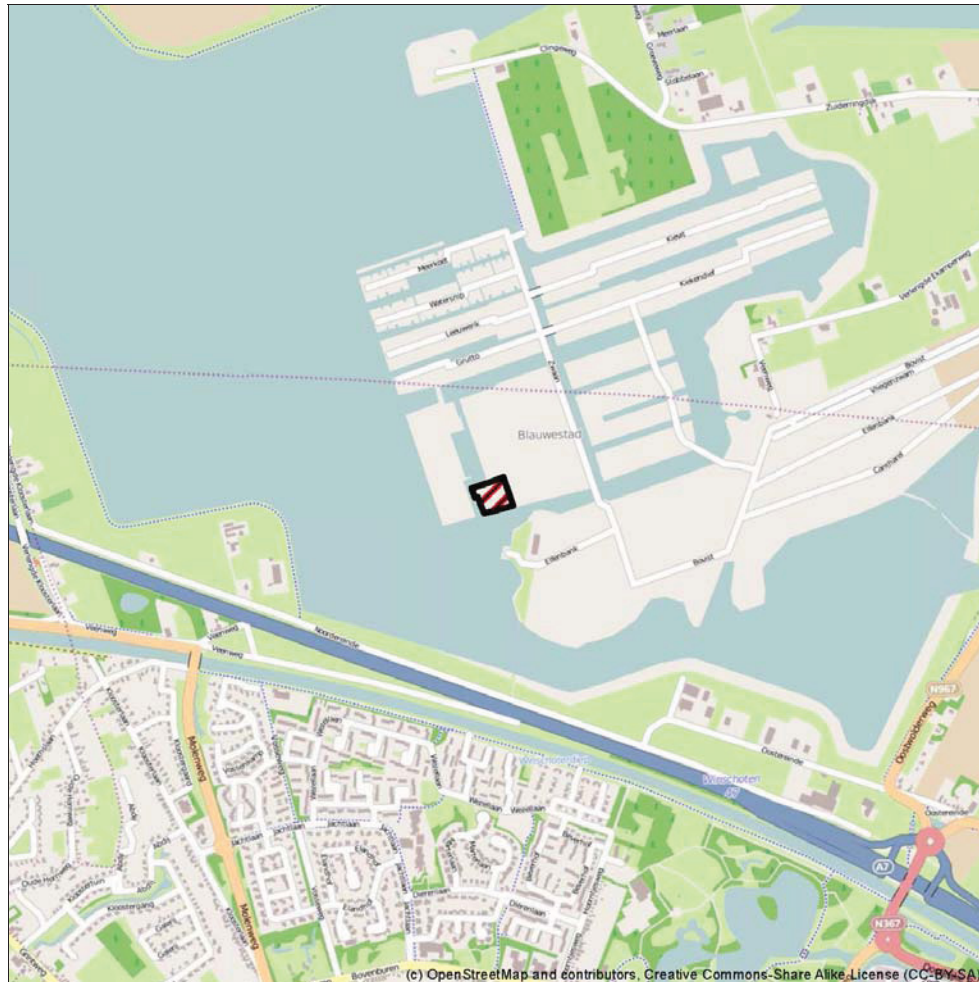
23 mei 2012

Projectnummer 195.13.01.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader en huidige situatie	7
2.1	Beleidskader	7
2.2	Huidige situatie	8
3	Het plan	11
3.1	Inhoud van het plan	11
3.2	Juridische toelichting	14
4	Randvoorwaarden	15
4.1	Milieu	15
4.2	Ecologie	17
4.3	Archeologie	18
4.4	Water	19
4.5	Parkeren	19
4.6	Verlichting en toegankelijkheid van uitkijktoren op havengebouw	19
5	Economische uitvoerbaarheid	21
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.1	Terinzagelegging voorontwerp	23
6.1.1	Overleg	23
6.1.2	Inspraak	24
6.1.3	Conclusie	25
6.2	Terinzagelegging ontwerp	25

Bijlagen

Inleiding



Door Projectorganisatie Blauwestad is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een gebouw in Het Havenkwartier in Blauwestad, waar een havenkantoor, het informatiecentrum voor Blauwestad en een horecabedrijf een plek zullen krijgen. Deze ontwikkeling past grotendeels binnen een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het 'Bestemmingsplan Blauwestad, Partiële herziening 2008 Dorp, informatiecentrum en Riet', dat door Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeenten Reiderland, Scheemda en Winschoten is vastgesteld op 27 mei 2009 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 16 juli 2009. Deze wijzigingsbevoegdheid gaf de volgende mogelijkheden (citaat voorschriften):

1. 'de vestiging van ten hoogste 5 met de recreatieve en natuurfunctie van Blauwestad samenhangende horecabedrijven in de vorm van hotels, café-restaurants en kiosken voor de verkoop van ijs en aanverwante artikelen; het bedrijfsoppervlak van een horecabedrijf met een hotelfunctie mag niet meer bedragen dan 1.000 m² per vestiging, dat van een restaurant of café-restaurant niet meer dan 500 m² per vestiging;
2. met de recreatieve en natuurfunctie van Blauwestad samenhangende detailhandelsbedrijven; het bedrijfsvloeroppervlak van enig detailhandelsbedrijf mag niet meer bedragen dan 500 m² en het totaal bedrijfsoppervlak voor dit type detailhandel mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
3. ten hoogste 1 met de woonfunctie samenhangende kleinschalige supermarkt met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
4. ten hoogste 5 kleinschalige, niet-milieuhinderlijke, aan de watersport gerelateerde bedrijven. Daaronder zijn seksinrichtingen niet begrepen. De toelaatbaarheid van bedrijven wordt beoordeeld op basis van de bij deze voorschriften als bijlage gevoegde Staat van Bedrijven. In deze partiële herziening wordt in het gebied binnen de op de plankaart aangegeven wijzigingsgrens de Staat van Bedrijven aangepast in die zin, dat uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan die is opgenomen in de Staat van Bedrijven behorende bij deze partiële herziening;
5. een maatschappelijke voorziening in de vorm van een informatiecentrum of een multifunctioneel centrum met een maximaal bedrijfsoppervlak van 1.000 m²;
6. ten hoogste 5 voorzieningen met een culturele functie zoals galeries en ateliers.'

Deze wijzigingsbevoegdheid maakte oorspronkelijk deel uit van de bestemming Woongebied I uit de 'Partiële herziening Blauwe Stad 2000 ex artikel 10 WRO' uit 2000. Aan de wijzigingsbevoegdheid was destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. De herziening uit 2008 was bedoeld om de wijzigingsbevoegdheid alsnog mogelijk te maken. Bij die gelegenheid is de wijzi-

gingsbevoegdheid ook op een aantal onderdelen aangepast, onder meer wat betreft de realisatie van een informatiecentrum.

De Partiële Herziening 2008 voorzag verder in een voorlopige bestemming voor het huidige informatiecentrum aan de Elfenbank. Deze tijdelijke bestemming is van kracht tot januari 2013.

Inmiddels is er het nodige veranderd, waardoor het wenselijk is geen gebruik te maken van de mogelijkheid om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen, maar om een planherziening door te voeren:

- Het plan is deels nog onder de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening opgesteld; inmiddels moeten plannen voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
- Er zijn nieuwe regels gekomen voor het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen.
- Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene regels omgevingsrecht (Wabo) van kracht geworden.
- Het plan is ten aanzien van diverse onderdelen (beleid provincie en gemeente, vooronderzoeken) verouderd.
- De wijzigingsbevoegdheid gaf geen duidelijke bouwregels voor gebouwen.

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor het hele gebied van Oldambtmeer en Blauwestad in voorbereiding. Omdat het doel is om in het voorjaar van 2012 met de realisatie van het nieuwe havengebouw te starten, wordt hiervoor het voorliggende plan apart opgesteld.

In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van Blauwestad en de inhoud van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor het plan, waarna in hoofdstuk 4 de juridische opzet aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan belicht.

Beleidskader en huidige situatie



2.1

Beleidskader

Provinciaal Omgevingsplan en Provinciale Omgevingsverordening (2009)

De ontwikkeling van Blauwestad is als voorbeeld van een integrale gebiedsgerichte aanpak al opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan 2000. Het Provinciaal Omgevingsplan 2009 bevat wat dat betreft geen nieuwe inzichten. In de provinciale Omgevingsverordening is onder meer aangegeven in welke gevallen ontheffing van de provincie noodzakelijk is en waaraan in de toelichting van een bestemmingsplan aandacht moet worden besteed. Voor het voorliggende plan zijn geen ontheffingen noodzakelijk, omdat het plan inhoudelijk aansluit op eerdere beleidsuitgangspunten. In 2010 hebben provincie en gemeente gezamenlijk nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van Blauwestad (zie de navolgende tekst).

Blauwestad in het Oldambt, Ontwikkelingsvisie (2010)

De plannen voor Blauwestad dateren oorspronkelijk uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Dit heeft geresulteerd in de realisatie van het Oldambtmeer en nieuw water van ruim 800 hectare, 350 hectare nieuw natuurgebied, toeristische recreatieve voorzieningen en de mogelijkheid om te wonen in een van de woongebieden van Blauwestad. Het plan geeft als doel om een sociaaleconomische impuls en de leefbaarheid van het hele Oldambt te geven.

Nadat private partijen hadden afgehaakt zijn de provincie Groningen en gemeente Oldambt op 1 januari 2010 een publiek-publieke samenwerking aangegaan. Samen hebben zij gewerkt aan de Ontwikkelingsvisie 'Een toekomstplan: Blauwestad in het Oldambt'. Met dit plan hebben Provinciale Staten Groningen en de Gemeenteraad Oldambt op 13 oktober 2010 respectievelijk 22 september 2010 ingestemd. In navolging daarop is de bestuursovereenkomst tussen Provincie Groningen en Gemeente Oldambt getekend.

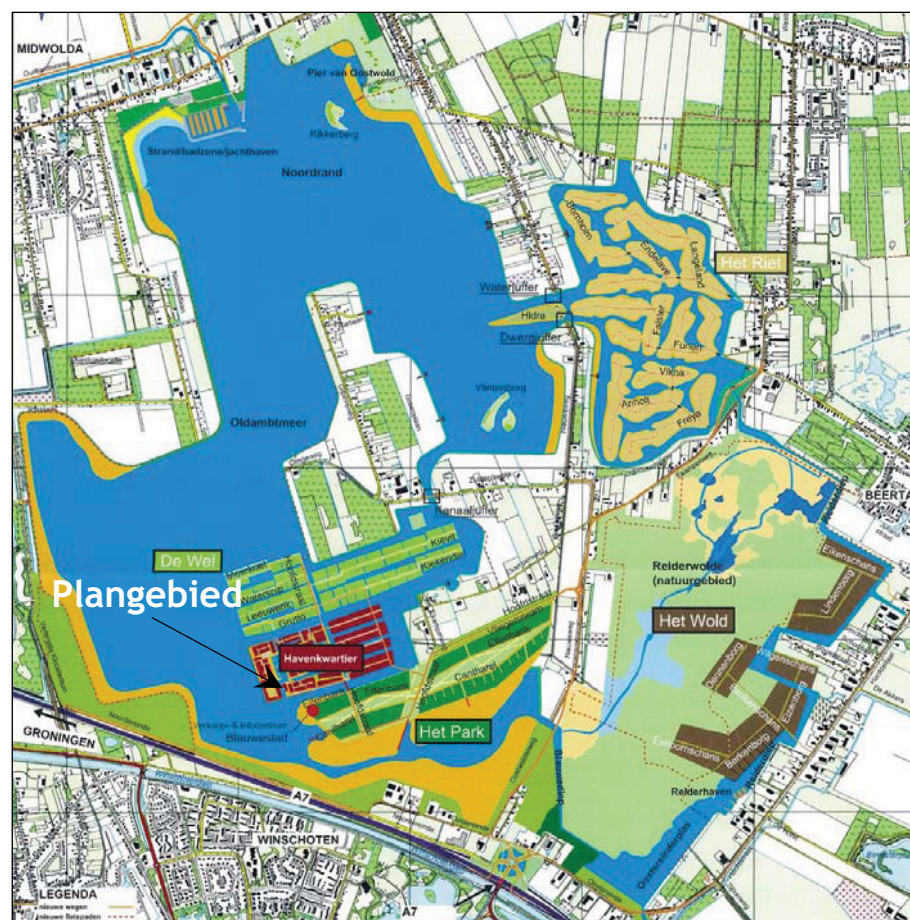
De Ontwikkelingsvisie omvat de uitwerking van nieuwe inzichten wat betreft de samenhang met de omgeving, het betrekken van de samenleving bij het ontwikkelingsproces, het aanpassen van het ontwikkelingstempo en het aanpassen van onderdelen van het plan. Gemeente en provincie houden vast aan de ambitie en de hoofdlijnen van het plan.

Eén van de planaanpassingen betreft het planonderdeel Het Dorp. Hier zal gezien de marktomstandigheden pas op langere termijn woningbouw plaatsvinden. Om die reden moet Het Dorp een andere tijdelijke invulling krijgen. Besloten is om rond de aangelegde haven in het Dorp een centrumgebied te ontwikkelen voor geheel Blauwestad. Daaraan blijkt uit reacties van de bewoners en gebruikers van Blauwestad nadrukkelijk behoefte. Hier kunnen een horecapaviljoen, het informatie- en verkoopcentrum, dagrecreatieve voorzieningen (onder meer picknicktafels, kinderspeelplaatsen) en een manifestatieterrein een plek krijgen. Het gebied rond de haven kan zich daarmee ontwikkelen als ‘aanlandingspunt’ voor fietsers en watersporters. De naam Het Dorp past minder bij de ontwikkeling die wordt voorgestaan. De naam is daarom veranderd in Het Havenkwartier.

Op langere termijn kan naast aan woningbouw in het gebied worden gedacht aan de ontwikkeling van hoogwaardige recreatiewoningen. Hierover vindt nog nadere besluitvorming plaats.

2.2

Huidige situatie



Figuur 1. Situering van het plangebied in Blauwestad
(Bron: www.deblauwestad.nl)

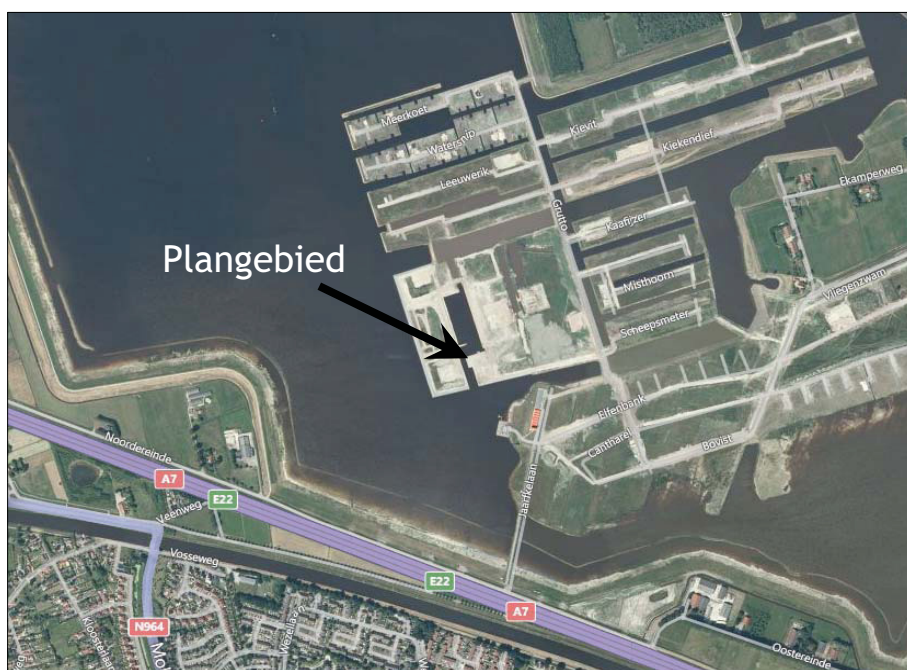
Figuur 1 geeft een beeld van de situering van het plangebied in het totaal van Blauwestad. Het nieuwe gebouw komt aan de oostzijde van de al gegraven haven. Ten noorden van Het Havenkwartier ligt woongebied De Wei. Het westelijke deel daarvan is grotendeels uitgegeven. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het deelgebied het Park, dat op een uitloper van de stuwwal van Winschoten ligt. De bouw van woningen in dit deelgebied vindt op langere termijn plaats.

Het nieuwe gebouw komt op een strategische plaats nabij de plek waar de vaarverbinding naar het Winschoterdiep uitkomt in het zuidelijk deel van het Oldambtmeer. Aan de noordrand van dit meer komt een verbinding naar het Schildmeer, zodat het mogelijk wordt 'een rondje Groningen' te varen.

Ontwikkelingsgeschiedenis en huidige karakteristiek

Het plangebied ligt in een oorspronkelijk laaggelegen deel van het gebied van Blauwestad, ten westen van twee uitlopers van de zogenoemde Rug van Ekamp, een restant van een stuwwal uit de laatste IJstijd. Door de ontwikkeling van Blauwestad en het Oldambtmeer is het oorspronkelijk agrarische gebied volledig getransformeerd. De deelgebieden De Wei en Het Havenkwartier liggen op opgespoten gronden, die elders in het merengebied zijn ontgraven.

Al in een vroeg stadium is het doel geweest om Het Dorp/Het Havenkwartier te ontwikkelen als 'hart' van Blauwestad, met een wat meer stedelijke bebouwing en naast woningen ruimte voor voorzieningen, watersportgebonden bedrijven en enige horeca en detailhandel. Het plan voor het nieuwe havengebouw past binnen de oorspronkelijke functionele doelstellingen voor het gebied.



Figuur 2. Situatie 2009/2010 (Bron: Bing Maps)

Figuur 2 geeft een beeld van de situatie zoals die in 2009/2010 was. De havens en waterpartijen zijn gegraven en de wegen zijn deels aangelegd. Het Havenkwartier ligt braak, waarbij wel regelmatig onderhoud plaatsvindt om te voldoen aan de eisen die in 2008 in de ecologische rapportage (zie paragraaf 4.2) zijn gesteld.

Het gebied waar het gebouw komt, heeft momenteel (nog) geen cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde.

Het plan 3

3.1

Inhoud van het plan

Zoals in de inleiding aangegeven omvat het plan voor het havengebouw drie hoofdelementen:

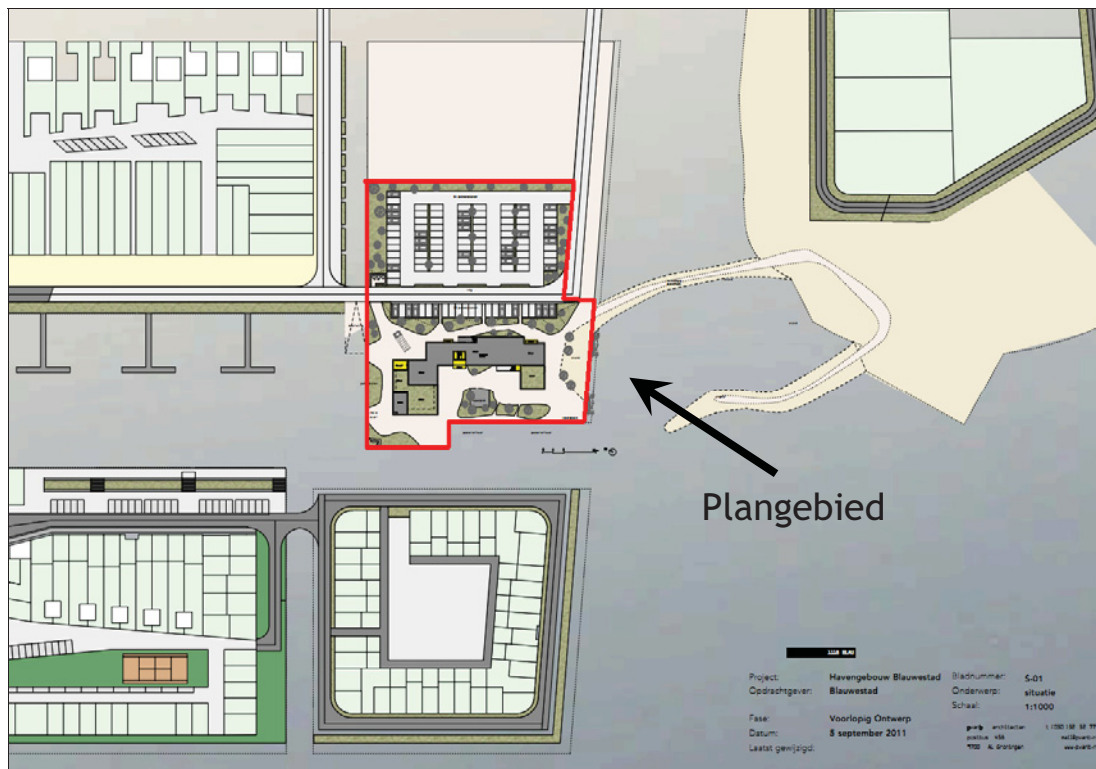
1. Het informatiecentrum en verkoopkantoor van Blauwestad. Deze voorzieningen zijn nu nog in het tijdelijke gebouw aan de Elfenbank gevestigd. Voor de betreffende locatie geldt een voorlopige bestemming die op 1 januari 2013 afloopt. Het is dus zaak tijdig te voorzien in een definitieve locatie voor het centrum.
2. Het havenkantoor, waar diensten worden verleend in verband met de watersportfunctie van Blauwestad en de passanten- en jachthaven in en bij Het Havenkwartier. Op het havenkantoor komt een bescheiden uitkijktoren van maximaal 15 meter hoog.
3. Een café-restaurant met terras aan het water, dat als rustpunt voor dagrecreanten (watersporters, recreatieve fietsers, bezoekers) gaat fungeren.

Aan de oostzijde is voorzien in een parkeerterrein met 107 parkeerplaatsen. Het terrein wordt door middel van opgaand groen en hagen aangekleed. Het terrein wordt doorsneden door een ontsluitingsweg.

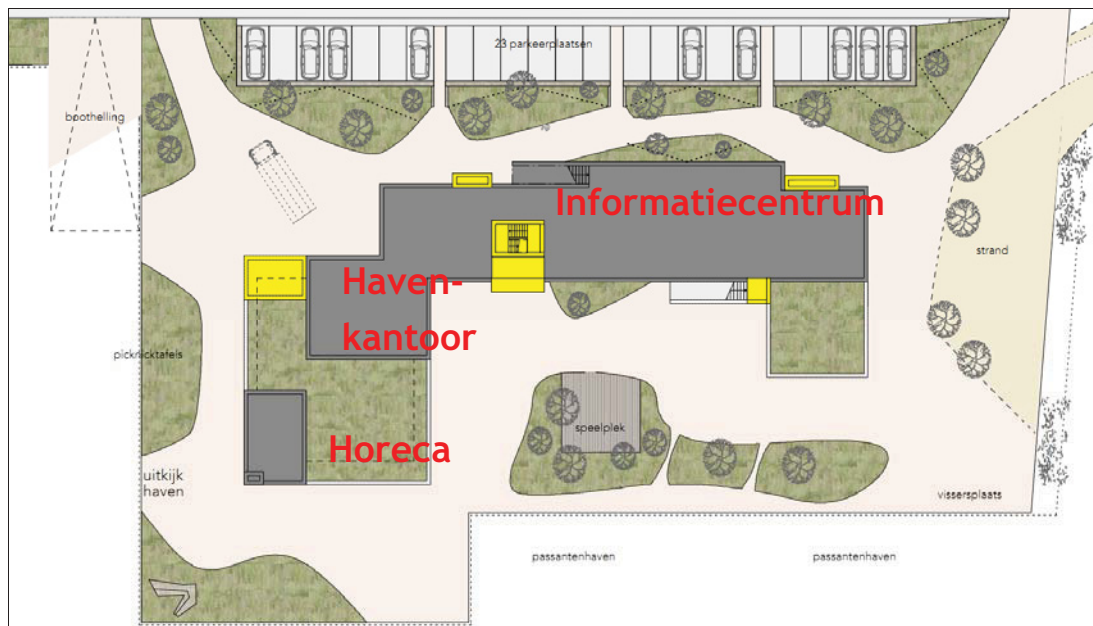
De op de hiernavolgende twee pagina's weergegeven figuren geven een indruk van het plan. Deze figuren zijn ontleend aan het voorlopig ontwerp voor het nieuwe gebouw van pvanb Architecten.

Het gebouw wordt min of meer uitgevoerd in de vorm van een 'u', waarbij het horecabedrijf en het informatiecentrum (deels) naar voren springen ten opzichte van de overige bebouwing. Het horecabedrijf komt het dichtst bij het water en krijgt een terras met een gunstige zonligging (zuid en west).

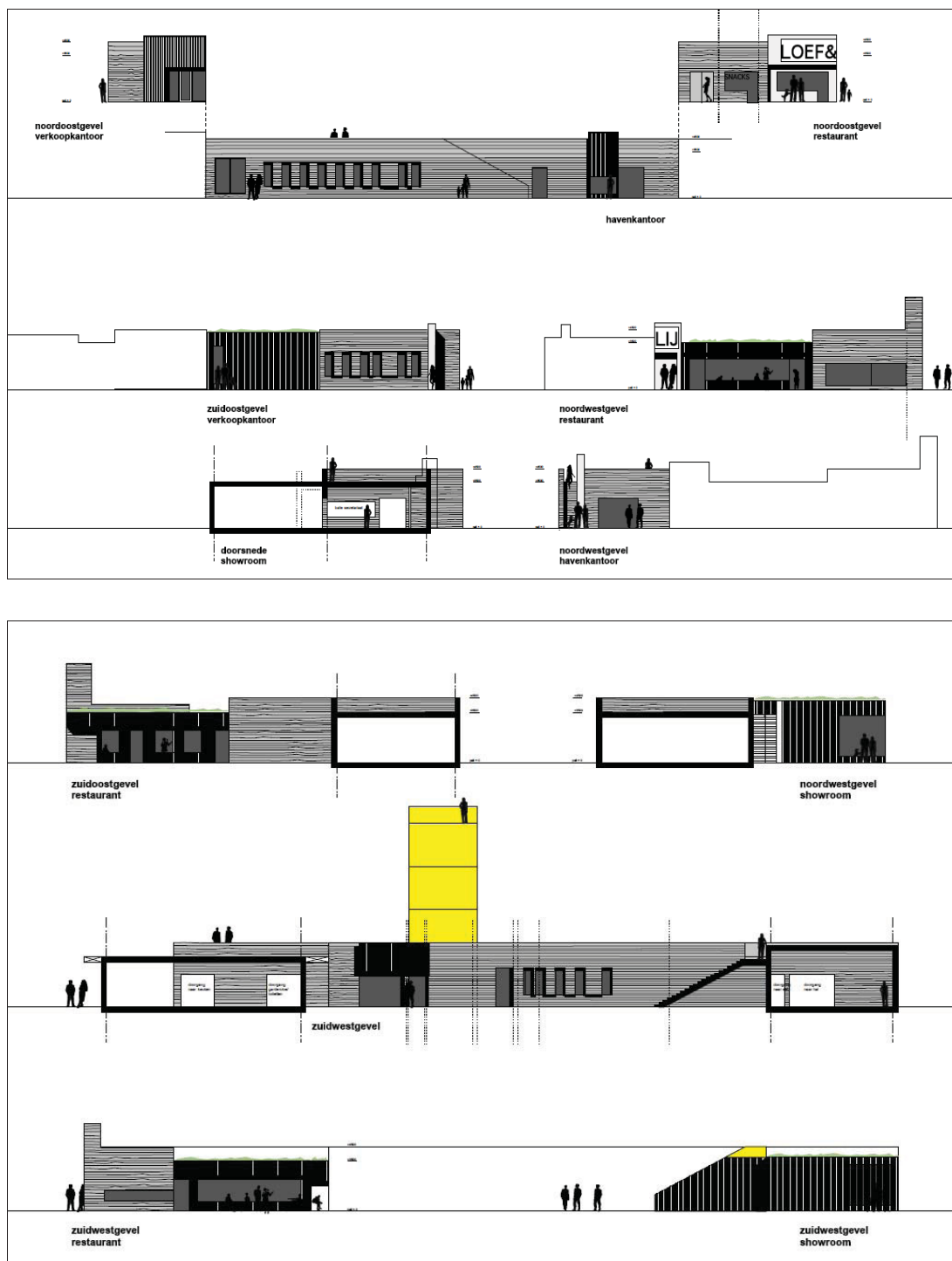
Het gebouw krijgt een platte afdekking en wordt uitgevoerd in verschillende bouwhoogten, variërend van 3 tot 5 meter, waarbij vanaf de haven gezien de hogere gebouwen domineren en de lagere gebouwen vooral aan de achterzijde (oostzijde) een plek krijgen. Een architectonisch accent vormt een uitkijktoren op het havenkantoor, die maximaal 15 meter hoog wordt. Deze toren kan worden beklommen en zal deels toegankelijk zijn voor publiek. De nadruk wat betreft de entrees ligt aan de zijde van de haven, maar ook aan de achterzijde krijgt het gebouw een aantrekkelijke vormgeving: horeca en informatiecentrum richten zich ook nadrukkelijk op bezoekers die per auto en fiets vanaf de landzijde komen.



Figuur 3a. Situering plangebied (Bron: pvanb Architecten, Groningen)



Figuur 3b. Functies in het gebouw (Bron: pvanb Architecten, Groningen)



Figuur 3c. Aanzichten (Bron: pvanb Architecten, Groningen)

Duurzaamheid

In Blauwestad wordt gestreefd naar een hoge mate van duurzaamheid. Dit komt tot uitdrukking in het ontwerp, het waterbeheer, het materiaalgebruik, groen en natuur, de duurzame integratie van de verschillende functies in het gebied, een duurzame en veilige leefomgeving en een zuinig energiegebruik. Bij het nieuwe havengebouw zullen deze principes zoveel mogelijk worden toegepast.

3.2

Juridische toelichting

Bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens de laatste digitale standaarden die zijn voorgeschreven in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de regels aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het plangebied kent twee bestemmingen. Dit zijn de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is gelegd op het gebied waar het nieuwe gebouw zal verrijzen. In dit gebied zijn maatschappelijke voorzieningen als het havenkantoor en het informatiecentrum toegestaan, alsmede een café-restaurant. De maximale omvang van deze laatste voorziening bedraagt 400 m² vloeroppervlak. Van het totale gebied binnen de bestemming mag maximaal 60% worden bebouwd. Het beoogde gebouw kan hierbinnen ruimschoots worden gerealiseerd. Door deze regeling bestaat flexibiliteit ten aanzien van de exacte situering van het gebouw.

De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter, met uitzondering van een uitkijktoren met een maximale omvang van 25 m², waarvoor een maximale bouwhoogte van 15 meter geldt.

Verkeer - Verblijf

Het resterend gebied heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen: hier worden de parkeerplaatsen gerealiseerd en kan de ontsluitingsweg worden gerealiseerd.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan voor het havengebouw. Achtereenvolgens komen milieuaspecten, archeologie, ecologie, en water aan de orde.

4.1

Milieu

Wat betreft milieuaspecten zijn de conclusies uit ‘Bestemmingsplan Blauwestad, Partiële herziening 2008 Dorp, informatiecentrum en Riet’ nog deels van toepassing. Waar relevant is de tekst uit dit plan geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en nieuwe regelgeving.

Externe veiligheid

Wat betreft externe veiligheid verandert de situatie niet. In of in de nabijheid van het gebied zijn of komen geen risicovolle inrichtingen en de A7 ligt op zodanige afstand van het gebied waarop de herziening betrekking heeft, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op deze weg geen gevolgen heeft (Bron: Risico-atlas Vervoer van Gevaarlijke Stoffen).

Milieuhinder bedrijven en instellingen

De voorzieningen in het nieuwe havengebouw zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Volgens de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering vallen de voorzieningen in het Havenkwartier (ook het café-restaurant) onder categorie 1, met een wenselijke afstand tot woningen van 10 meter. Hiermee zal te zijner tijd bij de ontwikkeling van het omringende gebied rekening moeten worden gehouden. Deze afstand zal niet tot problemen leiden. Voor een ‘jachthaven met diverse voorzieningen’ geldt overigens een wenselijke afstand tot woningen van 50 meter (categorie 3.1), maar omdat het in de toekomst rond de jachthaven zal gaan om een gebied met functiemenging, kan te zijner tijd gebruik worden gemaakt van bijlage 4 bij de VNG-nota. Dat betekent dat bedrijven en instellingen in een lagere categorie kunnen worden ingedeeld.

Wegverkeerslawaaï

De voorzieningen komen in een gebied waar de wegen een 30 km-uurinrichting krijgen. De Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het wenselijk zijn om, als er woningen aan de toeleidende wegen worden gebouwd, te zijner tijd te toetsen of er geen onaanvaardbare geluidsoverlast optreedt. De kans daarop is gering, gezien de ruime opzet van Blauwestad en de beperkte verkeersaantrekkende van de

nieuwe voorzieningen. Deze kan op basis van normen van CROW-normen¹ als volgt worden geschat (zie tabel 1).

Tabel 1. Schatting van het aantal verkeersbewegingen door de ontwikkeling van het havengebouw in Blauwestad op basis van CROW-gegevens

Voorziening	Verkeersbewegingen per 100 m ² b.v.o. per etmaal	Omvang	Aantal verkeersbewegingen per etmaal
Restaurant	50-60*	274 m ²	137-164
Havenkantoor en informatiecentrum	14**	596 m ²	83
Totaal			220-247

* schatting op basis van berekening van het aantal parkeerplaatsen en het gebruik daarvan en vergelijkbare situaties

** norm kantoor met baliefunctie

De akoestische effecten van het berekende aantal verkeersbewegingen zijn uiterst gering.

Leidingen

Door het gebied lopen geen leidingen die om een planologische regeling vragen.

Luchtkwaliteit

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm) over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. In 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) en in 2015 aan die voor stikstofdioxide (NO₂).

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In Noord-Nederland is geen sprake van overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit.

In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

¹ Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, CROW-publicatie 256, 2007; Verkeersgeneratie voorzieningen, CROW-publicatie 272, 2008, ASVV 2004, CROW 2004

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenen-de mate' afname van de luchtkwaliteit.

Als gevolg van de ontwikkeling in Het Havenkwartier zal, zoals in het voorgaande aangegeven de verkeersintensiteit toenemen met maximaal 247 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal. In feite is de toename van het aantal bewegingen door motorvoertuigen kleiner omdat het huidige informatiecentrum ook de nodige bezoekers trekt. Niettemin wordt in figuur 4 gerekend met de genoemde verkeersintensiteit van 247 motorvoertuigen per etmaal. Uit de figuur blijkt dat een dergelijke toename geen gevolgen voor de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		247
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4. Berekening van het effect voor de luchtkwaliteit van de ontwikkeling van het havengebouw op basis van de nibm-tool (versie 08-06-2011)

Bodem

Voor de ontwikkeling van Het Havenkwartier is grond gebruikt die elders vrij is gekomen bij de realisatie van het project Blauwestad. Deze grond is binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving verwerkt. Van bodemverontreiniging is derhalve geen sprake.

4.2

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van de (nieuwe) plannen voor Blauwestad te toetsen, is in het voorjaar en de zomer van 2008 een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de nota 'Natuurtoets De Blauwe Stad' (Arcadis, 19 september 2008). Doel van dit onderzoek was om te onder-

zoeken of mogelijk in strijd wordt gehandeld met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Geconstateerd wordt dat de nieuw aangelegde delen van het plangebied bestaan uit braakliggend terrein met een zeer beperkte natuurwaarde. 'Voor de algemeen voorkomende beschermde soorten die in het plangebied worden aangetroffen, geldt dat in het kader van de geplande werkzaamheden geen ontheffing van de flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.' Voor het plangebied van het voorliggende plan zijn verder de volgende conclusies relevant:

- 'Het moet voorkomen worden dat zich in de zanddepots kolonies Oeverzwaluwen vestigen. Dit kan worden gedaan door de heuvels te laten begroeien of de hellingen meer dan 45° te laten lopen.
- Bomen moeten worden gekapt en overige vegetatie moet worden verwijderd voordat het broedseizoen (15 maart) begint. Om te voorkomen dat grondbroeders zich vestigen kan worden gekozen om te (diep)ploegen.
- Kolonisatie van Rietorchis kan worden voorkomen door te maaien en grond te (diep)ploegen. Jaarlijks moet nagegaan worden of de Rietorchis zich heeft gevestigd in de delen waar datzelfde jaar gewerkt gaat worden. Inventarisatie van de Rietorchis moet plaatsvinden in de periode eind mei - half juni. Wanneer de Rietorchis voorkomt in het plangebied moet een ontheffing worden aangevraagd, zolang niet volgens een goedgekeurde gedragscode kan worden gewerkt.
- Met de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het voortplantingsseizoen van kleine zoogdieren (april tot augustus).'

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die bescherming genieten op basis van de Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt tevens buiten het gebied dat als Ecologische Hoofdstructuur is aangewezen.

Het ecologisch onderzoek was bedoeld voor de periode 2008-2013. In de periode 2009-2011 zijn de aanbevelingen voor zover van toepassing gevolgd. Er is regelmatig gemaaid en de natuurwaarde van het gebied is nog steeds minimaal. De conclusies van de rapportage zijn daarom anno 2011 nog steeds van toepassing. Bij de bouw van het havengebouw zal rekening worden gehouden met de genoemde uitgangspunten.

4.3

Archeologie

Door RAAP is op 7 september 2000 een archeologisch rapport opgeleverd voor het gebied van Blauwestad. In het gebied werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gebied is inmiddels bouwrijp gemaakt en ter plekke van het plangebied opgehoogd met grond van elders uit het plangebied. Archeologische waarden zijn dan ook niet te verwachten.

4.4

Water

Het vigerende bestemmingsplan voorziet bij recht al in ruime mogelijkheden voor bebouwing. Het nieuwe plan bevat wat dat betreft geen nieuwe inzichten. Wat betreft waterberging, hemelwaterafvoer en rioolwaterafvoer staat in Blauwestad een duurzaam waterbeheer voorop. Hierover wordt regelmatig overlegd met het Waterschap Hunze en Aa's.

4.5

Parkeren

De parkeerbehoefte van het nieuwe havengebouw kan worden berekend op basis van CROW-gegevens.

Tabel 2. Schatting van de parkeerbehoefte van het havengebouw in Blauwestad op basis van CROW-gegevens

Voorziening	Parkeerbehoefte per 100 m ² b.v.o. per etmaal	Omvang	Aantal parkeerplaatsen
Café-restaurant	14-16 plaatsen	274 m ²	38-44
Havenkantoor en informatiecentrum	3-3,5*	596 m ²	18-21
Totaal			56-65

* norm commerciële dienstverlening

Voor een deel zullen deze parkeerplaatsen in combinatie kunnen worden gebruikt. Zo zal de maximale parkeerbehoefte van het restaurant 's avonds optreden, terwijl havenkantoor en informatiecentrum vooral overdag worden bezocht. De uiteindelijke parkeerbehoefte zal daardoor circa 50 plaatsen bedragen. Het voorlopig ontwerp voorziet in de realisatie van 107 parkeerplaatsen; dit is ruimschoots voldoende.

4.6

Verlichting en toegankelijkheid van uitkijktoren op havengebouw

Naar aanleiding van de inspraakprocedure op dit bestemmingsplan zijn met belanghebbenden de volgende afspraken over verlichting en toegankelijkheid van de uitkijktoren op het havengebouw gemaakt:

- De blauwe toren is een icoon en bedoeld voor de herkenbaarheid van Blauwestad.
- De functie en daarmee de toegankelijkheid van de toren als zijnde de uitkijktoren zal tijdelijk zijn. In het geval van het voornemen om de toren af te sluiten als uitkijktoren worden de omwonenden actief in deze afweging betrokken.
- Alleen de zijde richting A7 wordt verlicht (zuidzijde).

- Aan de oost-, noord- en westzijde wordt geen verlichting toegepast.
- De toegepaste verlichting is diffuus; straalt niet uit naar de noord-, oost- en westzijde van de toren.
- De toren wordt vanuit de binnenkant aangelicht met een dichte achterzijde, waardoor het licht niet in de toren straalt.
- De toren wordt niet vanaf de buitenkant aangestraald.
- Bij evenementen wordt de toren niet extra verlicht.
- 's Avonds vanaf schemer tot 22.30 uur is de verlichting van de toren aan. Na 22.30 uur is deze uit.
- 's Ochtends gaat de verlichting aan van 7.00 uur tot 9.00 uur, daarna uit.
- De toren is overdag openbaar en dus toegankelijk voor publiek.
- 's Avonds tot 's morgens wordt deze afgesloten.
- Het is mogelijk de verlichting nader in te regelen en dit gebeurt, indien daaraan van de kant van de omwonenden behoefte aan is (bijvoorbeeld in geval van hinder), in samenspraak met de omwonenden.

Economische uitvoerbaarheid



De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van Projectorganisatie Blauwestad om in Het Havenkwartier een havengebouw met diverse functies te realiseren. De kosten van het plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

De gronden in de omgeving van het nieuwe havengebouw zijn eigendom van de Gemeenschappelijke Regeling, waarin de provincie Groningen en de gemeente Oldambt participeren. Het Havenkwartier ligt grotendeels braak. In de opzet van Blauwestad is het steeds de bedoeling geweest om in Het Havenkwartier (voorheen Het Dorp) centrale voorzieningen te realiseren. Door deze omstandigheden is de kans dat er door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied op grond van artikel 6.1 van de Wro planschadeclaims indienen, uiterst klein.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De afspraken over de exploitatiekosten zullen worden opgenomen in het koopcontract van de overgedragen gronden en zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



6.1

Terinzagelegging voorontwerp

Het voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen heeft met ingang van 8 december 2011, gedurende een periode van 6 weken, tot en met 18 januari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties in te dienen.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de maatschappelijke instanties.

Het voorontwerp bestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis van Oldambt aan de Johan Modastraat 6 te Winschoten en was digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In totaal zijn twee overlegreacties binnengekomen die als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De overlegreacties zijn afkomstig van:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's.

OVERLEGREACTIES

Er zijn drie inspraakreacties ontvangen die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming, zijn de ontvangen inspraakreacties geanonimiseerd.

INSPRAAKREACTIES

In de hiernavolgende paragrafen zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro en de inspraak uiteengezet.

6.1.1

Overleg

Overlegreactie 1: Provincie Groningen

De Provincie Groningen heeft in haar brief van 10 januari 2012 aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Reactie

De ontvangen overlegreactie van de Provincie Groningen is ter kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie 2: Waterschap Hunze en Aa's

Per brief van 4 januari 2012 heeft waterschap Hunze en Aa's op het plan gereageerd. Het waterschap geeft aan dat het hemelwater moet worden gescheiden van het afvalwater bij nieuwe ontwikkelingen. Het hemelwater kan worden geloosd op het Oldambtmeer. Door gebruik te maken van duurzame materialen kan vervuiling van het hemelwater worden voorkomen. Vanwege de kans op vervuiling mag de hemelwaterafvoer van het parkeerterrein niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Dit hemelwater moet eerst worden gezuiverd middels een bodempassage. Dit kan met waterdoorlatende verharding waarbij het hemelwater in de bodem infiltreert waarna het kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het waterschap verzoekt daarnaast om aan te geven of in het te realiseren havengebouw een inzamelpunt voor afvalwater wordt gerealiseerd. Wat betreft de geplande inrichting kan het benodigde beheer en onderhoud van oevervoorzieningen mogelijk veranderen en daarom wordt dan ook verzocht om hierover met het waterschap overleg te voeren.

Reactie

De bestaande parkeerplaatsen zijn reeds van een waterdoorlatende verharding voorzien. Bij de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen zal eveneens gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Verder wordt in het te realiseren havengebouw een inzamelpunt voor afvalwater gerealiseerd. Te zijner tijd zal de gemeente met het Waterschap Hunze en Aa's in overleg treden om te komen tot een zorgvuldig beheer en onderhoud van de waterhuishoudkundige voorzieningen in de toekomstige situatie.

6.1.2

Inspraak

Drie inspraakreacties zijn ontvangen. Naar aanleiding van deze inspraakreacties is de gemeente in overleg getreden met verschillende insprekers. In alle gevallen hebben de gevoerde overleggen geresulteerd in het terugtrekken van de ingediende inspraakreacties. De schriftelijke correspondentie hierover is bij de betreffende inspraakreacties opgenomen.

Inspraakreactie 1: Kopersvereniging Ons Park

Door Kopersvereniging Ons Park is een inspraakreactie ingediend waarbij ingegaan is op het planproces en de uitwerking van het plan wat betreft het strand. Daarnaast is een opmerking gemaakt over een nieuwe, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen, ontsluitingsroute van Het Havenkwartier. Met de Kopersvereniging Ons Park is overleg gevoerd over de ingediende inspraakreactie. Dit heeft geresulteerd in het intrekken van de inspraakreactie door de kopersvereniging.

Inspraakreactie 2

Door insprekers is een inspraakreactie ingediend over de verdere invulling van Het Havenkwartier, verlichting en toegankelijkheid van de uitkijktoren op het havengebouw en de groene buffer tussen de woonkavels aan De Grutto en Het Havenkwartier. Nadat afspraken zijn gemaakt die in een afsprakenbrief zijn vastgelegd, hebben insprekers besloten hun inspraakreactie in te trekken.

Inspraakreactie 3: Bewonersvereniging De Wei

Bewonersvereniging De Wei heeft een inspraakreactie ingediend over de mate van verlichting van de uitkijktoren. De met de insprekers van inspraakreactie 2 gemaakte afspraken heeft de instemming van de bewonersvereniging. Naar aanleiding hiervan heeft bewonersvereniging De Wei haar inspraakreactie ingetrokken.

6.1.3

Conclusie

De ontvangen overlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingplan. Wat betreft de inspraakreacties zijn de gemaakte afspraken met de insprekers van inspraakreactie 2, ten aanzien van de verlichting en toegankelijkheid van de uitkijktoren op het havengebouw, relevant. Deze afspraken zijn opgesomd in paragraaf 4.6, in het hoofdstuk handelend over de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan.

6.2

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 maart 2012, gedurende een periode van 6 weken, tot en met 18 april ter visie gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis van Oldambt aan de Johan Modastraat 6 te Winschoten en was digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kon een mondelinge toelichting op het plan worden verkregen. Binnen de termijn van tervisielegging was het voor een ieder mogelijk om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.