

B i j l a g e n

1. Onderbouwing manege De Dollard
2. Ruimtelijke onderbouwing Oostereinde 24
3. Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheden
4. Nota van inspraak en overleg
5. Nota zienswijzen
6. Advies Steunpunt Externe Veiligheid

Herziening bestemmingsplan “Moederplan Blauwe Stad 98 “

Verzoek tot verruiming activiteiten van de Dollardmanege.

Sinds enige jaren huurt de heer Ritsema de Dollardmanege op het adres Oostereinde 26 te Winschoten. De manege huisvest op dit moment circa 70 paarden. Door enkele malen per jaar evenementen binnen te halen lukt het maar net ieder jaar een sluitende begroting te realiseren en om met een kleine winstmarge het jaar af te sluiten. Aangezien al meerdere ondernemers op het manegecomplex zijn ten onder gegaan is men op zoek naar een mogelijkheid om extra inkomsten te kunnen genereren. Deze noodzaak wordt versterkt door de jaarlijks toenemende kosten. Gezocht wordt naar activiteiten, welke de reeds aanwezige personeelsleden naast de huidige werkzaamheden zouden kunnen meenemen. Bij voldoende resultaat kan de uitbreiding leiden tot een stukje werkgelegenheid.

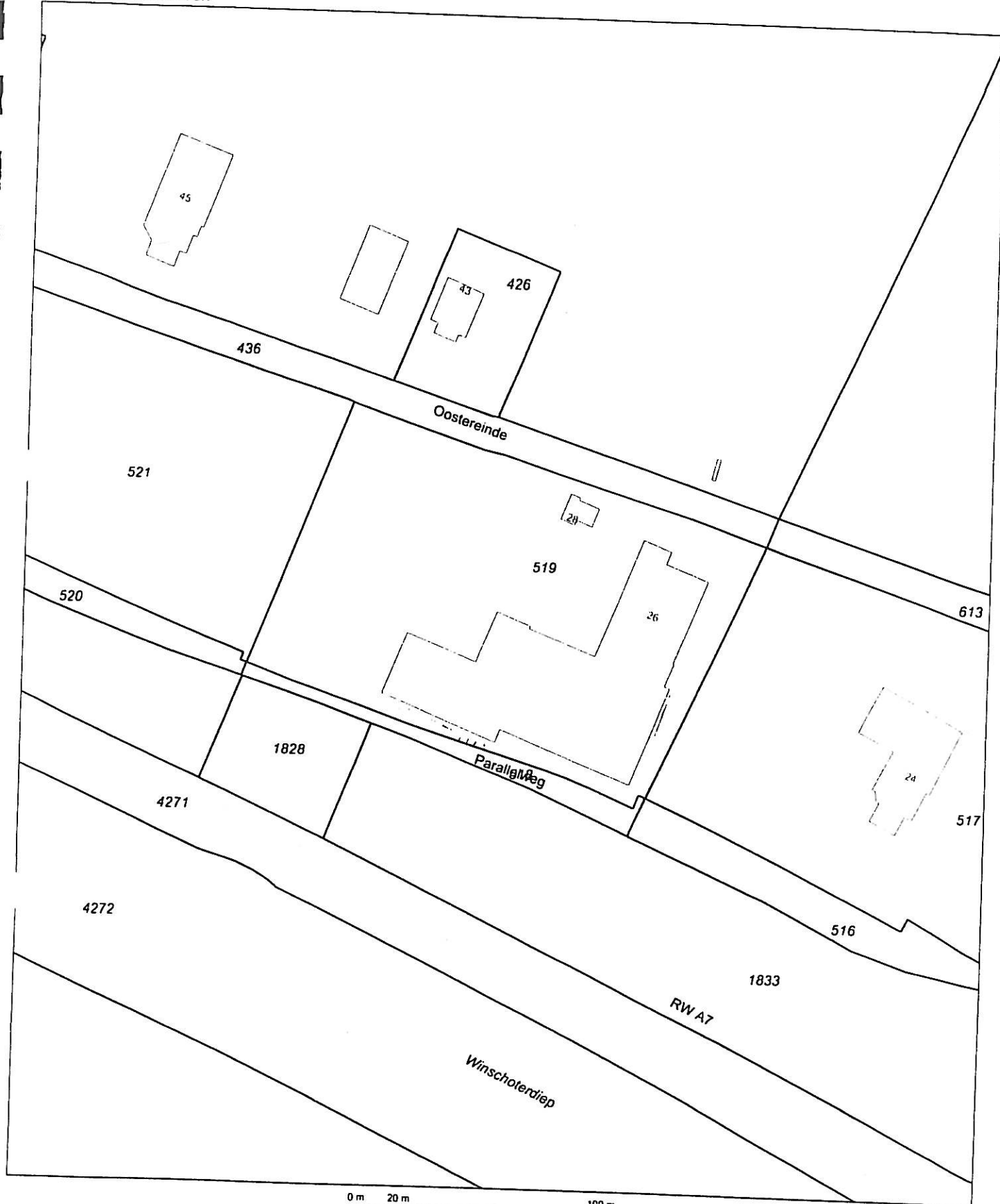
In verband met de op korte termijn te verwachten herziening van het bestemmingsplan “Moederplan Blauwe Stad '98” is dit het moment om actie te ondernemen, door het college van Burgemeester en Wethouders te vragen, of men haar intentie kenbaar wil maken om aan de verruiming van activiteiten medewerking te verlenen.

Op dit moment heeft het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding Bm”.

Dit staat voor een manege, hotel en een restaurant. De manege en het restaurant zijn reeds op het perceel gevestigd. Het restaurant wordt op dit moment incidenteel gebruikt bij activiteiten.

Enkel door een clustering van activiteiten kan het voortbestaan van de manege worden gewaarborgd.





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

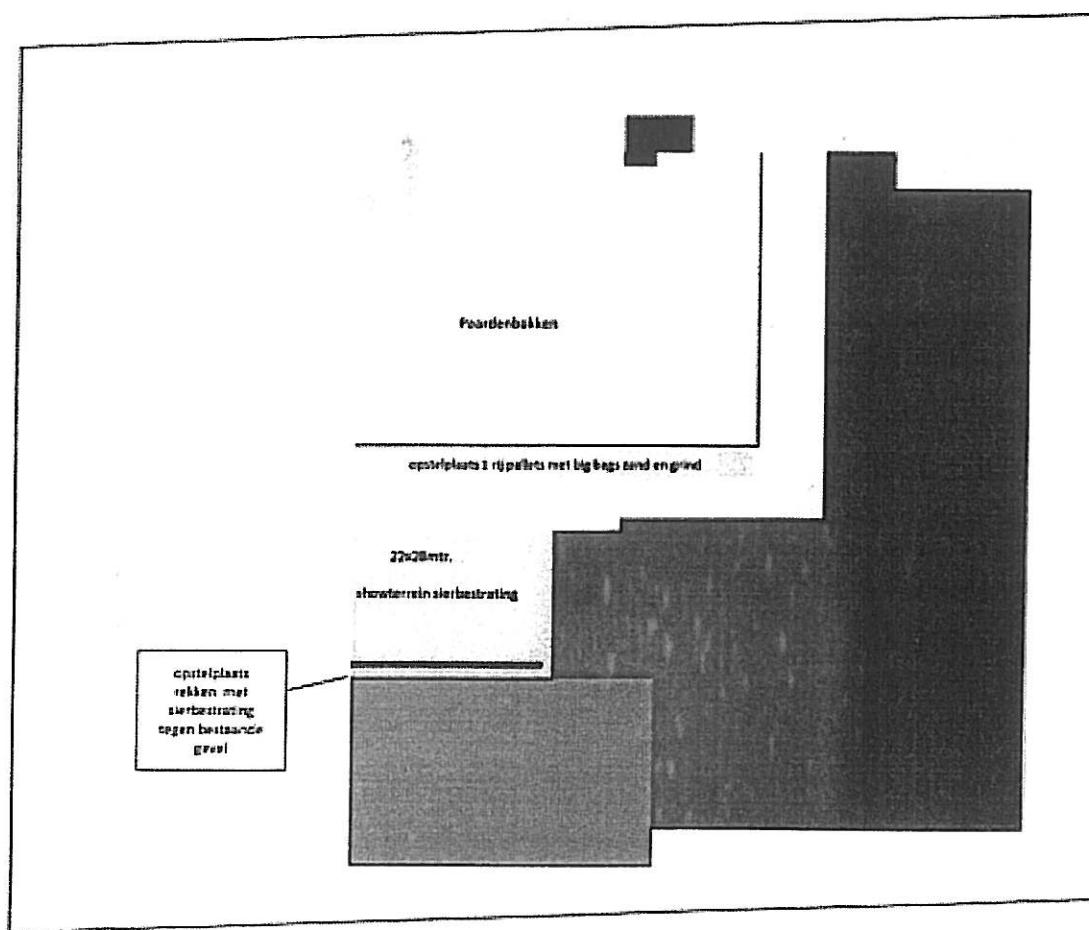
WINSCHOTEN
I
519



Optie 1. Verkoop van sierbestrating

Hierbij valt te denken aan een combinatie met de verkoop van sierbestrating door middel van de aanwezigheid van een showterrein, waar de klant voorbeelden kan bekijken en deze binnen kan bestellen. Eventueel zou men nog big bags met bijvoorbeeld 1 m3 zand op een aanhanger kunnen laten plaatsen. De producten worden grotendeels rechtstreeks af fabriek bij de klant afgeleverd. De klant kan bij aflevering met pin betalen. Het reeds dagelijks aanwezige personeel kan naast de huidige werkzaamheden het bedienen van de klanten meenemen.

Het betreft een showterrein, zoals wordt toegepast in Groningen aan de Bornholmstraat. Voor de situering van de producten wordt rekening gehouden met de zichtlijnen zoals genoemd in het beleid van de provincie. Op het terrein worden geen pallets met bestratingmateriaal binnen de zichtlijnen vanaf de snelweg opgeslagen. De activiteiten leveren geen extra belasting van de openbare weg op in het kader van een vergroting van de parkeerdruk. Hiervoor is immers voldoende ruimte aanwezig op het eigen perceel van de manege. Daarnaast betreft het een product welke geen constante stroom van klanten trekt. Uitgaande van de situatie in Groningen is er zelden sprake van een situatie waarbij meerdere klanten gelijktijdig het terrein bezoeken.



Overzichtstekening van gewenste locatie



Betreffende locatie welke in aanmerking zou komen voor een showterrein



Het zicht vanaf de snelweg wordt weggenomen door de loods.

Optie 2 Evenementenhal

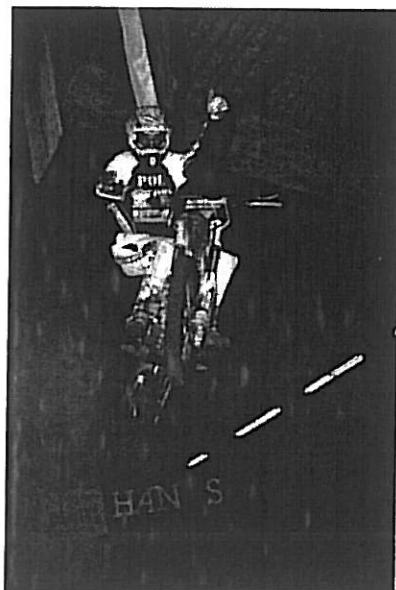
De afgelopen jaren vinden er in de manege diverse activiteiten plaats, zoals wedstrijden gerelateerd aan de paardensport, een tuinbeurs, een indoor motorcross of een circus. De grote hal is voorzien van een tribune waar een groot aantal bezoekers plaats kunnen nemen. Het laatste evenement, de indoormotorcross werd geopend door de burgemeester en een wethouder van de gemeente Oldambt. Hierbij waren 40 vrijwilligers betrokken en werden 70 bouwhekken om de veiligheid te waarborgen, 1000 kuub zand en 400 strobalen ingebracht.

Dit zijn jaarlijks terugkerende evenementen, welke de Stad Winschoten op de kaart zetten. Bij deze evenementen staat natuurlijk altijd de veiligheid voorop. De evenementen worden altijd vooraf bij de gemeente Winschoten gemeld. Aanmerkingen van controleurs worden gelijk opgepakt.

De grote opkomsten geven aan dat hier in een vraag wordt voorzien. Er is blijkbaar behoefte aan dergelijke activiteiten. De locatie zelf is hier prima geschikt voor vanwege de goede bereikbaarheid de ruime parkeervoorziening en de afgelegen locatie.

Met regelmaat terugkerende activiteiten zouden prima kunnen worden gecombineerd met een promotiecampagne van de blauwe stad, waardoor het mes aan twee kanten snijdt.

Door het wegvallen van het cultureel centrum de Klinker in Winschoten is tevens een grote aanslag gedaan op het cultureel aanbod in de stad. Het ontbreken van dit aanbod zou tijdelijk kunnen tevens kunnen worden opgevangen in de evenementenhal. Indien het bezoekersaantal wordt afgestemd op de locatie, welke in het bezit is van een vaste tribune, zal moeten worden opgemerkt, dat er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn.



Optie 3 Kleinschalige detailhandel in paardensportartikelen.

Door de aanwezigheid van een winkel met ca. 50 m² verkoopoppervlakte zouden de bezoekers van de manege tevens de beschikking hebben over de benodigde artikelen voor de verzorging van de paarden. Ook hiervoor geldt, dat de reeds aanwezig personeelsleden, welke belast zijn met de dagelijkse verzorging op de manege of het restaurant, de aanwezige klanten tussendoor kunnen helpen. Naar verwachting zal er geen constante stroom van klanten aanwezig zijn. Eventueel zou op de zaterdag of tijdens wedstrijden een vast personeelslid kunnen worden ingezet.

Optie 4. Paard- en Ruiterhotel

Op het perceel ligt reeds de bestemming van een hotel. Door een kleinschalige vorm van deze unieke vorm van logies aan te bieden, waarbij de ruiter zijn of haar paard op vakantie mee kan nemen bestaat de kans dat meer mensen van veraf het gebied gaan bezoeken. Hierdoor kan tevens het gebied rondom en binnen de contouren van de Blauwe Stad onder de aandacht kunnen worden gebracht. Door een kleinschalige vorm van logies kan een nieuwe mogelijkheid voor het toerisme kunnen worden geboden. Door de omvang van deze activiteit kleinschalig te houden zou voor overige agrarische bedrijven in de omgeving een mogelijkheid kunnen worden geboden om tevens kleinschalige paard- en ruiter faciliteiten aan te bieden, waardoor de aantrekkingskracht voor het toerisme wordt vergroot. Boven het huidige restaurant is hiervoor voldoende ruimte aanwezig, welke op dit moment niet wordt benut. De huidige beheerder van de manege, welke op het terrein voor de manege woont zou hierin een leuke bijdrage kunnen leveren. Ook met betrekking tot de wedstrijden of evenementen is een overnachtingsmogelijkheid ter plaatse een welkome oplossing voor bezoekers van veraf.

Bovenstaande activiteiten zijn prima te combineren met de aanwezige manege en geven de kans om binnen de huidige bedrijfsbezetting extra inkomsten en een grotere aantrekkingskracht voor de omgeving te genereren, zonder hierbij een grote belasting voor de omgeving op te leveren. Door deze mogelijkheid toe te staan bestaat de kans dat de manege intensiever wordt gebruikt en hierdoor in stand kan worden gehouden. Tevens leidt de uitbreiding met de genoemde activiteiten tot een wens van het verbeteren van het aanzicht van de manege, waar ook weer een ieder bij is gebaat.

Optie 5 Het optimaliseren van de horeca

Deze optie heeft tot doel het gebruik van het restaurant van de manege te optimaliseren. Voor bedrijfsfeesten, familiefeesten of teambuilding kunnen de bakken worden omgebouwd ten behoeve van beachparty's, beachvolleybalwedstrijden, beachvoetbalwedstrijden en/of touwtrekwedstrijden. Door deze activiteit neer te zetten wordt er een nieuwe activiteit aangeboden, welke in de omgeving nog niet voorhanden is. Hierbij valt tevens te denken aan een winteractiviteit voor de plaatselijke voetbalverenigingen uit de omgeving van Winschoten of sportdagen voor de schooljeugd. Eventueel afgesloten met een lopend buffet. Door dit aspect leven in te blazen kan tevens de kantine / het restaurant weer rendabel worden gemaakt. De activiteiten kunnen worden vergeleken met als voorbeeld het activiteitencentrum Bin'nporet in de stad Groningen.

Ruimtelijke onderbouwing

**Oostereinde 24 Winschoten, bouw
hotel/restaurant en zalencentrum**

Definitief

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.001
Maart 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	6
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historie en huidige situatie	7
2.2 Beschrijving plan	9
3 BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Provinciale Omgevingsplan Groningen 2009-2013</i>	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 <i>Gebiedsvisie Oostereinde</i>	15
3.3.2 <i>Visie Beeldkwaliteit A7</i>	16
3.3.3 <i>Ontwikkelingsvisie Blauwe Stad</i>	16
3.3.4 <i>Economische toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud'</i>	16
3.3.5 <i>Welstandsnota</i>	17
4 OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Archeologie	19
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	19
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	20
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	20
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.3 Bodem	24
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.4 Flora en Fauna	26
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	26
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.5 Geluid	27
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	28
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.7 M.E.R.-beoordeling	29
4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.8 Milieuhinder	30
4.9 Verkeer en vervoer	31
4.10 Watertoets	32
4.10.1 <i>Aanleiding en doel</i>	32

	<i>4.10.2 Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36

1. Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als het kunnen uitvoeren van een ruimtelijke initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.1

Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Oostereinde 24 te Winschoten bevinden zich de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel grond van circa 2,3 hectare. Het perceel is gelegen direct ten noorden van de A7 en de stad Winschoten. Er is een initiatiefnemer die het plan heeft opgevat om deze vrijkomende agrarische bebouwing te gaan herbestemmen en er zodoende een nieuwe functie in terug te laten komen. Het plan is opgevat om hier een hotel/restaurant met zalencentrum te gaan realiseren, waarbij ook aanvullende bebouwing noodzakelijk is.

Hieronder is het perceel zichtbaar gemaakt vanuit de lucht en streetview, op basis van Bing Maps en Google.



Zoals gezegd is het de bedoeling een hotel/restaurant met zalencentrum te beginnen. Hieronder een mogelijke weergave van het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan nader toegelicht.



1.2 Planologisch kader

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan “Herziening Blauwestad 2000”. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot ‘agrarische doeleinden’, waarbij de gronde zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken. Het realiseren van een hotel/restaurant met zalencentrum is hiermee in strijd.

Om het gebouw toch te kunnen realiseren is er een afwijking van het bestemmingsplan Voorhof noodzakelijk.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de afwijkingsprocedure van dit het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van het hotel/restaurant met zalencentrum dient op deze wijze mogelijk te worden gemaakt door aanpassing van het juridisch-planologisch kader.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Om het bouwplan uit te kunnen voeren dient er een omgevingsvergunning verkregen te worden. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan gerealiseerd worden met een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het besluit tot afwijking van een bestemmingsplan dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hierin dient de impact van de bestemmingswijziging en de manier waarop de wijziging in de ruimtelijk-planologische omgeving kan worden ingepast te worden onderzocht. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante milieuaspecten en de archeologische gevolgen. Daarnaast dient de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht respectievelijk te worden aangetoond. In deze ruimtelijke onderbouwing voor de Oostereinde 24 te Winschoten komen al deze aspecten aan de orde.

Met het succesvol doorlopen van de afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het bouwplan uitgevoerd kan worden.

1.3 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen met de bouwwerken moet passen binnen deze visie.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Herziening Blauwestad 2000".

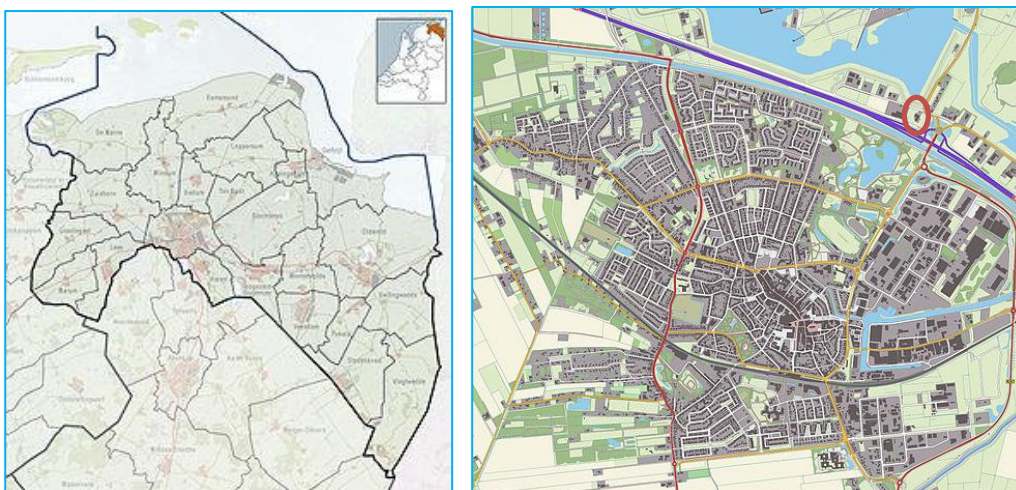
In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

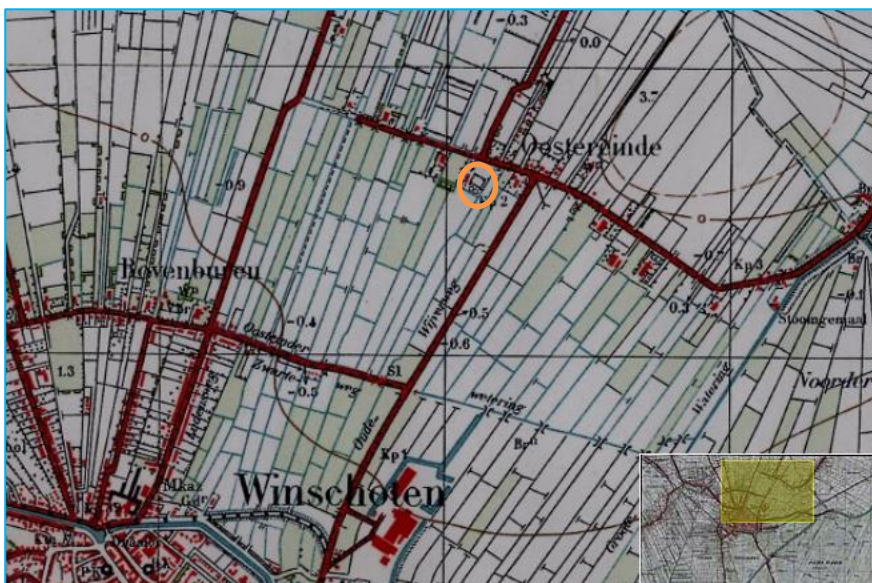
Het perceel Oostereinde 24 te Winschoten is gelegen in de sinds 1 januari 2010 bestaande Gemeente Oldambt, gelegen in de provincie Groningen. Het perceel Oostereinde 24 is gelegen direct ten noorden van zowel de stad Winschoten als ook de A7.

Hieronder is de ligging zichtbaar gemaakt.



Nederland, provincie Groningen, Winschoten en de locatie Oostereinde 24 in één oogopslag.

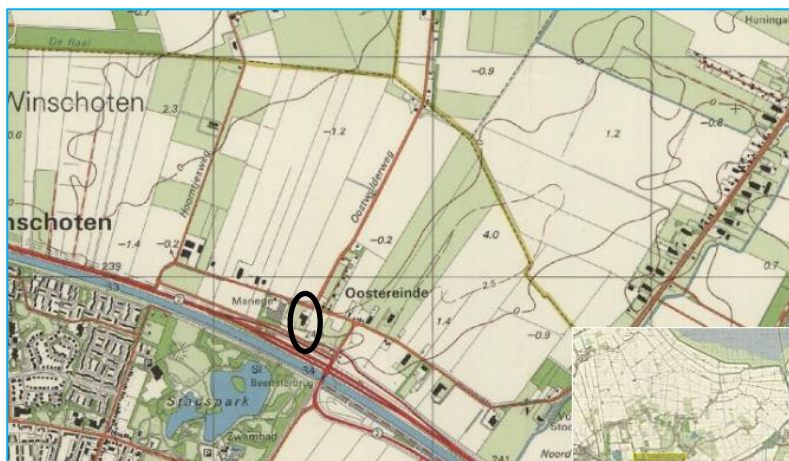
Winschoten is een kern waarvan wordt aangenomen dat deze al voor de 12^e eeuw bestond. Hieronder hebben wij de historische groei van de kern Winschoten en het gebied rondom het perceel Oostereinde 24 zichtbaar gemaakt.



Anno 1934



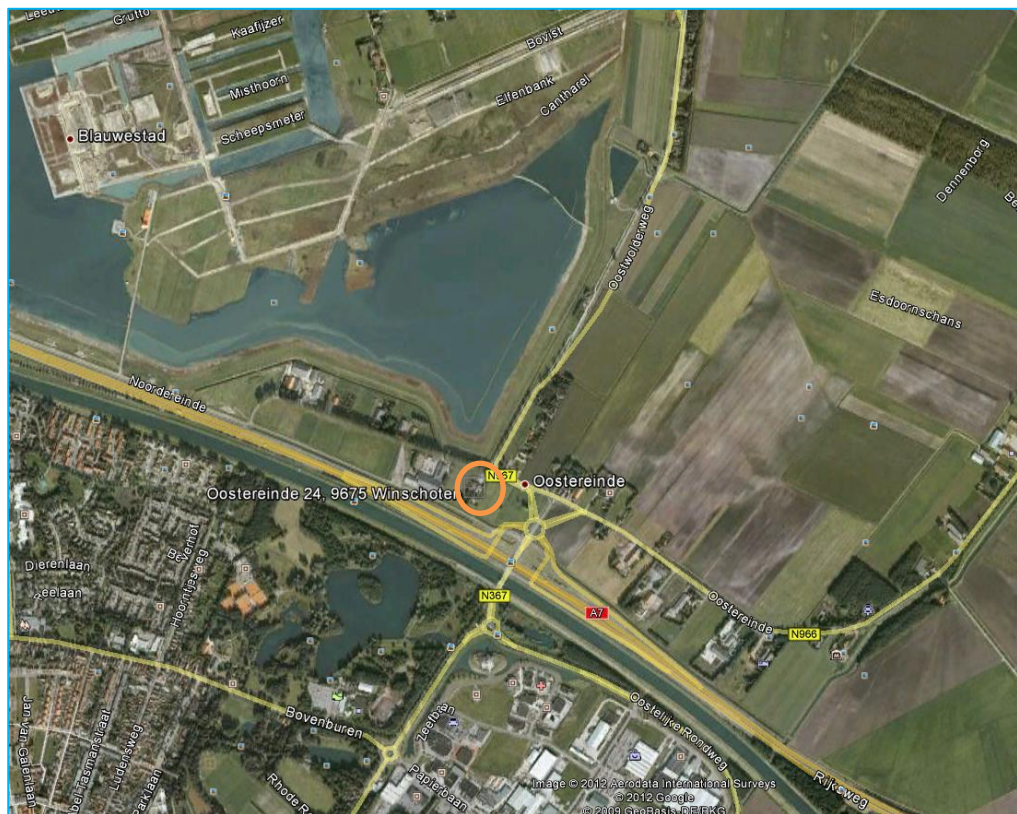
Anno 1971



Anno 1990

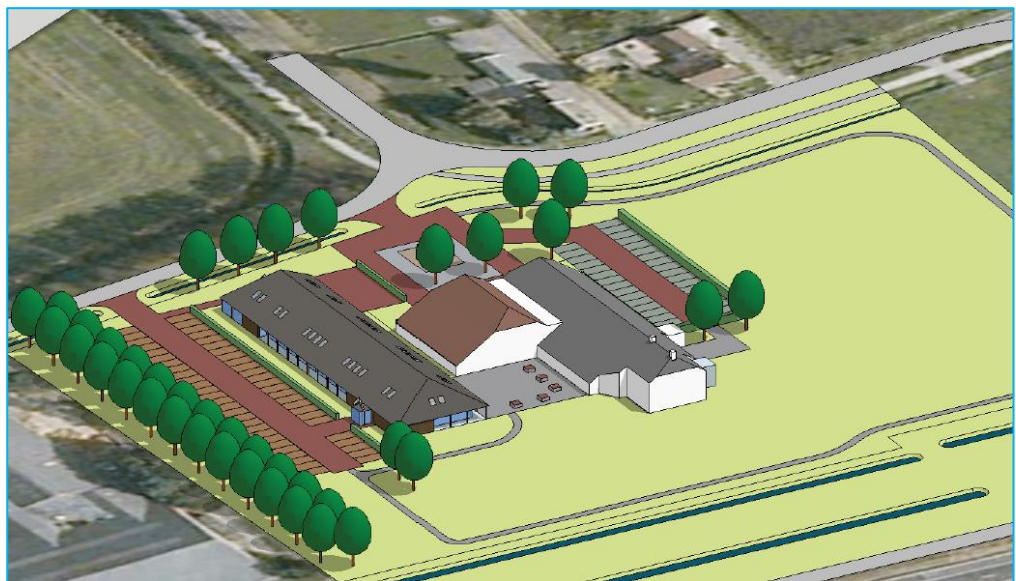
Duidelijk zichtbaar is de groei van de stad Winschoten naar de A7 toe tussen 1971 en 1990. Ook zichtbaar is de aanwezigheid van de bebouwing op het perceel Oostereinde 24 in ieder geval al in 1934.

Het perceel zelf ligt inmiddels direct ten noorden van de autosnelweg A7. Van bovenaf gezien links van het perceel is een manegebedrijf gesitueerd. Ten noorden van het perceel begint de zogeheten 'Blauwe Stad'. Op de volgende foto is deze situering zichtbaar gemaakt. Wat opvalt is dat het gebied links van de weg die naar de Blauwe Stad gaat inmiddels als geïsoleerd is te beschouwen tussen de Blauwe Stad, de snelweg A7, de stad Winschoten en de rotonde.



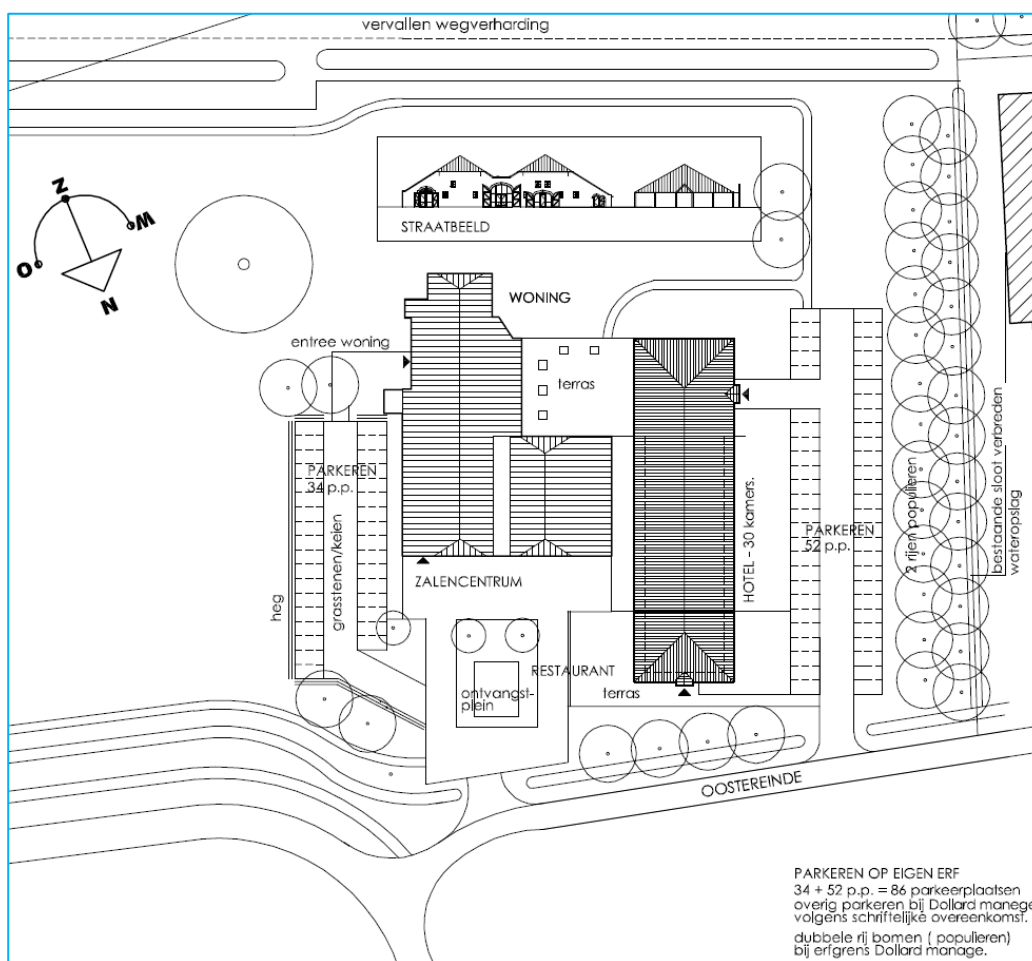
2.2 Beschrijving plan

Initiatiefnemer is voornemens een hotel/restaurant zalencentrum te realiseren op het perceel. Het ligt in de bedoeling het gehele perceel bij deze ontwikkeling te betrekken. Hierna 2 aanzichten, de eerste vanaf de A7, de tweede vanaf de straat Oostereinde gezien.





In de overzichtstekening hierna is inzichtelijk gemaakt waar de verschillende functies komen, zo wordt duidelijk dat de bestaande bebouwing op het perceel in gebruik genomen gaat worden voor het restaurant en zalencentrum en dat in het nieuw te bouwen gebouw, met een oppervlakte van circa 1050 m² het hotel en een fastfoodrestaurant gaan komen. Het hotel gaat plek bieden aan 32 kamers. Het zalencentrum moet ruimte gaan bieden aan maximaal 600 personen (incl. personeel) bij feesten, partijen en congressen. Het dele van het bestaande gebouw die het meest dicht bij de A7 is gelegen zal, net als ten tijde van het agrarische bedrijf van toepassing was, in gebruik genomen gaan worden als dienstwoning.



Het parkeren is geprojecteerd op het gebied tussen de manege en het hotel, als ook aan de oostkant van het restaurant. Door deze oplossing blijft de entree van het Oostereinde gebied een zo open mogelijk karakter behouden. In totaliteit is, in overleg met de gemeente, bepaald dat er 86 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd overeenkomst bovenstaande tekening. Tevens dient een dubbele rij bomen tussen de manege en het hotel te worden aangeplant.

In nauw overleg met de gemeente Oldambt is gekozen voor deze stedenbouwkundige opzet van de totale inrichting van het perceel. Ook is vanuit de gemeente Oldambt uitvoering informeel contact geweest met de provincie over deze stedenbouwkundige opzet. Door deze opzet is de totale ontwikkeling passend gemaakt in het van oudsher overwegend agrarische karakter van het gebied.



3

Beleidstoets

Wat is beleid. Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdpad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

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

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

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

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor deze locatie zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Dé drie centrale uitgangspunten in het POP om bij te dragen aan duurzame ontwikkeling zijn:

1. blijven kiezen voor werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken; en
3. sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Hieronder staat het relevante beleid verwoord het gebied Oostereinde 24 te Winschoten.

De provincie biedt het toeristisch bedrijfsleven ruimte voor nieuwe investeringen. De routestructuren, de cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk waardevolle objecten en de natuurterreinen die in de afgelopen decennia zijn aangelegd, vormen een stevige basis voor dergelijke investeringen. De provincie wil dit kapitaal de komende jaren verder vergroten, onder meer met subsidies uit de regioprogramma's.

Verder is van belang artikel 4.27 van de provinciale Omgevingsverordening. Deze houdt het volgende in.

Artikel 4.27 Niet-agrarisch grondgebruik

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie, anders dan extensieve recreatie.

Er is sprake van nieuw ruimtebeslag ten behoeve van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies.

In artikel 4.27, lid 3 staat vervolgens het volgende genoemd indien er sprake is van hergebruik van vrijkomende bebouwing:

Het bestemmingsplan stelt regels over het hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen en reeds vrijgekomen gebouwen. Deze regels voorzien in ieder geval in het volgende:

- a. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- b. de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- c. het voorkomen van onnodige sloop van binnen het plangebied aanwezige monumentale gebouwen;

- d. de bedrijvigheid wordt beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid, van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, waarbij detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
- e. de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten.

Aan de aandachtspunten a, c, d en e kan worden voldaan. Er kan niet worden voldaan aan aandachtspunt b, om reden dat er ten behoeve van het initiatief sprake is van meer dan 'geringe uitwendige aanpassingen'.

Aan de regels zoals gesteld in de verordening wordt niet voldaan. Om het plan te kunnen realiseren, is ontheffing van de omgevingsverordening noodzakelijk. Deze is door de gemeente Oldambt aangevraagd en bij schrijven van XXXX verleend (zie bijlage XX).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Oostereinde

Het gebied Oostereinde is de entree van de Blauwe Stad en Winschoten. Het lijkt een typische snelweglocatie, maar op deze locatie is geen specifieke zichtlocatie gewenst, noch een bedrijventerrein. Er wordt daarom gemikt op bedrijvigheid en detailhandel die gerelateerd zijn aan watersport, toerisme, buiten leven en de leefstijlen die bij de Blauwestad horen.

In de 'Verbindingszone Oostereinde' komen de invloedssferen van Winschoten en de Blauwestad samen.

Er zullen functieveranderingen gaan plaatsvinden, die ertoe leiden dat het gebied meer stedelijke functies herbergt, vanuit een stedenbouwkundige setting waar goed zicht op de Blauwestad mogelijk blijft. De zone tussen de weg Oostereinde en Noordereinde/snelweg zal langzamerhand transformeren in een bijzondere zichtlocatie waar werken, recreëren en in mindere mate wonen gecombineerd kunnen worden.

In het gebied Oostereinde is ook ruimte voor landgebonden recreatie. Toeristische ontwikkelingen, ook watergebonden vormen, hebben zwaartepunten op het land nodig: verblijfsaccommodatie, trekpleisters en activiteiten, informatie.

In het gebied Oostereinde zelf zijn nu nog relatief weinig toeristische zwaartepunten. In Blauwestad zijn wel nieuwe (dag)recreatieve voorzieningen gepland, maar die moeten nog tot ontwikkeling worden gebracht.

In Winschoten daarentegen zijn al bestaande faciliteiten (met name bezienswaardigheden, accommodatie en algemene stedelijke voorzieningen). Deze zijn echter niet van dien aard dat Winschoten als toeristische bestemming te boek staat. Uitbreiding van het aanbod in het Oostereinde gebied vormt dus een welkome aanvulling voor de regio. Er is een grote publiekstrekker nodig als ook een verbreding van het horeca aanbod, waaronder een voorziening als in dit bestemmingsplan beschreven.

3.3.2 Visie Beeldkwaliteit A7

De zone tussen Blauwestad en Winschoten is een logische plek in de onderzochte A7 zone, waar verdichting passend is en waar ontwikkelingen zich expliciet kunnen ontwikkelen.

Het gebied Oostereinde heeft nu nog een voornamelijk agrarisch karakter, met enkele boerderijen, een manege en aan de noordzijde lintbebouwing langs het Oostereinde. Aan de oostzijde staan enkele tot dienstverlening en tot horeca verbouwde huizen of boerderijen.

In dit deelgebied presenteren Blauwestad en in mindere mate Winschoten zich. De stedenbouwkundige opzet, de (landschaps-)architectonische vormgeving en de landschappelijke aankleding zal moeten refereren aan de werelden die aan weerszijden liggen en het zal mensen moeten verleiden om er eens te gaan kijken.

Het realiseren van een hotel/restaurant met zalencentrum in de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en in een in de omgeving passend nieuw gebouw versterkt de beeldkwaliteit en kan een vernieuwende impuls geven aan de toeristisch/recreatieve ontwikkelingen voor de Blauwestad en Winschoten.

3.3.3 Ontwikkelingsvisie Blauwe Stad

In de Ontwikkelingsvisie Blauwestad is gesteld dat bij de heroverweging van de bestaande visie (de A7-visie) de cultuurhistorische waarden van het Oldambt en de entree van de Blauwestad dienen te worden meegenomen. Mogelijkheden om de cultuurhistorie te versterken in (de entreezone) van de Blauwestad, zijn bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Oostereind, Noordereind, Ekamp en Meerland, de herbestemming van Oldambster boerderijen, maar ook het verbinden van de verschillende landschappen van het Oldambt met Blauwestad. Verder wordt ingezet op het voeren van een actief recreatiebeleid, aanvullend op het bestaande aanbod, onder andere op het gebied van watersport, dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

3.3.4 Economische toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud'

In de toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud' worden diverse speerpunten neomed, waaronder:

- De recreatieve infrastructuur;
- Cultuur en evenementenprogrammering;
- Wellness- en zorgarrangementen;
- Marketing en promotie en imagooversterking.

Om dit te kunnen realiseren is de missie van de gemeente onder andere het gastvrij onthalen van bezoekers en om het verblijven tot een unieke beleving te maken.

Om aan bovengenoemde doelstellingen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om naast goede infrastructurele en culturele projecten te kunnen beschikken over voldoende overnachtingsaccommodaties.

Een uitbreiding van de overnachtingsaccommodaties door het vestigen van een hotel/restaurant (hotel met 3 en 4 sterrenniveau) met zalencentrum die ruimte biedt aan 32 hotelkamers kan voor zowel de toerist als de zakelijke bezoeker van de regio een extra stimulans zijn om binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oldambt te

willen overnachten. In combinatie met een goede congresfunctie bestaat ook de mogelijkheid om grensoverschrijdende (Duitsland – Nederland) bijeenkomsten binnen de gemeente Oldambt te organiseren.

Dit past bij de doelstelling om als grensgemeente zich duidelijk te willen presenteren in combinatie met het profileren van de regio.

Binnen de gemeente Oldambt is een aantal hotels, Bed and Breakfast-voorzieningen en pensions aanwezig. Mede gelet op de economische activiteiten rond de Eemshaven wordt momenteel een groot deel van de provinciale overnachtingsmogelijkheden ingenomen door buitenlandse werknemers die actief zijn op en of rond de Eemshaven. De huidige en toekomstige ontwikkelingen rond de Eemshaven, zal de komende jaren een blijvende druk uitoefenen op de overnachtingsmogelijkheden, oom in de gemeente Oldambt.

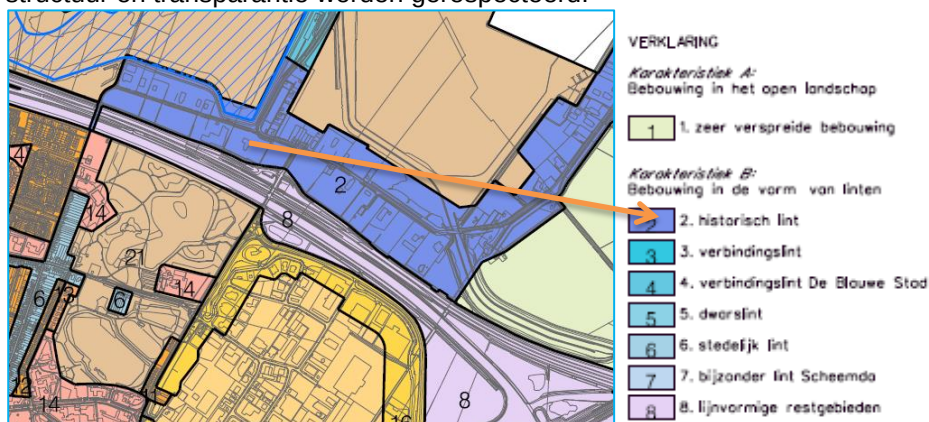
3.3.5

Welstandsnota

De gemeente Oldambt is bezig met het opstellen van een nieuwe Welstandsnota. Op basis van de ontwerpversie van de Welstandsnota ligt het perceel Oostereind 24 in welstandsgebied 2, hetgeen betekent 'historisch lint'.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de omschreven waarden. Nieuwbouw, verbouw en uitbreiding zijn mogelijk wanneer plaatsing en hoofdvorm van de bestaande structuur en transparantie worden gerespecteerd.



Welstandscriteria

Plaatsing

- afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door grootte, functie en plaats in het lint;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw (bij boerderijen achter de brandmuur);
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting.

Hoofdvorm

- één verdieping met kap, op ruime kavel, afhankelijk van de plaats in het lint zijn ook twee verdiepingen met kap mogelijk;
- geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder sober.

Aanzicht

- zichtbare bijgebouwen aan voorzijde ontworpen in stijl;
- grote schuren naast oude bebouwing in schaal optisch gecorrigeerd;
- stijl verbouw in samenhang met het bestaande;
- overwegend verticale of wisselende compositie;
- gevels tamelijk gesloten.

Opmaak

- rode/roodbruine baksteen, schuren donkergroene of donkerrode gevelplaat;
- rode of zwarte dakpannen, schuren een donkergrijs, zwart of donkerrood dak;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grotere gebouwen ook enigszins rijk mogelijk.

Bij de uitwerking is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de criteria zoals die gelden voor welstandsgebied 2 'Historisch lint'.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

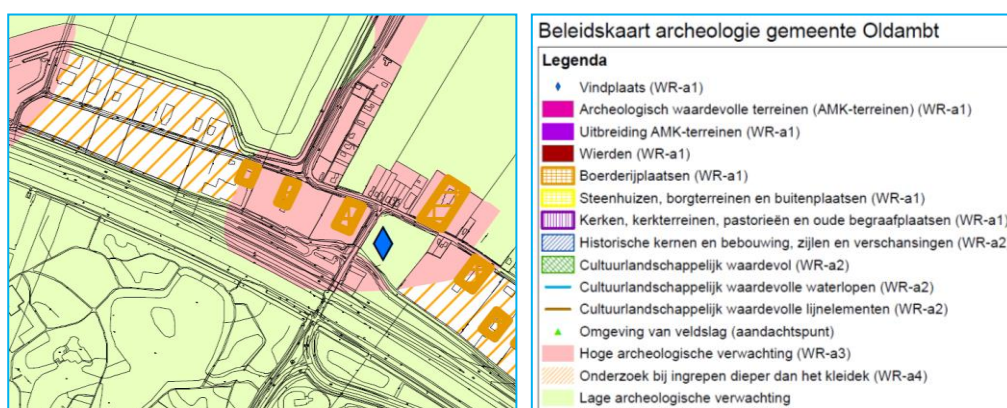
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt dat de boerderij wordt aangemerkt als boerderijplaats WR-a1 en dat het perceel ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals hierna zichtbaar is.



Voor de uitvoering van het voorliggend ruimtelijke plan betekent het dat er een archeologisch onderzoek nodig is als er sprake is van een bouwproject groter dan 200 m².

Door onderzoeksbureau MUG is vervolgens een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Archeologisch

bureau- en booronderzoek Oostereinde 24 te Winschoten, gemeente Oldambt (GR)', rapportnummer 93117111, d.d. 23 augustus 2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Conclusie

De bodemopbouw in het onderzoeksgebied bestaat uit een bouwvoor van zand of veen, met hieronder een pakket grotendeels veraard veen en tenslotte diverse beekafzettingen. Deze bodemopbouw komt goed overeen met de op de bodemkaart genoemde moerige eerdgrond. Echter volgt hieronder geen zand, maar de genoemde beekafzettingen. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een podzolbodem in het onderzoeksgebied.

Vraag 1. Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit?

De bodemopbouw in het onderzoeksgebied is intact. Er is sprake van een bouwvoor van zand (opgebracht) of zandig veen, met hieronder een veenpakket en tenslotte beekafzettingen.

Vraag 2. Zijn er archeologische indicatoren aanwezig en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan?

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Vraag 3. Zijn er zones met een hoge dan wel lage archeologische verwachting?

De bodemopbouw is in het hele onderzoeksgebied vergelijkbaar, voor het hele onderzoeksgebied geldt de zelfde verwachting.

Vraag 4. Komt het verwachtingsmodel overeen met de veldgegevens?

In het onderzoeksgebied is inderdaad sprake van een moerige eerdgrond. Hieronder volgt echter geen zand, maar diverse beekafzettingen. Ook is geen podzolbodem aangetroffen.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is de archeologische verwachting in het onderzoeksgebied laag en er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied. Aanwijzingen die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een steenhuis zijn niet aangetroffen. Op basis van deze resultaten bevelen wij aan geen vervolgonderzoek meer uit te voeren.

Bovenstaande betreft een aanbeveling. Het selectiebesluit is te allen tijde voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze gemeente Oldambt.

Mochten tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Oldambt, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden

door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is het bevoegd gezag (de verlener van de Wabo-vergunning), in dit geval de gemeente Oldambt, verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

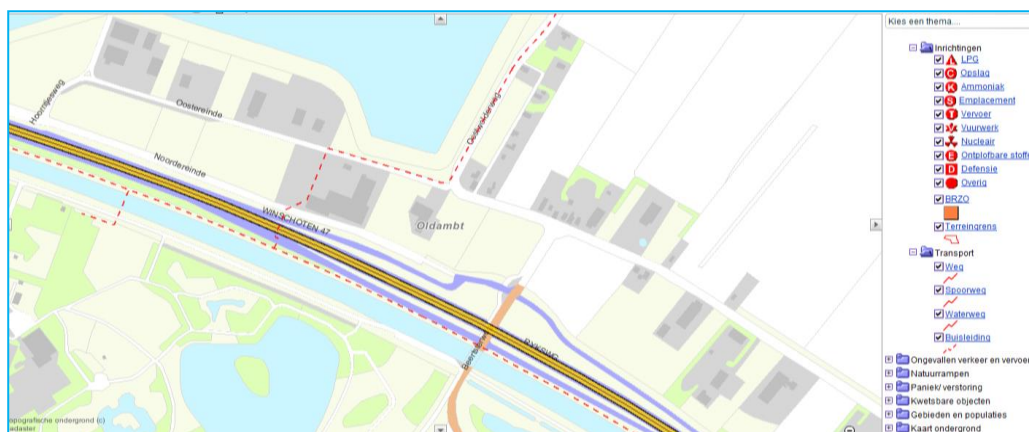
(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.2.2

Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een hotel/restaurant met zalencentrum en bedrijfswoning wordt niet in het Besluit genoemd als zijnde risico-veroorzakende inrichting. Echter, hotels/restaurants worden wel aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het hotel-restaurant valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op.



Direct ten noorden ligt een buisleiding. Het betreft een hogedrukgasleiding van de NV Nederlandse Gasunie uit 1968 met een maximale druk van 40,0 bar en een diameter van 4,5 inch.

De risicocontour PR 10^{-6} ligt op de buis zelf. Voor buisleidingen met deze druk en inch geldt een inventarisatieafstand van 45 meter waarbinnen een verantwoording van de toename van het groepsrisico moet plaatsvinden. Aangezien de beoogde nieuwbouw binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding is geprojecteerd moet het groepsrisico verantwoord worden.

Ook ligt het perceel binnen het invloedsgebied van JPB Logistics (voorheen VTK) hetgeen betekent dat het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Verder bevindt zich ten zuiden van het perceel de snelweg A7. Op grond van het Provinciaal Basisnet Groningen (dd. 20-04-2010) heeft de A7 geen PRmax.

De locatie ligt ook binnen de invloedsgebieden van de provinciale wegen N966 en N967. Voor deze wegen geldt geen PRmax. De verantwoording van het groepsrisico moet ook voor deze twee risicobronnen plaats vinden.

Door onderzoeksbureau KOMPAS is vervolgens een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Onderzoek Externe Veiligheid Oostereinde 24', rapportnummer AM&V 2012002/2 d.d. 5-12-2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de onderzoeksresultaten en conclusies uit het rapport.

Algemeen

In bestaande situaties mag het PR nooit groter zijn dan 10^{-5} in het gebied rondom de infrastructuur, de buisleiding en de krachtens wettelijk voorschrift of zakelijk recht direct daaraan verbonden zone als daarin kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Indien het PR in het gebied waarin een (geprojecteerd) kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is gelegen, hoger is dan 10^{-6} , dan dient naar een vermindering van het risico te worden gestreefd. Dit kan tot uitdrukking worden gebracht in bijvoorbeeld strategische besluitvorming van vervoer van economische of planologische aard.

Dit betekent dat grenswaarden bij de uitoefening van een aangewezen wettelijke bevoegdheid in acht moeten worden genomen, terwijl met richtwaarden zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden.

Voor de bestaande situatie geldt dat de grenswaarde 10^{-5} per jaar is en voor de nieuwe situatie geldt dat de grens- en richtwaarde 10^{-6} per jaar is voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Toetsing grens- en richtwaarde 10^{-6} per jaar PR wegen m.b.v. RBM II

Bestaande situatie

Uit de RBM II berekening volgt dat er in de bestaande situatie geen 10^{-5} - en 10^{-6} -risicocontour aanwezig zijn. Er wordt voldaan aan grens- en richtwaarde 10^{-6} per jaar.

Nieuwe situatie

Uit de RBM II berekening volgt dat er in de bestaande situatie geen 10^{-5} - en 10^{-6} -risicocontour aanwezig zijn. Het PR is onafhankelijk van de type en hoeveelheid bebouwing rondom de wegen. In de nieuwe situatie is het PR gelijk aan het PR van de

bestaande situatie. Er wordt in de nieuwe situatie ook voldaan aan de grens- en richtwaarde 10-6 per jaar.

Er bevinden zich geen (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten en (geprojecteerde) kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour. De planologische nieuwe situatie is toelaatbaar.

Toetsing grens- en richtwaarde 10-6 per jaar PR aardgasleiding m.b.v Carola.

Bestaande situatie

Voor de genoemde leidingen is het PR bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het PR weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart. Deze is zichtbaar in het rapport.

Toetsing oriënterende waarde voor het GR

RBM II

Voor het toetsen van het GR aan de oriënterende waarde (OW) is gebruik gemaakt van het computerprogramma RBM II. In het computerprogramma wordt het GR weergegeven in een fN-curve. Onder deze fN-curve wordt een tabel weergegeven met een aantal parameters. Van belang zijn de normwaarde, het maximale aantal slachtoffers en de maximale frequentie. Normwaarde is de maximale waarde van het GR t.o.v. de oriënterende waarde. Een normwaarde > 0,01 betekent overschrijding van de oriënterende waarde.

Uit de RBM II berekening volgt dat in de bestaande situatie de normwaarde 0,00000 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,1 E-009. Het GR ligt ver beneden de oriënterende waarde.

Uit de RBM II berekening volgt dat in de nieuwe situatie de normwaarde 0,00001 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,0 E-009. Het GR ligt, zie ook bovenstaand figuur, ver beneden de oriënterende waarde.

Zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie ligt het GR ver beneden de oriënterende waarde.

Conclusies

PR/grenswaarde en richtwaarde 10-6 per jaar

Uit de RBM II en Carola berekeningen blijkt dat er zowel in de huidige als de nieuwe situatie wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde 10-6 per jaar. In de 10 -6 risicocontour komen geen (beperkt) kwetsbare en geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten voor.

GR

Uit de RBM II berekening volgt dat in de bestaande situatie de normwaarde 0,0000 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,1 E-009.

Uit de RBM II berekening volgt dat in de nieuwe situatie de normwaarde 0,00001 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,0 E-009.

Uit de Carola berekening volgt dat er geen GR is.

Vanuit het onderzoek blijkt dat er geen belemmering is voor uitvoering van het project.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.3.2 Doorwerking naar het plan

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt ter plaatse een hotel/restaurant en zalencentrum gebouwd die aan meerdere van de bovenstaande voorwaarden voldoet, zodat er noodzaak is tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Door bodemonderzoeksbureau Sigma Bouw & Milieu uit Emmen is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkenkend milieukundig bodemonderzoek Oostereinde naast nr. 24 te Winschoten', rapportnummer 12/M6241 d.d. 8 augustus 2012 is volledig als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal de conclusies van het rapport.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper (zwarte metalen), aanvullend onderzoek in de vorm van herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen.

Voor het overige bevat de bovengrond ter plaatse van de onderzoeklocatie plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De overige verontreinigingen in de bovengrond zijn in relatief geringe mate gemeten, gehalten onder de tussenwaarde, en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten vooralsnog formeel onvoldoende om conclusies te verbinden omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie.

Aanbevelingen

1. het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper en geeft op basis hiervan formeel aanleiding tot aanvullend onderzoek.
Geadviseerd is bij het bevoegd gezag na te gaan of dergelijk verhoogde gehalten koper in het grondwater in de omgeving vaker voorkomen, dit als gevolg van een natuurlijke achtergrondwaarde. Indien dit niet het geval is wordt aanbevolen een herbemonstering en heranalyse van het grondwater uit te voeren.
2. Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.
Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag kan hier uitsluitel over geven.

Vervolg op de aanbeveling (gemeentelijke reactie)

N.a.v. het verkennend onderzoek en de resultaten van mengmonster I van de bovengrond getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Mengmonster I heeft de hoogst gemeten gehalten.

Oostereinde 24 is een onverdachte locatie. Het onderzochte terrein is in gebruik als weiland. Er zijn verhoogde gehalten gemeten van kwik en lood. Er is geen verontreinigingsbron voor aan te geven, er zijn geen activiteiten geweest op deze locatie. Mogelijk is het veroorzaakt door (veelvuldig) opbrengen van mest. Mest kan namelijk ook metalen bevatten. Een feitelijke oorzaak is niet aan te wijzen. Er zitten licht verhoogde gehalten in de grond en een matig verhoogde waarde aan koper in het grondwater. De toetsing van mengmonster I laat zien dat de kwaliteit van de grond (als partij) voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000). Er zijn geen belemmeringen voor de bouw of gebruik van het terrein. In de onderbouwing zijn de conclusies en aanbevelingen juist overgenomen.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Door onderzoeksbureau Eelerwoude is vervolgens een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Quickscan flora en fauna Oostereinde 24 Winschoten', rapportnummer Projectnummer: P5291 d.d. 7 augustus 2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal en samengevat de belangrijkste conclusies uit het rapport.

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht, maar dit leidt niet tot vervolg stappen.

Geen ontheffing noodzakelijk

De verdere werkzaamheden aan de binnenzijde van de schuren en de bouw van het hotel hebben geen invloed op beschermde flora of fauna.

Vogels: buiten broedseizoen werken

In gebruik zijnde nesten van vogels mogen niet verstoord worden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Dit kan voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien in het broedseizoen wordt gewerkt, moeten voorafgaand aan de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden opgespoord en gemarkeerd. Deze locaties moeten tijdens de werkzaamheden behouden blijven. Op deze wijze wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen.

Geen effecten op EHS

Het effect van de bouw en het gebruik van het zalencentrum en hotel vallen waarschijnlijk binnen de effecten van de nabij gelegen rotonde en overige recreatieve ontwikkelingen. Extra toetsing is niet nodig.

Zorgplicht

Een belangrijk onderdeel van de Flora- en faunawet is de zorgplicht. Deze geldt voor alle beschermde soorten en betekent dat verstoring zo veel mogelijk voorkomen moet worden.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen. Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object

mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Een hotel is in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object, zodat een verder onderzoek naar geluid op het hotel zelf niet aan de orde is.

Verder is het van belang te beoordelen of het te realiseren hotel van invloed is op eventuele woningen van derden. Om hierin een gedegen afweging te maken is gebruik gemaakt van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. In dit document staan normafstanden genoemd voor diverse (milieu)hinderlijke functies en toegespitst op geur, geluid en gevaar.

Vanuit de genoemde reeks ontstaat het volgende overzicht.

LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10		10	10
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C	30	50
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C	10	10
Café's, bars	0	0	10	C	10	10
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	C	10	30 D
Kantines	10	0	10	C	10	10 D
Cateringbedrijven	10	0	30	C	10	30

Voor hotels geldt een normafstand van 10 meter voor zowel het criterium geluid, geur als gevaar van 10 meter. Met andere woorden, bevindt zich op meer dan 10 meter een woning van derden gezien vanaf het hotel dan wordt voldaan aan de normafstand.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tot woningen van derden meer dan 10 meter, zodat er vanuit het aspect geluid (maar ook geur en gevaar) geen belemmering is voor uitvoering van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt bijvoorbeeld de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel met 18 kamers. Het project blijft daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking minder omvangrijk als de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

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

4.7.2

Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat onder artikel 10 c genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, indien:

1. het aantal bezoekers meer bedraagt als 250.000 per jaar; of
2. een oppervlakte heeft van 25 hectare of meer;
3. of een oppervlakte heeft van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied.

Aan géén van bovenstaande criteria wordt voldaan.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – en de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling

4.8

Milieuhinder

Van belang is nog het aspect geur. Op het naastliggende perceel Oostereinde 26/28 worden bedrijfsmatig paarden gehouden in de vorm van een manege, te weten Manege De Dollard. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat er een afstandseis geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. Hier geldt ook de omgekeerde werking, hetgeen betekent dat er geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht binnen de geurcirkel van het bedrijf.

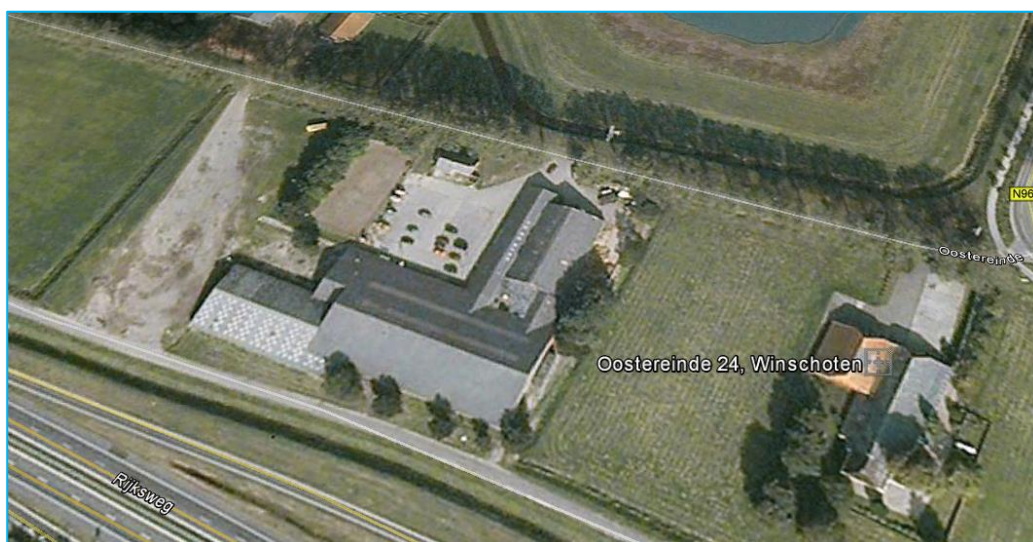
Wat is een geurgevoelig object?

Artikel 1, van de Wgv zegt het volgende over een geurgevoelig object:

'Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

Een hotelvoorziening als deze valt aan te merken als een geurgevoelig object.

De afstand van de grens van de inrichting van het manegebedrijf bedraagt circa 44 meter en valt daarmee feitelijk binnen de 50 meter. Wat opvalt is dat er sprake is van een aaneengesloten wand van bebouwing en dat de daadwerkelijke activiteiten met paarden worden uitgeoefend aan de westzijde van deze bebouwing en daarmee zo ver mogelijk verwijderd van de te realiseren gebouwen van de hotelvoorziening. De verwachting is daarmee dan ook dat er geen onevenredige hinder is vanuit de wederzijdse bedrijfsactiviteiten en bezoekers. Daarnaast is overeengekomen met de eigenaar van Manege De Dollard dat het aldaar aanwezige mestopslag wordt verplaatst zodra de omgevingsvergunning voor het hotel en restaurant aangevraagd wordt.



4.9 Verkeer en vervoer

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

Toename verkeersintensiteit

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans.

Het hotel

Het hotel gaat plaats bieden aan maximaal 32 hotelkamers. Op basis van de CROW online rekentool levert dit een toename op van het aantal motorvoertuigen per etmaal uitgaande van een 'buitengebied' locatie van 76 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de CROW parkeernormen en uitgaande van schil/overloopgebied geldt een parkeerbehoefte van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Uitgaande van een gemiddelde norm van 1 parkeerplaats per kamer betekent dit dat ten behoeve van het hotel 32 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het restaurant

Het restaurant gaat circa 350 m² groot worden. Op basis van de CROW betekent dit een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgaande van een restaurant met een Bruto Bedrijfsvloeroppervlakte van 350 m² betekent dit $3,5 \times 9 = 31$ parkeerplaatsen ten behoeve van het restaurant.

Het zalencentrum

Het zalencentrum wordt groot circa 1000 m². Uitgaande van een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte betekent dit een parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen.

In totaliteit zijn circa 113 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp is uitgegaan van 86 parkeerplaatsen. Voor het eventuele 'tekort' aan parkeerplaatsen wordt geparkeerd bij Manege De Dollard. De eigenaar van het manegebedrijf heeft hiermee ingestemd.

4.10

Watertoets

4.10.1

Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

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

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.10.2

Doorwerking naar het plan

Op 18 april 2012 is via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de watertoets blijkt dat voor het plan de normale procedure geldt. Het gehele wateradvies is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieronder volgen de relevante delen uit het wateradvies waarbij bij de verdere planvorming rekening gehouden dient te worden.

Riolering

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvreemde stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen. Voor parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook gebruikt worden voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind.

Toename verhard oppervlak - bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen.

Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen

leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

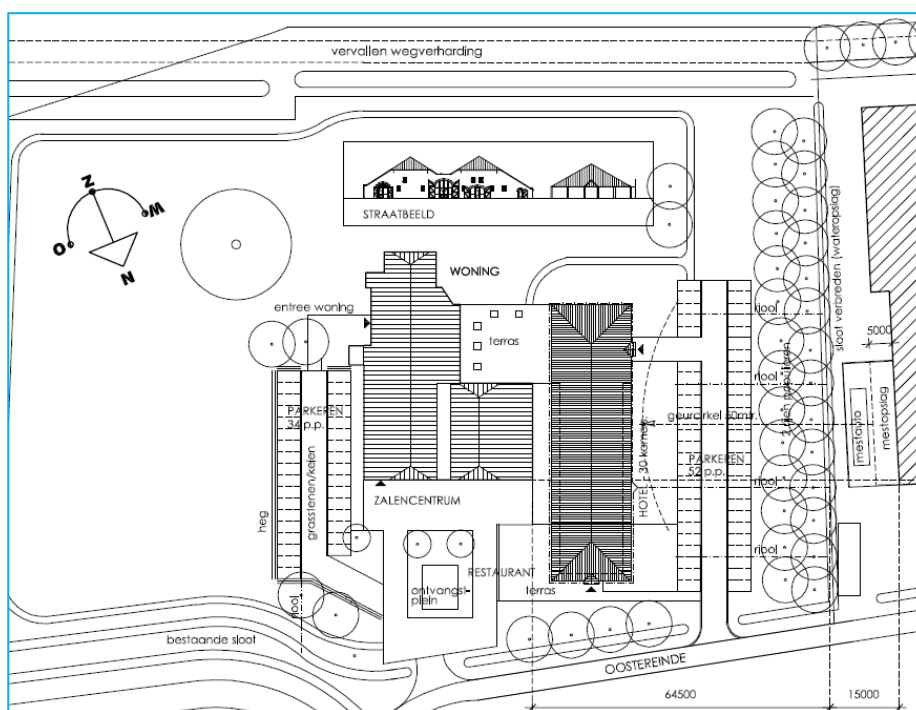
In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 a 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoerfactor lager of hoger zijn. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden. De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging is het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperioden is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.

In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen (extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*)

Er is sprake van een toename verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie van circa 1800 m². Op de volgende wijze wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het watertoetsdocument. Daartoe eerst een tekening van de rioleringssituatie.



Op de situatietekening is het riool aangegeven van het schoon water wat van het hotel/restaurant en de parkeerplaats die ervoor ligt naar de verbrede sloot aan de rechterkant van het perceel, gelegen tussen de manege en voorliggend project wordt afgevoerd. De linkerparkeerplaats wordt afgevoerd naar de bestaande sloot. Het afvalwater van de verblijfsgebouwen wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst. Deze is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een nader exploitatieplan.

Projectgegevens

Project : Horecavoorziening Oostereinde 24 te Winschoten
Projectnummer : RB 30.001
Versie : 01
Datum : Maart 2013

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl

Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheid	Wet geluidhinder	Wet milieuhinder	Luchtkwaliteit	Externe veiligheid	Bodem	Water	Ecologie	Archeologie
1. <i>Natuurontwikkeling</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Een standaard Flora- en fauna-wetonderzoek is vereist, aangezien er beschermde soorten verstoord kunnen worden.	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. De beoogde inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor een bureauonderzoek door Libau vereist is.
2. <i>Natuurontwikkeling met dagrecreatieve functies.</i>	n.v.t.	n.v.t.	Indien de dagrecreatieve functie veel bezoekers aantrekken, zal een modelberekening gedaan moeten worden vanwege de verkeersaantrekkende werking.	Indien de dagrecreatieve functie veel bezoekers aantrekken, zal een risicoberekening vanwege het transport gevaarlijke stoffen over de A7 gedaan moeten worden.	n.v.t.	n.v.t.	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie aangeduid als 'lage archeologische verwachtingswaarde'. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.
3. <i>De vestiging van hotels, cafés, restaurants en bedrijven.</i>	De genoemde horecavoorzieningen zijn geen geluidsgevoelig objecten in de zin van de Wet geluidhinder.	Voor deze horecavoorzieningen geldt een afstand van 10-30 m tot hindergevoelige objecten. Binnen deze 'zone' zijn hindergevoelige objecten gelegen.	Een modelberekening is vereist aangezien er sprake is van een verkeersaantrekkende werking.	De mogelijke locaties voor deze horecavoorzieningen liggen buiten de effectafstand van Bevinrichtingen.	Er zal een inventariserend bodemonderzoek verricht moeten worden indien er buiten de bestaande bebouwingscontouren wordt gebouwd.	De watertoetsprocedure zal doorlopen moeten worden indien het verhard oppervlak toeneemt.	Idem	

		Akoestisch onderzoek is noodzakelijk.						
4. <i>De aanleg van een voet-/fietsverbinding tussen Winschoten en Het Park (over de A7 en het Winschoterdiep).</i>	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	Een fiets-/voetverbinding is geen (beperkt) kwetsbaar object. Een groepsrisicoberekening vanwege de A7 en een nabijgelegen aardgastransportleiding, kan dus achterwege blijven.	n.v.t.	n.v.t.	idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie gedeeltelijk aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. De beoogde inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor voor die delen een bureauonderzoek door Libau vereist is.
5. <i>De bouw van appartementen</i>	Het appartement is binnen de geluidszone van Huningaweg is gelegen. Een modelberekening met SRM I is vereist.	Ten opzichte van de naastgelegen school moet een afstand van 30 m worden aangehouden. Het bouwen binnen deze 'zone' vereist akoestisch onderzoek.	Idem	Het wijzigingsgebied ligt niet binnen de zones van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.	Idem	Idem	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. De beoogde inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor een bureauonderzoek door Libau vereist is.
6. <i>Wonen met zorg-, paramedische en sociaal-culturele voorzieningen.</i>	Het gaat hier om hindergevoelige objecten die mogelijk binnen de geluidszone van de Zuideringdijk zijn gele-	Het wijzigingsgebied ligt niet binnen een bedrijfszone.	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie gedeeltelijk aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. De beoogde

	gen. Een modelberekening met SRM I is in dat geval vereist.							inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor voor die delen een bureauonderzoek door Libau vereist is.
7. <i>De bouw van (zorg)woningen, horeca, dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel.</i>	Het wijzigingsgebied ligt binnen de geluidszone van de Hoofdweg. Een modelberekening met SRM I is vereist met het oog op de te bouwen (zorg)woningen.	De afstand van horeca, dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel ten opzichte van de woningen in het lint van de Hoofdweg en Niesoordlaan, is een punt van afweging. Of er onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het uiteindelijke inrichtingsplan.	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie gedeeltelijk aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde' en gedeeltelijk als 'historische kernen en bebouwing'. De beoogde inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor voor een dit wijzigingsgebied bureauonderzoek door Libau vereist is.
8. <i>Kleinschalige watergebonden bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld een werf, watersportwinkel en bedrijfswooning.</i>	Het wijzigingsgebied ligt binnen de geluidszone van de Ekamperweg. Een modelberekening met SRM I is vereist met het oog op de te bouwen bedrijfswooning.	Aandachtspunt voor de plaatsen bedrijfswooning is de bestaande bedrijvigheid aan de noordoostkant (Post Pallets). Ook de afstand van de watergebonden bedrijvigheid ten opzichte van de bestaande woningen rondom de	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie aangeduid als 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. De beoogde inrichting maakt grondverzet noodzakelijk, waardoor een bureauonderzoek door Libau vereist is.

		Ekamperweg moet afgewogen worden (zone circa 10-30 m).						
9. <i>De bouw van winkels en de aanleg van een camper-parkeerplaats en een strandje.</i>	Het gaat hier niet om geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.	Binnen de 'hinderzones' van deze voorzieningen zijn hindergevoelige objecten gelegen. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk.	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Dit gebied is op de Beleidskaart Archeologie aangeduid als 'lage archeologische verwachtingswaarde'. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan Blauwestad 2012



BügelHajema
Plek voor ideeën

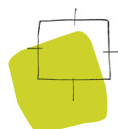
Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan Blauwestad 2012

Inhoud

Rapport en bijlagen

13 mei 2013

Projectnummer 195.00.10.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Inspraakreacties	7
3	Overlegreacties	27
4	Ambtshalve wijzigingen	33

Inleiding



Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes week voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twintig schriftelijke reacties binnengekomen. Tevens is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot drie reacties. Hierna zijn de binnengekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en is een gemeentelijke reactie gegeven. Aan het slot zijn ter volledigheid ook de ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Inspraakreacties



1. Bewonersvereniging Het Riet (twee inspraakreacties)

Opmerking 1.1

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan weinig 'nieuws' bevat voor de gebiedsbewoners en -gebruikers en dat het slechts uitwerkt wat al kaderstellend is vastgelegd met de Ontwikkelingsvisie. Dit is onjuist gelet op de verlaging van het aantal woningen en het toestaan van verschillende woningtypen in Het Riet. Gevreesd wordt dat deze veranderingen de gebiedskwaliteit niet ten goede komen.

Reactie 1.1

In de Ontwikkelingsvisie is aangegeven dat het ontwikkelingstempo van Blauwestad moet worden aangepast aan de marktomstandigheden (pagina 6) en dat het van belang is om 'ruimte en flexibiliteit te houden om plannen aan te passen en in te spelen op de behoeften en de kansen in de markt van dat moment.' Dit is onder meer vertaald naar de maximum woningaantallen en de toegestane woningtypen per deelgebied. Wat het eerste betreft, het bestemmingsplan moet in het kader van de uitvoerbaarheid uitgaan van de reële uitgifte in de komende tien jaar. Vanwege de huidige marktomstandigheden betekent dit een bijstelling naar beneden (zie ook reactie 2.1 en 2.2 over de Grex).

De gemeente gaat mee met het tweede punt en heeft de regels voor Het Riet zodanig aangepast dat hier alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Opmerking 1.2

Aangegeven is dat op 23 mei 2012 het conceptvoorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd en dat daar is ingegaan op vragen/opmerkingen. Het betrof hier slechts een informele bijeenkomst, waarbij niet is gesproken over de regeling van het plan. Er is door de bewonersvereniging meerdere keren aangedrongen op een formele voorlichtingsbijeenkomst, maar daar is het niet van gekomen.

Reactie 1.2

Tijdens genoemde avond is door een jurist van BügelHajema Adviseurs - het bureau dat het bestemmingsplan in opdracht van de gemeente opstelt - een toelichting op de conceptregeling van het plan gegeven. Ook is ruimte geboden voor vragen en opmerkingen van aanwezigen. Deze bijeenkomst was georganiseerd op verzoek van gebiedsbewoners en -gebruikers, vanuit de wens om in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming betrokken te zijn (en niet pas als het voorontwerp al is afgerond). De gemeente is daarin meegegaan en

heeft mede dankzij de gemaakte opmerkingen, een 'compleet' voorontwerp in procedure kunnen brengen. Een extra voorlichtingsbijeenkomst is niet noodzakelijk geacht. Er zijn namelijk geen grote wijzigingen in de conceptregeling aangebracht en het bestemmingsplan borduurt nadrukkelijk voort op de afspraken die eerder met gebiedsbewoners en -gebruikers (in het kader van de Ontwikkelingsvisie) zijn gemaakt.

2. Onno van den Berg

Opmerking 2.1

Inspreker heeft bezwaar tegen het toestaan van geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen binnen De Wei.

Reactie 2.1

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen De Wei zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 2.2

Inspreker acht het maximum aantal woningen dat binnen De Wei gerealiseerd kan worden (900) te hoog en niet in verhouding tot het huidige ruimtebeslag.

Reactie 2.2

Op 20 maart 2013 is de Grondexploitatie Blauwestad (hierna 'GreX') aangepast. Hierin is opgenomen dat tot 2053 maximaal 1.247 kavels worden uitgegeven. Voor de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) zijn - aan de hand van een behoefteanalyse - de volgende aantallen/typologieën per woongebied aangegeven.

Deelgebied	Aantal kavels	Typologie
Het Havenkwartier	95	Vrijstaand, dubbel, geschakeld en hoogbouw (max. 12 m)
Het Park	20	Vrijstaand en bij afwijking dubbel
Het Riet	60	Vrijstaand
De Wei	50	Vrijstaand
Het Wold	10	Vrijstaand

De regels zijn op deze aantallen en typologieën afgestemd (zie ook paragraaf 3.2). Mocht de woningmarkt tijdens de planperiode sterk aantrekken en om meer kavels vragen, dan zal daarvoor een Wabo-procedure gevolgd worden (in combinatie met een partiële herziening van het bestemmingsplan).

Opmerking 2.3

Inspreker is kritisch over nut en noodzaak van de 'Blauwe Loper'.

Reactie 2.3

Het bestemmingsplan maakt de komst van deze fiets-/voetverbinding niet rechtstreeks mogelijk. Er is alleen een wijzigingsbevoegdheid voor de 'Blauwe Loper' opgenomen. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, zal er een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Onderdeel van dat plan is een nadere afweging ten aanzien van het maatschappelijk en economisch belang. In het kader van de dan te voeren procedure, is ook inspraak en beroep mogelijk.

3. A. Gevers

Opmerking 3.1

Inspreker tekent bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningentypen dan 'vrijstaand' binnen Het Riet.

Reactie 3.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 3.2

Het maximum aantal toegestane woningen binnen Het Riet (700) is niet in overeenstemming met de visie op dit woongebied, te weten vrijstaande woningen op ruime kavels.

Reactie 3.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

4. Dik en Algrit Homan

Opmerking 4.1

Inspreker tekent bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningentypen dan 'vrijstaand' binnen Het Riet.

Reactie 4.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 4.2

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de uitbreiding van het aantal kavels binnen Het Riet (bijvoorbeeld door splitsing).

Reactie 4.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

5. Familie Zwijnenburg-de Rooij

Opmerking 5.1

Inspreker is van mening dat het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan voor Het Riet gehandhaafd dient te blijven.

Reactie 5.1

De beeldkwaliteitsplannen blijven met de vaststelling van dit bestemmingsplan (zo nodig in geactualiseerde vorm) van kracht. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal aan deze beeldkwaliteitsplannen worden getoetst. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen.

Opmerking 5.2

Inspreker heeft bezwaar tegen de gewijzigde woningtypologie en kavelgrootte voor Het Riet.

Reactie 5.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 5.3

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de uitbreiding van het maximum aantal woningen in Het Riet.

Reactie 5.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

6. Gezamenlijke reactie van bewonersverenigingen Het Park, De Wei, Het Riet en Meerland-Ekamp i.o. (in twee brieven)

Opmerking 6.1

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan 'geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt'. De insprekers zijn het hier niet mee eens. Verwezen wordt naar het wegvallen van eerder geldende beperkingen en het opnemen van afwijkingsmogelijkheden. Gevreesd wordt dat dergelijke veranderingen de gebiedskwaliteit niet ten goede komen.

Reactie 6.1

Het bestemmingsplan sluit aan bij de vigerende regeling (inclusief restricties) en bij de Ontwikkelingsvisie, waarin is aangegeven dat een flexibele opzet noodzakelijk is om te kunnen inspelen op huidige marktinzichten. Dit laatste betekent dat de regels op bepaalde punten verruimd zijn. De gemeente is van mening dat hiermee de (beoogde) gebiedskwaliteit alsmede de rechtszekerheid van gebiedsbewoners en -gebruikers niet worden aangetast.

Voor afwijkmogelijkheden zal telkens een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden waarop inspraak wordt verleend. Dit valt niet onder de rechtens regeling van het plan. Zie ook opmerking en reactie 1.1.

Opmerking 6.2

Insprekers verbazen zich erover dat de volgende zinsnede over beeldkwaliteit geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplan: 'Burgemeester en Wethouders hechten waarde aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting van Blauwestad'. Dit strookt niet met de Ontwikkelingsvisie, waarin is aangegeven dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de plankwaliteit, zowel wat betreft de woningbouw alsook het totaalconcept. Hier is ook sprake van een wijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, waarin bij vrijstellingsbevoegdheden was opgenomen dat er 'geen aantasting van het beoogde hoogwaardige karakter van de bebouwing en het woongenot mag plaatsvinden'.

Reactie 6.2

In de planbeschrijving en juridische vormgeving (hoofdstuk 3 van de toelichting) is ingegaan op de te beschermen kernkwaliteiten van Blauwestad en de afzonderlijke woongebieden. Verder kan gewezen worden op het feit dat de beeldkwaliteitsplannen (zo nodig in geactualiseerde vorm) van kracht blijven. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen. Dit, in combinatie met de gekozen juridische regeling, maakt dat de (beeld)kwaliteit van Blauwestad voldoende gewaarborgd is.

De voormalige bepaling in de vrijstellingsbevoegdheid is nu terug te vinden onder 'afwijkingen van de bouwregels', waarin onder meer is bepaald dat er geen onevenredige aantasting van het bouw- en straatbeeld mag plaatsvinden.

Opmerking 6.3

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het zonder uitzondering toestaan van verschillende woningtypes in de woongebieden.

Reactie 6.3

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 6.4

Insprekers hebben geen moeite met aan-huis-verbonden-beroepen, maar wel met het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Gevreesd wordt voor milieuhinder.

Reactie 6.4

In de regels is een 'Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' opgenomen. Het gaat hier uitsluitend om bedrijvigheid die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Alle bedrijven die in de lijst zijn opgenomen, worden als passend binnen een woonomgeving beschouwd en zullen geen onevenredige milieuhinder veroorzaken.

De gemeente volgt hiermee overigens een systematiek die ook in andere actualiseringsplannen voor woongebieden is toegepast.

Opmerking 6.5

Insprekers stellen dat de verhoging van de woningaantallen onvoldoende gemotiveerd is en een verdichting en stapeling van bebouwing suggereert.

Reactie 6.5

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 6.6

In de toelichting is aangegeven dat het welstandsbeleid ondergeschikt is aan het bestemmingsplan. De insprekers vragen zich af of de beeldkwaliteitsplannen daarmee hebben afgedaan. Dit wordt in strijd geacht met eerdere planvorming alsook met afspraken die met gebiedsbewoners en -gebruikers zijn gemaakt.

Reactie 6.6

Het is wettelijk bepaald dat een welstandsnota de ruimte die een bestemmingsplan biedt, niet kan inperken. In die zin is er sprake van 'ondergeschiktheid'. Echter, dit is een globaal bestemmingsplan dat juist veel overlaat aan de beeldkwaliteitsplannen. Er is hierbij geen sprake van een koerswijziging ten opzichte van de bestaande situatie of afspraken. Ook voor de toekomst geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend wordt als aan de geldende beeldkwaliteitsplannen is voldaan. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen. Zie ook opmerking en reactie 5.2.

Opmerking 6.7

Ondanks toezeggingen tijdens de informele bijeenkomst van 23 mei 2012, is er nooit een nieuwe bijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Ook constateren de insprekers dat destijds gemaakte opmerkingen onvoldoende zijn verwerkt.

Reactie 6.7

Op 23 mei 2012 is aangegeven dat de gemaakte opmerkingen worden meegenomen bij het op te stellen voorontwerp. Alle input is in het bestemmingsplan verwerkt, voor zover deze 'ruimtelijk' relevant was en in overeenstemming met het algemeen belang alsmede de kwaliteitsdoelstellingen van Blauwestad. Aangezien de wijzigingen ten opzichte van het conceptvoorontwerp beperkt waren, is besloten af te zien van een tweede (informele) bijeenkomst voorafgaand aan de officiële inspraakperiode.

7. Jan Kraster en Steven Veenma

Opmerking 7.1

Het eiland 'kikkerberg' is bestemd als Water. Dit moet Natuur of Recreatie zijn.

Reactie 7.1

De verbeelding is op dit punt aangepast. Aan het eiland is de bestemming Recreatie - Dagrecreatie toegekend waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

Opmerking 7.2

De dam naar het eiland 'Flintenberg' is tijdelijk en zou verwijderd worden zodra het gronddepot is opgeheven. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen. Daarmee wordt voorkomen dat het eiland op termijn bijvoorbeeld voor een horecavoorziening wordt gebruikt.

Reactie 7.2

De verbeelding is als zodanig aangepast. Tevens is de bestemming gewijzigd in Recreatie - Dagrecreatie.

Opmerking 7.3

Gevraagd wordt of de gebiedsvisie voor Meerland-Ekamp nog altijd van kracht is.

Reactie 7.3

Dat is inderdaad het geval. Zie hiervoor paragraaf 2.2 van de toelichting, waarin is aangegeven dat deze visie het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen vormt.

Opmerking 7.4

De '2' die op de verbeelding voor de kavels op de kop van de Groeveweg is aangegeven, is niet opgenomen in de legenda. Gevraagd wordt welke regels op dit gebied van toepassing zijn.

Reactie 7.4

Dit valt in de legenda onder 'maximum aantal wooneenheden'. Bedoeld is dat ter plaatse twee woningen mogen worden gebouwd. Hierop zijn de 'normale' regels van de bestemming Wonen van toepassing.

Opmerking 7.5

Gevraagd wordt of de bewoners langs de noordrand van het plangebied ook (via hun verenigingen voor dorpsbelangen) inspraak op dit bestemmingsplan hebben.

Reactie 7.5

Alle inwoners van de gemeente Oldambt zijn op de gebruikelijke wijze (via regionale kranten en de gemeentelijke website) geïnformeerd over het bestemmingsplan en in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

8. A. van Wijk en E. van Wijk - van der Lee

Opmerking 8.1

Insprekers stellen dat met dit bestemmingsplan de oorspronkelijke kwaliteits-eisen voor Het Riet zijn losgelaten.

Reactie 8.1

Zie opmerking en reactie 1.1 en 2.2 over de wijzigingen ten opzichte van het huidige planologisch-juridische kader en 5.1 over de geldende beeldkwaliteits-plannen.

Opmerking 8.2

Gevreesd wordt dat het toestaan van alle woningtypen binnen Het Riet de beoogde gebiedskwaliteit aantast.

Reactie 8.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.3

De huidige kavels zijn te smal voor het bouwen van dubbele of meerdere aaneengesloten woningen. Kavelvergroting levert geen economisch voordeel op. De insprekers wijzen 'steegbebouwing' van de hand als niet passend binnen het gebiedskarakter.

Reactie 8.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.4

Insprekers stellen dat een uitbreiding van het aantal kavels tot 700 stuks of het toestaan van dubbele woningen op kleinere kavels per saldo geen prijstechnisch voordeel opleveren.

Reactie 8.4

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.5

Verwacht wordt dat het bouwen van dubbele of meer aaneengesloten woningen ertoe leidt dat er op of over de erfgrens gebouwd moet worden, wat tot conflicten kan leiden.

Reactie 8.5

Zie opmerking en reactie 2.2.

9. Albert Duyst en Harold de Groot

Opmerking 9.1

Aangedrongen wordt op een meer onderbouwde en integrale visie voor de ontwikkeling van het Havenkwartier, welke vertaald kan worden naar een stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan. De insprekers rekenen erop bij de verdere invulling van het Havenkwartier te worden betrokken.

Reactie 9.1

De verdere ontwikkeling van het Havenkwartier maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Daarvoor zullen te zijner tijd afzonderlijke (bestemmings)plannen worden ontwikkeld (inclusief beeldkwaliteitsplan), waarbij ook omwonenden en andere belanghebbenden zullen worden betrokken.

Opmerking 9.2

De vraag wordt gesteld of er nog specifiek beleid wordt opgesteld voor de evenementen die tijdelijk binnen het Havenkwartier worden toegestaan. De insprekers verzoeken om overleg op dit punt en om een voldoende groene buffer ter beperking van overlast.

Reactie 9.2

Het gaat hier om evenementen die onder de APV vallen en als zodanig reeds zijn gereguleerd. Jaarlijks zijn toegestaan: maximaal drie evenementen met een duur van meer dan twee dagen tot een maximum van 15 dagen per evenement. Gelet op deze beperkte 'omvang' wordt nader overleg niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende afstand (> 450 m) tussen het evenemententerrein en omliggende woningen.

De bewonerscommissies zullen steeds tijdig (via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt) van deze evenementen op de hoogte worden gesteld.

Opmerking 9.3

Gesteld wordt dat het toestaan van alle woningtypen en een onbeperkte bouwhoogte in De Wei en het Havenkwartier afbreuk doet aan de (beoogde) woonkwaliteit.

Reactie 9.3

Zie opmerking en reactie 2.2. Voor De Wei en het Havenkwartier gelden geen onbeperkte bouwhoogte. Zie de bouwregels in de bestemming Woongebied - 1 en 5.

Opmerking 9.4

Voorgesteld wordt om tenminste voor de Grutto en de Leeuwerik - conform het beeldkwaliteitsplan - de eis op te nemen dat vrijstaande woningen op kavels van 400-1.500 m² moeten worden gebouwd.

Reactie 9.4

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen De Wei zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 9.5

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden vanwege milieuhinder ongewenst geacht.

Opmerking 9.5

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 9.6

Voorgesteld wordt om aan de realisering van twee-onder-een-kapwoningen in het Havenkwartier de voorwaarde te verbinden dat deze niet hoger dan 12 m mogen zijn. Tevens wordt van belang geacht dat er voldoende transparantie aan de randen komt i.c. 'groene doorzichten'.

Reactie 9.6

In de regels van de bestemming Woongebied - 5 is de bouwhoogte gesteld op 12 m. Bij de kaveluitgifte in dit gebied zal rekening worden gehouden met de wens voor voldoende transparantie.

Opmerking 9.7

Verzocht wordt om de grens van het wro-wijzigingsgebied voor het Havenkwartier tenminste 75 m in noordelijke richting te verschuiven. Insprekers vrezen verlies van woonkwaliteit-/uitstraling en overlast als in dit gebied met behulp van een wijzigingsbevoegdheid detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt of een camperstandplaats komt.

Reactie 9.7

Dit wordt niet noodzakelijk geacht. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, waarin ook een zorgvuldige afweging zal worden gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en milieuhygiënische aspecten.

Overigens mag worden verwacht dat voor genoemde vormen van bedrijvigheid wordt aangesloten bij de bestaande voorzieningen, zodat er voldoende afstand ontstaat.

10. Mark Olthuis en Kirsten Olthuis-Coffeng

Opmerking 10.1

Insprekers beschouwen dubbele, geschakelde of gestapelde woningen als niet passend binnen de opzet van Het Riet. Er wordt ook gevreesd dat een verdere verdichting van de wijk in mindering komt op de verkeersveiligheid.

Reactie 10.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 10.2

Een goothoogte van 9 m wordt in strijd geacht met het groene en ruimtelijke beeld van Het Riet. Ook de lichtinval zou hierdoor teveel worden beperkt.

Reactie 10.2

De regels staan een maximale goothoogte van 5,5 m toe. Voor een beperking van lichtinval hoeft om die reden niet gevreesd te worden. Zie ook reactie 10.3.

Opmerking 10.3

Een afstand van 3 m of minder tot de perceelsgrens wordt onaanvaardbaar geacht vanwege de privacy en beperking van lichtinval. Insprekers stellen dat eerder is aangegeven dat de afstand tussen woningen tenminste 10 m zou bedragen.

Reactie 10.3

Het bestemmingsplan volgt op dit punt de bestaande regeling (en de gemeentelijke standaard). De gemeente ziet geen reden om hiervan af te wijken. Gelet op de omvang van de kavels (circa 800 m²) en de eis dat niet meer dan 30% mag worden bebouwd, is de kans zeer klein dat woningen te dicht op elkaar worden gebouwd (met alle bijbehorende problemen van beperkte lichtinval).

11. M.A. Wachter en S.K.A. Wachter-Salier

Opmerking 11.1

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningtypen naast 'vrijstaand' binnen Het Park.

Reactie 11.1

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen Het Park zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarnaast geldt een afwijkmogelijkheid voor twee-onder-een-kapwoningen. Indien daarvoor een aanvraag wordt ingediend, zal de gemeente per geval beoordelen of een verantwoorde inpassing mogelijk is. Een van de eisen daarbij is dat de kavelgrootte minimaal 1.000 m² bedraagt.

Opmerking 11.2

Insprekers verzetten zich tegen het oprichten van waterwoningen.

Reactie 11.2

De mogelijkheid voor het oprichten van waterwoningen is buiten het bestemmingsplan gelaten.

Opmerking 11.3

Insprekers merken op dat de inmiddels verwijderde dam achter hun huis, ten onrechte weer op de verbeelding is opgenomen.

Reactie 11.3

De verbeelding is op dit punt aangepast (de belijning die nog ter plaatse is aangegeven maakt deel uit van de op dit punt verouderde GBKN en heeft geen status).

Opmerking 11.4

Verzocht wordt om bij recht alleen aan-huis-verbonden-beroepen mogelijk te maken en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan een vergunningsstelsel.

Reactie 11.4

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 11.5

Gevraagd wordt om het aantal te bouwen woningen binnen Het Park te maximaleren.

Reactie 11.5

Zie opmerking en reactie 2.2.

12. Achmea Rechtsbijstand, namens D.J. Hemmeler

Opmerking 12.1

Inspreker heeft bezwaar met het toestaan van andere woningtypen naast 'vrijstaand' binnen De Wei.

Reactie 12.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 12.2

Verzocht wordt om bij recht alleen aan-huis-verbonden-beroepen mogelijk te maken en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan een vergunningsstelsel. Zo wordt bedrijvigheid beter handhaafbaar en kan de inspreker bezwaar aantekenen.

Reactie 12.2

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 12.3

Inspreker verzoekt om rond zijn woning uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen toe te staan en de huidige kavelgrootte te handhaven. Zo blijven de doorzichten bewaard.

Reactie 12.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 12.4

Gevraagd wordt om het aantal te bouwen woningen binnen De Wei te maximaliseren.

Reactie 12.5

Opmerking en reactie 2.2.

13. H. Medendorp en H.Z. Medendorp

Opmerking 13.1

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen de toegekende natuur- en recreatiebestemming aan vijf percelen die bij hen in eigendom zijn en agrarisch geëxploiteerd worden.

Reactie 13.1

De verbeelding is op dit punt gewijzigd in de bestemming Agrarisch.

14. E.A.A.E. van Hurck

Opmerking 14.1

Inspreker heeft bezwaar tegen een versoepeld beeldkwaliteitsregime binnen Het Riet.

Reactie 14.1

Zie opmerking en reactie 5.1.

Opmerking 14.2

Inspreker heeft bezwaar tegen de verkleining van kavels binnen Het Riet (van 400 naar 700 stuks).

Reactie 14.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 14.3

Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van gestapelde woningbouw binnen Het Riet.

Reactie 14.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 14.4

Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van geschakelde woningen binnen Het Riet.

Reactie 14.4

Zie opmerking en reactie 2.2.

15. Bewonersvereniging De Wei

Opmerking 15.1

Eerder is afgesproken dat de locatie 'Boven' (aan het eind van de Clingeweg) voor een groot deel wordt verwijderd en dat het te handhaven deel zal worden ingericht ten behoeve van dagrecreatie. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de grond bestemd is voor horeca. Teves is bebouwing toegestaan. Een en ander is in strijd met eerder plannen en toezeggingen.

Reactie 15.1

De regels en verbeelding zijn op dit punt aangepast. Aan alle 'eilanden' is de bestemming Recreatie - Dagrecreatie toegekend.

Het is nog steeds de bedoeling om een deel van de locatie te verwijderen. Hierover zal op korte termijn een beslissing worden genomen.

Opmerking 15.2

Verzocht wordt om de beeldkwaliteitseisen voor De Wei (o.a. qua hoogte, afstanden, bebouwingstype) over te nemen in de regels van het bestemmingsplan met het oog op de rechtszekerheid en de bestaande kwaliteit van het gebied.

Reactie 15.2

De regels zijn ingeperkt voor wat het betreft woningtype. Zie daarvoor opmerking en reactie 2.1 en 2.2.

De gemeente kiest er niet voor om de beeldkwaliteitsbepalingen uit het beeldkwaliteitsplan in de regels te vertalen. Op dit moment is eveneens sprake van een globale bestemmingsregeling naast gedetailleerde beeldkwaliteitseisen. Dit functioneert naar behoren. Er is wel een bepaling aan de regels toegevoegd om het geldende beeldkwaliteitsplan juridisch te verankeren.

Opmerking 15.3

De bewonersvereniging heeft bezwaar tegen het loslaten van de kavelgrootte van 400-1.500 m².

Reactie 15.3

Dit bestemmingsplan beoogt geen kavels te verkleinen. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 15.4

De bewonersvereniging heeft geen moeite met aan-huis-verbonden-beroepen, maar wel met het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis (ook in Het Havenkwartier). Gevreesd wordt voor milieuhinder.

Reactie 15.4

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 15.5

Verzocht wordt om De Wei en Het Havenkwartier in verschillende bestemmingen onder te brengen.

Reactie 15.5

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 15.6

Voorgesteld wordt om aan de realisering van twee-onder-een-kapwoningen in Het Havenkwartier de voorwaarde te stellen dat deze niet hoger dan 12 m mogen zijn. Tevens wordt van belang geacht dat er voldoende transparantie aan de randen komt i.c. groene doorzichten.

Reactie 15.6

Zie opmerking en reactie 9.6.

Opmerking 15.7

Aangedrongen wordt op een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Het Havenkwartier, welke vertaald kan worden naar het bestemmingsplan. De bewonersvereniging rekent erop bij de verdere invulling van Het Havenkwartier betrokken te worden.

Reactie 15.7

Zie opmerking en reactie 9.1.

Opmerking 15.8

Verzocht wordt om de grens van het wro-wijzigingsgebied voor Het Havenkwartier tenminste 75 m in noordelijke richting te verschuiven. De bewonersvereniging vreest verlies van woonkwaliteit-/uitstraling en overlast als in dit gebied met behulp van een wijzigingsbevoegdheid detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt of een camperstandplaats worden gevestigd.

Reactie 15.8

Zie opmerking en reactie 9.7.

Opmerking 15.9

De bewonersvereniging wenst - vanwege mogelijke overlast - overleg met betrekking tot de toegestane evenementen binnen Het Havenkwartier.

Reactie 15.9

Zie opmerking en reactie 9.2.

16. B.F. Buiter

Opmerking 16.1

Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op perceel Oostereinde 16 een stenenhandel met stratenmakersbedrijf (inclusief aanvullende dienstverlenende activiteiten en bedrijfswoning) kan worden gevestigd.

Reactie 16.1

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier slechts om het opnieuw vastlegging van de huidige (juridische) situatie. Er zijn alleen ontwikkelingen meegenomen waarvoor reeds een ruimtelijke procedure is doorlopen en/of waarvoor aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan.

Inspreker kan voor zijn ontwikkelingen een verzoek tot bestemmingsplanwijziging indienen.

17. Ons Park

Opmerking 17.1

Verzocht wordt om in de toelichting een analyse van de achterblijvende kavelverkoop in Het Park op te nemen. Hierbij dient te worden ingegaan op de verschillen met andere woongebieden binnen Blauwestad.

Reactie 17.1

Op dit punt wordt verwezen naar de onlangs vastgestelde Grex Blauwestad 2013. Daarin is aan de hand van actuele marktverwachtingen een prognose van de kavelverkoop binnen het gehele Blauwestadgebied opgenomen.

Opmerking 17.2

De bewonersvereniging ziet graag dat alle opmerkingen die in de toelichting met betrekking tot Het Park worden gemaakt, ook in de regels worden vertaald.

Reactie 17.2

Dat is ook gebeurd, voor zover het gaat om ruimtelijk relevante zaken. Daarbij is in lijn met het huidige bestemmingsplan gekozen voor een globale regeling. Voor beeldkwaliteitsaspecten blijft het beeldkwaliteitsplan voor Het Park gel-

den. Daarmee zijn zowel de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden als kwaliteitseisen afdoende geborgd.

Opmerking 17.3

Gevraagd wordt om een maximum te stellen aan het aantal te bouwen woningen per type in verband met het gebiedskarakter.

Reactie 17.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 17.4

In het geldende bestemmingsplan was vermeld: 'langgerekte openbare ruimten, waarin het reliëf in het gebied zichtbaar wordt.' De bewonersvereniging mist de opmerking in het plan dat er een openbare ruimte moet zijn.

Reactie 17.4

Genoemde vermelding in de regels heeft primair betrekking op het centraal gelegen groengebied. Om de waarde daarvan beter te beschermen, is op de verbeelding een groenbestemming voor dit gebied opgenomen. Het openbare karakter is daarmee gewaarborgd.

Opmerking 17.5

In artikel 21.2.1.g is aangegeven dat de afstand van gebouwen tot de achtergrens van een bouwperceel minimaal 10 m dient te bedragen. Dit strookt niet met de situatie aan de Cantharel, waar conform de verkavelingskaart tot op de achtergrens is gebouwd.

Reactie 17.5

De bepaling is uit de regels gehaald.

Opmerking 17.6

In de planbeschrijving is opgemerkt dat de infrastructuur en ontsluiting binnen het gebied rond de Cantharel gehandhaafd blijft. Er wordt niets gezegd over de verkaveling en de Elfenbank.

Reactie 17.6

Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de verkaveling en/of infrastructuur in een van beide gebieden aan te passen. Zodra dat wel het geval is (bijvoorbeeld met het oog op de ontsluiting van Het Havenkwartier), zullen de gebiedsbewoners tijdig worden geïnformeerd.

Opmerking 17.7

Gevraagd wordt om voor de Cantharel en Elfenbank geen afwijking voor geschakelde, dubbele of aaneengesloten woningen op te nemen.

Reactie 17.7

Zie opmerking en reactie 11.1 voor de aangepaste regels op dit punt.

Opmerking 17.8

Verzocht wordt de kavelgrootte voor Het Park vast te leggen om te voorkomen dat kavels worden gesplitst voor de bouw van dubbele en geschakelde woningen.

Reactie 17.8

Dit bestemmingsplan beoogt geen kavels te verkleinen. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 17.9

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisering van antennemasten en reclamemasten met een hoogte van 40 m respectievelijk 6 m. De bewonersvereniging is daar niet van gecharmeerd.

Reactie 17.9

Het gaat hier om een algemene afwijkingsregel die onderdeel is van de 'gemeentelijke standaard' (ook toegepast in andere actualiseringsplannen). Aan de plaatsing van dergelijke masten zijn strikte voorwaarden verbonden, te weten: 1. Voor antennemasten dient de noodzaak te worden aangetoond; 2. bij de plaatsing van een antennemast moet worden wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken. Met name vanwege deze laatste eis hoeft geen overlast voor omwonenden verwacht te worden.

Zie ook de overlegreactie van de provincie (opmerking en reactie 1.16).

Opmerking 17.10

Verzocht wordt de ingetekende dam ten zuiden van Het Park van de verbeelding te verwijderen (is reeds afgebroken) en de bestemming Natuur ter plaatse te wijzigen in Water.

Reactie 17.10

De verbeelding is dienovereenkomstig aangepast (de belijning die nog ter plaatse is aangegeven maakt deel uit van de op dit punt verouderde GBKN en heeft geen status).

Opmerking 17.11

Verzocht wordt het huidige park tussen de Elfenbank en Cantharel als openbare ruimte te bestemmen.

Reactie 17.11

Zie opmerking en reactie 17.4.

18. E.C.M. Bos en H.A. Hemminga

Opmerking 18.1

Eerder is afgesproken dat de locatie 'Boven' (voor een deel) wordt verwijderd met het oog op de waterkwaliteit en om voldoende doorgang te bieden voor boten. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de grond bestemd is voor horeca. Teves is bebouwing toegestaan. Een en ander is in strijd met eerder plannen en toezeggingen.

Reactie 18.1

Zie opmerking en reactie 15.1.

Overlegreacties

3

1. Provincie Groningen

Opmerking 1.1

Verzocht wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor energiebesparing en duurzaam bouwen.

Reactie 1.1

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.2

Verzocht wordt in de toelichting nader in te gaan op de verantwoording van het groepsrisico wat betreft de A7 (transportroute gevaarlijke stoffen), het invloedsgebied van VTK en de plaatselijk aanwezige aardgastransportleiding.

Reactie 1.2

De toelichting is op dit punt aangevuld naar aanleiding van het advies van het Steunpunt Externe Veiligheid.

Opmerking 1.3

Verzocht wordt om de regeling voor 'mestvergistingsinstallaties' aan te laten sluiten bij de in de Omgevingsverordening gehanteerde definitie voor 'biomassavergisting'.

Reactie 1.3

De regels zijn hierop aangepast.

Opmerking 1.4

Verzocht wordt de ruimtelijke relatie met de omgeving (nieuwe bebouwingsstructuren ten opzichte van bestaande linten) en de ruimtelijke uitwerking van de verschillende functies (zichtlijnen e.d.) in de toelichting te benoemen. Hiervoor kan worden aangesloten bij het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (2012).

Reactie 1.4

De toelichting is op dit punt aangevuld met een verwijzing naar genoemde nota.

Opmerking 1.5

De provincie verzoekt om aan de aanduiding 'begraafplaats' binnen het natuurgebied Reiderwolde, de randvoorwaarden te verbinden die destijds in het projectbesluit voor deze locatie zijn opgenomen.

Reactie 1.5

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.6

Gevraagd wordt of het terecht is dat aan het agrarisch bedrijf binnen natuurgebied Reiderwolde de bestemming Natuur is toegekend.

Reactie 1.6

Per abuis is de verkeerde bestemming aan het betreffende perceel toegekend. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Opmerking 1.7

Gevraagd wordt of de bestemming Water voldoende bescherming biedt aan de oeverzones van het Oldambtmeer.

Reactie 1.7

Onder de bestemming Water vallen ook 'oeverstroken met een natuurfunctie'. Deze bestemming past bij de huidige inrichting en beheersopvatting.

Opmerking 1.8

Verzocht wordt de bestemming Water zodanig aan te passen dat de waterbergingsfunctie van het Oldambtmeer is geborgd en dat wordt voorkomen dat niet hoogwaterbestendige bebouwing of infrastructuur wordt aangelegd.

Reactie 1.8

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.9

Is het bestemmingsplan voor Noordeinde 2 goed overgenomen?

Reactie 1.10

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 1.11

Voor het perceel 'Platerink' moet eerst een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening zijn verkregen.

Reactie 1.11

De aanvraag tot ontheffing is reeds in gang gezet en ligt ter beoordeling bij de provincie.

Opmerking 1.12

Gesteld wordt dat voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid aangetoond dient te worden. Dit houdt in dat de benodigde onderzoeken op dit moment reeds verricht dienen te zijn.

Reactie 1.12

In bijlage 3 is een schema opgenomen waarin op beide aspecten wordt ingegaan. Uit deze 'voortoets' blijkt dat er op voorhand geen redenen zijn om aan te nemen dat de wijzigingsbevoegdheden niet uitvoerbaar zijn. Het eigenlijke onderzoek vindt pas bij de eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheden plaats. Dit is noodzakelijk vanwege de beperkte houdbaarheid en het kostenaspect.

Opmerking 1.13

In de regels die betrekking hebben op vrijgekomen agrarische bebouwing dient te worden opgenomen dat de bestaande maatvoering (goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte) gehandhaafd dient te blijven.

Reactie 1.13

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.14

Verzocht wordt een inventarisatie naar karakteristieke gebouwen te verrichten en voor de ruimtelijke kenmerken hiervan een regeling op te nemen.

Reactie 1.14

De karakteristieke panden zijn als zodanig in de verbeelding aangeduid. Zie ook reactie 1.15.

Opmerking 1.15

Verzocht wordt om voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied op te nemen dat slechts een eenmalige uitbreiding van de totale bestaande vloeroppervlakte tot 20% mogelijk is. Tevens dient aangegeven te worden dat deze uitbreiding niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap, natuur en milieu of tot verkeershinder.

Reactie 1.15

De regels zijn op dit punt aangevuld door in de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte' op te nemen in verschillende bestemmingen voor zover deze in het provinciaal buitengebied liggen. Voor de betreffende percelen gelden extra bouwregels, waarin onder andere is opgenomen dat de uitbreiding beperkt is en de bestaande bouw-/goothoogte, dakhelling-/richting en oppervlak gehandhaafd dient te blijven. In geval van calamiteiten (bij veroudering en verval van panden) is het mogelijk om hiervan af te wijken. Voorts is in de bestemming Agrarisch een wijzigingsmogelijkheid voor verandering naar andere functies onder strikte voorwaarden opgenomen.

Opmerking 1.16

Verzocht wordt voor de woningen die in het buitengebied zijn gelegen, de bepaling op te nemen dat het gezamenlijke grondoppervlakte van hoofdbouw, aan-/uitbouw en bijgebouw niet meer dan 300 m² mag bedragen.

Reactie 1.16

De regels zijn op soortgelijke wijze als is aangegeven onder 1.15 aangevuld.

Opmerking 1.17

Geadviseerd wordt om in de afwijkingsregels voor de bouw van antennemasten de voorwaarde toe te voegen dat voorzien moet worden in een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Reactie 1.17

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.18

Gevraagd wordt hoe het bestemmingsplan zich qua contingentering verhoudt tot de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Ontwikkelingsvisie.

Reactie 1.18

Voor de verantwoording op dit punt wordt verwezen naar de op 22 januari 2013 vastgestelde Grex Blauwestad 2013. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd.

Opmerking 1.19

Verzocht wordt om de beeldkwaliteitsplannen in de juridische regeling te verankeren.

Reactie 1.19

De regels zijn op dit punt aangevuld (artikel 39).

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 2.1

Geadviseerd wordt om het water dat op dit moment binnen de woonbestemmingen aanwezig is (vanwege de bergingsfunctie) ook als Water te bestemmen.

Reactie 2.1

Het bestemmingsplan zet de vigerende juridische systematiek voort. Het vastleggen van alle waterpartijen past niet in deze globale regeling. Overigens zijn er geen plannen om de 'waterstructuur' aan te passen. De bergingsfunctie komt derhalve niet in gevaar.

Opmerking 2.2

Verzocht wordt de dubbelbestemming 'waterkering' af te stemmen op de door het waterschap aangeleverd kaart.

Reactie 2.2

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Opmerking 2.3

Verzocht wordt de waterparagraaf uit te breiden met een korte samenvatting van het landelijke en regionale waterbeleid en aan te geven dat gemeente en waterschap bij de totstandkoming van Blauwestad veelvuldig hebben samengewerkt en dat in de toekomst blijven doen.

Reactie 2.3

De gemeente kiest er niet voor de toelichting verder uit te breiden met 'waterbeleid'. Wel is een passage over de samenwerking tussen gemeente/provincie en waterschap opgenomen.

Opmerking 2.4

Gevraagd wordt om in de waterparagraaf te benoemen dat het Oldambtmeer kan worden ingezet voor het bergen van water en dat daar bij de inrichting van het gebied rekening mee is gehouden.

Reactie 2.3

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

Opmerking 2.5

Het waterschap gaat er vanuit dat werkzaamheden die zij aan de oever/waterkering verricht of laat verrichten, onder het 'normale onderhoud' vallen en niet vergunningsplichtig zijn.

Reactie 2.5

Dat is inderdaad het geval.

Opmerking 2.6

Verzocht wordt de regeling zodanig aan te passen dat er bij Oostwold een gemaal kan worden gerealiseerd (om wateroverlast terug te dringen).

Reactie 2.6

De regels zijn op dit punt aangepast.

Opmerking 2.7

Het waterschap geeft aan dat voor 'Oostereinde 24' aangegeven moet worden hoe de toename in verhard oppervlak wordt gecompenseerd en welke maatregelen worden getroffen om het afstromende hemelwater schoon te houden.

Reactie 2.7

De ruimtelijke onderbouwing voor Oostereinde 24 (in de bijlagen) is op dit punt aangevuld.

3. Rijkswaterstaat

Opmerking 3.1

Verzocht wordt om bij de planuitwerking voor de loop-/fietsbrug over de A7 contact op te nemen met Rijkswaterstaat die als wegbeheerder verantwoordelijk is voor de verkeersveiligheid, de doorstroming en het beheer/onderhoud van de A7.

Reactie 3.1

De gemeente zal Rijkswaterstaat bij de verdere planuitwerking betrekken.

Opmerking 3.2

Verzocht wordt om bij het oprichten van een zichtbaar icoon langs de A7 in overleg te treden met Rijkswaterstaat met het oog op 'visuele afleiding' en de verkeersveiligheid.

Reactie 3.2

De gemeente zal Rijkswaterstaat bij de verdere planuitwerking betrekken.

Ambtshalve wijzigingen



Het bestemmingsplan heeft de volgende ambtshalve wijzigingen ondergaan:

- De plangrens is nader afgestemd op het in procedure zijnde bestemmingsplan buitengebied.
- Voor het perceel 'Platerink' zijn de regels afgestemd op het kavelpaspoort dat door de provincie Groningen is opgesteld (bouw dubbele woning).
- In de toelichting was vermeld dat Het Dorp onder de bestemming Woongebied - 3 valt. Dit moet Woongebied - 1 zijn. De toelichting is op dit punt aangepast.
- Het maximum aantal te bouwen woningen binnen Blauwestad is afgestemd op de Grex Blauwestad 2013.
- Aan de Oostereinde 24 te Winschoten zal een hotel-restaurant en zalencentrum worden gebouwd. Het gaat hier om 'geurgevoelige functies', die binnen de stankcirkel van de paardenhouderij op perceel Oostereinde 26/28 zijn gelegen. Er zijn afspraken gemaakt tussen de eigenaren van beide percelen om de mestopslag van laatstgenoemd bedrijf te verplaatsen. Een en ander wordt op korte termijn vergunning technisch geregeld. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij.



20 NOV. 2012

Aan het college van B. & W.
van de gemeente Oldambt.
Postbus 175
9670 AD Winschoten.

Betreft: aanbiedingsbrief voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012"
Datum: 19 november 2012

Geacht college,

Bijgaand treft u de brief aan die onze vereniging stuurde aan de leden van de raadscommissie B.M.R.
Wij verzoeken u om kennis te nemen van de inhoud en in overleg te treden met alle betrokkenen

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D.D. Offringa', is written over the printed name.

D.D. Offringa, secretaris.



Aan de leden van de raadscommissie
bestuur, middelen en ruimte
van de gemeente Oldambt.
Postbus 175
9670 AD Winschoten.

Betreft: aanbiedingsbrief voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012"
Datum: 17 november 2012

Geachte leden van de raadscommissie,

Het college van B. en W. zond u het voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012" ter bespreking in uw vergadering van 13 november. Wij hebben begrepen dat die bespreking is verplaatst naar de vergadering van 4 december a.s.

De eerste bijlage van het nieuwe bestemmingsplan bevat de aanbiedingsbrief van het college (kenmerk: 12.0035391; datum: 25/09/2012). Wij hebben kennisgenomen van de inhoud en moeten tot onze ergernis vaststellen dat het college u op belangrijke punten onjuist voorlicht.

Het gaat om de volgende punten:

1. Op bladzijde 1 stelt het college in de laatste alinea: *"In die zin bevat het ook weinig nieuws voor de gebiedsbewoners en de gebruikers. Het voorontwerp bestemmingsplan werkt "slechts" uit wat (kaderstellend) is vastgesteld met de Ontwikkelingsvisie."* Deze stelling is pertinent onwaar.

In het hoofdstuk Regels (22.2.1) van het bestemmingsplan staat namelijk over het woongebied 3 (Het Riet) dat het aantal kavels 700 bedraagt in plaats van de geplande 407 kavels. Dit is 175% t.o.v. van het oorspronkelijke aantal. Dit is wel degelijk nieuws voor de bewoners en nog heel slecht nieuws ook. Het Riet, dat duidelijk appelleert aan de kernkwaliteiten van Blauwestad, verwordt tot een wijk zoals er al zoveel zijn.

Ook zijn nu alle woonvormen toegestaan, van vrijstaande woningen tot rijtjeshuizen en gestapelde bouw. Dit moet heel slecht nieuws zijn voor de raad. Immers een van de hoofdvoorwaarden die de gemeenteraden in deze regio vanaf dag één hebben gesteld aan hun medewerking tot realisering van Blauwestad is, dat er geen concurrentie mocht zijn met het bestaande woningaanbod in de gemeente Oldambt.

Dit wordt nogmaals herhaald en bevestigd in de Ontwikkelingsvisie juni 2010 blz. 16 en 17.

2. Op bladzijde 3 beweert het college bij Inspraak en overleg: *"In het kader van de burgerparticipatie is het concept voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 op 23 mei 2012 besproken met de verschillende dorpsbelangenverenigingen in de Blauwestad. Tijdens deze bijeenkomst is het concept voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd en is ingegaan op vragen/opmerkingen."* Was dat maar waar!

Het ging op 23 mei om een informeel gesprek "Met de voeten op tafel".

Er is gesproken over het deel van het bestemmingsplan waarin in mooie zinnen de lof wordt gezongen over de woongebieden. Er is echter niet gesproken over het deel "Regels", waarin duidelijk wordt hoezeer het college afstand neemt van de Ontwikkelingsvisie Blauwestad van juni 2010.

Er is geen verslag gemaakt van deze bijeenkomst. Wel werd ons gevraagd om met dit plan de boer op te gaan bij de bewoners.

Toen de ernst van de zaak tot ons doordrong hebben wij meteen op 29 mei per mail gereageerd en gevraagd om een echte voorlichtingsavond voor alle bewoners van Blauwestad. Deze mail is onder andere gericht aan de heer E. Bruggers van uw gemeente.

Het antwoord is nooit gekomen!

Dit verzoek tot het organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst is herhaald op 20 juni 2012 en nogmaals herhaald op 25 oktober, mondeling gedaan aan uw wethouder Polman door de heer van Kimmenaede, voorzitter van onze vereniging.

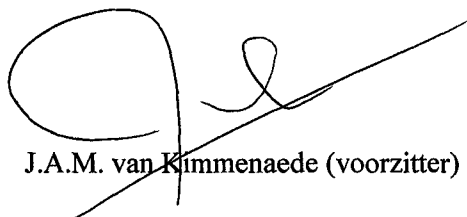
Ook hier is tot nu toe geen reactie op gekomen.

Het moge duidelijk zijn dat wij zeer ontstemd zijn over deze handelwijze.

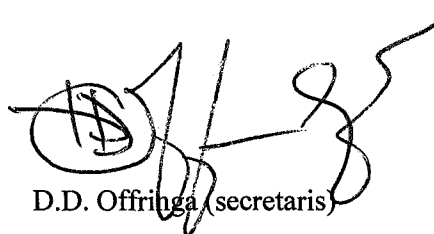
Wij roepen uw raadscommissie op om het college alsnog te doen besluiten om de bewoners op een fatsoenlijke wijze te informeren en serieus te luisteren naar vragen en opmerkingen. Zo'n informatieronde heeft in elk geval het voordeel dat *beide* partijen nu weten waar het over gaat. Bovendien is het in ons aller belang dat er niet wederom een negatieve golf over het mooie gebied Blauwestad spoelt.

Wij verzoeken u om ons z.s.m. een reactie te doen toekomen.

Met vriendelijke groet,



J.A.M. van Kimmenaede (voorzitter)



D.D. Offringa (secretaris)

C.C. Burgermeester en Wethouders van de gemeente Oldambt.



VOORLOPIG ONTVANGSTBEVESTIGING BRIEF

Datum ontvangst:

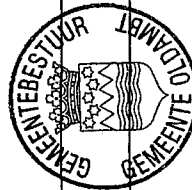
19-11-2012

Naam afzender:

Bewonersver. Het Rijk

Onderwerp brief:

Best. plan Blauw Stad 2012



De definitieve ontvangstbevestiging ontvangt u nadat wij uw brief hebben geregistreerd in ons registratiesysteem.



29 NOV. 2012

Aan het college van B. en W.
van de gemeente Oldambt.
Postbus 175
9670 AD Winschoten.

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012"
Datum: 28 november 2012

Geachte College,

Uit het streekblad van 24 oktober 2012 vernamen wij dat uw college het "Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012" heeft vastgesteld.
Door middel van deze brief wil de Bewonersvereniging Het Riet namens haar leden hierop reageren.

Allereerst moet ons van het hart dat uw wijze van communiceren of liever het gebrek daaraan ons uitermate stoort.

De eerste bijlage van het nieuwe bestemmingsplan bevat de aanbiedingsbrief van uw college aan de raadscommissie B.M.R. (kenmerk: 12.0035391 d.d. 25/09/2012).

Op bladzijde 3 beweert uw college bij Inspraak en overleg: *"In het kader van de burgerparticipatie is het concept voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 op 23 mei 2012 besproken met de verschillende dorpsbelangenverenigingen in de Blauwestad. Tijdens deze bijeenkomst is het concept voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd en is ingegaan op vragen/opmerkingen."*

Was dat maar waar!

Het ging op 23 mei om een informeel gesprek "Met de voeten op tafel".

Er is gesproken over het deel van het bestemmingsplan waarin in mooie zinnen de lof wordt gezongen over de woongebieden. Er is echter niet gesproken over het deel "Regels", waarin duidelijk wordt hoezeer het college afstand neemt van de Ontwikkelingsvisie Blauwestad van juni 2010.

Er is geen verslag gemaakt van deze bijeenkomst. Wel werd ons gevraagd om met dit plan de boer op te gaan bij de bewoners.

Toen de ernst van de zaak tot ons doordrong hebben wij meteen op 29 mei per mail gereageerd en gevraagd om een echte voorlichtingsavond voor alle bewoners van Blauwestad.

Deze mail is onder andere gericht aan de heer E. Bruggers van uw gemeente.

Het antwoord is nooit gekomen!

Dit verzoek tot het organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst is herhaald op 20 juni 2012 en nogmaals herhaald op 25 oktober, mondeling gedaan aan uw wethouder Polman door de heer van Kimmenaede, voorzitter van onze bewonersvereniging .

Ook hier is tot nu toe geen reactie op gekomen.

Vervolgens stelt uw college in dezelfde aanbiedingsbrief op bladzijde 1 in de laatste alinea: *"In die zin bevat het ook weinig nieuws voor de gebiedsbewoners en de gebruikers. Het voorontwerp bestemmingsplan werkt "slechts" uit wat (kaderstellend) is vastgesteld met de Ontwikkelingsvisie."*

Deze stelling is pertinent onwaar!

In het hoofdstuk regels, vooral in de betreffende de artikelen 20, 21, 22 en 23 staan alle regels en de mogelijkheden van afwijkingen van deze regels omschreven .Hier is duidelijk verwoord waaraan het bouwen in Blauwestad mag en moet voldoen.

Je hoeft bepaald geen deskundige te zijn om te constateren dat met deze regels heel veel mogelijk is. In ieder geval laat het een zeer grote verdichting toe en alle mogelijke bouwvormen in geheel de Blauwestad.

Ter illustratie:

Onder anderen staat in het hoofdstuk Regels (22.2.1) van het bestemmingsplan over het woongebied 3 (Het Riet) dat het aantal kavels 700 bedraagt in plaats van de geplande 407 kavels. Dit is 175% t.o.v. van het oorspronkelijke aantal.

Dit is wel degelijk nieuws voor de bewoners en nog heel slecht nieuws ook . Het Riet, dat duidelijk appelleert aan de kernkwaliteiten van Blauwestad, devalueert tot een wijk zoals er al zoveel zijn.

Ook worden nu alle woonvormen toegestaan, van vrijstaande woningen tot rijtjeshuizen, van tweekappers tot gestapelde bouw.

Dit moet heel slecht nieuws zijn voor de raad. Immers een van de hoofdvoorwaarden die de gemeenteraden in deze regio vanaf dag één hebben gesteld aan hun medewerking tot realisering van Blauwestad is dat er geen concurrentie mocht zijn met het bestaande woningaanbod in de gemeente Oldambt.

Dit wordt herhaald en bevestigd in de Ontwikkelingsvisie juni 2010 blz. 16 en 17.

In deze periode van ter visielegging horen wij geluiden van de kant van de gemeente waarvan de kern is: "Deze regels stonden ook al in de oude bestemmingsplannen, dus bewoners waar maken jullie je druk over?" Inderdaad maken wij ons druk over dat gewoon overnemen van het oude bestemmingsplan. Alsof er niks gebeurd is sinds 1998.

Het zou juist een toegevoegde waarde zijn van dit vernieuwde bestemmingsplan als daarin alle vernieuwde inzichten, raadsbesluiten, contractuele afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij en de kopers van kavels en de ontwikkelingsvisie 2010 zouden worden verwerkt.

Wat nu is opgenomen in bovengenoemde artikelen van het voorontwerp bestemmingsplan 2012 is niet wat de kopers beloofd en gegarandeerd is toen zij het besluit namen om in Blauwestad te gaan wonen. Dat is niet wat de provincie Groningen, de toenmalige gemeenten en de Ontwikkelingsmaatschappij Blauwestad hebben uitgedragen vanaf 2001 bij hun honderden uitingen over Blauwestad. Dat is niet wat met de eigenaren van woningen contractueel overeengekomen is.

Gezien het grote belang en de complexiteit van bovengenoemde materie zullen wij de hulp inroepen van externe deskundigen op juridisch en ruimtelijke orderingsgebied.

Wij zullen deze problematiek in de breedte en de diepte uitwerken en in het verlengde van deze inspraak aan u doen toekomen. U zult er begrip voor hebben dat dit onderzoek niet voor 6 december 2012 gereed kan zijn.

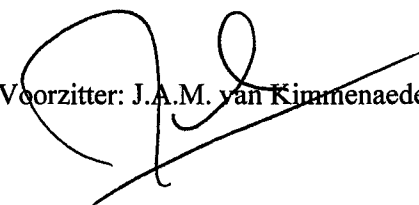
Uit bovenstaande zult u begrijpen dat wij grote bezwaren hebben tegen een aantal elementen in het nu aangekondigde voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012..

Beter dan elkaar bevechten is met elkaar aan tafel gaan en de problemen oplossen.
Noch u, noch wij zijn er bij gebaat dat wederom een golf aan negatieve publiciteit over ons mooie gebied gaat.

Hoogachtend,

Bewonersvereniging Het Riet,

Namens al haar leden:


Voorzitter: J.A.M. van Kimmenaede


Secretaris: D.D. Offringa

Correspondentieadres: Anholt 39,
9685 HC Blauwestad.
E-mail: kimmenaede@home.nl

g e m e e n t e
o l d a m b t

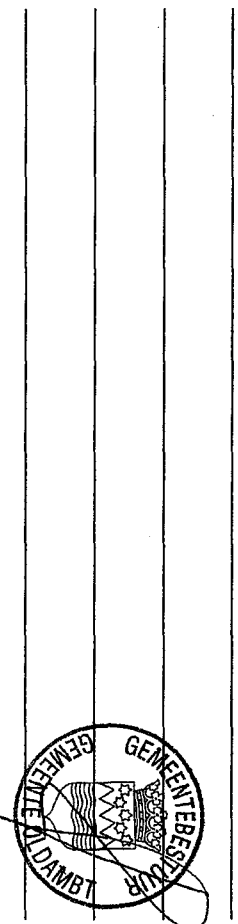


VOORLOPIG ONTVANGSTBEVESTIGING BRIEF

Datum ontvangst: 29 november 2012

Naam afzender: Bew. van. Het Riet, Blaauw Stad.

Onderwerp brief: bezw. schuift bestemmingsplan 2012



De definitieve ontvangstbevestiging ontvangt u nadat wij uw brief hebben geregistreerd in ons registratiesysteem.

From: info [mailto:info@gemeente-oldambt.nl]
To: Martin Doedens [martin.doedens@gemeente-oldambt.nl]
Subject: bestemmingsplan Blauwestad

Van: Van den Berg [mailto:vandenberg.onno@ziggo.nl]
Verzonden: donderdag 8 november 2012 13:41
Aan: info
Onderwerp: T.a.v. de heer Abbas (betreft: Bezwaar voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad)

Geachte heer Abbas,

Ik wil u nogmaals danken voor de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad, zoals dat momenteel ter inzage ligt.

En tevens wil ik hierbij bezwaar maken tegen het volgende.

Het toestaan van bebouwing anders dan vrijstaande woningen in het woongebied De Wei.

Ik ben naar Blauwestad gekomen om vrijstaand te wonen.

Het ontwerp van mijn eigen woning en de aanleg van mijn tuin zijn hier ook op afgestemd.

Het toestaan van geschakelde woningen en (geschakelde) twee onder een kap woningen op de nog niet verkochten kavels is voor mij een argument om verkoop van mijn woning sterk te overwegen.

Ik vind dat u het project Blauwestad en het woongebied hiermee te grabbel gooit. En zoals besproken sta ik hier niet alleen in.

Blauwestad is niet het enige project dat qua kavelverkoop een moeizame start kent. Uiteindelijk zullen (gelijk alle andere nieuwbouwprojecten) alle kavels verkocht worden.

Dit is een kwestie van tijd. Het heeft naar mijn mening geen zin om de bestaande bewoners weg te jagen met allerlei "paniekmaatregelen".

Maximaal aantal toegestane woningen in het woongebied De Wei.

Beiden waren wij verrast door het maximaal aantal toegestane woningen in De Wei. In totaal 900.

Ik heb het aantal kavels niet geteld, maar mijn inschatting is dat dit nog niet de helft van 900 bedraagt.

Graag een verklaring op dit punt. Mijn angst is namelijk dat het aantal zich laat verklaren door gestapelde bouw.

De aanleg van de fiets- en voetgangersverbinding met het centrum van Winschoten (de Blauwe Loper).

Het nut en de noodzaak voor een dergelijke miljoenen kostende verbinding tussen het Havenkwartier en het centrum van Winschoten ontgaat mij volledig.

Bovendien heeft het gebied waar de Blauwe Loper is geprojecteerd als bestemming "water".

Slechts een handjevol bewoners juicht de komst van de fiets- en voetgangersverbinding toe. Zo veel is mij tijdens de bijeenkomsten wel duidelijk geworden.

Er is een goede fietsverbinding met het centrum van Winschoten. Hier wordt echter niet naar geluisterd door de voorstanders.

Het heeft er alle schijn van dat de Blauwe Loper een "politiek" agendapunt is.

Tijdens de bijeenkomst in Hotel Restaurant In den Stallen op 13 september jl. werd medegedeeld dat de Blauwe Loper hoog op de agenda staat en er geen inspraak mogelijk is.

Over dialoog gesproken. Ook tijdens de bijeenkomst in Hotel Restaurant In den Stallen is fel gereageerd tegen de komst en het ontwerp van de Blauwe Loper.

De Blauwe Loper heeft, qua ligging, enkel een beperkt nut voor de bewoners die in de directe omgeving van het Havenkwartier wonen.

Voor de rest van inwoners is de huidige fietsverbinding korter.

Om maar te zwijgen over de stroom pottenkijkers die vanuit Winschoten op gang komt. De afvalverspreidende scooterjeugd vindt het nu (gelukkig) vaak nog te ver "omrijden".

Met vriendelijke groet,

Onno van den Berg
Kiekendief 40
9685 AL Blauwestad

This inbound message to KPN has been checked for all known viruses by KPN MailScan,
powered by MessageLabs.

For further information visit: <http://www.kpn.com>, keyword Mailscan

2

A. Gevers
Freya 34
9685 HA Blauwestad
Tel.: 0597-430545
E-mail: a.gevers@hetnet.nl

22 NOV. 2012

Blauwestad, 22 november 2012

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft : Inspraakreactie op voorontwerp bestemmingsplan 'Blauwestad 2012'

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Als bewoners van het woongebied Het Riet in Blauwestad tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Blauwestad 2012'. Wij hebben grote bezwaren tegen dat plan waarin de mogelijkheid wordt geboden om naast vrijstaande woningen ook twee-onder-een-kappers, gestapelde complexen en rijtjeshuizen te plaatsen, en dat op veel meer en veel kleinere kavels dan in de nu nog geldende visie is voorzien.

Afkomstig uit het westen van Nederland hebben wij ons gevestigd in het woongebied Het Riet in Blauwestad. Wij hebben daarvoor fors geïnvesteerd. Wij hebben dat gedaan, met name vanwege de rust en ruimte die was toegezegd in verkoopbrochures en andere informatie van en over Blauwestad.

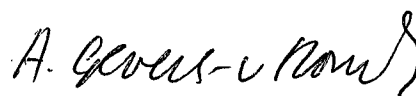
Volgens het voorontwerp bestemmingsplan 'Blauwestad 2012' (Regels, artikel 22) bedraagt het aantal te bouwen woningen in woongebied - 3, Het Riet, ten hoogste 700 ; zullen de woningen vrijstaand, dubbel, dan wel aaneengesloten en gestapeld worden gebouwd ; bedraagt de kavelgrootte van de woningen ongeveer 800 m².

Dit is volstrekt in strijd met de bestaande visie voor Het Riet, te weten : vrijstaande woningen op ruime kavels in een omgeving met rust en ruimte. Dit voorontwerp bestemmingsplan betekent een verlaging van de status, de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het woongebied Het Riet. Daarnaast betekent dit voor ons aanzienlijk minder woongenot en een waardevermindering van onze woning met bijbehorende kavel. Alle reden dus om ernstig bezwaar te maken tegen dit plan.

Hoogachtend,



A. Gevers



A. Gevers - van Houten



VOORLOPIG ONTVANGSTBEVESTIGING BRIEF

Datum ontvangst:

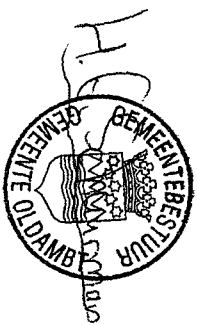
12-11-2017

Naam afzender:

A. Gevers

Onderwerp brief:

Inspraakreactie



De definitieve ontvangstbevestiging ontvangt u nadat wij uw brief hebben geregistreerd in ons registratiesysteem.

27 NOV. 2012

T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Blauwestad, 23-11-2012

Betreft: Bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan "Blauwestad".

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Als bewoners van "Het Riet", welke deel uitmaakt van de Blauwestad, zijn wij tegen elke vormaanpassing van woonvormen zoals tweekappers enz.

Verder zijn wij tegen het uitbreiden van het aantal kavels in "Het Riet", zoals kleiner maken van bestaande.

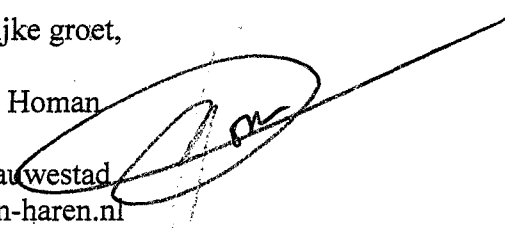
Daar wij als bewoners hebben gekozen voor het bewonen van een kavel in "Het Riet", rust en ruimte op royale kavels, zijn wij tegen elke vorm van aanpassen van het bestaande woonbestemmingsplan.

Wij maken ons dan ook zeer veel zorgen over de verandering of aanpassingen die u als bestuurders voor ogen heeft. Na slechte tijden komen weer de goede tijden en speelt u vooral geen paniekvoetbal, daar later het veranderde plan nooit "moeilijk" weer terug kan in de oorspronkelijke plannen van opzet.

Wij zullen ons daarom ons woongenot, rust en ruimte, waar wij als bewoners voor hebben gekozen, niet laten ontnemen door uw nieuwe bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Dik en Algrit Homan
Freya 37
9685 HA Blauwestad
privé@homan-haren.nl



2

Aan het College van B en W van de
gemeente Oldambt,
Postbus 175,
9670 AD Winschoten.

29 NOV. 2012

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012
Datum: 27 november 2012

Geacht College,

De publicatie van Uw plannen met betrekking tot Blauwestad in het kader van het "Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012", geven ons aanleiding daarop te reageren.

Afgezien van de wettelijke bepalingen dien aangaande kunnen wij ons voorstellen dat van tijd tot tijd herijking van plannen gewenst en/of noodzakelijk zijn.

We zijn echter van mening dat in geval van Blauwestad het oorspronkelijke beeld/kwaliteitsplan in principe op zijn minst gehandhaafd dient te blijven.
Bewoners zijn immers indertijd op basis daarvan ingestapt.

Het gestelde in het hoofdstuk "Regels" onder 22.2.1 van het bestemmingsplan over het Riet, ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en de kavel grootte, heeft ons zeer onaangenaam verrast.

Als dit de uitwerking is van eerder in de nota gememoreerde 'structuur verandering' en/of wijziging van woning typologie, hebben wij daar grote bezwaren tegen.

Deze plannen staan in geen verhouding tot de oorspronkelijk geformuleerde uitgangspunten c.q. beeld en kwaliteitsplannen ten aanzien van het wonen in het Riet.

Het zou erg jammer zijn als het meest duurzame en exclusieve (stads) deel van Nederland door een gewijzigde opzet geweld zou worden aangedaan.

De bewonersgemeenschap (en potentiële kopers) hechten aan rust, ruimte en zekerheid ook voor wat betreft voorliggende plannen voor de toekomst.

De actualisering van de beleidsplannen was een uitstekende gelegenheid geweest daarin te voorzien door de oorspronkelijk en bij herhaling gememoreerde uitgangspunten ten aanzien van met name de plannen voor het Riet, te her bevestigen.

Tot slot verzoeken wij u deze brief te beschouwen als een **bezwaarschrift** tegen de uitbreiding van het aantal woningen en de daarmee verband houdende herverkaveling indien daartoe definitief zou worden besloten.

Hoogachtend,

familie Zwijnenburg-de Rooij,
Vikna 3
9685 HD Blauwestad

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



p/a Cantharel 12
9685 EA BLAUWESTAD

Blauwestad 28 november 2012

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan "Blauwestad 2012" met plannummer
NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-VO02

Geacht College,

Graag willen wij gebruik maken van de mogelijk tot inspraak op het ter visie gelegde voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. Deze inspraakreactie is afkomstig van de bewonersverenigingen van Het Park, De Wei, Het Riet en de vereniging in oprichting van de bewoners van Meerland en Ekamp. Deze actieve bewonersverenigingen vertegenwoordigen 190 van de 350 gezinnen binnen het gebied dat onderwerp is van dit bestemmingsplan. De verenigingen hebben in het overlegplatform Dorpsbelangen Blauwestad een gezamenlijke inspraakreactie opgesteld ten aanzien van de gebiedsbrede aspecten waarop reactie naar oordeel van de verenigingen benodigd is. De bewonersverenigingen zullen ook een eigen inspraakreactie inzenden, waarbij zij hun visie uitspreken en zullen ingaan op de specifieke aspecten uit het voorontwerp bestemmingsplan die dat deelgebied raken.

In de inleiding van het Voorontwerp bestemmingplan "Blauwestad 2012 en ook in de begeleidende brief die, op 25 september 2012 onder kenmerk 12.0035391, naar de Raadscommissie BMR is gestuurd staat, dat in dit bestemmingsplan 'geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht worden mogelijk gemaakt'. Naar onze mening is deze stelling zeer misleidend, omdat de crux nu juist zit in het feit dat beperkingen die in eerdere bestemmingsplannen werden gesteld, in het nieuwe plan zijn geschrapt. Daarnaast zitten veel pijnpunten verstopt in de afwijkingsbevoegdheden. Het bestemmingsplan moet scherp en aandachtig gelezen worden, met de oude bestemmingsplannen ernaast, om te zien waar de mazen zijn gelegd waar Blauwestad straks doorheen kan glippen met allerlei plannen waar wij nu geen weet van hebben, maar waarvan wij vermoeden dat ze er wel zijn, of zouden kunnen komen in de toekomst. Immers anders zouden de beperkingen niet zijn geschrapt en de afwijkingsbevoegdheden minder ruimhartig zijn geformuleerd.

Na bestudering van het Voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012 constateren wij het volgende:

In eerdere bestemmingsplannen stond nog de volgende paragraaf over de beeldkwaliteit: 'Burgemeester en Wethouders hechten waarde aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting van Blauwestad'. Dit is nu verdwenen. Dit verbaast ons ten eerste aangezien in de:

1. Ontwikkelingsvisie "Blauwestad in het Oldambt", door Provinciale Staten en de gemeenteraad van Oldambt is vastgesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan de plankwaliteit, zowel wat betreft de woningbouw alsook het totaalconcept. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de toelichting gesteld dat volledig wordt aangesloten op de ontwikkelingsvisie "Blauwestad in het Oldambt". En dat het plan in die zin weinig nieuws voor de gebiedsbewoners bevat. Het plan zou 'slechts' uitwerken wat (kader stellend) is vastgesteld met de Ontwikkelingsvisie. Dit herkennen wij in het

geheel niet. Het tegendeel is het geval. De regels worden fors verruimd, wat in het geheel niet onderbouwd wordt in de genoemde kaders. Kortom dit voorontwerp bestemmingsplan sluit niet aan op de genoemde kaders. Het getuigt van onzorgvuldigheid dat een misleidende context wordt geschetst. De afwijkende uitwerkingen van de regels die niet aansluiten op de kaders (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelingsvisie) zijn allen onrechtmatig en moeten derhalve geschrapt worden.

2. Bij vrijstellingsbevoegdheid is ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen de voorwaarde 'mits geen aantasting plaatsvindt van het beoogde hoogwaardige karakter van de bebouwing en het woongenot', verdwenen. Een dergelijke bescherming van de schoonheid en het karakter van de Blauwestad moet onderdeel zijn van het bestemmingsplan.

We zien dat er nu zonder uitsluiting van locaties in Blauwestad 2 onder 1 kappers, geschakeld en aaneengesloten gebouwd mag worden. Daarnaast wordt in alle woongebieden, met uitzondering van Het Park, gestapelde bouw toegestaan, notabene zonder dat daarbij een maximum wordt gesteld aan de goothoogte en de bouwhoogte. In combinatie met het wegnemen van de voorwaarden van kwaliteit vrezen wij dat daarmee de uitstraling van onze directe woonomgevingen aangetast wordt. In de woongebieden met uitzondering van het Havenkwartier zijn wij hier pertinent tegen, derhalve moet dit in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Wij hebben geen bezwaar tegen woningbouw in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep maar wij zijn tegen het toestaan van woningbouw in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Wij zijn van mening dat dergelijke activiteiten zullen zorgen voor overlast qua geluid, verkeer aantrekkend werken en vrachtverkeer wat de infrastructuur niet toelaat. Kortom bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in het voorontwerp bestemmingsplan zijn niet passend bij de Blauwestad.

Als het aantal te bouwen woningen, dat nu in elk van de woongebieden als maximum wordt genoemd, bij elkaar wordt opgeteld kom je tot een totaal van 1980 woningen. In de oude plannen waren dat 1800. Een woningverdichting met bijna 10% vinden wij niet acceptabel, omdat dit alleen kan worden bereikt met extra hoogbouw en geschakelde woningen in een aangepaste verkaveling. Bovendien ontbreekt de motivering om het maximaal te bouwen woningen met 10% te verhogen in het geheel en is deze niet gebaseerd op door de gemeenteraad Oldambt vastgesteld beleid. Om deze reden kan deze verruiming rechtmatig niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan bevat voor een groot deel teksten die een op een zijn overgenomen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan dat dateert van 1998(!). Deze zijn hier en daar aangevuld met voorschriften uit latere bestemmingsplannen, waarvan de meest recente uit 2005 stamt. Sindsdien zijn er in de loop der jaren beeldkwaliteitsplannen gemaakt, zijn er mooie beelden geschetst in wervende folders en zijn er in de vele overleggen tussen overheden en bewoners afspraken gemaakt, beloftes gedaan en verwachtingen gewekt. In de schets van het beleidskader wordt een allerm minst volledige opsomming gegeven van deze ontwikkelingen in het denken over Blauwestad. We moeten tot onze spijt constateren dat we daarvan teleurstellend weinig terugzien in de regels bij het bestemmingsplan. Sterker nog, op pagina 15 wordt gemeld dat de beeldkwaliteitsplannen gekoppeld zijn aan de welstandsnota, terwijl enkele regels daarvoor wordt gesteld dat het welstandsbeleid - en daarmee de beeldkwaliteitsplannen - ondergeschikt is aan het bestemmingsplan. Moeten we daaruit opmaken dat de beeldkwaliteitsplannen in

de ogen van de gemeente hebben afgedaan? Wij vinden juist dat de Ontwikkelingsvisie "Blauwestad in het Oldambt" en het beeldkwaliteitsplan het kader en daarmee - als voortschrijdend inzicht - de basis moeten vormen voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012 biedt in deze vorm de mogelijkheid voor ontwikkelingen die niet stroken met het beeld dat de bewoners die een kavel hebben gekocht in Blauwestad is voorgespiegeld. De beeldkwaliteit is altijd essentieel geweest in alle plannen voor Blauwestad. Ook in de Ontwikkelingsvisie 'Blauwestad in het Oldambt' is dat nog eens benadrukt. Het is voor ons dan ook onacceptabel dat dit kader geen plaats meer heeft in het bestemmingsplan. Door de verruiming van de regels worden de verwachtingen en (financiële) belangen van de huidige en toekomstige bewoners van de Blauwestad geschaad.

Uit bovenstaande mag u concluderen dat de bewonersverenigingen zich niet kunnen vinden in dit Voorontwerp Bestemmingsplan "Blauwestad 2012". Omdat de kaderstelling onvoldoende is, zou dit plan eigenlijk geheel van tafel moeten. Of de toelichting en regels moeten zo worden aangepast dat op de juiste wijze wordt aangesloten op de bestaande vastgestelde kaders. Er zou daartoe een grondige analyse moeten worden gemaakt van alle wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij per wijziging de grondslag moet worden aangegeven. Andersom zou ook aangegeven moeten worden waar dit bestemmingsplan afwijkt van de beeldkwaliteitsplannen en de Ontwikkelingsvisie "Blauwestad in het Oldambt". Wij hebben de indruk dat u als college er ook geen zicht op heeft waar de mazen in dit bestemmingsplan zitten. Het is noodzakelijk deze mazen eerst te dichten.

Hoogachtend,

J. v.d. Leij
Bewonersvereniging Ons Park

H. de Groot
Bewonersvereniging De Wei

J. van Kimmenaede
Bewonersvereniging Het Riet

J. Kraster
Bewonersvereniging Meerland – Ekamp i.o.

Dorpsbelangen

Blauwestad

p/a Cantharel 12
9685 EA BLAUWESTAD

Blauwestad 28 november 2012

Aan de leden van de raadscommissie
bestuur, middelen en ruimte
van de gemeente Oldambt.

Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: Inspraak bij Voorontwerp Bestemmingsplan "Blauwestad 2012" met plannummer
NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-VO02

Geacht College,

In de inleiding van het Voorontwerp bestemmingplan "Blauwestad 2012 en ook in de begeleidende brief die, op 25 september 2012 onder kenmerk 12.0035391, naar de Raadscommissie BMR is gestuurd staat, onder het kopje **'Inspraak en overleg'** de mededeling: *"In het kader van de burgerparticipatie is het concept voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 op 23 mei 2012 besproken met de verschillende dorpsbelangenverenigingen in de Blauwestad."* Dit is echter slechts een, voor de gemeente ongetwijfeld meest welgevallig, deel van het verhaal. Met name de gang van zaken na 23 mei 2012 heeft bij de deelnemers aan het overleg van Dorpsbelangen Blauwestad tot veel onvrede geleid. Daarom willen we hierbij een kort feitenrelaas geven.

Nadat bewonersverenigingen in overleggen met gemeente en de projectorganisatie van Blauwestad hadden aangegeven dat zij graag in een eerder stadium zouden willen worden betrokken in procedures, zoals die rondom een bestemmingsplan, kregen we een uitnodiging voor het informele overleg op 23 mei 2012. We kregen de stukken tijdig toegestuurd, zodat het overleg goed voorbereid aan konden gaan. Die avond hebben we nuttig kunnen spreken over het concept voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 en de aanwezigen namens Dorpsbelangen hebben hun waardering uitgesproken voor deze aanpak door de gemeente. Een vertegenwoordiger van BügelHajema maakte aantekeningen, en we gingen uit elkaar met de afspraak dat deze zouden worden meegenomen bij het maken van het Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 en dat er in het najaar een nieuwe bijeenkomst zou worden belegd om dit te bespreken. Vol goede moed keerden we huiswaarts.

Er volgde een lange stilte. Op 17 oktober 2012 kregen we via ons secretariaat bij de Stichting Welzijn Oldambt bericht dat het bestemmingsplan vanaf 25 oktober 2012 ter inzage zou worden gelegd en 'De gemeente stelt voor om hierover een extra Dorpsbelangen bijeenkomst te plannen waar het concept besproken kan worden.' De volgende dag werd dit gevolgd door een mailbericht van de heer Abbas van de gemeente Oldambt waarin, naast de bestanden van het Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012, ook werd medegedeeld dat 'De bijeenkomst die we hiervoor willen organiseren is bedoeld als inloopmiddag/avond, om op een informele wijze met elkaar van gedachten te wisselen over het voorontwerp bestemmingsplan.'

Het Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 lezend moesten wij vaststellen dat het - ook al informele - overleg van 23 mei 2012, slechts tot marginale wijzigingen had geleid. Ons bekreep het gevoel dat de gemeente toch weer was vervallen in de oude gewoontes. Hierdoor ontbrak bij ons de overtuiging dat een nieuw informeel overleg nu wel tot resultaat zou kunnen leiden. Temeer dat de formele procedure ook al in gang was gezet. Als antwoord op deze onder woorden gebrachte zorg kregen we de mededeling dat: 'In het kader van RO plannen is burgerparticipatie niet nodig. Burgerparticipatie is daar nodig waar geen bestaand beleid aanwezig is. Bij RO plannen is eigenlijk burgerparticipatie al helemaal geregeld: officieel gaat elk plan 6 weken ter inzage en na vaststelling door het college wordt het vastgestelde nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. In deze termijnen kunnen door ieder schriftelijk en mondeling inspraakreacties worden ingediend', hetgeen bepaald niet meer vertrouwen gaf in een voor ons bevredigende uitkomst. We hebben daarom de vraag gesteld: 'wat mogen we van deze bijeenkomst verwachten? Geeft de gemeente punt voor punt uitleg waarom de opmerkingen van de mei-bijeenkomst niet zijn verwerkt in het concept? Als informeel betekent dat de gemeente zich niet verplicht voelt om iets te doen met de punten die naar voren worden gebracht, slaan we deze bijeenkomst liever over.' Hierop volgde slechts het bericht: 'Het zal voor iedereen wel duidelijk zijn maar gezien alle reacties zal er dus geen bijeenkomst plaats vinden'.

Wij hadden verwacht dat er in september nog een vervolgbijeenkomst zou komen, waarin we terugkoppeling zouden krijgen over de op 23 mei 2012 ingebrachte voorstellen. Ondanks een hoopvolle start zijn we uiteindelijk toch weer van een koude kermis thuisgekomen. Wij willen u onze teleurstelling daarover niet onthouden, in de hoop dat we een aanzet kunnen geven voor procedures met meer oog en waardering voor de inbreng van bewoners. Deze brief sluit aan bij de brief die u eerder ontvangen heeft van de bewonersvereniging van Het Riet, vandaar dat zij ervoor heeft gekozen deze brief niet mede te ondertekenen.

Hoogachtend,

J. v.d. Leij

Bewonersvereniging Ons Park

H. de Groot

Bewonersvereniging De Wei

J. Kraster

Bewonersvereniging Meerland – Ekamp i.o.

Afschrift: fracties van de politieke partijen van de gemeenteraad Oldambt

30 NOV. 2012

Het college van Burgemeester en Wethouders

van de gemeente Oldambt

Postbus 175

9670 AD Winschoten

Oostwold, 27 november 2012

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan "Blauwestad 2012" met plannummer
NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-VO02

Geacht College,

Graag willen wij gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak op het ter visie gelegde voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. Wij hebben de volgende opmerkingen:

Het eiland Kikkerberg staat als water op de kaart, dit moet natuur of recreatie zijn (er zijn wel ligplaatsen).

De bestemming van het eiland Flintenberg komt niet terug in de toelichting. De dam naar Flintenberg staat vast ingetekend, maar dit is in strijd met afspraken. Deze dam moet tijdelijk zijn tot het gronddepot wordt opgeheven en het eiland als bestemming natuur of recreatie krijgt. Zolang de dam er ligt blijft het risico aanwezig dat er nog een horeca gelegenheid komt waar de omwonenden sterk tegen gekant zijn.

Op Meerland/Ekamp is nog een aparte gebiedsvisie van toepassing. Wij gaan ervan uit dat deze ongewijzigd van kracht blijft. Graag bevestiging hiervan.

Op de kop van de Groeveweg staat een 2 op de tekening. Dit zal wel betrekking hebben op de twee bouw kavels die hier nog liggen, maar dit ontbreekt in de legenda. Welke regels zijn nu van toepassing op deze kavels?

De Noordrand is opgenomen in dit bestemmingsplan Blauwestad. De bewoners die grenzen aan deze gebieden zijn in Dorpsbelangen Blauwestad niet vertegenwoordigd. Hebben de betreffende bewoners via Dorpsbelangen Midwolda/Oostwold inspraak in dit bestemmingsplan?

Graag zien wij uw reactie op deze punten binnen 4 weken tegemoet.

Hoogachtend,

Jan Kraster en Steven Veenma

Namens bewonersvereniging Meerland/Ekamp i.o.

Correspondentieadres:

Groeveweg 16

9682 RP Oostwold

30 NOV. 2012

2
A. van Wijk
E. van Wijk - van der Lee
Anholt 28
9685 HB Blauwestad
Telefoon: 0597 856378

Aan het college van Burgemeester en Wethouders.
van de gemeente Oldambt

Postbus 175

9670 AD WINSCHOTEN

Blauwestad, 29 november 2012

Betreft: Bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012" zoals bekendgemaakt onder nr. NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-VO02.

Mijne Heren,

In 2009 hebben wij, afkomstig uit het westen van land en verliefd geworden op het Groningse landschap, in de woonwijk Het Riet van Blauwestad, een kavel gekocht en een huis laten bouwen. Dat was een flinke investering waarop inmiddels een hoop geld is verloren. Gezien het beeldkwaliteitplan en de verkooptekening van Het Riet, dachten wij dat onze woonomgeving voor de komende jaren was vastgesteld. In deze documenten zijn immers de aan de bebouwing gestelde eisen opgenomen, is de ligging van kavels en bouwvlakken bepaald en is de verdere inrichting van het gebied aangegeven. Niets blijkt echter minder waar. Oppervlakkig gezien verandert er met het nieuwe bestemmingsplan niet veel. Bij nadere beschouwing blijkt echter dat volgens dit plan eigenlijk alles mag en mogelijk is en dat de handhaving van de oorspronkelijke plannen en dus van onze woonomgeving, volledig afhankelijk is van de willekeur van de gemeente Oldambt.

Ondertussen zijn de Groningse politici en media er in geslaagd om Blauwestad in heel Nederland negatief op de kaart te zetten. Naast de heersende crisis, is deze negatieve beeldvorming de voornaamste reden waarom de verkoop stagneert. Westerlingen en ook Groningers bedenken zich wel twee keer om naar dat gebied af te reizen. Daarbij speelt ook het zwalkende beleid ten aanzien van Blauwestad een rol. De ene na de andere toekomstvisie wordt gelanceerd met als kroon op het werk een nieuw bestemmingsplan. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat dit nieuwe plan mede is bedoeld om het wonen in Blauwestad voor een breder publiek financieel haalbaar te maken. Of het wijzigen van het karakter van een woonwijk daarvoor de juiste oplossing is, valt te betwijfelen.

Onderstaand een aantal argumenten om het bovenstaande te onderbouwen:

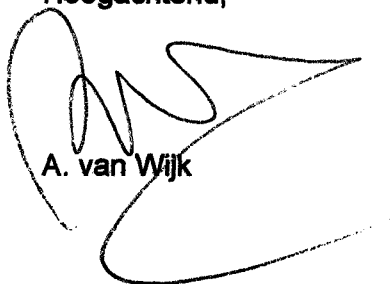
1. Door het toestaan van alle mogelijke bouwvormen in Het Riet wordt het karakter van een zogenaamde "villawijk" ernstig aangetast en wordt Het Riet gedegradeerd tot een gewone woonwijk met bovendien een rommelig aanzien. Een dergelijke woonwijk voldoet aan de eisen van geen enkele doelgroep.
2. De huidige kavels zijn te smal voor het bouwen van dubbele of meerdere aaneengesloten woningen. De huidige afstand tussen woningen, nu minmaal 2 x 5 m., moet daarvoor aanzienlijk worden verkleind. De nu voorgestelde afstand van minimaal 2 x 3 m. is ook niet toereikend. Door aan en/of dichter op elkaar te bouwen gaat het beoogde ruimtelijke karakter van Het Riet verloren en daarmee één van de meest aantrekkelijke voordelen.
3. Een andere mogelijkheid is om zogenaamde "steegbebouwing" toe te passen. Bij het bouwen van meerdere al of niet aaneengesloten woningen roept dat echter het beeld op van een sloppenwijk. Het is daarom een achterhaalde methode van bouwen die tot het verleden behoort en is nagenoeg onmogelijk met de eis dat de afstand van de voorgevel tot de weg minaal 20 m. moet zijn.
4. Voor het bouwen van meerdere woningen op één kavel zullen kavels dus groter moeten worden gemaakt. Het prijstechnische voordeel van het bouwen van meerdere woningen op één kavel is daarmee niet bereikt. Kopen en bouwen in Het Riet, blijft dus relatief (te) duur voor de regio. Mogelijk zijn de kavels in Het Wold hiervoor meer geschikt.
5. Het plan om het aantal kavels te verhogen tot 700, bijna twee keer zoveel als oorspronkelijk gepland, biedt prijstechnisch enig voordeel, maar alleen voor het bouwen van vrijstaande woningen. Een groot aantal kleinere kavels heeft echter hetzelfde nadeel als genoemd bij punt 2.
6. Bij kleinere kavels zullen dubbele woningen altijd moeten worden gebouwd op twee aaneengesloten kavels. Dit biedt prijstechnisch geen enkel voordeel t.o.v. het bouwen van vrijstaande woningen. Het bieden van de mogelijkheid voor het bouwen van dubbele woningen heeft dan ook geen enkele zin.
7. Bij het bouwen van dubbele of meer aaneengesloten woningen op meerdere (aaneengesloten) kavels moet bovendien worden toegestaan dat op of zelfs over de erfgrens moet worden gebouwd. Dit als mogelijkheid toestaan zal alleen maar ergernis en ruzies tot gevolg hebben. Slechts bij uitzondering zou dit mogen worden toegestaan onder de voorwaarde dat de betrokken kaveleigenaars daarmee instemmen. Bijvoorbeeld bij het gezamenlijk bouwen van een botenhuis.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan geen garantie biedt voor het ontstaan c.q. handhaven van een kwalitatief aantrekkelijke en bijzondere woonomgeving zoals Het Riet nu is en oorspronkelijk is gepland. Ook de verkoopbaarheid van kavels wordt met dit plan niet bevorderd. Het kan slechts worden gekenschetst als een poging om een geplande villawijk achteraf te wijzigen in een Vinex wijk.

Het plan doet ook geen recht aan de belangen van de huidige bewoners die dachten hun droom te hebben verwezenlijkt. Zij komen nu in een heel andere woonwijk terecht dan hun was beloofd. Het nieuwe bestemmingsplan zal de huidige bewoners daarom op z'n minst moeten garanderen dat hun directe woonomgeving niet zal worden aangetast. De omringende kavels van hun percelen zullen moeten worden bebouwd zoals op de verkooptekening en in het beeldkwaliteitplan is aangegeven.

In de hoop dat de juiste besluiten zullen worden genomen en dat bestuursrechtelijke en civiele procedures niet hoeven te worden gevoerd, verblijven wij,

Hoogachtend,



A. van Wijk



E. van Wijk - van der Lee

04 DEC. 2012

Het college van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Onderwerp: Inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012
 met plannummer NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-VO02

Blauwestad, 3 december 2012

Geacht College,

Hierbij geven wij onze inspraakreactie op het ter visie gelegde voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012. Wij wonen met onze families aan de Grutto in de wijk De Wei van Blauwestad.

Vooraf

In het algemeen zijn wij positief gestemd over de tijdelijke ontwikkelingen in de Wei en het Havenkwartier. De aanleg van de definitieve brug tussen De Wei en het Havenkwartier en de aanpassing van de infrastructuur van en naar De Wei en het Havenkwartier zien wij als een goede ontwikkeling. Het extra strandje is een verrijking voor de recreatie in Blauwestad. De komst van horeca en de exploitatie van de haven is een goede zaak. Het havengebouw is architectonisch en qua inpassing geslaagd. De toegevoegde uitkijktoren vormde aanvankelijk voor ons als bewoners van de Grutto een zorgpunt. Doordat hierover op een prettige wijze goede afspraken over zijn vastgelegd, voelen wij ons als belanghebbende met direct uitzicht op het Havenkwartier tot zover serieus genomen.

Wij pleiten voor voldoende aandacht voor de ontwikkeling en (beeld)kwaliteit van het gehele Havenkwartier en niet alleen te richten op solitaire ad-hoc (bouw)ontwikkelingen. Daarom dringen wij aan op een meer onderbouwde integrale visie voor de ontwikkeling van het Havenkwartier, welke uiteindelijk vertaald kan worden in een stedenbouwkundig plan en vervolgens een hierop afgestemd specifiek bestemmingsplan Havenkwartier. Wat betreft de definitieve invulling van de rest van het Havenkwartier rekenen wij erop dat de bewoners van Blauwestad tijdig voldoende participatieruimte wordt geboden in de woningbouwplannen of eventuele alternatieve programma's.

Wat betreft de tijdelijke invulling vragen wij ons af of u nog voornemens bent een evenementen en recreatiebeleid voor deze locatie vast te stellen. Een set afspraken over de periodiciteit, tijden, geluid, etc., dat samen met de omwonenden wordt opgesteld, is daarbij nodig. Voor ons als bewoners van de Grutto is voldoende groene buffer, zolang er nog geen woningen staan in deze zone, van belang. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad-Havenvoorzieningen" zijn ook hieromtrent afspraken vastgelegd.

Specifieke inspraakreactie

Het verbaast ons ten eerste dat u met dit Voorontwerp bestemmingsplan ervoor lijkt te kiezen de beoogde plankwaliteit van de Blauwestad los te laten. Terwijl u in 2010 met vaststelling van de Ontwikkelingsvisie "Blauwestad in het Oldambt" heeft besloten geen afbreuk te doen aan de plankwaliteit van de Blauwestad, zowel wat betreft de woningbouw alsook het totaalconcept. In het voorontwerp bestemmingsplan worden een aantal regels fors en afwijkend verruimd. Onderbouwing hiervoor ontbreekt in de genoemde kaders.

Woningbouw De Wei in het bijzonder de Grutto en Leeuwerik

De Wei en Het Havenkwartier zijn in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als Woongebied-1 (WG-1). In de regels is uitgewerkt dat hier geschakeld, aaneengesloten en gestapeld met onbeperkte hoogte gebouwd mag worden. In De Wei is dit voor ons onacceptabel omdat dit de beloofde uitstraling van de woonkwaliteit in De Wei ingrijpend aantast. Wij pleiten ervoor deze verruiming geheel uit het bestemmingsplan te schrappen en de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan (o.a. hoogte, afstanden, soort bebouwing) te verwoorden in het bestemmingsplan. Tenminste voor de Grutto en de Leeuwerik moet, conform het Beeldkwaliteitsplan De Wei, in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat hier vrijstaande woningen op individuele kavels met tenminste een kavelgrootte tussen de 400 en 1500 m² mogen worden gebouwd.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten achten wij ongewenst tenminste op de Grutto en de Leeuwerik. Wij zijn van mening dat dergelijke activiteiten zullen zorgen voor overlast, onder andere qua geluid en extra (vracht)verkeer. Met bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in het voorontwerp bestemmingsplan, kunnen wij dan ook niet instemmen.

Het Havenkwartier

Een andere vorm van bebouwing in het Havenkwartier kunnen wij ons voorstellen, mits de plankwaliteit Blauwestad voldoende wordt gewaarborgd. Aan de mogelijkheid om hier dubbele en aaneengesloten woningen te realiseren, moet derhalve de voorwaarde worden verbonden dat niet hoger wordt gebouwd dan 12 meter en voldoende transparantie aan de randen wordt gewaarborgd. Conform de voormalige plannen voor ontwikkeling van Het Dorp en tevens vertaald in de bestemmingsplannen, zoals partiële herziening 2008 Dorp, Infocentrum en Riet moeten de randen open zijn met groen en doorzichten door het hele gebied. Wij achten het noodzakelijk, gezien onze financiële belangen voor waardebehoud van onze woningen, deze uitgangspunten weer op te nemen in het bestemmingsplan Blauwestad. Ook toekomstige kopers krijgen zodoende ook meer zekerheid. Wij hopen op deze wijze in onze straat snel burens te krijgen.

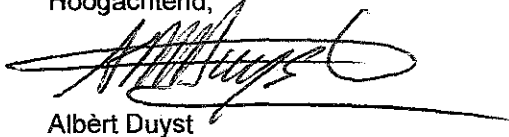
Volgens artikel 37 (Algemene wijzigingsregels) lid 9 kan de woonbestemming van Het Havenkwartier worden gewijzigd ten behoeve van detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt en een camperstandplaats. Hiertegen hebben we geen bezwaar, echter om de woonkwaliteit en -uitstraling van De Wei te behouden en overlast te voorkomen, verzoeken wij u de noordelijke grens van het wijzigingsgebied ten minste 75 meter zuidelijk op te schuiven.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u onze inspraakreactie ter harte neemt om zodoende te voorkomen dat we straks een zienswijze moeten indienen en mogelijke verdere stappen ondernemen in deze bestemmingsplanprocedure.

Wij zijn altijd bereid een toelichting te geven, uw vragen te beantwoorden en actie mee te denken.

Hoogachtend,



Albert Duyst



Harold de Groot

p/a Grutto 38
9685 AH Blauwestad
06-22013033
aduyst@gmail.com

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012

Blauwestad, 2 december 2012

Geacht college,

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. Het nieuwe bestemmingsplan is op een aantal punten namelijk in strijd met onze woonbeleving bij Blauwestad. Daarom leggen wij u in deze brief uit waarom wij hebben gekozen voor Blauwestad (specifiek: Het Riet) als woonplaats en hoe het nieuwe bestemmingsplan ons woongenot bedreigt.

Waarom wij wonen in het Riet

Onze keuze voor Blauwestad, Het Riet, is grotendeels bepaald door de aantrekkelijke, ruime en speelse opzet van de wijk – zowel de ruimte tussen de huizen als tot aan de weg – in combinatie met de hoogwaardige, vrijstaande en gevarieerde architectonische bebouwing. Groen en riet vormen de hoofdmoot in de wijk. De bebouwing is hiermee in evenwicht. Wonen met veel privacy, maar in de sociale omgeving van een woonwijk, is hier mogelijk. Wij vinden dit een prettige en veilige woonomgeving voor jonge kinderen om op te groeien.

Bedreiging van ons woongenot

De regels 22.2.1 c, d en f uit het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 vormen een directe bedreiging van ons woongenot. Hieronder zullen we toelichten wat dit voor ons persoonlijk betekent:

22.2.1 c: cosmetisch ongewenst en ongunstig voor verkeersveiligheid

Dubbele, danwel aaneengesloten of gestapelde woningen, passen niet in ons beeld van hoogwaardige, vrijstaande bebouwing. Ook doen ze afbreuk aan de ruime opzet van de wijk. Bovendien zou door meer woningen en meer bewoners, de verkeersdichtheid in de wijk toenemen wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Met opgroeiende kleine kinderen is dit voor ons uiterst ongewenst.

22.2.1 d: cosmetisch ongewenst en ongunstig voor lichtinval

Goothoogten van 9 meter brengen kolossale gebouwen met zich mee. Die passen niet in ons beeld van de ruimtelijke en vooral groene wijk. Bovendien houden ze veel licht tegen en dat is uiterst onprettig als ze dicht op je tuin staan, hetgeen regel 22.2.1 f voorstaat.

22.2.1 f: cosmetisch ongewenst en ongunstig voor privacy

Een minimale bouwafstand van 3 meter of zelfs 0 meter tot de kavelgrens, druist in tegen het ruimtelijke aspect op basis waarvan wij onze keuze voor deze woonplek hebben gemaakt. We vonden het een belangrijke voorwaarde dat er minstens 10 meter afstand tot het huis van de burens zou zijn – onder die condities hebben wij onze kavel gekocht. Een kleinere afstand tot de erfgrans, is onder meer wegens privacy en lichtinval uiterst ongewenst.

Verdere vrezen en gevoelens

Door aantasting van het exclusieve karakter van Blauwestad, vrezen wij dat de waarde van de woningen in Blauwestad zal dalen, met bijbehorende problematiek.

In een tijd waarin huizenprijzen sowieso al dalen en woningen moeilijk verkoopbaar zijn, zou dit voor ons als jong gezin met een hoge hypotheek betekenen dat wij belemmerd worden in het maken van een volgende woonstap over een aantal jaren. We zitten dus 'klem'.

Ook voor andere bewoners gelden dergelijke belemmeringen. De wijk zal dus langzaam 'verouderen' en er zal weinig doorstroming zijn. En wat betekent dat op termijn?

Los van de rationele argumentatie, zouden wij ons vooral erg besodemieterd voelen als de nieuwe regels doorgang vinden. Zouden we hier ook wonen als we dit hadden geweten? Of hadden we ons huis dan misschien anders gebouwd? Of een andere kavel gekozen?

Met ons delen vele buurtbewoners de zorgen over het nieuwe bestemmingsplan. De onrust die zou ontstaan wanneer het plan in huidige vorm doorgang vindt, zou koren op de molen zijn van alle negatieve media over Blauwestad. Alweer... Wij zijn daar wel een beetje klaar mee. We wonen hier fijn en zouden liever eens wat positieve aandacht voor Blauwestad zien.

Tot slot

Wij hopen dat onze inspraakreactie voor u (mede) aanleiding is om bepaalde regels in het voorontwerp bestemmingsplan nog eens te heroverwegen.

Wij zien het vervolg met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Mark Olthuis & Kirsten Olthuis-Coffeng

Freya 46
9685 HA Blauwestad

05 DEC. 2012

Per fax en per post
Gemeente Oldambt
T.av. het College van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Blauwestad, 3 december 2012.
Betreft: inspraak voorontwerp bestemmingsplan.

Geachte heer/mevrouw,

U heeft het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 ter inzage gelegd. Ondergetekenden, als bewoners van Cantharel 20 te 9685 EA Blauwestad zijn het hier niet mee eens.
Onze inspraakreactie lichten wij hierbij toe.

Feitelijke situatie

Wij wonen ruim 4 jaar aan de Cantharel 20 te Blauwestad. Ruim 6 jaar geleden hebben wij de huidige bouwkafeel gekocht. De opzet van het plan was ten tijde van aankoop van de bouwkafeel en bij het indienen van de bouwwaanvraag voor de bouw van een woning dat er enkel vrijstaande woningen mochten worden opgericht met ruime doorzichten voor ons in het bijzonder vrij wonen aan het water. Deze opzet lijkt in het voorontwerp bestemmingsplan volledig losgelaten. Bovendien verzetten wij ons tegen het eventueel oprichten van waterwoningen. Wij hebben juist deze kafeel gekocht om aan het water te wonen en geen enkele bebouwing van welke orde dan ook tegenover ons (lees in het water) te krijgen. Daarnaast viel het ons op dat de dam die destijds bij de aanleg is gemaakt en zoals afgesproken, is verwijderd, thans weer is geprojecteerd. Wat er met het gebied achter deze dam gaat gebeuren is ons volstrekt onduideijk. Het moge duidelijk zijn dat heraanleg van de dam tegen elke afspraak in is. Daarnaast zullen wij niet accepteren dat wij door de mogelijke aanleg van een dam niet meer aan het (open) water zullen wonen. Wij verzetten ons dan ook hevig tegen dit voorontwerp bestemmingsplan.

Bedrijvigheid

In het plan wordt het mogelijk gemaakt om bij woonhuizen dit te combineren met ruimte voor een aan huis verbonden beroep kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Wij zouden graag zien dat u enkel aan een huis verbonden beroep bij recht toestaat en bedrijfsmatige activiteiten koppelt aan een vergunningsstelsel. Op deze wijze blijft bedrijvigheid beter handhaafbaar en bestaat voor ons de mogelijkheid van bezwaar zodra bepaalde bedrijvigheid naar ons inziens niet past in de omgeving.

Regels

Wij zouden graag zien dat in, om en nabij onze woning alsmede het gehele woongebied 2 (Het Park) conform het oude bestemmingsplan enkel vrijstaande woningen mogen worden opgericht. Het aantal woningen moet worden gemaximeerd om te voorkomen dat er om en nabij onze woning waterwoningen en/of enkel rijtjeshuizen worden opgericht of nog erger flats met 2 tot 3 woonlagen.

Wij zien bij voorkeur graag de regels aangepast dat enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan, dat waterwoningen niet zijn toegestaan en dat de ruime opzet wordt gehandhaafd. Dit komt ook ten goede aan het onderhavige gebied.

Waardevermindering woning.

Wij vrezen dat onze woning in waarde zal dalen na realisering van het plan. Wij zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de Gemeente. Wij vinden dat het plan zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om het plan aan te passen conform deze inspraakreactie.

Tenslotte

Wij vragen met klem het voorontwerp bestemmingsplan niet door te voeren en de huidige opzet van het bestemmingsplan en het plan Blauwestad te handhaven.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging van onze brief.

Met vriendelijke groet,



M.A. Wachter
Cantharel 20
9685 EA Blauwestad
Telefoon: 0597 522720
Email: mwachter@zonnet.nl



S.K.A. Wachter-Salier

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u een inspraakreactie aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. Deze brief wordt tevens per post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,

mr. G. Visser

03 Dec. 2012

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

PER FAX EN PER POST

Gemeente Oldambt

T.a.v. het college van burgemeester en wethouders

Postbus 175

9670 AD WINSCHOTEN

Lange Marktstraat 26
Leeuwarden

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i>
3 december 2012	R206651156	Mw. mr. G. Visser
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Telefoon (088) 462 37 00
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan		Fax (088) 462 27 99
		klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
		Afwezig: woensdag

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan Blauwe Stad ter inzage gelegd. De heer D.J. Hemmelder, Watersnip 22, 9685 AD in BLAUWESTAD is het hier niet mee eens. Zijn inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Client woont al enige jaren op voornoemde perceel. De opzet van het plan was ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag voor de bouw van de woning van mijn client dat er enkel vrijstaande woningen mochten worden opgericht met ruime doorzichten. Deze opzet lijkt in het voorontwerpbestemmingsplan volledig losgelaten. Client en ook andere omwonenden verzetten zich hier hevig tegen.

Bedrijvigheid

In het plan wordt het mogelijk gemaakt om bij woonhuizen dit te combineren met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Cliënt zou graag zien dat u enkel een aan huis verbonden beroep bij recht toestaat en bedrijfsmatige activiteiten koppelt aan een vergunningsstelsel. Op deze wijze blijft bedrijvigheid beter handhaafbaar en bestaat voor cliënt de mogelijkheid van bezwaar zodra bepaalde bedrijvigheid naar zijn inziens niet past in de omgeving.

Regels

Cliënt zou graag zien dat om en nabij zijn woning naast vrijstaande woningen maximaal twee onder één kap woningen mogen worden opgericht, mits de kavels en bouwvoorschriften gelijk blijven overeenkomstig het thans geldende bestemmingsplan. Hierdoor blijven de doorzichten bestaan maar is het toch mogelijk om huizen voor een meer aantrekkelijk budget te bouwen.

Rabobank Nederland 10 10 50 674
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
3 december 2012

Bestemd voor

Bladnummer
2

Het aantal woningen in het gebied moet dus worden gemaximeerd om te voorkomen dat er om en nabij zijn woning enkel rijtjeshuizen worden opgericht of nog erger flats met 2 of 3 verdiepingen. Met voorkeur ziet cliënt graag de regels aangepast dat enkel vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen zijn toegestaan en de ruime opzet wordt gehandhaafd. Dit komt ook ten goede aan het onderhavig gebied.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat het plan zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om het plan aan te passen conform deze inspraakreactie.

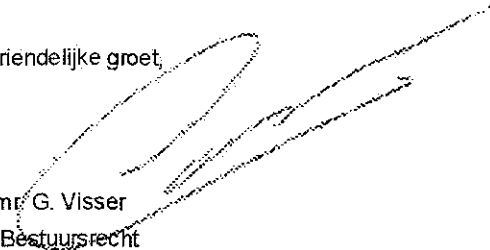
Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze inspraakreactie.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R206651156 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. G. Visser
jurist Bestuursrecht

04 DEC. 2012

Gemeente Oldambt
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Blauwestad, 3 december 2012

Onderwerp: bezwaar tegen Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad

Geacht College,

De voorstellen van het Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad roepen bij ons, zowel als eigenaar en gebruiker van een vijftal (agrarische) percelen, onoverkomelijke bezwaren op. Het gaat het om de kavels met kadastrale aanduiding:

- Gemeente Midwolda, Sectie B, nummer 2067;
- Gemeente Midwolda, Sectie B, nummer 2065;
- Gemeente Midwolda, Sectie M, nummer 276;
- Gemeente Midwolda, Sectie M, nummer 277;
- Gemeente Midwolda, Sectie M, nummer 293.

U ontvangt hierbij ons bezwaarschrift.

De bovengenoemde percelen zijn grasland en behoren bij onze boerderij aan de Hunningaweg 34, 9682 PB, te Oostwold. De gronden worden, conform de bestemming die ze sinds jaar en dag hebben, door ons agrarisch geëxploiteerd.

Het Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad kent aan het merendeel van de percelen de bestemming Natuur dan wel Recreatie toe. De voorgenomen planwijziging heeft een majeure impact op:

- De waarde van de gronden in het vrije economische verkeer;
- De waarde van de opstallen in het vrije economische verkeer;
- De inkomstenstroom die, tot in oneindigheid, door exploitatie gerealiseerd kan worden.

Als de voorstellen van het Voorontwerp doorgang vinden, ontstaat een significante plan-schade. Omdat dit niet de bedoeling van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging kan zijn, ontvang u dit bezwaarschrift.

Voor de goede orde wordt opgemerkt, dat de Overgangsregels die onderdeel zijn van het Voorontwerp onze bezwaren tegen de bestemmingswijziging niet wegnemen. Zij mitigeren de economische schade niet. Wij vragen u dan ook met klem, uw voorgenomen bestemmingswijzigingen betreffende onze percelen te herzien en de bestemming van bedoelde agrarische gronden onveranderd te laten.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging van deze brief, evenals een uiteenzetting van de verdere inspraakprocedure.

Voor een mondelinge toelichting houden wij ons graag bereid. Verder behouden wij ons alle rechten voor.

Met vriendelijke groet,

Fam. H. Medendorp
Havenstraat 2
9682 PL Oostwold

dhr. drs. H.Z. Medendorp
Havenstraat 2
9682 PL Blauwestad

04 DEC. 2012

Etienne en Wanda van Hurck
Vikna 12
9685HD Blauwestad
Telefoon: 0597435470
Mail : 9685hd12@hetnet.nl



Aan het college van B en W.
Van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: Bezwaar tegen voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012

Datum: 2 december 2012.

Geacht college,

Uit het streekblad van 24 oktober hebben wij vernomen dat uw college het "Voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 heeft vastgesteld. Als bewoner van Het Riet maken wij ons ernstig zorgen over de consequenties van de voorgenomen wijzigingen in het bestemmingsplan en tekenen daarom ook bezwaar aan.

Toen wij 6 jaar geleden ons voornamen zelf een huis te bouwen gingen wij op zoek naar een geschikte locatie. Via internet lazen wij over het unieke project Blauwestad. De vijf woonkernen met elk hun eigen sfeer, keuzevrijheid in de grootte van de kavels, wonen aan het water, een groot meer binnen handbereik, binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan bouwen van een woning naar eigen idee en smaak.

Geen Vinex-wijk, geen hoogbouw en vooral grote kavels. Maar bovenal rust en ruimte. Een bezoek aan Blauwestad in ontwikkeling en een enthousiastmerend gesprek bij info centrum De Rups haalde ons definitief over de streep. Dit zou de plek worden waar wij oud wilden worden.

Wij wonen nu sinds 2008 in Het Riet naar volle tevredenheid. Bij het presenteren van onze bouwplannen constateerden wij dat het team Blauwestad zich zeer rigide hield aan het Beeldkwaliteitplan. Bijvoorbeeld geen kunststof kozijnen, geen kunstriet, weinig keuzevrijheid in de steenkleur; huizen moesten opgaan in de natuur. De architecten van Blauwestad hadden een flinke vinger in de pap bij ontwerp en uitvoering van de bouwplannen. Nu de crisis Nederland stevig in zijn greep heeft en ook Blauwestad treft, constateren wij dat weinig meer over is van het rigide beleid van Blauwestad in het begin. In Het Riet verschijnen nu huizen met witte, gele en blauwe gevels, kunstrieten daken, nieuwe bewoners mogen nu kunststof kozijnen gebruiken en te pas en onpas worden schuurtjes gezet. Kortom: zaken die in het kwaliteitsplan uit den boze waren, laat men nu wel toe. Een hard gelach voor de pioniers van het eerste uur.

Na bestudering van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan springen een aantal zaken in het oog:

- verkleining van de kavels waardoor het aantal wordt verhoogd van de beoogde 400 naar 700 kavels,
- de mogelijkheid om gestapelde bouw toe te staan (hotels flats, verzorgingshuizen etc)
- het bouwen van rijtjeshuizen

Etienne en Wanda van Hurck
Vikna 12
9685HD Blauwestad
Telefoon: 0597435470
Mail : 9685hd12@hetnet.nl

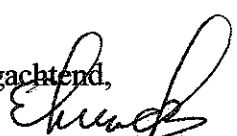


blad 2.

Wanneer deze plannen gerealiseerd zouden worden zijn zij in strijd met de visie op de Blauwestad. Wij als bewoner zijn hier niet naar toe gekomen/gelukt om in een Vinex wijk te wonen, naast of tegenover een flat of anderszins hoogbouw te komen zitten. Het verkleinen van de kavels doet afbreuk aan de uitstraling van Blauwestad. Dan hadden wij net zo goed in Leidsche Rijn of op IJ-burg kunnen gaan wonen. Wij hebben zeer bewust voor dit gebied gekozen met z'n rust en ruimte.

Inmiddels hebben wij begrepen dat zowel de bewonersvereniging Het Riet als tal van individuele bewoners bezwaar tegen uw plannen heeft gemaakt. Ook wij dringen er bij uw college op aan van dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan af te zien.

Hoogachtend,


E.A.A.E. van Hurck.

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Onderwerp: Inpraakreactie bij Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012
Datum: 28 november 2012

Geacht College,

Deze brief is onze inspraakreactie op het voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012. De Bewonersvereniging De Wei Blauwestad heeft als doel o.a. de belangenbehartiging van de leden voor zover deze belangen een gemeenschappelijk karakter hebben en bijdragen aan het bevorderen van de leefbaarheid, inrichting en veiligheid van de woonomgeving De Wei en aangrenzende omgeving in en rondom Blauwestad. De vereniging telt 51 leden (i.c. eigenaar van één of meer kavels).

Wij zijn verheugd dat het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 ruimte biedt aan ontwikkelingen die de kwaliteiten van onze gemeente en onze woonomgeving kunnen versterken. Wij doelen dan o.a. op de fiets/loopbrug tussen Blauwestad en Winschoten over de A7 en Winschoterdiep, de ontwikkelingen van Het Havenkwartier en de aanleg van natuurgebieden.

In deze inspraakreactie zullen wij ingaan op specifieke voorschriften en omstandigheden gericht op onze wijk De Wei in Blauwestad. Voor de inspraakreactie op een hoger abstractieniveau verwijzen wij u naar de gezamenlijke reactie van de bewonersverenigingen van Het Park, Het Riet, De Wei en de vereniging in oprichting van de bewoners van omgeving Meerland/Ekamp.

Locatie "Boven"

Na veel overleg met diverse betrokkenen is er een afspraak gemaakt dat de locatie "Boven" (aan het eind van de Clingeweg) in 2012/13 voor het grootste deel wordt verwijderd en ingericht als dagrecreatie met opstapplaats voor surfers en wat picknickbanken. Dit is verwoord in het Werkplan Ontwikkelingsvisie 2012 als afgeleide van het in eind 2010 door de provincie Groningen en de gemeente Oldambt vastgestelde ontwikkelingsvisie.

We verbazen ons dat ook ten eerste dat in artikel 13 Recreatie is opgenomen dat de grond bestemd is voor horeca in de vorm van een café-restaurant of soortgelijke dagrecreatie ondersteunende horeca. De bewoners is beloofd een vrij uitzicht en geen bebouwing in welke vorm dan ook. De voorgestelde bestemming is in strijd met de ontwikkelingsvisie, het werkplan en alle afspraken en communicatie met bewoners! En zelfs in strijd met hetgeen in de toelichting van dit voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Het overleg met de betrokkenen heeft zich niet beperkt tot de bewoners van De Wei maar ook in de omgeving Meerland. Wij dringen er bij u op aan de omschreven bestemming als verwoord in artikel 13.1 onder b te schrappen.

Woningbouw

De gehele woningbouw in De Wei en Het Havenkwartier is bestemd als Woongebied-1 (WG-1). Ten tijde van de bouw van de woningen is menig bewoner geconfronteerd met de vele eisen uit het Beeldkwaliteitsplan. Het stuit ons dan ook tegen de borst dat de voorschriften in dit bestemmingsplan ongebreideld ruimte geven voor woningbouw in de meest brede vorm en hoogte. Volgens artikel 20.2.1 onder e valt te lezen dat zelfs gestapelde woningen worden toegestaan met een ongelimiteerde hoogte!

Wij pleiten er voor de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan (o.a. hoogte, afstanden, soort bebouwing) te verwoorden in het bestemmingsplan om enerzijds rechtszekerheid te bieden voor ons als bewoners en eigenaren van onroerend goed en anderzijds de kwaliteit te behouden c.q. te versterken. Wij vinden dat dit van toepassing moet zijn op alle landtongen van de wijk De Wei waarbij nadruk ligt op de transparantie tussen de vrijstaande woningen.



Wij zijn er dan ook niet mee eens dat in de voorschriften of in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan niet wordt gerept dat de kavelgrootte tussen de 400 en 1500 m² dit i.t.t. het geldende bestemmingsplan.

Wij hebben geen bezwaar tegen woningbouw in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep maar wij zijn tegen het toestaan van woningbouw in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dergelijke activiteiten zullen zorgen voor overlast qua geluid, verkeersaantrekkend werken (vrachtverkeer). Daarbij komt dat de infrastructuur op de landtongen in De Wei dit gezien de beperkte breedte en keermogelijkheden niet toestaat. Wij zijn van mening dat een bedrijventerrein niet passend is in de nieuwbouw van Blauwestad.

Het Havenkwartier

Wij begrijpen dat voor Het Havenkwartier in een andere vorm van bebouwing is voorzien. Wij pleiten er dan ook voor om voor De Wei en Het Havenkwartier qua woonbestemming verschillend te specificeren en te bestemmen (bijv. "Woongebied-5"). Uiteraard met o.a. omschrijving van een maximale hoogte (i.c. 12 meter). Om ook de kwaliteit van Het Havenkwartier te borgen vinden wij dat, met de mogelijkheid hier dubbele en aaneengesloten woningen te realiseren, voldoende transparantie in het gebied en aan de randen moeten zijn en blijven om een niet bij de Blauwestad passende "stedelijke wand" te voorkomen. In de voormalige plannen van Het Dorp en tevens in de bestemmingsplannen zoals "Partiële herziening 2008 Dorp, Infocentrum en Het Riet" zijn kaarten opgenomen waaruit blijkt dat de randen open zijn met groen en doorzichten door het gehele gebied. Wij achten het noodzakelijk deze uitgangspunten weer op te nemen in het bestemmingsplan; dit is ook in uw belang om de kavels tegenover Het Havenkwartier te kunnen verkopen. Ook het toestaan van woningbouw in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vinden wij niet passend in Het Havenkwartier.

Geadviseerd wordt om voor Het Havenkwartier een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen gekoppeld aan de benodigde participatie met de bewoners en belanghebbenden om te komen tot een gedragen visie als goede basis voor een toekomstig specifiek bestemmingsplan.

Volgens artikel 37 (Algemene wijzigingsregels) lid 9 kan de woonbestemming van Het Havenkwartier worden gewijzigd ten behoeve van detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt en een camperstandplaats. Op zich hebben we als Bewonersvereniging De Wei geen moeite met de genoemde ontwikkelingen echter verzoeken wij u de noordelijke grens van het wijzigingsgebied tenminste 75 meter zuidelijk op te schuiven om de woonkwaliteit en -uitstraling van De Wei te behouden.

In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat rondom het huidige informatiecentrum (i.c. "De Rode Rups" evenementen kunnen worden toegestaan. Wederom zijn we niet tegen een dergelijke ontwikkeling maar zien we wel graag dat hierover concrete afspraken worden gemaakt met de bewoners (o.a. periodiciteit, geluid, tijden).

Wij vertrouwen er op dat onze inspraakreactie u doet inzien dat het voorontwerp bestemmingsplan aanpassing behoeft.

Met vriendelijke groet,

H. de Groot (voorzitter)

D.J. Hemmelder (secretaris)

In afschrift aan:

- Griffie van de gemeente Oldambt (met verzoek kopie inspraakreactie te verstrekken aan de fracties van de politieke partijen).

06 DEC. 2012

Gemeente Oldambt
Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012", verzoek uitbreiding bouwvlak.

Hoogezand, 05-12-2012

Geachte burgemeester en wethouders,

Hierbij wil ik mijn inspraakreactie kenbaar maken met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Blauwestad 2012".

Mijn bedoeling is om een stenenhandel en stratenmakers bedrijf te starten aan het Oostereinde nr 16. Kadastraal bekend onder sectie I, nummer 152. Hiervoor wil ik dan ook de bestaande schuur gaan gebruiken en een gedeelte van het buitenterrein in gaan richten als een buitenopslag en showterrein voor de producten. Dit zullen gebruikte stenen en nieuwe stenen, zand, grind en diverse aanverwante producten, zowel los gestort als in big bags.

Als aanvullende dienstverlening zou ik de diensten van een stratenmaker en de verhuur van materieel aan willen bieden. Aan de zijde van de A7, zou ik een groene afscheiding willen maken, zodat het geluid vanaf de A7 verminderd wordt.

Verder zou ik hierbij een bedrijfswoning willen realiseren. Aangezien het huidige bouwvlak reeds bebouwd is en naar mijn idee geen juiste locatie (in verband met de werkzaamheden van de koninklijke marechaussee) is voor een bedrijfswoning, verzoek ik u tot uitbreiding en verplaatsing van het bouwvlak. Om een eenduidige lijn te creëren zou ik voorstellen om het bouwvlak in lijn te leggen met de bestaande bebouwing aan het Oostereinde (zie hiervoor ook de tekening in de bijlage, aangewezen met een pijl en gearceerd) en voldoende groot te maken voor de te realiseren bedrijfswoning.

Als u nog vragen heeft, dan hoor ik dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

Beiko Buiten

Postadres: B.F. Buiten
Oude Hornweg 15
9674 GA Winschoten
b.buiten@hetnet.nl

Bijlage: tekening



Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Met betrekking tot de perceelsgrenzen kunnen aan deze afdruk geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor.

Legenda

- Best Jimp plan e.d.**
- ☒ Bestem panchen
 - ☒ Best hoofdgroepen
 - ☒ Best maatschappelijk
 - ☒ water
 - ☒ Dankebestemmingen
 - ☒ warden
 - ☒ onbekend
 - ☒ Bouwtekken
 - ☒ Gebiedsaanduidingen
 - ☒ Functieaanduidingen
 - ☒ overge zone
 - ☒ Functieaanduiding

Blauwestad 28 november 2012

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Betreft: Inspraakreactie bij Voorontwerp Bestemmingsplan Blauwestad 2012

Geacht College,

Graag willen wij gebruik maken van de mogelijk tot inspraak bij het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. In deze reactie willen we vooral ingaan op een aantal zaken die betrekking hebben op 'woongebied 2, Het Park'.

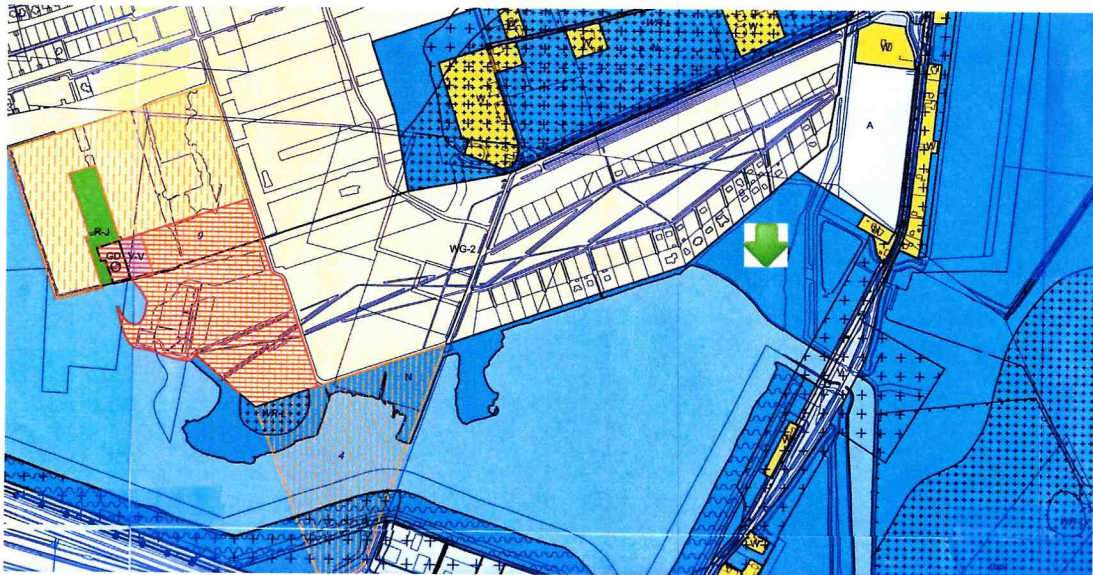
Toch willen we beginnen met het algemene beeld dat het voorontwerp bij ons oproept. Op bladzijde 9 staat aangegeven dat de gemeente binnen Blauwestad terug wil van circa 20 naar 1 bestemmingsplan met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. Op zich een loffelijk streven, maar in het voorliggende ontwerp schiet het wat door, zodat de mogelijkheden in onze beleving te ruim zijn geworden. Daarnaast wordt op pagina 11 gesteld: "Dit bestemmingsplan bevat wel een aantal wijzigingsbevoegdheden. Mocht daar in de toekomst gebruik van worden gemaakt, dan zal een afzonderlijke procedure op grond van een 'plan van wijziging' worden doorlopen. In dat kader is ook inspraak mogelijk en zullen de omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd." Sommigen zullen zich hierdoor gerustgesteld voelen, maar wij weten inmiddels uit eigen ervaring dat in voorkomende gevallen de reactie op inspraak zich zal beperken tot de mededeling: "volgens het bestemmingsplan mag het."

1. Wij vinden dat er in de planbeschrijving (pagina 22) een betere analyse van achterblijven verkoop in Het Park moet komen, vooral ook waardoor de verschillen met de andere woongebieden worden veroorzaakt. De kavelprijs (per m²) is niet wezenlijk anders, de ontsluiting ook niet, in andere woongebied zijn ook geen grote groenstroken. Naar ons idee zijn wezenlijke vragen niet gesteld, omdat het mogelijke antwoord niet in de kraam van de beleidsmakers te pas komt. Is prijs/kwaliteitverhouding kavels niet belangrijkste factor? Welke kwaliteit hebben kavels in andere woongebieden die Het Park niet heeft?
2. Woongebied 2 (Het Park): volgens de juridische informatie die wij hebben ingewonnen is de regel dat indien er discrepantie is tussen de planbeschrijving en de

regels, de laatste doorslaggevend zijn. Daarom zouden wij graag zien dat de voornemens die in de voorafgaande teksten worden genoemd, in de regels ook nadrukkelijk terugkomen.

3. Afwijkingsbevoegdheid (P65); om te voldoen aan het streven om het karakter van het woongebied zoveel mogelijk in tact te laten, lijkt het ons raadzaam om een maximum te stellen aan de te bouwen geschakelde, dubbele en aaneen gebouwde woningen.
4. Doel openbare ruimte is verdwenen t.o.v. van eerdere plan. Doel was: 'langgerekte openbare ruimten, waarin het reliëf in het gebied zichtbaar wordt...', nu niet vermeld. Geen enkele vermelding dat er een openbare ruimte moet zijn. (zie ook punt 11)
5. Blz63, 21.2.1.g: De afstand van de gebouwen tot de achtergrens bedraagt minimaal 10 meter. Dat kan niet bij de kavels aan de Cantharel, daar zijn de gebouwen zoals garages tot tegen de achtergrens aangebouwd, conform het daartoe op de kavelkaart aangegeven bouwvlak.
6. In de planbeschrijving staat op pagina 22 wel: 'in het gedeelte waar de woningen zijn gerealiseerd (Cantharel) blijven infrastructuur en de ontsluiting gehandhaafd,' maar wordt niets gezegd over de verkaveling en ook niet over de Elfenbank.
7. In de regels staat onder 21.4 afwijken van bouwregels: 'bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.1 onder d voor de realisatie van geschakelde, dubbele en aaneengesloten woningen.' De Cantharel en Elfenbank worden hierbij niet uitgezonderd.
8. In vorige bestemmingsplan stond nog dat de kavelgrootte 'overwegend tussen 700 en 2000 m², soms groter 'moest zijn. Deze bepaling is in het nieuwe plan verdwenen. We kunnen ons voorstellen dat men de verkaveling wil aanpassen, maar de toevoeging 'overwegend' in het vorige bestemmingsplan bood daarvoor ook al voldoende mogelijkheden. Nu wordt het ook mogelijk om aan de Cantharel en de Elfenbank kavels te splitsen voor de bouw van geschakelde, dubbele en aaneen gebouwde woningen.
9. Daarnaast bieden de ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS de mogelijkheid voor:
Antennemasten tot 40 meter hoog
Reclamemasten tot 6 meter hoog
Wij zijn daar niet zo van gecharmeerd.

10. Op de kaart van ons woongebied (verbeelding kaart west) staat een dam ingetekend die enige jaren gelden al verwijderd is. Daarnaast is het water dat achter de voormalige dam lag (zie groene pijl) afgaande kleur op de als 'natuur' bestemd. Het is echter gewoon een deel van het meer en moet dienovereenkomstig worden ingekleurd.



11. Het huidige park tussen Elfenbank en Cantharel als openbare ruimte is niet als zodanig ingekleurd, zie de kaart hierboven.

Naar ons idee bieden deze punten de mogelijkheid voor ontwikkelingen die niet stroken met het beeld dat ons is voorgehouden toen we een kavel kochten.

Tot slot moet ons nog iets van het hart ten aanzien van de taalvaardigheid van de opsteller(s) van het stuk. Er staan nogal wat taalfouten en slordigheden in. Het dieptepunt wordt bereikt op pagina 21 waar volgens de tekst fietsers zijn aangewezen op een pondje om een waterhindernis te nemen. U vindt wellicht dat wij daar niet zo zwaar aan moeten tillen, maar als gevolg van de fouten raken sommige zinnen kant noch wal.

Hoogachtend,

J. v.d. Leij
Bewonersvereniging Ons Park

cc.: fracties van de politieke partijen van de gemeenteraad Oldambt

5 DEC 2012

College van Burgemeester en Wethouder gemeente Oldambt,
Postbus 175,
9670AD Winschoten

Betreft: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012

Blauwestad, 4 december 2012

Geacht college,

Het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012 is opgesteld om een planologisch-juridisch kader te bieden voor het plangebied Blauwestad. Voor dit plangebied zijn op dit moment ongeveer 20 (bestemmings)plannen van kracht. De gemeente Oldambt wil dit terugbrengen naar één actueel bestemmingsplan met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Wij, E.C.M. Bos en H.A. Hemminga wonende aan de Meerkoet nr. 2 in Blauwestad, willen bezwaar aantekenen tegen een onderdeel van dit voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012. Dit bezwaar betreft de bestemming van de zogenaamde 'locatie Boven' aan het einde van de Clingeweg. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt aan deze locatie de bestemming 'Recreatie' gegeven. Artikel 13 van het bestemmingsplan geeft hierbij als toelichting:

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, waaronder stranden, lig- en speelweiden,*
 - b. horeca in de vorm van een café-restaurant of soortgelijke dagrecreatie ondersteunende horeca;*
- met daarbij behorende etc.*

Ons bezwaar betreft met name de genoemde bestemming horeca.

Toelichting:

1. Toen wij in 2007 een optie namen op de kavel aan de Meerkoet 2 werd ons door de toenmalige directeur van de Blauwestad – de heer J. Postema – verzekerd dat de landtong 'locatie Boven' geheel zou verdwijnen. Dit is op de originele kaart van Blauwestad (die ook in uw gemeentehuis op afdeling ruimtelijke ordening hangt) en de huidige maquette in het infocentrum duidelijk zichtbaar aangegeven.
2. In de Ontwikkelingsvisie Blauwestad oktober 2010 van de Provincie Groningen en de Gemeente Oldambt staat over de 'locatie Boven' het volgende geschreven (citaat):
De locatie 'Boven' (de landtong aan het eind van de Clingeweg) wordt verwijderd voor een goede doorstroming in het belang van de waterkwaliteit en om voldoende doorgang te bieden voor boten. Daarbij wordt nader onderzocht of een klein deel van deze locatie gehandhaafd kan blijven aan de noordzijde van Meerland, als golfbreker en als surfstrandje.

17 DEC. 2012



Gemeente Oldambt
College van burgemeester en wethouders
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief
Ons kenmerk IN12-3799/12-3969
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan -
Blauwestad 2012

Datum 11 december 2012
Behandeld door Boy de Vries
Doorkiesnummer 0598-693409

VERZONDEN 12 DEC 2012

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad 2012.

De woongebieden "De Wei", "Het Dorp" en "Het Riet" hebben de bestemming "Woongebied". Een groot deel van deze gebieden bestaat echter uit oppervlaktewater, in open verbinding met het meer. Dit oppervlaktewater is nu ook ondergebracht in de bestemming "Woongebied". Gezien de omvang en het belang van het oppervlaktewater, voor bijvoorbeeld waterberging, adviseren wij u dit te bestemmen als "Water".

De waterkering heeft een dubbelbestemming gekregen. Op de plankaart hebben echter niet alle waterkeringen deze dubbelbestemming gekregen. In de bijlage vindt u een kaart waarop de ontbrekende waterkeringen zijn aangegeven.

De waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan is vrij beperkt. Gewoonlijk wordt hier een korte samenvatting gegeven van het landelijke en regionale waterbeleid. Wellicht zou dit voor de volledigheid toegevoegd kunnen worden. Verder zou hier toegevoegd kunnen worden dat de gemeente en het waterschap bij de totstandkoming van Blauwestad en het Oldambtmeer veelvuldig hebben samengewerkt en overlegd en dat bij toekomstige ontwikkelingen in dit gebied ook de samenwerking en afstemming zal worden gezocht. Daarnaast zou het goed zijn hier te noemen dat het Oldambtmeer ingezet kan worden voor het bergen van water en dat daar bij de inrichting van het gebied rekening mee is gehouden.

In artikel 31 van de planregels, "Waterstaat – Waterkering" is opgenomen dat er binnen deze bestemming een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden. Werken en werkzaamheden die "het normale onderhoud betreffen" vallen hier niet onder. Wij gaan ervan uit dat werkzaamheden door, of in opdracht van, het waterschap aan de kering en de oever, zoals het ophogen van de kering of het herprofiëren van de oever, in dit geval onder het normale onderhoud vallen. Als dit niet het geval is zouden we graag hierover met u in overleg gaan.

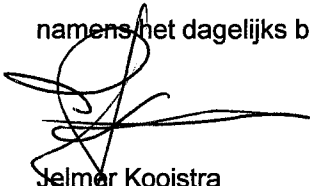
Het waterschap is van plan om, in samenwerking met de provincie, een nieuw gemaal te realiseren bij Oostwold, om de daar optredende wateroverlastproblemen op te lossen. In de bijlage vindt u een kaartje waarop de voorkeurslocatie van dit gemaal is aangegeven. We verzoeken u deze bestemming mogelijk te maken in dit bestemmingsplan. Uiteraard zijn we bereid dit in een overleg toe te lichten. Als bijlage wordt ook een 3D-impressie van het gemaal meegezonden.

Bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een hotel/restaurant en zalencentrum aan de Oostereinde 24 in Winschoten. In de ruimtelijke onderbouwing dient nog toegevoegd te worden hoe invulling wordt gegeven aan de compensatie van verhard oppervlak en welke maatregelen specifiek worden getroffen om het afstromende hemelwater schoon te houden.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie

Bijlage(n):

- Kaart ontbrekende waterkeringen
- Kaart locatie gemaal Oostwold
- 3D-impressie gemaal Oostwold





— Ontbrekende waterkering

**WATERSCHAP
Hunze en Aa's**

Aquapark 5
9641 PJ VEENDAM
tel: (0598) 693800
fax: (0598) 693893
waterschap@hunzeenaas.nl



Waterkering Blauwestad

Datum: 05-12-2012

Formaat: **A4**

Get: _____



Topografische ondergrond: ©Topografische Dienst Kadaster

Padverwijzing padverwijzing padverwijzing padverwijzing







03 DEC. 2012

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Retouradres Postbus 2301 8901 JH Leeuwarden

gemeente Oldambt
t.a.v. het college van B&W
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Rijkswaterstaat Noord-Nederland
Wegendistrict Groningen-Drenthe

Hoofdvaartsweg 93
Assen
Postbus 2301
8901 JH Leeuwarden
T (0592) 328 888
F (0592) 328 882
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
W. Berga
Omgevingsadviseur
T 06-20134558
wilco.berga@rws.nl

Ons kenmerk
DNN-2012/4301

Uw kenmerk
-

Bijlage(n)
-

Datum 29 november 2012
Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan Blauwestad

Geacht college,

Middels deze brief maak ik graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Blauwestad. Mijn reactie betreft de volgende twee onderwerpen:

- Realisatie van een loop-/fietsbrug over de A7
- realisatie van een zichtbaar icoon van Blauwestad vanaf de A7

Loop-/fietsbrug over de A7.

Ik verzoek u om bij de verdere planuitwerking van het ontwerp en de vormgeving van de loop-/fietsbrug over de A7 afstemming te zoeken met het wegendistrict Groningen-Drenthe van Rijkswaterstaat.

Rijkswaterstaat is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid en de doorstroming op de A7 en het beheer en onderhoud van de A7. De gemeente zal bij het ontwerp rekening dienen te houden met randvoorwaarden en eisen welke Rijkswaterstaat stelt in verband met haar verantwoordelijkheid.

Zichtbaar icoon van Blauwestad vanaf de A7.

Ik verzoek u om bij de verdere uitwerking van uw voornemen om een zichtbaar icoon te realiseren, in overleg te treden met Rijkswaterstaat over de locatie, aard, omvang en vormgeving van het betreffende voorwerp. Ik wil voorkomen dat er een voorwerp wordt geplaatst welke als gevolg van 'visuele afleiding' de verkeersveiligheid op de A7 in gevaar brengt.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
Het hoofd van het Wegendistrict Groningen-Drenthe,

mw. ing. T.A.G. Kroeze MBA

Colofon

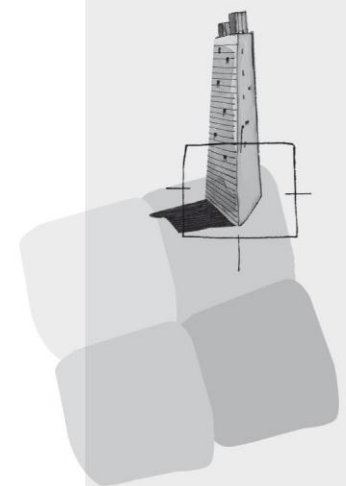
Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Contactpersoon
De heer E. Abbas

Rapport
De heer drs. ing. P. Gorissen
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.00.10.00.00



Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

**Nota Zienswijzen Bestemmingsplan
Blauwestad 2012**



BügelHajema
Plek voor ideeën

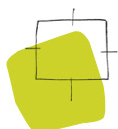
Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Blauwestad 2012

Inhoud

Rapport en bijlagen

13 juni 2013

Projectnummer 195.00.10.00.10



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve wijzigingen	13

Inleiding



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes week voor een ieder ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn zes schriftelijke reacties binnengekomen. In het volgende hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en is een gemeentelijke reactie gegeven. Aan het slot van deze nota zijn voor de volledigheid ook de ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Z i e n s w i j z e n



1. Mevr. F.J. Rademakers en dhr. R.A. Slegtenhorst, Rietlaan 3 te Blauwestad

Opmerking 1.1

In eerdere planvorming is steeds uitgegaan van 12 woningen in het gebied 'Kop Groeveweg'. Gelet op het aantal reeds gebouwde woningen en de dubbele woningbouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt dit aantal overschreden. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in het gebied 'Kop Groeveweg' nog maar 1 woningen kan worden gebouwd.

Reactie 1.1

De kavel waarop de dubbele woningbouwmogelijkheid geprojecteerd is, heeft een omvang van 10.350 m². De gemeente kiest hier voor twee woningen omdat daarmee tot een goede stedenbouwkundige afronding gekomen kan worden. Gelet op de omvang van het gebied hoeft er niet gevreesd te worden voor verlies van de 'landelijke' uitstraling.

De gemeente zal omwonenden via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt tijdig van eventuele plannen op de hoogte te brengen, met het doel hierover in overleg te gaan.

2. Dhr. J.T. Mellema en dhr. H.P. Mellema, Oostereinde 7 te Winschoten en dhr. M.E. Hidding, Oostereinde 5 te Winschoten

Opmerking 2.1

In de toelichting wordt gesteld dat er alleen ontwikkelingsmogelijkheden op grond van bestaande juridische regelingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen. De reclamanten wijzen erop dat dit voor 'Platerink' niet het geval is. Zij tekenen bezwaar tegen dit plan aan vanwege de afstand van de dubbele woning tot hun eigen woningen. Er wordt gevreesd voor verminderd woongenot.

Reactie 2.1

De aanvraag voor de dubbele woning van Platerink is al in 2007 gedaan. In 2009 is een ruimtelijke procedure gevoerd. Destijds kon op formele gronden geen vergunning verleend worden. Inmiddels heeft de provincie een kavelpaspoort opgesteld waarmee de stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd. Er zijn op dit moment geen belemmeringen meer voor het verlenen van medewerking aan de bouw van de dubbele woning.

Zie ook opmerking en reactie 5.3.

Opmerking 2.2

De reclamanten stellen dat de bestemming Wonen geen ruimte biedt voor het 'fokken, beleren en verkopen van paarden en pony's' op perceel Oostereinde 7. Ook de bouw van de dubbele woning (opmerking 1.1) wordt wat dit betreft als beperkend gezien. In beide gevallen ontstaat volgens de reclamanten planschade.

Reactie 2.2

Op dit moment en na het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan zijn alleen hobbymatige activiteiten op perceel Oostereinde 7 toegestaan. Daar vallen ook genoemde activiteiten onder. Overigens geldt - zoals ook is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied - dat er maximaal vijf paarden of zeven pony's gehouden mogen worden.

3. Dhr. D.J. Hemmelder namens Achmea Rechtsbijstand

Opmerking 3.1

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid in zijn woonomgeving. Het gaat dan vooral om die vormen van bedrijvigheid waarvoor vrachtverkeer nodig is. De gemeente wordt verzocht om dit alleen middels een vergunningstelsel toe te staan, zodat per geval een belangenafweging kan worden gemaakt. Indien het plan op dit punt niet gewijzigd vreest de reclamant waardevermindering van zijn woning en zal hij een planschadeclaim indienen.

Reactie 3.1

Het gaat hier uitsluitend om bedrijvigheid die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Alle bedrijven die in de lijst zijn opgenomen, worden als passend binnen een woonomgeving beschouwd en zullen geen onevenredige milieuhinder veroorzaken. Van bedrijvigheid die gebonden is aan regelmatige bevoorrading door vrachtverkeer, is hier geen sprake.

De gemeente volgt hiermee overigens een systematiek die ook in andere actualiseringsplannen voor woongebieden is toegepast. Dat heeft nog nergens tot klachten geleid.

4. De heren A. Duyst, Grutto 38 en H. de Groot, Grutto 36 te Blauwestad

Opmerking 4.1

De reclamanten stellen dat ondanks afspraken met de provincie en gemeente er toch een actief maaibeheer heeft plaatsgevonden in het Havenkwartier.

Reactie 4.1

Het maaibeheer binnen Blauwestad valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.

Reclamanten hebben op 23 april 2013 een schrijven van de gemeente ontvangen. Daarin is onder meer aangegeven dat ter compensatie van het verwijderen de groen nieuw bosplantsoen zal worden aangelegd.

Opmerking 4.2

De reclamanten wensen dat de noordelijke grens van het wro-wijzigingsgebied binnen het Havenkwartier 75 m in zuidelijke richting verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat er een ruimere groene buffer, zodat - bij de komst van bedrijvigheid in het Havenkwartier - de woonkwaliteit en -uitstraling gewaarborgd blijft.

Reactie 4.2

Dit wordt niet noodzakelijk geacht. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dan zal daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, waarin ook een zorgvuldige afweging zal worden gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en milieuhygiënische aspecten. Tevens zal de gemeente een beeldkwaliteitsplan gaan opstellen. De bestaande kwaliteiten van genoemde randen zullen daarin geborgd worden.

Overigens mag worden verwacht dat voor genoemde vormen van bedrijvigheid wordt aangesloten bij de bestaande voorzieningen, zodat er voldoende afstand ontstaat.

Opmerking 4.3

De reclamanten dringen aan op een onderbouwde en integrale visie voor het Havenkwartier komt. Deze kan vervolgens vertaald worden in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Reclamanten rekenen erop bij de verdere planvorming rond het Havenkwartier te worden betrokken.

Reactie 4.3

De verdere ontwikkeling van het Havenkwartier maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Daarvoor zullen te zijner tijd afzonderlijke (bestemmings)plannen worden ontwikkeld (inclusief beeldkwaliteitsplan), waarbij ook omwonenden en andere belanghebbenden zullen worden betrokken. Ook tijdens het regulier overleg met de bewonerscommissie zullen de evenementen geagendeerd worden.

Opmerking 4.4

De reclamanten wensen dat de open randen van het Havenkwartier gehandhaafd blijven. Voorkomen moet worden dat door de komst van dubbele en aaneengesloten woningen er een 'stedelijke wand' ontstaat en de 'groene en blauwe zichtlijnen' verloren gaan. De gemeente wordt verzocht hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie 4.4

Zie reactie 4.3. Dit verzoek zal worden meegenomen in de verdere planvorming rond het Havenkwartier.

Opmerking 4.5

Eerder is overeengekomen dat samen met omwonenden van het Havenkwartier een evenementenbeleid ontwikkeld zal worden. Hiervoor dient een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op dit moment zijn een onbeperkt aantal eendaagse evenementen toegestaan.

Reactie 4.5

Het bestemmingsplan reguleert alleen de meerdaagse evenementen. In de Nota inspraak en overleg is toegezegd dat de bewonerscommissies steeds tijdig (via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt) van deze evenementen op de hoogte worden gesteld. De eendaagse evenementen vallen onder de APV. Tegen beide soorten evenementen bestaan bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

De gemeente vindt hiermee dat alle belangen voldoende gewaarborgd zijn en acht nader overleg niet noodzakelijk. Daarnaast is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende afstand (> 450 m) tussen het evenemententerrein en omliggende woningen.

Alle evenementen worden overigens ingezet om Blauwestad te promoten. Dit in navolging van hetgeen in het kader van de Ontwikkelingsvisie is afgesproken.

Opmerking 4.6

Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid omdat dit tot geluidsoverlast, verkeer aantrekkende werking en extra vrachtverkeer zal leiden. Ook gelet op de infrastructurele situatie binnen De Wei, wordt de komst van dergelijke bedrijvigheid niet passend geacht.

Reactie 4.6

Zie reactie 3.1.

5. Provincie Groningen

Opmerking 5.1

Een aantal voormalige boerderijpanden heeft in het plan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte'. Ter plaatse van deze aandui-

ding dient op grond van de planregels de bestaande hoofdvorm van die gebouwen, blijkend uit de goot- en nokhoogte, dakhelling en nokrichting, in stand te worden gehouden. Hierbij ontbreekt de in omgevingsverordening gestelde voorwaarde dat de bestaande oppervlakte blijft gehandhaafd. Aangezien deze aanduiding ook betrekking heeft op bestaande burgerwoningen en bedrijven, niet zijnde voormalige boerderijpanden, is het raadzaam om in het plan aan de voormalige boerderij panden ter verduidelijking de aanduiding 'voormalige boerderijpand' toe te kennen en hieraan de in de verordening gestelde regels te koppelen, die ook erin voorzien dat de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering blijft gehandhaafd.

Reactie 5.1

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 5.2

Voor Oostereinde 24 kan niet worden voldaan aan de in de provincie Omgevingsverordening (artikel 4.27, lid 3) gestelde voorwaarde dat de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd. Er wordt namelijk o.a. nieuwbouw toegevoegd en de bebouwing wordt substantieel uitgebreid. Om de in het plan opgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren, is daarom volgens de toelichting op het plan ontheffing van de omgevingsverordening noodzakelijk.

Reactie 5.2

Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd en verleend.

Opmerking 5.3

Voor de bouw van de woning aan het Oostereinde is een ontheffingsprocedure vereist vanwege strijd met het verbod in de provinciale Omgevingsverordening dat geen nieuw ruimtebeslag voor niet-agrarische functies in het buitengebied plaatsvindt. Het is noodzakelijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het bouwplan ten grondslag liggen, ook zoveel mogelijk in het plan worden vertaald, zoals het opnemen van een specifiek bouwvlak op de verbeelding en op het bouwplan afgestemde planregels. Wij maken derhalve een voorbehoud ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkelingen zolang de vereiste ontheffing nog niet is aangevraagd en verleend.

Reactie 5.3

Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Leidend hiervoor is het kavelpaspoort dat door de provincie is opgesteld.

De ontheffing is aangevraagd en verleend. Ook Welstand heeft inmiddels een positief advies afgegeven.

6. Bewonersvereniging De Wei, Watersnip 22 te Blauwestad

Opmerking 6.1

Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid omdat dit tot geluidsoverlast, verkeer aantrekkende werking, extra vrachtverkeer en niet in een woonbuurt passende bebouwing zal leiden. Ook gelet op de infrastructurele situatie binnen De Wei, wordt de komst van dergelijke bedrijvigheid niet passend geacht.

Reactie 6.1

Zie reactie 3.1.

Opmerking 6.2

Eerder is overeengekomen dat samen met omwonenden van het Havenkwartier een evenementenbeleid ontwikkeld zal worden. Hiervoor dient een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op dit moment zijn een onbeperkt aantal eendaagse evenementen toegestaan.

Reactie 6.2

Zie reactie 4.5.

Opmerking 6.3

De reclamanten wensen dat de noordelijke grens van het wro-wijzigingsgebied binnen het Havenkwartier 75 m in zuidelijke richting verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat er een ruimere groene buffer, zodat - bij de komst van bedrijvigheid in het Havenkwartier - de woonkwaliteit en -uitstraling gewaarborgd blijft.

Reactie 6.3

Zie reactie 4.2.

A m b t s h a l v e w i j z i g i n g e n



Het bestemmingsplan heeft sinds de tervisielegging de volgende ambtshalve wijzigingen ondergaan:

- De plangrens is nader afgestemd op het in procedure zijnde bestemmingsplan buitengebied. Dat betekent met name dat er langs de randen enkele percelen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd (waaronder Ekamperweg 4 te Finsterwolde).
- In de bestemming Bedrijf-Manege is een bouwmogelijkheid voor drie chalets opgenomen. Het gaat om onderkomens voor gasten van meerdaagse evenementen van de manege. Hieraan is een gebruiksregeling gekoppeld om permanente bewoning danwel zelfstandig recreatie gebruik uit te sluiten.
- In de bestemming Woongebied 1 is - met het oog op de beeldkwaliteit en het woongenot - een bebouwingsafstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Dit met uitzondering van de bestaande situatie.
- De aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 4' t.b.v. de 'blauwe loper' is van de verbeelding gehaald. In de plaats daarvan is een rechtsensregeling opgenomen. Dit is mogelijk omdat de financiële haalbaarheid inmiddels gewaarborgd is (door een besluit van het college van Gedeputeerde Staten) en er geen planologische belemmeringen zijn geconstateerd.
- De wijzigingsbevoegd voor 'verblijfsrecreatieve voorzieningen' is uit de regels voor Woongebied - 4 gehaald. Indien hiervoor concrete plannen ontwikkeld zijn, kan dit op basis van een partiële herziening gerealiseerd worden.
- In alle woonbestemmingen is opgenomen dat de gronde mede bestemd zijn voor waterberging. In het ontwerpbestemmingsplan was dit al wel voor de bestemming Woongebied - 4 geregeld.

Colofon

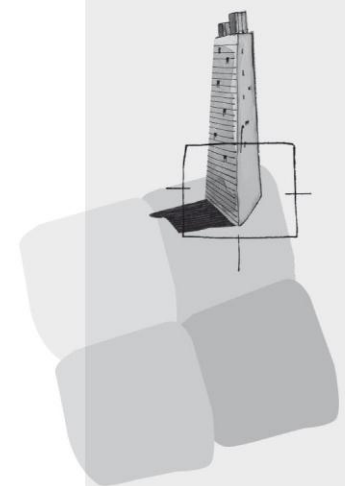
Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Contactpersoon
De heer E. Abbas

Rapport
De heer drs. ing. P. Gorissen
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.00.10.00.10



Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

**Reactie op concept voorontwerp
t.b.v. bestemmingsplan Blauwestad
(inclusief RBMII- en CAROLA-berekeningen)**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	2
2.	Risicoberekeningen	3
2.1	Rijksweg A7	3
2.2	Provincialewegen N966 en N967	3
2.3	Spoorweg	5
2.4.	Hogedruk aardgastransportleidingen	6
2.5	Conclusies en vervolg	7
3.	Conclusies	7

1. Inleiding

De gemeente Oldambt heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen gevraagd om te reageren op de tekst van het concept voorontwerp bestemmingsplan Blauwestad en een aantal risicoberekeningen uit te voeren ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico.

Op 25-08-2011 heeft het Steunpunt de inventarisatie ten behoeve van de externe veiligheidsparagraaf uitgevoerd.

2. Risicoberekeningen

Op grond van de inventarisatie van de risicobronnen, moeten er een aantal risicoberekeningen worden uitgevoerd. Het betreft berekeningen voor de rijksweg A7, de provinciale wegen N366 en N367, de spoorweg Zuidbroek – Duitse grens en twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie.

Voor de verantwoording van het groepsrisico moet onder andere worden gekeken naar de veranderingen in de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Per type transport wordt beschreven welke uitgangspunten gekozen zijn.

Voor de weg en spoor is er gerekend met het rekenprogramma RBMII en voor de buisleidingen met het programma CAROLA. Helaas is het niet mogelijk om dezelfde populatiebestanden te gebruiken in beide rekenprogramma's, vandaar dat er kleine verschillen zijn in personendichtheden.

2.1 Rijksweg A7

Op 4 februari 2011 zijn twee risicoberekeningen uitgevoerd ten behoeve van het wijzigingsplan voor de Zorgboerderij aan het Noordeinde 2 te Winschoten. Voor deze berekening is vooruit lopend op dit bestemmingsplan Blauwestad de gehele A7 ter hoogte van het plangebied van bp Blauwestad beschouwd.

Uit de berekening volgde dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt. Aangezien dit bestemmingplan Blauwestad niet meer mogelijk maakt binnen 200 meter van de weg dan waarmee op 4-2-2011 is gerekend is besloten deze berekening voor dit plan te gebruiken.

2.2 Provincialewegen N966 en N967

Voor de berekening zijn de N966 en de N967 als één tracé ingevoerd.

Referentiewaarden

De referentiewaarde van het aantal transportbewegingen over deze wegen is ontleend aan Bijlage III van het Provinciaal Basisnet.

stofcategorie	LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
transporten/jaar	1.000	2.000	0	0	75

Personendichtheid

Het aantal personen binnen een afstand van ruim 1.500 meter aan weersijden van de wegen is voor de huidige situatie geïnventariseerd met behulp van de populator van het ministerie van I en M.

Voor de toekomstige situatie is invulling gegeven aan de nog uit te geven kavels in de Blauwestad (5 personen/ha) en de mogelijke ontwikkeling van Oostereinde 24 tot restaurant/hotel. Dit betekent dat er is gerekend met respectievelijk 270 en 200 personen.

Resultaten berekeningen

De berekeningen voor de N966 is uitgevoerd op 27 juli 2012 met het rekenprogramma RBMII, versie 2.0 (28-11-2011).

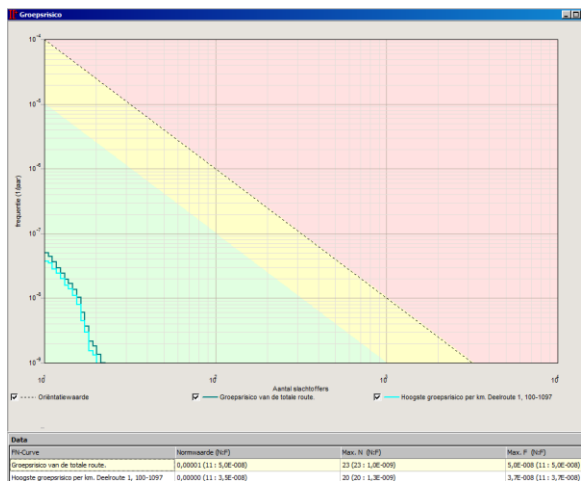
Plaatsgebonden risico

Uit de berekening volgen de contouren:

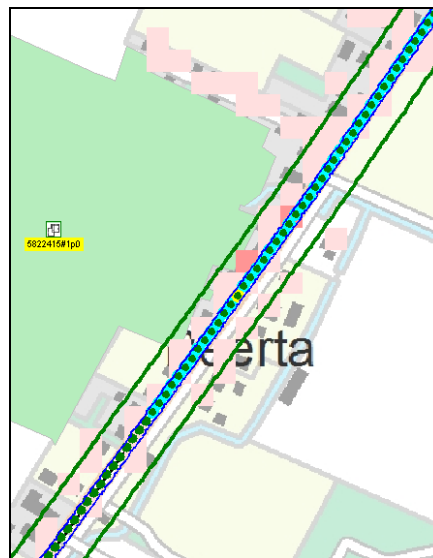
- 10^{-6} : niet aanwezig
- 10^{-7} : 12 meter
- 10^{-8} : 65 meter

Groepsrisico

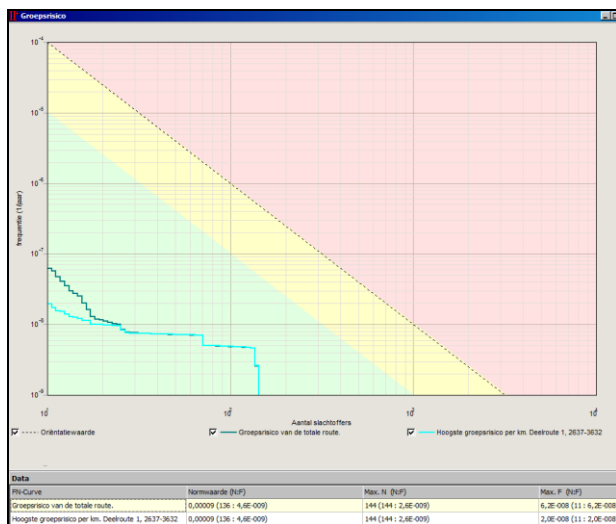
Hieronder staan de fN-curven voor de huidige en de toekomstige situatie en de locatie met het hoogste groepsrisico.



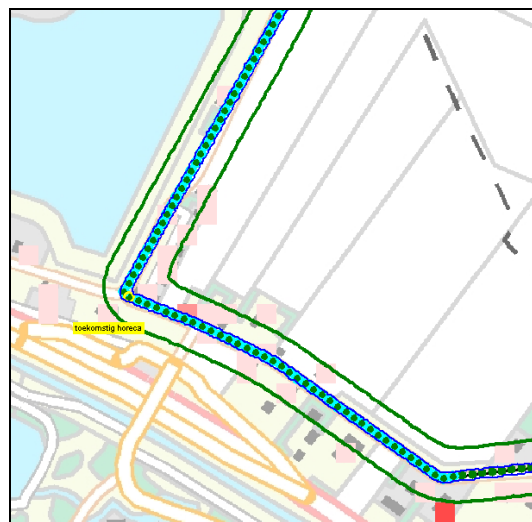
huidige situatie



locatie met hoogste GR in de huidige situatie



toekomstige situatie



locatie met hoogste GR in de toekomstige situatie

Het deeltraject met het hoogste groepsrisico bevindt zich in de huidige situatie ter hoogte van de Hoofdstraat in Beerta en in de toekomstige situatie ter hoogte van de geprojecteerde horeca, Oostereinde 24.

Conclusie

Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie beneden de oriëntatiewaarde.

2.3 Spoorweg

Aangezien voor het onderliggende bestemmingsplan nog niet eerder een volledige groepsrisicoverantwoording voor het spoor heeft plaatsgevonden moet een dergelijke verantwoording alsnog plaats vinden.

Beschouwd is het gebied ten noordwesten van het spoortraject Winschoten - Bad Nieuweschans, waar het plangebied grenst aan de spoorlijn.

Referentiewaarden

Op basis van tabel 1 van het concept Basisnet Spoor geldt voor dit deel van het spoortraject 400010 een 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico van 9 meter en een vast "plasbrand-aandachtsgebied (PAG)" tot 30 meter ter weerszijden van de spoorbaan. Beiden hebben geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

De referentiewaarden van het aantal transportbewegingen over het spoortraject 400010 (Zuidbroek – duitse grens) is ontleend aan dezelfde tabel 1 van het concept Basisnet Spoor.

traject 400010, Veendam aansl. - Leer

stofcategorie	A	B2	B3	C3	D3	D4
aantal transporten	1.750	0	200	8.750	0	0

bron: concept Basisnet Spoor

15 augustus 2011

Uitgangspunten risicoberekeningen spoor

Op grond van het document "Uitgangspunten Risicoberekeningen Basisnet Spoor per 1 juni 2008" is voor de ongevalsfrequentie de waarde $6,07 \cdot 10^{-8}$ /wgkm gehanteerd. Dit betekent dat er is uit gegaan van een hoge snelheid (> 40 km/uur), geen wissels en een spoorbreedte van 4 meter (enkel spoor).

Personendichtheid

Het aantal personen aan weerszijden van het spoor is voor de huidige situatie geïnventariseerd met behulp van de populator van de risicokaart.

Op grond van het bestemmingsplan kan het aantal personen binnen het invloedsgebied van het spoor toenemen en daarmee zal het groepsrisico toenemen. Gelet op de grote afstand tot het spoor (Restaurant In den Stallen ligt op circa 950 meter) en de mogelijke toename van het aantal personen al daar, is de verwachting dat dit geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Resultaten berekeningen (dd. 27-07-2012)

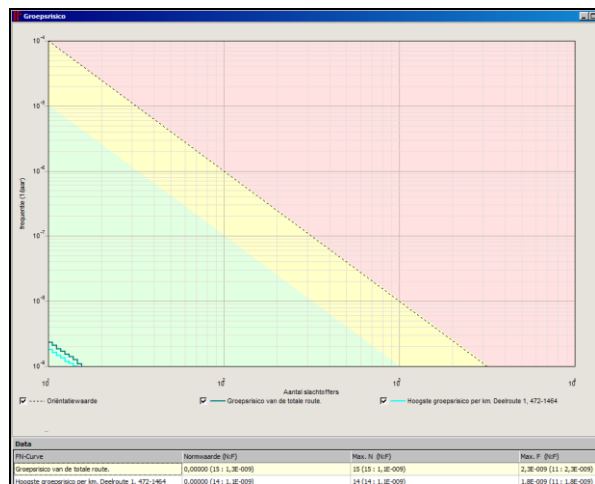
Plaatsgebonden risico

Uit de berekening volgen de contouren:

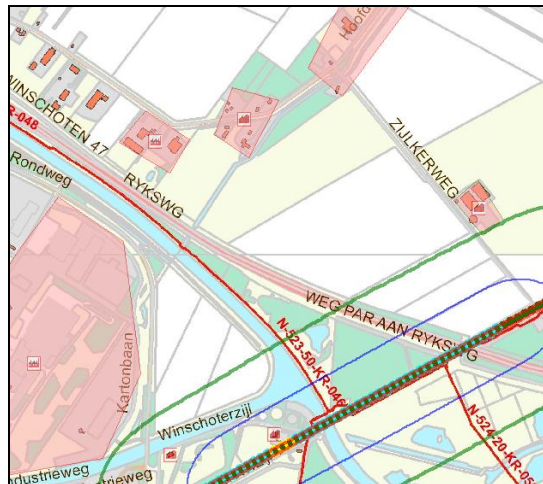
- 10^{-6} : 8
- 10^{-7} : 98
- 10^{-8} : 208

Groepsrisico

Hieronder staat de fN-curve voor de huidige situatie.



huidige situatie



locatie met hoogste GR in de huidige situatie

Conclusie

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ver beneden de oriëntatiewaarde. Naar verwachting heeft de geprojecteerde situatie nagenoeg geen invloed op de hoogte van groepsrisico.

2.4 Hogedruk aardgastransportleidingen

Leidingdata

Voor de berekening van het groepsrisico is het leidingenbestand van de Gasunie opgevraagd en op 16 mei 2012 ontvangen.

Personendichtheid

Voor het bepalen van de personendichtheid is gebruik gemaakt van de populator van de risicokaart. Het aantal opgegeven personen is als volgt verwerkt:

- 'Wonen': het aantal opgegeven personen is voor de nachtperiode gebruikt, en voor de dagperiode is dit aantal door twee gedeeld;
- 'Werken': het aantal opgegeven personen is alleen voor de dagperiode gebruikt;
- 'Wonen/werken': het aantal opgegeven personen is zowel voor de dag- als voor de nachtperiode gebruikt.

Gelet op de mogelijke ontwikkelingen nabij de buisleiding N-523-54 is er een berekening uitgevoerd voor de toekomstige situatie, waarbij het aantal personen op het adres Oostereinde 24 is opgevoerd van 4 naar 200 personen.

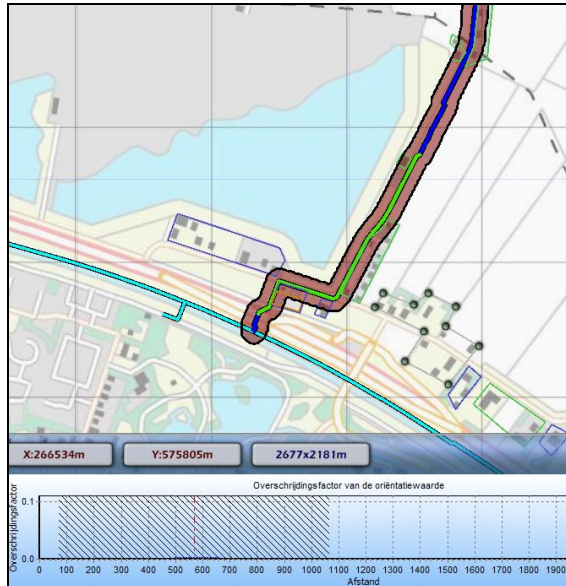
Resultaten CAROLA-berekening

Plaatsgebonden risico

Er zijn geen locaties gevonden waar kwetsbare objecten binnen de contour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een hogedruk aardgastransportleiding liggen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zo laag dat deze ook ver beneden de grens van 0,1 maal de oriënterende waarde ligt.



Conclusie: het groepsrisico is zeer laag.

2.5 Conclusies en vervolg

Het groepsrisico van zowel de wegen, het spoor en de buisleidingen ligt beneden de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de geprojecteerde situatie.

De uitkomsten van de uitgevoerde berekeningen maken deel uit van de (verplichte) verantwoording van het groepsrisico. Ook het advies van de Regionale brandweer ten aanzien van zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het gebied moet deel uit maken van deze groepsrisicoverantwoording.

3. Conclusies

1. Uit de berekeningen voor de A7, de N966 en N967, het spoor en twee buisleidingen blijkt dat er nergens sprake is van een groepsrisico boven de oriënterende waarde.
2. Gelet op het bestemmingsplan Blauwestad dat ontwikkelingen mogelijk maakt op grotere afstanden van de genoemde risicobronnen, is de verwachting dat het groepsrisico nagenoeg niet zal toenemen.
3. De verantwoording van het groepsrisico moet geschreven worden voor de risicobronnen rijksweg A7, de provincialewegen N966 en N967, het spoortraject Zuidbroek – dutse grens en voor de buisleidingen.
4. Een verantwoording van het groepsrisico als gevolg van JPB Logistics is niet nodig gelet op de grote afstand van het plangebied tot de risicobron (ca. 1.800 meter).

Roeland van Driesum, dd. 27 juli 2012
(Steunpunt Externe Veiligheid Groningen)