

Bestemmingsplan Blauwestad 2012



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

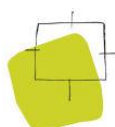
Bestemmingsplan Blauwestad 2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

26 juni 2013
Projectnummer 195.00.10.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	13
2.1	Provincie	13
2.2	Gemeente	14
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ontwikkelingsvisie	19
3.2	Toelichting op de bestemmingen	24
4	Toets aan wet- en regelgeving	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Wet geluidhinder	29
4.3	Wet milieubeheer	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bodem	32
4.7	Water	33
4.8	Ecologie	33
4.9	Archeologie	35
5	Economische uitvoerbaarheid	37
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Inleiding



Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Indien de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen). Voor een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, moet binnen vijf jaar (vóór 1 juli 2013) een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.¹ De gemeente Oldambt maakt daarom haast met de actualisering van haar bestemmingsplannen.

AANLEIDING



Voor een aantal gebieden binnen de gemeente zijn recentelijk actualiseringsplannen vastgesteld of in voorbereiding genomen (bijvoorbeeld voor Heiligerlee-Westerlee, Scheemda en bedrijventerrein Winschoten). Dat geldt niet voor de Blauwestad, waar op dit moment circa 20 (bestemmings)plannen van kracht zijn. De gemeente wil voor dit gebied terug naar één actueel bestemmingsplan met ruime gebruiks- en bouwmogelijkheden. Op dit moment zijn onder meer de volgende plannen van kracht (van recent naar ouder):

HUIDIGE JURIDISCHE
REGELING

- Bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen (ontwerp);
- Projectbesluit noordrand Blauwestad, toegangsweg brede school;
- Bestemmingsplan Blauwestad, Partiële herziening 2008: Dorp, informatiecentrum en Riet;

¹ Zie artikel 3.1, lid 4 Wro en het overgangsrecht Invoeringswet Wro.

- Bestemmingsplan Blauwestad - partiële herziening Groeveweg/Zuideringdijk;
- Bestemmingsplan Blauwestad Partiële herziening 2007: voorlopige bestemming informatiecentrum, goothoogte Het Riet;
- Partiële herziening 2006 Winschoten-rotonde A7-Beersterweg;
- Bestemmingsplan Blauwestad Partiële Herziening 2005 Zuidoosthoek Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO Woongebied Het Wold;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële Herziening 2005 Het Park;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële Herziening 2004 Zuidoosthoek;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële Herziening 2004; Zuidoosthoek, Woongebied I en Woongebied II;
- Bestemmingsplan Blauwestad Partiële Herziening 2004 Zuidoosthoek;
- Blauwe Stad Partiële Herziening 2004 vaarverbinding;
- Partiële Herziening 2004 Blauwe Stad - Noordrand;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële herziening 2002, aanpassingen Woongebied I en omgeving;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële herziening 2002, aanpassingen Woongebied I en omgeving, artikel 30 herziening;
- Partiële Herziening 2000 Blauwe Stad ex artikel 10 WRO;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad Herziening 2000 Uitwerkingsplan 2000;
- Uitwerkingsplan Blauwe Stad 2000 ex artikel 11 WRO;
- Bestemmingsplan Winschoten Buitengebied-Zuid 1999 wijzigingsplan ex artikel 11 WRO vaarverbinding Winschoterdiep;
- Bestemmingsplan Blauwe Stad 1998.

Deze plannen zullen worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Alle delen die buiten de plangebiedsgrens vallen zullen van kracht blijven.

NIEUWE JURIDISCHE REGELING

Uitgangspunt voor de juridische regeling van dit bestemmingsplan is de Ontwikkelingsvisie 'Blauwestad in het Oldambt' (17 juni 2010). Deze visie heeft als slogan 'Trots op wat is, nieuwsgierig naar wat kan'. Er is veel reden om trots te zijn: de Blauwestad heeft draagvlak bij bewoners en ondernemers in de regio; het gebied heeft een positieve invloed op de sociaaleconomische ontwikkeling ter plaatse; de doelstellingen op het gebied van waterberging, nieuwe natuur en infrastructuur zijn gerealiseerd; de (watergebonden)recreatie in het gebied is erg succesvol, et cetera. Tegelijk moet worden gekeken naar 'wat kan', nu is gebleken dat de oorspronkelijke gebiedsexploitatie niet kan worden waargemaakt door achterblijvende kavelverkoop. De Ontwikkelingsvisie spreekt zich daarom uit voor 'tijdelijke bestemmingen'. Braakliggende gronden kunnen dan voor een gelimiteerde periode benut worden voor natuur of recreatief medegebruik. Na afloop van deze periode gaat dan weer de oorspronkelijke bestemming gelden. Burgers en ondernemers uit het gebied hebben hierover samen met de gemeente en provincie afspraken gemaakt in het kader van de Ontwikkelingsvisie. Dit bestemmingsplan sluit daar bij aan. In die zin bevat het ook weinig nieuws voor de gebiedsbewoners en -gebruikers. Het werkt 'slechts' uit wat (kaderstellend) is vastgesteld met de Ontwikkelingsvisie.

Daarnaast legt dit bestemmingsplan in grote lijnen de huidige juridische regeling opnieuw vast.² Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor alle ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, geldt al een bestaande juridische regeling (met uitzondering van de tijdelijke bestemmingen). 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 omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd.

Conform de geldende (bestemmings)plannen is er gekozen voor een globale wijze van bestemmen. Er is flexibiliteit nodig om maatschappelijke en economische ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Uiteraard is daarbij gekeken naar een gezonde balans tussen ontwikkelingsmogelijkheden (‘wat kan’) en bestaande waarden (‘wat is’). Ook de rechtszekerheid van burgers en bedrijven heeft de gemeente bij het opstellen van dit bestemmingsplan steeds in het oog gehouden.



De ligging en globale begrenzing van het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting. Voor de buitengrens is hoofdzakelijk de plangrens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Oldambt aangehouden.

PLANGEBIED

Het volgende hoofdstuk geeft het beleidskader voor het plangebied weer. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Voor het overige beleid zal, indien gewenst, worden doorverwezen naar relevante provinciale en gemeentelijke nota's. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, gaat het om de huidige

LEESWIJZER

² Uiteraard in aansluiting bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en (indien mogelijk) bij de regelingen van andere recente actualiseringsplannen.

situatie binnen het plangebied en de juridische regeling voor de toekomst. Ook de verhouding tussen de vigerende en de nieuwe regeling komt aan bod. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, archeologie, water en dergelijke. De laatste twee hoofdstukken gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit Omgevingsplan is “duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.” Om het beleid uit het Omgevingsplan te kunnen uitvoeren en handhaven, is de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 opgesteld. Deze bevat concrete regels die bij ruimtelijke planvorming in acht moeten worden genomen. In dit plan is dit dan ook gebeurd. Het Omgevingsplan heeft de ambitie om een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie, met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen zoals onderwijs en zorg. De provincie gaat hierbij niet specifiek in op de positie van de Blauwestad (zie hiervoor de Ontwikkelingsvisie ‘Blauwestad in het Oldambt’ hierna).

OMGEVINGSPLAN EN -
VERORDENING

Versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving is, zoals gezegd, een uitgangspunt van het omgevingsbeleid. Het gaat bij deze kwaliteiten om zogenaamde ‘kernkarakteristieken’ i.c. landschappelijke en cultuurhistorische elementen die voor een gebied kenmerkend zijn. Op de kaarten die bij het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening horen zijn diverse waarden voor het plangebied aangegeven. Hierna zijn de belangrijkste opgesomd, waarbij telkens is aangegeven hoe met de betreffende waarde in dit bestemmingsplan wordt omgegaan.

- Bergingsgebied (heeft betrekking op het Oldambtmeer; door deze als Water te bestemmen blijft de bergingscapaciteit behouden).
- Studiegebied vaarverbinding (inmiddels is de Noordelijke Vaarverbinding gerealiseerd; voor het deel dat binnen het plangebied valt is de bestemming Water opgenomen).
- Ecologische Hoofdstructuur (heeft voornamelijk betrekking op de oost-, zuid- en westkant van het plangebied; aan deze gebieden is de bestemming Natuur toegekend, voor zover dat op dit moment in de vigerende bestemmingsplannen ook het geval is).
- Robuuste ecologische verbinding (is een indicatieve aanduiding die betrekking heeft op de zone langs de A7, tussen de natuurgebieden aan de oost- en westkant van het plangebied; aan deze gebieden is de bestemming Natuur toegekend, voor zover dat op dit moment in de vigerende bestemmingsplannen ook het geval is).

- Glaciale rug (heeft betrekking op het reliëf dat verspreid over het plangebied wordt aangetroffen; hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Landschap opgenomen, met uitzondering van de woongebieden en het water).
- Groen Lint (Deze aanduiding slaat op de slingertuinen en laanbeplanting langs de doorgaande wegen rondom het plangebied; aan het kleine deel dat binnen het plangebied valt is de dubbelbestemming Waarde - Groen toegekend, met uitzondering van de woongebieden en water).



2.2

Gemeente

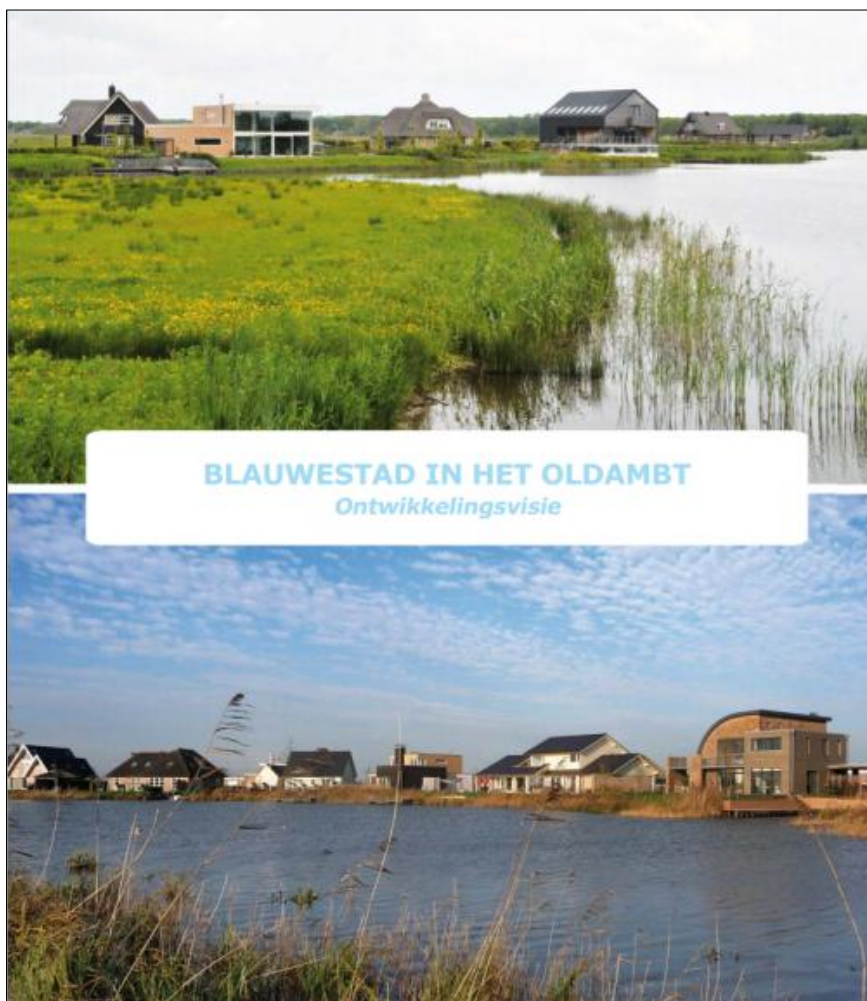
VIGEREND BESTEMMINGS-
PLANNEN

Op dit moment is voor het plangebied een groot aantal (bestemmings)plannen van kracht. In de inleiding is een belangrijk deel daarvan opgesomd. Alle deze vigerende plannen worden vervangen door één actueel bestemmingsplan.

Daarbij zal, zoals aangegeven in de inleiding, de huidige planologisch-juridische regeling in grote lijnen worden gehandhaafd. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op punten die afwijken van de vigerende (bestemmings)plannen.

Op 11 september 2012 is de Welstandsnota Gemeente Oldambt vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de beeldkwaliteit. Waar het bestemmingsplan vooral de functies en het ruimtebeslag van de bouwwerken regelt, gaat de welstandsnota over de architectonische vormgeving van bouwwerken. Het welstandsbeleid is ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota. Het plangebied is bij verschillende welstandsgebieden ingedeeld. Zie hiervoor de kaart op bladzijde 18 van de welstandsnota. Tevens zijn voor de Blauwestad vier beeldkwaliteitsplannen van kracht. Deze zijn gekoppeld aan de welstandsnota. Het gaat om de beeldkwaliteitsplannen voor De Wei (22 juni 2005), Het Park (20 november 2006), Het Riet (12 november 2006) en Het Wold (6 februari 2008).³

WELSTANDSNOTA EN
BEELDKWALITEITSPLANNEN



³ Voor Het Wold en Het Park wordt een herziening/actualisering van het beeldkwaliteitsplan voorbereid. Het Havenkwartier krijgt een eigen beeldkwaliteitsplan.

ONTWIKKELINGSVISIE

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt en Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen hebben op 17 juni 2010 de Ontwikkelingsvisie 'Blauwestad in het Oldambt' vastgesteld. In de visie zijn de resultaten verwerkt van de gesprekken die naar aanleiding van het discussiestuk 'Trots en nieuwsgierig, toekomstperspectieven voor Blauwestad en het Oldambt' zijn gevoerd. Ook de uitkomsten van de 'Enquête en ideeën bewoners en ondernemers voor de Ontwikkelingsvisie Blauwestad' (juni 2010) zijn in de visie verwerkt.

De Ontwikkelingsvisie geeft onder meer aan waar wel en waar niet mag worden gebouwd. Dat is nodig omdat het kavelaanbod nu groter is dan de vraag. Sommige gronden blijven daardoor langer braak liggen dan verwacht. De visie denkt voor deze gronden aan een tijdelijk invulling als landschap of ten behoeve van recreatiedoeleinden.

Andere punten uit de Ontwikkelingsvisie zijn:

- meer samenhang aanbrengen tussen de Blauwestad en de omgeving: naar een integraal ontwikkelingsplan;
- de basisinfrastructuur (verder) op orde brengen;
- de vijf woongebieden binnen de Blauwestad (door)ontwikkelen.

In het volgende hoofdstuk is ingegaan op de 'tijdelijke bestemmingen' en de overige punten die uit de Ontwikkelingsvisie in dit bestemmingsplan zijn meegenomen.

OVERIGE VISIES

De Ontwikkelingsvisie vormt het belangrijkste kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Blauwestad. Voor deelgebieden en de zone rondom Blauwestad zijn ook gebiedsvisies van toepassing. Het gaat hier om de Gebiedsvisie Meerland - Ekamp (Invra Plus, 20 februari 2007), Stedenbouwkundig plan Noordrand (HKB, 9 februari 2010) en de Stedenbouwkundige visie Oostrand - Beerta Finsterwolde en Blauwestad (BügelHajema Adviseurs B.V., 12 oktober). Enkele ontwikkelingen uit deze gebiedsvisies zijn als wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen. Hierop zal in het volgende hoofdstuk worden ingegaan.

WOONPLAN

Het Woonplan Oldambt 2009 - 2018 (3 april 2009) biedt een visie op het wonen binnen de gemeente Oldambt. Het is een strategisch plan, dat kaders biedt voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De nadruk ligt op woningbouw en woningverbetering, maar er worden ook handvatten gegeven voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie. Aan de basis van het Woonplan ligt een woningmarktonderzoek waarbij de vraag- en aanbodzijde in beeld zijn gebracht en een evaluatie van het huidige woonbeleid. Een van de aandachtspunten in het Woonplan is het aspect 'krimp'.



Bij de evaluatie van de woningbouw binnen de Blauwestad wordt het volgende opgemerkt: “Er zullen 1.480 woningen gebouwd worden in de dure prijsklassen. Volgens opgave zouden er ongeveer 150 woningen per jaar opgeleverd moeten worden. Een dergelijk aantal is de afgelopen jaren nog niet gehaald: 4 woningen in 2006, 61 woningen in 2007 en circa 25 in 2008.” Daarnaast wordt geconstateerd dat het woningbouwprogramma van de Blauwestad een bovenlokale functie heeft en niet concurreert met de rest van de woningbouwopgave binnen de gemeente Oldambt. Voor de periode 2009-2018 is voor de Blauwestad een contingent van 500 woningen gereserveerd (zie ook het kopje ‘GreX’ hieronder).

De volgende actiepunten zijn voor de Blauwestad in het Woonplan opgenomen:

- Het ingezette beleid ten aanzien van de Blauwestad blijft gehandhaafd, teneinde ongewenste concurrentie tussen Blauwestad en andere woningbouwprojecten in het Oldambt te voorkomen.
- De oplevering van de woningen naar prijsklasse en type wordt regelmatig gemonitord. Tevens zal onderzoek plaatsvinden naar de herkomst van de nieuwe bewoners van de Blauwestad.

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 behoefte-raming - de volgende aantallen/typologieën per deelgebied aangegeven.

GREX

Deelgebied	Aantal kavels	Typologie
Het Havenkwartier	95	Vrijstaand, dubbel, gescha- keld 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

In totaal gaat het dus om 235 kavels voor de komende 10 jaar. Binnen de overige gebieden wordt nog rekening gehouden met: 1 kavel aan de Niesoordlaan, 2 kavels op de kop van de Groeveweg, maximaal 24 appartementen aan de noordrand.

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).

LIGPLAATSEN- VERORDENING

In het Aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 2, lid 2, Ligplaatsenverordening gemeente Oldambt (1 januari 2010) zijn gedeelten van openbaar water aangewezen waar met schepen een ligplaats kan worden ingenomen. Binnen de Blauwestad zijn enkele plekken voor recreatieschepen aangewezen. Het gaat onder andere om openbaar water binnen De Wei, De Riet en Het Park. Ook aan enkele steigers langs het 'oude land' zijn diverse ligplaatsen aangewezen. Het bestemmingsplan is afgestemd op dit aanwijzingsbesluit, dat van toepassing blijft.

Planbeschrijving

3

3.1

Ontwikkelingsvisie

In de Ontwikkelingsvisie zijn de volgende drie hoofdpunten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Blauwestad opgenomen (zie ook vorige hoofdstuk):

- meer samenhang aanbrengen tussen de Blauwestad en de omgeving: naar een integraal ontwikkelingsplan;
- de basisinfrastructuur (verder) op orde brengen;
- de vijf woongebieden binnen de Blauwestad (door)ontwikkelen.

In deze paragraaf zal op deze punten worden ingegaan, waarbij telkens is aangegeven hoe een en ander is verwerkt in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Daarbij komen ook de zogenaamde ‘tijdelijke bestemmingen’ aan bod.

Samenhang Blauwestad en omgeving

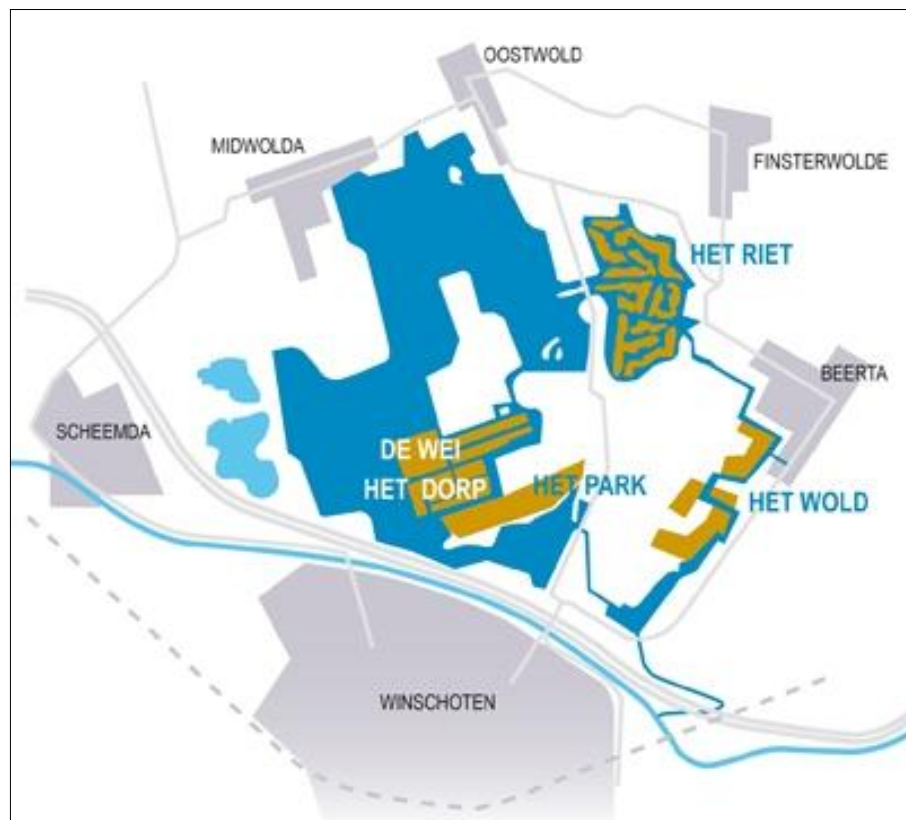
Onder dit speerpunt verstaat de Ontwikkelingsvisie: het verbeteren van de samenhang met het Oldambt, met de aanliggende dorpen en de Ring Blauwestad en met de kern Winschoten. Er wordt nog gewerkt aan een kansencarta met potentiële ontwikkelingslocaties en aan een geïntegreerd ontwikkelingsplan voor de gemeente Oldambt om concreet invulling aan dit speerpunt te geven. Tot die tijd wordt het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief als uitgangspunt genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen rondom de dorpsranden.

De basisinfrastructuur (verder) op orde brengen

Voor dit tweede speerpunt zijn in de Ontwikkelingsvisie de volgende uitwerkingpunten opgenomen:

1. De realisatie van een zichtbaar icoon van Blauwestad vanaf de A7.
2. De inspanningsverplichting van gemeente en provincie om een loop-/fietsbrug over de A7 en het Winschoterdiep te realiseren.
3. In de heroverweging van de ‘A7-visie’, de cultuurhistorische waarden en entree Blauwestad betrekken.
4. De aanwezige natuur- en ecologische waarden beter zichtbaar maken (met name aan het Oostereinde, de Oostwolderweg, de Nieuweweg en de Hoofdstraat).
5. Verbetering van de ontsluiting van de vijf woongebieden.
6. Doelen realiseren, zoals beoogd met de ideeën van ‘Winschoten Waterstad’.

Ten aanzien van de punten 1, 3 en 6 bestaan nog geen concrete planvoornemens. Voor de loop-/fietsbrug over de A7 en het Winschoterdiep (punt 2) is in de verbeelding van dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het beter zichtbaar maken van de natuur- en ecologische waarden (punt 4) is mogelijk binnen de bestemming Natuur, die aan de ecologisch waardevolle gebieden is toegekend. Onder punt 5 wordt in de eerste plaats verstaan: “Een heroverweging van de ontsluitingsstructuur van Het Park en Het Dorp en vervolgens ook van De Wei. Hiervoor is de bestaande stedenbouwkundige structuur het vertrekpunt. Daarbinnen is het van belang een zo helder mogelijke ontsluitingsstructuur te realiseren. Dit betekent ook dat enkele tijdelijke dammen rondom De Wei worden verwijderd, om zo het gevoel van de bewoners van wonen aan het water te bevorderen.” Aan De Wei is de gebiedsbestemming Woongebied - 1 toegekend. Binnen deze bestemming is ook de aanleg/verlegging van wegen en de verwijdering van de tijdelijke dammen begrepen (zie ook hierna bij ‘De Wei’).



De vijf woongebieden binnen de Blauwestad (door)ontwikkelen

Blauwestad bestaat uit vijf verschillende woongebieden: Het Riet, De Wei, Het Park, Het Wold en Het Dorp. Hierna wordt per woongebied een korte typering van de huidige (verkoop)situatie gegeven, gevolgd door de ‘uitwerkingspunten’ uit de Ontwikkelingsvisie en de vertaling daarvan in dit bestemmingsplan.

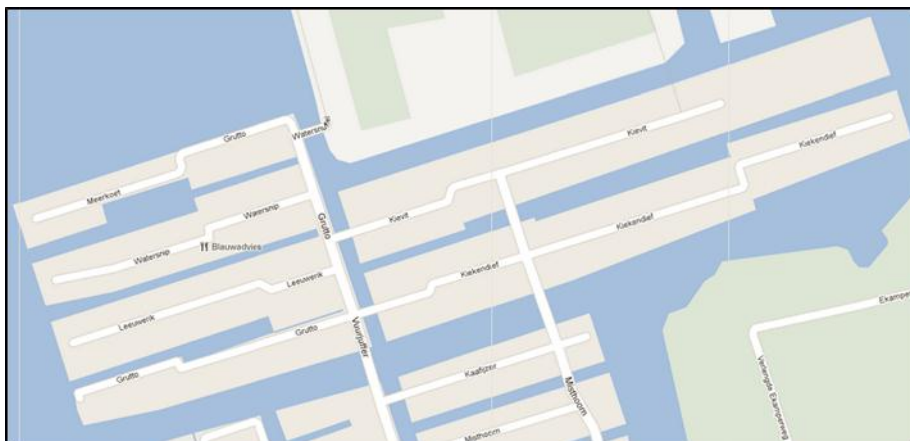
Het Riet

Het Riet appelleert duidelijk aan de kernkwaliteiten van Blauwestad en concurreert niet met het bestaande aanbod in Oldambt. Het beeld van Het Riet is positief in de markt: Grote kavels op ruime eilanden in een natuurlijke omgeving met een directe aansluiting op het Oldambtmeer. De structuur van dit deel van Blauwestad blijft gehandhaafd. De uitwerkingpunten voor Het Riet zijn:

1. prioriteit bij verkoop van kavels op zuidelijke eilanden. Waar nodig en mogelijk structuur van kavels verbeteren;
2. op middengebied fietsverbinding realiseren en ruimte bieden voor recreatieve activiteiten;
3. noordelijke eilanden inrichten als weidegebied of als tijdelijk landschap, laten beheren door natuurbeheerder en toegankelijk maken voor vaarrecreanten.

Het middengebied en de noordelijke eilanden zijn inmiddels uit de verkoop gehaald (punt 1). Aan Het Riet is de bestemming Woongebied - 3 toegekend. Daarbinnen kan de gewenste structuurversterking plaatsvinden. Voor het middengebied is al een fietsverbinding in voorbereiding (punt 2). Deze zal via een pontje worden aangesloten op de Nieuweweg. Hiervoor hoeft geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Aan punt 3 wordt tegemoet gekomen door het middengebied en de noordelijke eilanden mede aan te duiden voor 'recreatie'. Hier kan tijdelijke natuur worden aangelegd en zijn aanlegplaatsen/picknickgelegenheden voor vaarrecreanten toegestaan.

De beoogde jachthaven bij de Ekamperweg/Nieuwe Meerlandseweg is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarvoor zal te zijner tijd een afzonderlijk plan worden opgesteld.



De Wei

De kavels van De Wei liggen redelijk goed in de markt. Dit gebied krijgt evenals de zuidzijde van Het Riet, prioriteit bij de kavelverkoop binnen Blauwestad. In de Ontwikkelingsvisie zijn de volgende uitwerkingpunten opgenomen:

1. prioriteit bij verkoop van kavels op Meerkoet, Watersnip, Grutto en oostelijk deel Kiekendief (zie vorenstaande afbeelding);

2. tijdelijke inrichting van Kievit en westelijk deel Kiekendief ten behoeve van natuur/dagrecreatie;
3. een klein deel van locatie 'Boven' handhaven als golfbreker en surfopstapplaats;
4. enkele tijdelijke dammen verwijderen.

Al deze punten kunnen worden gerealiseerd op basis van de bestemming Woongebied - 1 die aan De Wei is toegekend. Binnen deze gebiedsbestemming kunnen wegen worden aangelegd/verlegd en dammen worden verwijderd. De bestemming staat ook de tijdelijke invulling rond Kievit en het westelijk deel van Kiekendief toe. Hier wordt gedacht aan de aanleg van bloemrijke graslanden, beplantingen, enkele picknickplaatsen en fietspaden.



Het Park

De kaververkoop binnen Het Park stagneert. Het aanbod blijkt onvoldoende aan te sluiten bij de behoeften van potentiële kopers. Redenen die daarvoor worden genoemd zijn: de sfeer van het gebied, de kavelprijs, de ontsluiting en de situering van de kavels ten opzichte van elkaar. Het ontbreken van een 'parklandschap' wordt als nadrukkelijk aandachtspunt genoemd in de consultatiegesprekken. De volgende vier uitwerkingpunten zijn voor Het Park opgesteld:

1. in het gedeelte waar inmiddels woningen zijn gerealiseerd (Cantharel) blijven de infrastructuur en de ontsluiting gehandhaafd en gaat de kaververkoop door;
2. herijken van het stedenbouwkundig plan voor Het Park, met aandacht voor de verkavelingsstructuur en de woningtypologie. Tot die tijd geen nieuwe kavels in Het Park te koop aanbieden;
3. het realiseren van het parklandschap;
4. (tijdelijke) ligplaatsen voor boten realiseren voor huidige bewoners van Het Park.

Punt 3 hangt samen met punt 2. Er zal een nieuw stedenbouwkundig plan worden opgesteld waarin ook de mogelijkheden voor een parklandschap worden meegenomen. Aan het centraal gelegen openbaar gebied, is in de verbeelding de bestemming Groen toegekend. Aan punt 4 wordt tegemoet gekomen door de bestemming Woongebied - 2 aan Het Park toe te kennen. Binnen die bestemming is het mogelijk om (tijdelijke) ligplaatsen aan te leggen.



Het Wold

Binnen Het Wold is tot op heden één kavel verkocht. Het gebied rondom deze kavel blijft in de verkoop. De overige gebieden van Het Wold verkrijgen een tijdelijke inrichting. Daarnaast zijn de volgende uitwerkingspunten aangegeven:

1. een klein aantal kavels blijft in de verkoop. De rest van het gebied wordt ingericht als tijdelijk natuurlandschap dat interessant is voor dag-recreanten.
2. het stedenbouwkundig plan voor Het Wold wordt heroverwogen.
3. mogelijkheden onderzoeken voor de realisatie van hoogwaardige recreatiewoningen.
4. realisatie fietsbrug van Het Wold over het Reiderdiep.

Punt 2 en 3 moeten nog worden uitgevoerd. Met het oog op punt 2 is alvast een regeling in de woonbestemming opgenomen. De realisatie van de fietsbrug (punt 4) en de inrichting als tijdelijk landschap met mogelijkheden voor recreatief medegebruik (punt 1), zijn mogelijk binnen de bestemming Woongebied - 4.

Het Dorp/Het Havenkwartier

Het Dorp komt pas op langere termijn voor ontwikkeling van woningbouw in aanmerking. Zoals gezegd wordt op dit moment prioriteit gegeven aan kaveluitgifte binnen Het Riet en De Wei. Daarnaast is geconstateerd dat de beoogde invulling van Het Dorp onvoldoende aansluit bij de kernkwaliteiten van Blauwestad. Verder blijkt in de omgeving voldoende aanbod van 'dorpswonen'

aanwezig. In de Ontwikkelingsvisie worden de volgende uitwerkingpunten genoemd:

1. naamgeving veranderen van Het Dorp naar Het Havenkwartier;
2. prioriteit bij ontwikkeling van gebied rondom de haven: inrichting horecapaviljoen, aanlegsteiger en ruimte voor dagrecreatie;
3. overige delen van Het Havenkwartier pas op langere termijn ontwikkelen;
4. nieuwe ontsluiting realiseren naar de haven en inrichting van het oostelijke havengedeelte.
5. onderzoek naar een geschikte locatie voor het Informatie- en verkoopcentrum.

De gemeente heeft inmiddels het bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen laten opstellen. Op basis van dit plan kan een 'centrum' worden aangelegd waarin het informatiecentrum en verkoopkantoor, het havenkantoor en een café-restaurant een plek krijgen. Tevens staat dit plan de aanleg van een parkeerterrein met 107 parkeerplaatsen toe. Zoals in de inleiding is aangegeven, is het bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen geïntegreerd in onderhavig bestemmingsplan.

Aan Het Dorp is verder de bestemming Woongebied - 5 toegekend. Ter plaatse kunnen vrijstaande, dubbele en geschakelde woningen gebouwd worden. Ook hoogbouw met een maximale bouwhoogte van 12 m is toegestaan.

Op basis van deze bestemming kunnen gronden tevens worden ingericht als tijdelijk landschap en ten behoeve van recreatief medegebruik. Onderdeel van dit recreatieve medegebruik is de aanleg van een strandje en een camperparkeerplaats. De exacte omvang en ligging van deze voorzieningen moeten nog worden bepaald.

Duurzaamheid

Voor het ontwerp van Blauwestad is 'duurzaamheid' een richtinggevend principe geweest. Zo is een waterhuishouding gecreëerd met veel bergend vermogen en zijn woongebieden zodanig ingericht dat optimale bezonning mogelijk is. De gemeente Oldambt streeft naar zoveel mogelijk energieneutraliteit. Onderdeel van dit beleid is een maatregelenpakket voor bestaande nieuwbouw. Zo krijgen woningeigenaren desgewenst een energieadvies van de gemeente. Ook bij de gesprekken die de gemeente voert over kaveluitgifte is duurzaamheid een vast onderdeel.

3.2

Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt de juridische systematiek van dit plan op hoofdlijnen toegelicht.

Bestemmingen

Aan de woongebieden binnen Blauwestad zijn afzonderlijke bestemmingen toegekend. Het gaat hier om gebieden die onderscheidend zijn qua ruimtelijke

opzet, bouwmassa's, woningtypologieën en beeldkwaliteit. Dit onderscheid wil de gemeente handhaven. Er is gekozen voor de volgende vijf woonbestemmingen:

- Woongebied - 1 (De Wei);
- Woongebied - 2 (Het Park);
- Woongebied - 3 (Het Riet);
- Woongebied - 4 (Het Wold);
- Woongebied - 5 (Het Havenkwartier);
- Wonen (oudere gebiedsbebouwing).

Het Dorp is opgenomen binnen de bestemming Woongebied - 5. Voor de havenvoorzieningen gelden de bestemmingen Gemengd en Verkeer en Verblijf (conform het bestemmingsplan Blauwestad - Havenvoorzieningen). De bestemming Wonen geldt voor de oudste woonbebouwing in het gebied. Voor de betreffende woningen gelden afwijkende bebouwingsbepalingen ten opzichte van de nieuwbouw. Wat voor deze bestemming geldt, geldt ook voor de overige vier: steeds is nauwgezet aangesloten bij de geldende juridische regeling. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de beeldkwaliteitsplannen voor deze gebieden.

Naast de woonbestemmingen zijn op grond van de vigerende bestemmingsplannen en het huidig gebruik, diverse andere bestemmingen aan het plangebied toegekend. Zo zijn de hoofdwegen afzonderlijk bestemd, is voor het Oldambtmeer de bestemming Water opgenomen, zijn de agrarische gebieden afzonderlijk bestemd, gelden verschillende recreatieve bestemmingen en is de bestemming Natuur toegekend aan de gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen. Dat zijn bestemmingen die naast andere bestemmingen/aanduidingen gelden en beperkingen met zich meebrengen. Zo gelden er dubbelbestemmingen voor de aardgastransportleidingen, het waardevol groen, het waardevol reliëf, de waterkeringen, archeologische (verwachtings)waarden en de waterstaatkundige werken. In de dubbelbestemmingen zijn onder andere beperkingen voor grondverzet ter plaatse van deze waarden/objecten opgenomen.



Gebiedsaanduidingen

Op de 'geluidzone - industrie' en 'veiligheidszone - bevi' wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan. De zogenaamde 'wro-zone wijzigingsgebieden' hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen die op dit moment nog niet geregeld zijn in de vigerende bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen⁴:

- 'wro-zone wijzigingsgebied 1': natuurontwikkeling;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 2': natuurontwikkeling met dagrecreatieve functies;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 3': de vestiging van hotels, cafés, restaurants en bedrijven;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 4': de bouw van appartementen;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 5': wonen met zorg-, paramedische en sociaal-culturele voorzieningen;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 6': ten behoeve van (zorg)woningen, horeca, dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel;⁵
- 'wro-zone wijzigingsgebied 7': kleinschalige watergebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld een werf, watersportwinkel en bedrijfswoning;
- 'wro-zone wijzigingsgebied 8': de bouw van winkels en de aanleg van een camperparkeerplaats en een strandje;
- 'wro-zone - ontheffingsgebied': heeft betrekking op een gebied waar het mogelijk is om evenementen toe te staan. Dit dient te gebeuren met een omgevingsvergunning. De bewonerscommissies zullen steeds tijdig

⁴ De nummers 1 tot en met 4 zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

⁵ De zorgwoningen vallen buiten de woningaantallen die in de regels zijn opgenomen. Hiervoor zal te zijner tijd een behoeftebepaling worden afgesteld. Tevens zal afstemming met de provincie in het kader van de contingentafspraken plaatsvinden.

(via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt) van deze evenementen op de hoogte worden gesteld.

Voor al deze wro-zone wijzigingsgebieden geldt dat, indien hier gebruik van wordt gemaakt, er een 'plan van wijziging' zal worden opgesteld. Een dergelijk plan doorloopt de reguliere Wro-procedure met inspraakmogelijkheden. Ook zullen in dat kader de zogenaamde omgevingsonderzoeken moeten worden gedaan (in bijlage 3 vindt een eerste verkenning daarvoor alvast plaats).



Functie- en bouwaanduidingen

Voor de functieaanduidingen is, evenals voor de bestemmingen, uitgegaan van de vigerende bestemmingsplannen en het huidige gebruik. De meeste aanduidingen spreken voor zich. Hierna volgt een korte toelichting op enkele bijzonderheden.

- Besloten is om de bestaande Bed & Breakfast-locaties aan te duiden en een afwijkmogelijkheid voor nieuw vestiging in de regels op te nemen.
- Her en der binnen het plangebied zijn kleine bouwvlakken opgenomen waar op basis van vigerende plannen solitaire woningen kunnen worden gebouwd.
- De bouwaanduiding 'karakteristiek' heeft betrekking op de karakteristieke Oldambster boerderijen in het gebied. Aan deze aanduiding zijn eisen gesteld zodat de hoofdvorm en uitstraling van deze panden behouden blijft.
- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' heeft betrekking op de solitaire woningbouw mogelijkheden in het gebied. Het gaat om projecten waarvoor afzonderlijke planprocedures zijn gevoerd (namelijk aan de Groeveweg, Oostereinde, Niesoordlaan en Nieuweweg).

Nieuwe ontwikkelingen

Er zijn twee ruimtelijke onderbouwingen opgesteld voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Het gaat om de verbouwing van een voormalig agrarisch bedrijf tot hotel/restaurant (met zalencentrum) aan de Oostereinde 24 en om een verbreding van de bestemming van Manage De Dollard aan de Oostereinde 26. Voor de manege geldt dat tevens verkoop van sierbestreringen en showterrein, een evenementenhal (ten behoeve van beurs/paardensport), een kleinschalig ruiterhotel en restaurant en kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m² verkoopoppervlakte zijn toegestaan. Op dit punt wordt verder verwezen naar de twee ruimtelijke onderbouwingen die integraal als bijlage zijn toegevoegd.

Een derde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is meegenomen, betreft de aanleg van de 'Blauwe Loper'. Deze brug voor langzaam verkeer tussen Winschoten en Blauwestad maakt deel uit van Ontwikkelingsvisie (zie paragraaf 2.2). Aanvankelijk was het de bedoeling om de 'Blauwe Loper' op basis van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan op te nemen. Na de ter visie legging is besloten om toch te kiezen voor een rechtensregeling, omdat de provincie Groningen inmiddels afdoende budget heeft weten vrij te maken, waarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Voor impressies van de brug wordt verwezen naar de los bijgevoegde schetsvoorstellen van Invraplus.

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Inleiding

Dit bestemmingsplan legt in grote lijnen de juridische regeling van de geldende (bestemmings)plannen opnieuw vast. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Voor alle ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, geldt al een bestaande juridische regeling. Er is wel sprake van 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 benodigde omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksaspecten volledigheidshalve nagelopen. Er is ook alvast een check gedaan met het oog op de wijzigingsbevoegdheden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in het schema 'Haalbaarheid wijzigingsbevoegdheden', dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

4.2

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er sprake is van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone, dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor woningen binnen een zone bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel: 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). Burgemeester en wethouders kunnen voor bepaalde situaties een hogere waarde vaststellen.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor nieuw onderzoek is vereist.

4.3

Wet milieubeheer

Binnen en rond het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. Grotere concentraties zijn te vinden langs de A7 en de bebouwingslinten van de omliggende kernen. Verspreid over het plangebied komt vooral agrarische en lichtere vormen van bedrijvigheid voor. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijven-

terrein Winschoten. Voor dit terrein geldt een geluidzone waaraan beperkingen voor geluidsgevoelige objecten gekoppeld zijn. In de verbeelding is deze 'zone - industrie' als gebiedsaanduiding opgenomen.

Dit bestemmingsplan maakt - anders dan al is afgewogen in de geldende bestemmingsplannen - geen ontwikkelingen binnen de zones van bedrijvigheid binnen en rond het plangebied mogelijk.



4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Dit bestemmingsplan voor de Blauwestad maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de

luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor (nieuw) onderzoek achterwege kan blijven.

4.5

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die omgevingsvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuen en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Volgens de Risicokaart zijn er binnen het plangebied geen (invloedsgebieden van) Bevi-inrichtingen gelegen. Het bestemmingsplan staat dergelijke inrichtingen ook niet toe. Wel valt het plangebied binnen de risicozone van JPB Logistics. Het Steunpunt Externe Veiligheid heeft aangegeven dat, gelet op de grote afstand tot het plangebied (circa 1,8 km), voor deze inrichting geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Het advies van het Steunpunt is als bijlage opgenomen.

INRICHTINGEN

Er zijn binnen het plangebied ook twee risicovolle inrichtingen aanwezig die niet onder het Bevi vallen. Het gaat om een gasproductie/-behandelingsinstallatie aan de Rijslaan te Midwolda en een gasdrukregel- en meetstation aan de Nieuweweg 17 te Finsterwolde. De risicocontour van eerstgenoemde inrichting is in de verbeelding opgenomen. Ook hiervoor worden volgens het Steunpunt geen oriënterende waarden overtreden.

Binnen en rond het plangebied bevinden zich in totaal vier hogedruk aardgas-transportleidingen (zie onderstaande tabel voor specificaties). Voor de leidingen die binnen het plangebied zijn gelegen is in de verbeelding de dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen. Hiervoor geldt een zogenaamde 'belemmerde strook' van 4 m waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van graafwerkzaamheden en het grondgebruik.

BUISLEIDINGEN

Uit het advies van het Steunpunt blijkt dat er geen locaties zijn die binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de vier leidingen liggen. Het groepsrisico ligt (ver) beneden de oriëntatiewaarde. Zie bovengenoemd advies voor de details.

leidingcode	10^{-6} contour	1% letaliteit
N-509-91	0 m.	50 m.
N-523-50	0 m.	80 m.
N-523-54	0 m.	50 m.

Buiten het plangebied ligt de volgende leiding met invloedsgebied binnen het plangebied:

leidingcode	10 ⁻⁶ contour	1% letaliteit
N-524-27	0 m.	80 m.

TRANSPORTROUTES

De A7, N966 en N967 zijn van belang in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Voor deze wegen geldt dat binnen een afstand van 30 m geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gesitueerd. In het advies van het Steunpunt is ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieruit blijkt dat er geen knelpunten zijn.

Voor de spoorbaan Groningen - Duitse grens geldt een invloedsgebied van 1.500 m vanwege (incidenteel) vervoer van ammoniak en chloor. Het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Ook hiervoor geldt dat er geen oriënterende waarden worden overschreden.

4.6

B o d e m

De provincie Groningen heeft aan Royal Haskoning opdracht verleend voor het opstellen van bodembeheerplannen met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten voor het bebouwd gebied van alle gemeenten in de provincie Groningen, met uitzondering van de gemeente Groningen. In dit kader is voor de voormalige gemeente Scheemda het document Bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart; Gemeente Scheemda (2008) opgesteld. Dit bodembeheerplan heeft tot doel grondverzet en grondstromen te reguleren. Het beschrijft de randvoorwaarden voor hergebruik van (licht verontreinigde en schone) grond als bodem in de gemeente.

Op dit punt wordt ook verwezen naar de provinciale kaart Bodeminformatie Groningen, die in geval van bodemingrepen eveneens zal worden geraadpleegd.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor bodemonderzoek vereist is.



4.7

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

De gemeente, provincie en het waterschap hebben bij de totstandkoming van Blauwestad veelvuldig overleg gevoerd. Ook in de toekomst zullen deze drie partijen - in het kader van nieuwe ontwikkelingen - steeds nauw samen blijven werken.

Het Oldambtmeer beslaat een belangrijk deel van het plangebied. Dit meer heeft een waterbergende functie. De waterkeringen rondom het meer zorgen voor een grote opvangcapaciteit. Voor deze keringen is een dubbelbestemming in de verbeelding opgenomen.

Op 23 april 2012 is de digitale watertoets doorlopen. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft naar aanleiding hiervan op 7 december een advies uitgebracht. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen (zie hiervoor de Nota inspraak en overleg Blauwestad). Het waterschap heeft geen bezwaar tegen onderhavig bestemmingsplan.

4.8

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 maken enkele gebieden aan de zuid-, west- en oostkant deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Hieraan is de bestemming Natuur toegekend. Daarmee zijn deze gebieden afdoende beschermd.



Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provinciaal Omgevingsplan)

Op dit punt kan ook nog verwezen worden naar de Natuurtoets Blauwe Stad (Arcadis, 19 september 2008). Daarin is beoordeeld of er bij verdere ontwikkelingen binnen het plangebied (leefgebieden van) belangrijke plant- en diersoorten worden aangetast.⁶ De Natuurtoets bevat aanbevelingen voor het omgaan met vleermuizen en steenmarters in te slopen bebouwing. Daarnaast is aangegeven dat voorkomen dient te worden dat zich ter plaatse oeverzwaluwen, (voorafgaand aan het broedseizoen) broedvogels en rietorchis vestigen. Ten slotte is vermeld dat tijdens de bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met het voortplantingsseizoen van kleine zoogdieren.

In de Natuurtoets is ook ingegaan op de regeling voor 'tijdelijke natuur'. Aangegeven wordt dat door gebieden voor tijdelijke natuur aan te wijzen voorkomen kan worden dat de betreffende percelen voortdurend gemaaid en er steeds vergunningen aangevraagd moeten worden. Voor de Blauwestad is nog geen algemene ontheffing voor tijdelijke natuur afgegeven, zodat op dit moment nog steeds de Flora- en faunawet en het bijbehorend ontheffingstraject van kracht blijft.

⁶ Het onderzoek heeft betrekking op de vijf woongebieden, de kop van de Groeveweg en de kop van de Zuiderringdijk.

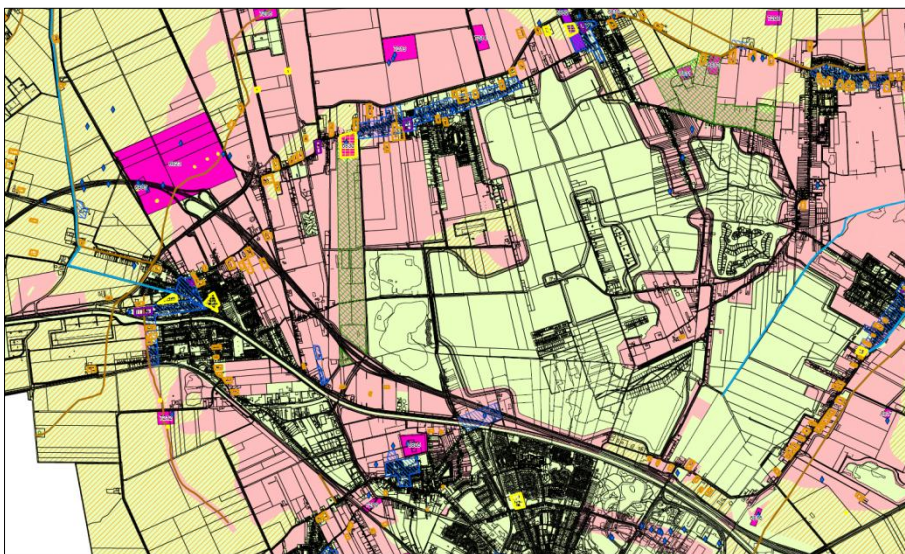
4.9

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Monumentenwet is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'.

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010). In deze nota is aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Op de bijbehorende Beleidskaart Archeologie is aangegeven welke waarden er aanwezig zijn of eventueel verwacht worden.

Hierna is een uitsnede van Beleidskaart Archeologie opgenomen. Het grootste deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting (licht groen). Voor de oorspronkelijke woongebieden geldt een hoge archeologische verwachting (licht roze). Verder zijn er enkele vindplaatsen van archeologische waarden aangegeven. Langs de randen van het plangebied worden cultuurhistorisch waardevolle elementen aangetroffen, met name 'boerderijplaatsen'.



In dit bestemmingsplan zijn vier dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen:

- Waarde - Archeologie 1: gebieden van archeologische en cultuurhistorische waarde (archeologische waardevolle terreinen en boerderijplaatsen);
- Waarde - Archeologie 2: gebieden van archeologisch belang (historische kernen en cultuurlandschappelijk waardevolle waterlopen en lijnelementen);

- Waarde - Archeologie 3: archeologische onderzoeksgebieden (hoge archeologische verwachting);
- Waarde - archeologie 4: archeologische attentiegebieden (onderzoek bij ingrepen > 500 m² en dieper dan het kleidek).

In de regels is per dubbelbestemming aangegeven aan welke onderzoeksverplichtingen bij grondverzet voldaan dient te worden. Op dit moment is er geen sprake van ingrepen die om archeologisch onderzoek vragen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. Het gaat om een actualisering van bestaande bestemmingen en niet om nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieopzet of exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes weken 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. De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota inspraak en overleg. Deze nota is als bijlage opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn zes schriftelijke reacties binnengekomen. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze nota is als bijlage opgenomen.