

Titel: Ruimtelijke onderbouwing

Onderwerp: Reiderpark te Beerta
gemeente Oldambt

Opdrachtgever: Reiderhaven

Projectnummer: P76

Kenmerk + revisie: P76-01-05-rp07 revisie 0

Datum: 1-11-2021

Opgesteld door: [REDACTED]

Gecontroleerd door: [REDACTED]

Status: Concept

Inhoud

0. Revisieblad.....	3
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Projectgebied	4
1.3. Planologische regeling.....	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Projectbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie.....	7
2.2. Beoogde ontwikkeling	8
3. Beleidskader	11
3.1. Rijksbeleid.....	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Planologische aspecten	15
4.1. Flora en fauna en stikstofdepositie	15
4.2. Milieu.....	16
4.3. Water.....	20
4.4. Archeologie.....	21
4.5. Infrastructuur	22
4.6. Cultuurhistorie en landschappelijke inpassing.....	23
4.7. Conclusie	24
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	25

Bijlagen

1. Flora en fauna onderzoek
2. Stikstofdepositie
3. Geluidsonderzoek
4. Watertoets
5. Archeologie
6. Masterplan
7. m.e.r.-beoordeling

0. Revisieblad

Revisie	Datum	Locatie wijzigingen (hfdst., par., blz.)	Omschrijving van de wijzigingen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het projectgebied gelegen langs de Hoofdstraat te Beerta bevindt zich op dit moment de Reiderhaven met daarbij bebouwing in de vorm van boerderijen met achtergelegen schuren en loodsen. Daarnaast is een deel van het projectgebied in gebruik als landbouwgrond.

De initiatiefnemer Reiderhaven wil hier een recreatiepark Reiderpark realiseren. Hiertoe wordt de Reiderhaven uitgebreid met 150 extra ligplaatsen en worden 73 recreatiewoningen, een camping met 30 standplaatsen en een glamping met 10 standplaatsen gerealiseerd.

De huidige ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de bestemmingsplannen die op het projectgebied gelden.

Een deel van het projectgebied heeft via het voorontwerp bestemmingsplan Reiderpark ter inzage gelegen. In verband met het verkrijgen van nieuwe gronden is het projectgebied groter geworden en zijn de plannen aangepast. Daarom is er besloten om een nieuwe procedure te volgen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is in overleg met de gemeente Oldambt besloten om de realisatie van dit recreatiepark mee te nemen in het bestemmingsplan Herziening Blauwestad 2021 die op dit moment wordt opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve als bijlage meegenomen in het bestemmingsplan Herziening Blauwestad 2021.

Over de oorspronkelijke plannen uit 2017 van het Reiderpark is diverse malen contact geweest met de gemeente Oldambt, provincie Groningen en de projectorganisatie Blauwestad. Al deze partijen stonden positief tegenover het initiatief. De plannen in huidige vorm zijn alleen besproken met de gemeente die positief gestemd is.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied ligt even buiten de bebouwde kom van Beerta in de gemeente Oldambt. Het projectgebied ligt tussen het Reiderdiep en de Hoofdstraat. In figuur 1 is de situering van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1 Ligging Reiderhaven

1.3. Planologische regeling

De juridisch-planologische situatie van het projectgebied is momenteel geregeld in twee bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt (vastgesteld in 2013), Partiële herziening 2014 (vastgesteld in 2015);
- Bestemmingsplan Blauwestad 2012 (vastgesteld in 2013), Veegplan Blauwestad (vastgesteld in 2015).

Het projectgebied valt voor het grootste gedeelte in het bestemmingsplan Buitengebied Oldambt. De grens van dit bestemmingsplan loopt langs de zuidzijde van het Reiderdiep waardoor de huidige jachthaven er gedeeltelijk buiten valt. Dit deel van de jachthaven samen met de dijk aan de zuidzijde van het Reiderdiep en het bosje in het zuiden van het projectgebied valt onder het Bestemmingsplan Blauwestad 2012.

De bouwwerken in het projectgebied maken geen onderdeel uit van het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden dat recentelijk is vastgesteld.

De huidige bestemmingen van de gronden zijn: Recreatie – Jachthaven, Agrarisch, Agrarisch – Bedrijf, Natuur, Woongebied, Woongebied – het Wold en Bedrijf met diverse dubbelbestemmingen:

Waterstaat – Waterkering, Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Landschap – Groen Lint, en Veiligheidszone Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De omgevingsaspecten in het plangebied en op de directie omgeving worden in hoofdstuk 4 benoemd. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 16 hectare. Naast de huidige jachthaven bestaan de gronden voor het grootste gedeelte uit landbouwgrond. Verder betreft het de bebouwing (boerderijen met schuren en loodsen) behorende bij de percelen Hoofdstraat 3, 7, 9 en 15 met omliggende huiskavels. Langs het Reiderdiep ligt een waterkering met een kwelsloot. Aan de zuidzijde is op de waterkering een fietspad aangelegd. Door middel van een pontje kan het Reiderdiep over worden gestoken om vervolgens de fietsroute te vervolgen. In het zuidwesten van het projectgebied is een bos aanwezig van ongeveer 0,8 hectare.

In figuur 2 is de huidige situatie weergegeven met in het rood het plangebied.

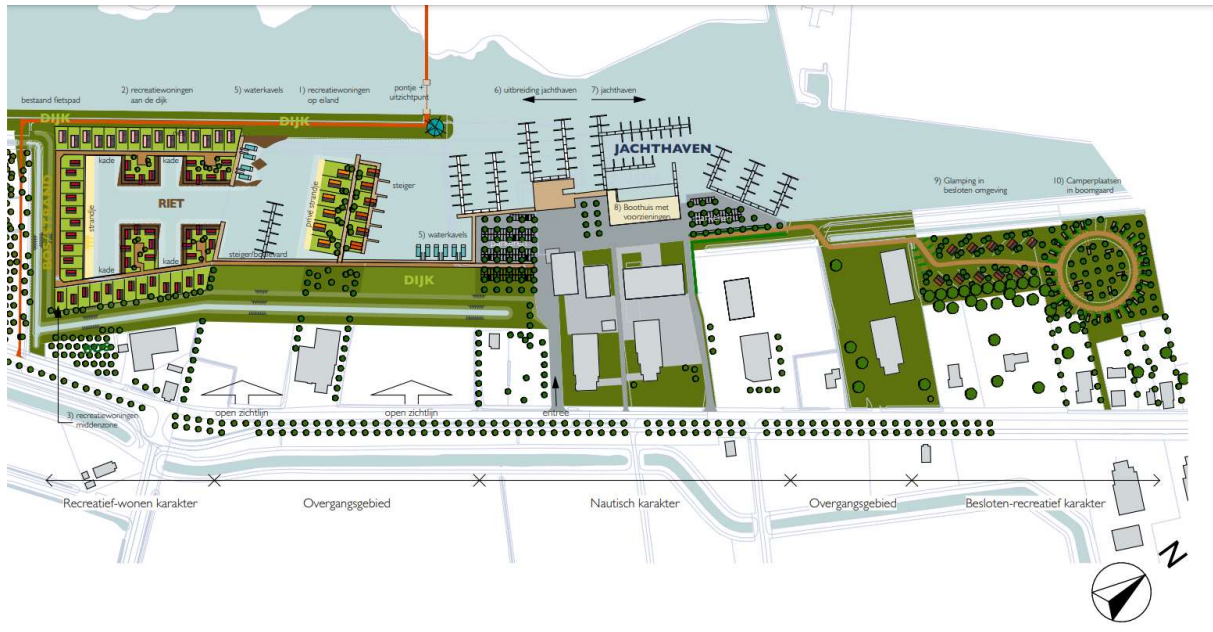


Figuur 2 Huidige situatie

2.2. Beoogde ontwikkeling

Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer wil ter plaatse van het projectgebied het Reiderpark realiseren. Het totale project is gericht op de mogelijkheden van recreatie aan het water. In figuur 3 is de eindsituatie weergegeven.



Figuur 3 Eindsituatie

Er wordt nieuw water met schiereilanden gerealiseerd. Dit water staat in open verbinding met het Reiderdiep. Het fietspad op de dijk blijft gehandhaafd evenals het pontje aan het einde van de dijk. De dijk wordt een stuk ingekort (maximaal 75 m) en aan de oost- en zuidzijde van het plan wordt een nieuwe waterkering aangelegd. De nieuwe dijk wordt gepositioneerd ten westen van het perceel aan de Hoofdstraat 3 en sluit aan op de huidige dijk bij de Reiderhaven. De huidige kwelsloot vervalt. De nieuwe kwelsloot, die ervoor zorgt dat het huidige waterpeil rondom het projectgebied gehandhaafd kan worden, loopt parallel langs de nieuwe waterkering. De vrijkomende grond bij de graafwerkzaamheden wordt gebruikt om de dijk en het overige terrein op te hogen.

De bestemming van de Hoofdstraat 3 wordt gehandhaafd. De gronden ten noorden en zuiden van de Hoofdstraat 3 worden gebruikt voor recreatieve doeleinden zoals een sport- en/of speelveld. De schuren en loodsen aan de Hoofdstraat 3, 7, 9 en 15 gaan gebruikt worden voor stalling van boten/campers of caravans.

De huidige jachthaven wordt uitgebreid met 150 ligplaatsen tot een totaal van 250. Centraal gelegen in de bestaande jachthaven is ruimte gereserveerd voor de benodigde voorzieningen zoals een sanitair gebouw, een restaurant, een botenhuis, een werkplaats en een terras aan het water. Verder wordt een kantoor en een receptie gerealiseerd aan de hoek van de bestaande loods achter Hoofdstraat 9. De bestaande voorzieningen voor de bootlift blijven op de huidige locatie gehandhaafd. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de jachthaven worden gepositioneerd achter de bebouwing van Hoofdstraat 7 en 9.

Op het noordelijke gedeelte van de projectlocatie wordt een camping en een glamping gerealiseerd met in totaal 40 standplaatsen.

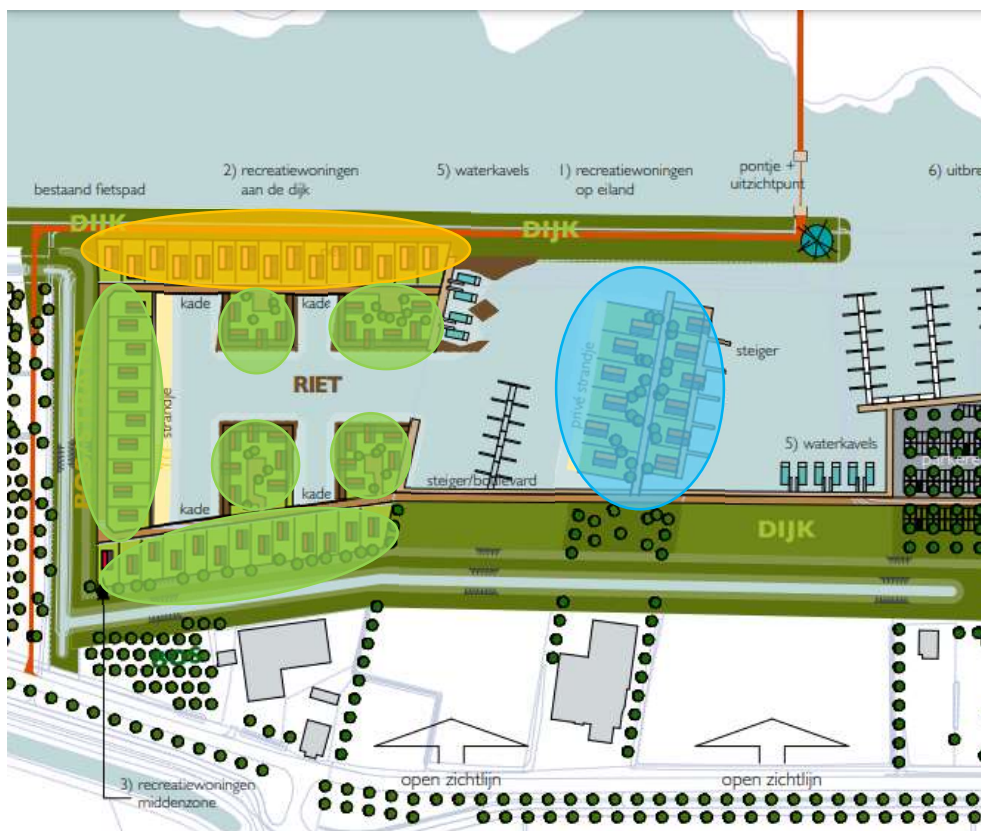
Op het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie ligt de nadruk op de realisatie van recreatiewoningen aan het water. Er worden in totaal 73 kavels gerealiseerd, verdeeld over drie zones, waarop recreatiewoningen

gerealiseerd worden. In figuur 4 zijn de drie verschillende zones weergegeven van de recreatiewoningen, waarbij het blauwe gebied zone 1 is, het oranje gebied zone 2 is en het groene gebied zone 3 is.

Op het eiland in zone 1 is ruimte voor 12 kavels waarop recreatiewoningen worden gerealiseerd. De recreatiewoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap met een dakhelling van minimaal 30° (zone 1). Aan de ene zijde van het eiland kan er bij de kavels een privé strandje worden gerealiseerd en aan de andere zijde van het eiland kunnen de kavels voorzien worden van een steiger.

In zone 2 langs de dijk is ruimte voor maximaal 15 kavels voor recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen liggen op dezelfde hoogte als de huidige dijk en zijn goed zichtbaar vanaf het water. De recreatiewoningen zijn naar buiten gericht en hebben op deze manier twee 'voorgevels'. De rooilijn van de recreatiewoningen verspringt waardoor een afwisselend beeld ontstaat. Ook deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap met een dakhelling van minimaal 45°.

In zone 3 langs de bosranden en op de schiereilanden is ruimte voor maximaal 46 kavels voor recreatiewoningen. Van buiten het projectgebied is deze zone minder goed zichtbaar. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om recreatiewoningen te realiseren bestaande uit 1 laag met of zonder kap. Om toch grip te houden op de verschijningsvorm zijn eisen gesteld aan de recreatiewoningen met een plat dak. Deze moeten worden uitgevoerd met een fors dakoverstek. De grens aan de waterzijde van de schiereilanden wordt gekenmerkt door een talud, begroeid met riet. Op de schiereilanden is het mogelijk om een individuele aanlegsteiger te realiseren. Daarnaast wordt er een aanlegsteiger gerealiseerd tussen de schiereilanden en de recreatiewoningen in zone 1. Losstaande aan- en bijgebouwen op de kavels zijn niet toegestaan. Deze dienen aan het hoofdgebouw vast te zitten en maken deel uit van het hoofdvolume.



Figuur 4 Zones recreatiewoningen

Elke zone heeft zijn eigen kenmerken. Deze zijn weergegeven in het beeldkwaliteitsplan uitbreiding Reiderhaven die is opgenomen in bijlage 6. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook de beplantingsplannen weergegeven. Parkeren gebeurt op de centrale parkeerplaats. Er worden geen parkeerplaatsen op de kavels gerealiseerd.

Verder worden op twee locaties steigers gerealiseerd waar het mogelijk is om aan te leggen met zogenaamde boathouses (varende huisjes).

De realisatie van de 73 recreatiewoningen vindt gefaseerd plaats. Tot de boven beschreven eindsituatie is behaald worden de gronden breder ingezet. Het plan gaat uit van een gestage realisatie van recreatiewoningen, waarbij kopers of huurders van een kavel, de kavel tijdelijk mogen gebruiken als standplaats voor een caravan waarbij het einddoel moet zijn om binnen een nader te bepalen periode een recreatiewoning te realiseren op de kavel. Om het plan zo veel mogelijk rendabel te maken, behoudt de eigenaar het recht om de projectlocatie tijdelijk in te richten als bijvoorbeeld een kampeerterrein of een terrein met trekkershutjes.

Ruimtelijke en functionele inpassing

Bij de ontwikkelingen worden de zichtlijnen vanaf de Hoofdstraat richting het water zoveel mogelijk gehandhaafd. Verder is voor de ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat zorg draagt voor een goede functionele en ruimtelijke inpassing. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd in het bestemmingsplan (verbeelding in combinatie met de bestemmingen). In de regels worden verder de voorschriften weergegeven met betrekking tot de afmetingen en vormgeving van de recreatiewoningen. Daarnaast worden in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Oldambt regels vastgelegd ten aanzien van de beplanting. De kleur en het materiaalgebruik van de recreatiewoningen wordt door de welstandcommissie getoetst aan de welstandsnota. Ten behoeve van deze toets zal daarom het masterplan door de raad van de gemeente Oldambt vastgesteld moeten worden als zijnde aanvulling op de huidige welstandsnota.

Wat betreft verkeer en parkeren verandert de huidige situatie als gevolg van de toename van de verkeersbewegingen door de uitbreiding van de jachthaven en de realisatie van de recreatiewoningen en de camping. De Hoofdstraat is een goede ontsluitingsweg met voldoende capaciteit en er worden voldoende extra parkeervoorzieningen gerealiseerd binnen het projectgebied.

Openbare ruimte

Samenhangend met de beoogde ontwikkeling in het projectgebied zijn geen ingrepen in de openbare ruimte nodig.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie legt het Rijk de verantwoordelijkheden waar deze het beste passen. Het Rijk kiest voor een selectieve 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het projectgebied valt binnen één van de nationale belangen, te weten het Waddengebied. Hierdoor dient rekening gehouden te worden met het Rijksbeleid. Het projectgebied ligt voor een deel in het waddengebied, zoals dat is aangewezen in het Barro. Artikel 2.5.12 van het Barro is daarom van toepassing. In dit artikel wordt gesteld dat er regels opgenomen moeten worden die ertoe strekken dat de maximale toelaatbare bouwhoogten alsmede de aard of de functie van nieuwe bebouwing passen bij de aard van het omringende landschap.

In paragraaf 4.6 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de landschappelijke inpassing. Ook zijn er in de regels van het bestemmingsplan Herziening Blauwestad 2021 de maximale bouwhoogtes opgenomen.

De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten van dit beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Deze bestaat uit twee treden:

- a. de behoefte aan de ontwikkeling wordt beschreven;
- b. indien de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied wordt, gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het projectgebied valt voor een klein deel in stedelijk gebied. Het betreft hier het gedeelte waar de camping is gesitueerd. Voor het overige valt het projectgebied in het buitengebied van de gemeente Oldambt.

De ontwikkelaar van het project is ook de eigenaar van het terrein. De huidige jachthaven ligt helemaal vol en er is een duidelijke behoefte naar meer ligplaatsen en ook naar recreatiewoningen, een camping en camperplaatsen nabij deze jachthaven. Het project kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen omdat de essentie van het plan juist is een uitbreiding van de huidige jachthaven en recreatiewoningen aan het water en een camping nabij de jachthaven in een rustige omgeving. De ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de bestaande jachthaven en voorzieningen.

Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling van het Reiderpark past binnen het Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Op 1 juni 2016 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 -2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Hieronder wordt ingegaan op de relevante thema's benoemd in de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie wordt onder aantrekkelijk vestigingsklimaat aangegeven dat een sterke toeristische-recreatieve sector bijdraagt aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. Recreatieve en toeristische ontwikkelingen vereisen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet hierbij worden voorkomen. De provincie biedt daarom ruimte aan kampeerterreinen en recreatiewoningen.

Onder ruimtelijke kwaliteit is in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie wil ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken wil behouden en waar mogelijk versterken. Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland.

Het project vindt zijdelings aansluiting bij de thema's groei en krimp en waddenkust. De gemeente Oldambt wordt in de omgevingsvisie aangemerkt als krimpgebied en een deel van het projectgebied valt in het waddengebied. De beoogde ontwikkelingen leveren een positieve bijdrage aan het tegengaan van de krimp in deze regio en het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het waddengebied.

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels opgesteld waarin staat beschreven waaraan moet worden getoetst bij planologische ontwikkelingen. Hieronder wordt ingegaan op de relevante thema's benoemd in de omgevingsverordening.

Recreatie ontwikkelingsmogelijkheden

De provinciale omgevingsverordening staat nieuwe recreatiebungalowparken en kampeerterreinen toe onder voorwaarde dat de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en als in het plan rekening gehouden is met:

- de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden;
- de nachtelijke lichtuitstraling.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in diverse paragrafen nader ingegaan op deze thema's.

Begin 2017 zijn een aantal gesprekken geweest met de provincie Groningen en de gemeente Oldambt over de beoogde ontwikkelingen van het Reiderpark zoals de initiatiefnemer die toen voor ogen had. Deze gesprekken hadden betrekking op de inrichting van het zuidelijk deel van het projectgebied. Hierbij werden volgende opmerkingen gemaakt:

- meer rust en ordening nodig;
- te veel richtingen gehanteerd;
- kavels meer richten op "adres aan het water";
- geen parkeerplaatsen op eigen kavel;
- afmetingen recreatiewoningen aanpassen;
- positionering recreatiewoningen op kavel aanpassen.

Dit heeft geleid tot het masterplan dat in 2017 is opgesteld. In verband met de uitbreiding en herziening van de ontwikkelingen (zoals toevoegen van een camping) is in 2021 opnieuw een gesprek gevoerd met de gemeente Oldambt. Dit heeft geleid tot het huidige plan wat verder is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 6).

Bedrijfsmatige exploitatie

Een voorwaarde in de provinciale omgevingsverordening voor het oprichten van recreatiewoningen is dat er regels moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan om de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen te waarborgen. De bedrijfsmatige exploitatie houdt in dat de recreatiewoningen beschikbaar moeten zijn voor verhuur. Dit wordt geregeld in een overeenkomst met de gemeente en in de contracten tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van de recreatiewoningen.

Er worden maximaal 73 recreatiewoningen gebouwd. De kavels worden verkocht of verpacht. De eigenaren van de woningen worden verplicht om aan te sluiten bij een vereniging van eigenaren welke de recreatiewoningen te huur aanbiedt. In de overeenkomst met de eigenaren van de woningen zal ook een kettingbeding worden opgenomen waarmee de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers.

Gebouwen

De initiatiefnemer is een agrariër en de gebouwen aan de Hoofdstraat 7 en 9 hebben een agrarische functie. Door de realisatie van het Reiderpark wil de initiatiefnemer op termijn stoppen met de agrarische activiteiten. De schuren en loodsen aan de Hoofdstraat 7 en 9 worden dan gebruikt ten behoeve van de recreatieve activiteiten. Ook de schuren en loodsen aan de Hoofdstraat 3 en 15 worden gebruikt voor de opslag van boten, caravans en campers.

In de provinciale omgevingsverordening is hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie mogelijk op voorwaarde dat daarbij regels gesteld worden aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf namelijk:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan in het hoofdgebouw;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van de detailhandel wordt beperkt.

De ontwikkelingen van het Reiderpark en het veranderen van de functie van de gebouwen aan de Hoofdstraat 3, 7, 9 en 15 passen binnen deze regels.

Duisternis en stilte

De provincie Groningen beschouwt duisternis en stilte als karakteristiek voor de gehele provincie. Daarnaast zijn er een aantal specifieke gebieden aangewezen waarbinnen extra aandacht besteed moet worden aan duisternis en stilte. Dit plan valt niet binnen deze specifiek aangewezen gebieden.

Door deze plannen vindt een toename plaats van licht en geluid. Voor wat betreft het licht betreft het de verlichting in de recreatiewoningen en op het park. Bij de nadere uitwerking van het verlichtingsplan van het terrein wordt hier rekening mee gehouden door maatregelen te nemen als het toepassen van LED verlichting, werken met groen licht, beperken hoogte lichtbronnen, mogelijkheden voor het dimmen van het licht, toepassen bewegingsmelders en/of aanbrengen van armaturen die strooilicht beperkt.

Voor wat betreft geluid zal er ook een beperkte toename zijn, maar dit valt binnen de wettelijke normen. Zie paragraaf 4.2 onderdeel geluid.

De ontwikkeling van dit project veroorzaakt geen onevenredige aantasting op het gebied van duisternis en stilte.

Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling van het Reiderpark past binnen het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Oldambt heeft een Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen 2017-2020 opgesteld. Hierin wordt weergegeven dat recreatie en toerisme een belangrijke sector is in de gemeente Oldambt. Er worden veel inspanningen geleverd om de groei van het aantal recreanten en toeristen te bevorderen en de sector te laten floreren. Dit alles ten behoeve van het stimuleren van de welvaart en werkgelegenheid, in een regio die te maken heeft met krimp. In het beleid hanteert de gemeente drie toeristische speerpunten: De binnenstad van Winschoten, Blauwestad en Bad Nieuwesches. In de beschrijving hiervan is het volgende opgenomen: "Rond het Oldambtmeer en Blauwestad zijn veel ondernemersinitiatieven tot stand gekomen en zijn er nog volop plannen om uitgevoerd te worden. Te denken valt aan de plannen bij de jachthaven Reiderhaven in Beerta voor uitbreiding van vakantiewoningen en bijvoorbeeld doorontwikkeling van de jachthaven Midwolda met uitbreiding van de verhuurvloot. De gemeente wil actief met dit soort ondernemersinitiatieven meedenken en randvoorwaarden creëren in ruimtelijke zin en via vergunningen".

Conclusie is dat deze plannen passen binnen het gemeentelijke Beleidsplan Recreatie, Toerisme en Evenementen 2017-2020.

Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling van het Reiderpark past binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme.

4. Planologische aspecten

4.1. Flora en fauna en stikstofdepositie

Flora en Fauna

Door Bureau Waardenburg is een ecologisch onderzoek uitgevoerd betreffende de effecten van de inrichting van het plangebied. Hierbij wordt het plan beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving (Bureau Waardenburg, rapport 21-243, d.d. 29-10-2021). Voor dit onderzoek zijn er diverse bronnen geraadpleegd over de aanwezigheid van beschermde gebieden en soorten in en nabij het plangebied. Tevens is op 27 september 2021 een veldbezoek uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn als volgt.

Op basis van het afgelegde veldbezoek is het plangebied aangemerkt als een gebied met een matige natuurwaarde. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zijn er een aantal randvoorwaarden gesteld;

- verstoring van vogelnesten die in gebruik zijn dient voorkomen te worden door de bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot september;
- verstoring van de mogelijke vliegroute van vleermuizen over het kanaal dient voorkomen te worden door geen verlichting te plaatsen richting het kanaal. Lichtuitstraling richting het kanaal kan al voorkomen worden door een kapje op de armatuur te plaatsen waardoor uitstraling richting het water wordt beperkt.

Er wordt aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren naar de vleermuis en mogelijk naar de haas, bunzing en de hermelijn. De haas, bunzing en hermelijn zijn nu nog vrijgesteld maar verwacht wordt dat deze soorten per 01-01-2022 niet meer zijn vrijgesteld. In overleg met het bevoegd gezag kan er mogelijk voor deze soorten gewerkt worden met mitigerende maatregelen. Het onderzoek naar de vleermuizen heeft betrekking op het bos in het zuiden van het plangebied. Deze bomen bevatten mogelijk spleten en holten die mogelijk gebruikt kunnen worden door vleermuizen.

Een deel van het plangebied valt onder beschermde bos- en natuurgebieden buiten het Natuur Netwerk Nederland. Er zal afbreuk worden gedaan aan het areaal van de gronden die tot het beschermde bos- of natuurgebied horen. Echter de ingreep is kleinschalig van aard, schade zal zoveel mogelijk voorkomen worden en de resterende schade zal volledig worden gecompenseerd. Netto treedt er winst op voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang, doordat het plangebied zelf in de toekomst goed zal aansluiten bij de kenmerken en waarden van het schiereiland van Winschoten door de uitbreiding met water en doordat het bosgebied volledig zal worden gecompenseerd. In bijlage 1 is het ecologisch onderzoek weergegeven.

In de wet natuurbescherming is geregeld dat het areaal aan bos intact moet blijven. Ter plaatse van de camping en glamping is voldoende ruimte voor de herplant van bomen. Hiertoe zal voor de uitvoering van het plan een kapmelding ingediend moeten worden bij de provincie Groningen. Op deze wijze is de compensatie duurzaam verzekerd.

Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect ecologie. Wel moeten er maatregelen genomen worden in de uitvoering ter bescherming van vogels en vleermuizen. Ook moet er nader onderzoek plaats vinden. Uit het nader onderzoek kan volgen dat er nog andere mitigerende maatregelen genomen moeten worden en ook dat er eventueel een ontheffing aangevraagd moet worden. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Stikstofdepositie

Door InVra plus is in oktober 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkelingen van Reiderpark.

De activiteiten waarbij stikstofemissies vrij bij komen zijn wegverkeer en pleziervaart. Deze activiteiten zijn ingevuld in de Aeries calculator. Uit de berekening volgt dat de maximale stikstofdepositie 0,02 mol/ha/jaar is. Deze stikstofdepositie vindt plaats in het Natura 2000-gebied de Waddenzee bij een vijftal verschillende habitattypen. De kritische depositiewaarden van de betreffende habitattypen worden niet overschreden. Daarmee zijn significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten. In bijlage 2 is de rapportage met betrekking tot de stikstofdepositie weergegeven.

Conclusie is dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn.

4.2. Milieu

Bodem

Voor het beoordelen van de bodem is de bodemkaart geraadpleegd via www.bodemloket.nl. In 2007 is er een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de realisatie van het Reiderdiep. In dit onderzoek zijn de percelen Beerta K 786 en 634 en Winschoten I 139 ook meegenomen. De conclusie van het onderzoek is dat deze percelen als onverdacht kunnen worden beschouwd. Voor het overige deel van het terrein waar bodemingrepen plaats zullen vinden, zijn er geen vervuilingen bekend.

Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijke relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in twee verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Het gebied rondom dit plan valt binnen het gebiedstype gemengd gebied.

De jachthaven valt in de categorie 3.1. Het maatgevende aspect is geluid. Dit betekent dat de richtafstand tot het omgevingstype gemengd gebied 30 meter is. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt op meer dan 30 meter afstand ten opzichte van het havengebied.

Daarnaast is er onderzocht of er geen hinder gevende bedrijven zijn met dusdanige richtafstanden dat het Reiderpark hier hinder van zal ondervinden. Er zijn geen bedrijven in de omgeving bekend met een dusdanige richtafstand dat het Reiderpark hier hinder van zal ondervinden.

Geluid

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Reiderpark is er door adviesbureau WMA in 2014 een verkenning uitgevoerd naar de geluidgevolgen van dit plan. Daarbij zijn 3 doelstellingen geformuleerd:

- is de geluidskwaliteit van het plangebied voldoende voor de beoogde functie;
- wat zijn de geluidseffecten van het plan voor de bestaande woon- en leefomgeving;
- is er nader uitgebreid onderzoek nodig naar de geluidseffecten en de eventuele maatregelen.

De conclusie van het rapport is dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geluid voor het realiseren van het plan.

In verband met de uitbreiding van het plan is er door Peutz in oktober 2021 een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt ingegaan op welke consequenties deze wijzigingen hebben voor het aspect geluid. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat:

- er binnen het plangebied sprake is van een goed akoestisch klimaat passend bij de beoogde functies;
- de aanpassingen van het plangebied zijn zodanig dat een goed akoestisch klimaat bij de aanwezige geluidseffecten bestemmingen mogelijk is. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan geen wezenlijke verslechtering wordt verwacht;
- de aanpassing van het plangebied zal geen aanleiding geven tot een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied. Ook hier is derhalve geen sprake van een verslechtering van het geluidsklimaat.

Conclusie is dat er voor het aspect geluid geen belemmeringen zijn op het gebied van geluid.

In bijlage 3 zijn de geluidsonderzoeken weergegeven.

Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader op het gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de praktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het Besluit 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Met behulp van NIBM-tool (versie april 2021) van het ministerie van infrastructuur en milieu is op een snelle en eenvoudige manier bepaald of het plan “niet in betekende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Op basis van de CROW publicatie 317 is een inschatting gemaakt van het aantal voertuigbewegingen. Het aantal extra voertuigbewegingen is ingeschat op 574 per dag waarvan het percentage middelzwaar tot zwaar vrachtverkeer is ingeschat op 1 %. Uit de berekening van NIBM volgt dat de maximale bijdrage ten gevolge van het extra verkeer “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. De conclusie is dat er vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plan. In tabel 1 is de invoer en de conclusie van de berekening weergegeven.

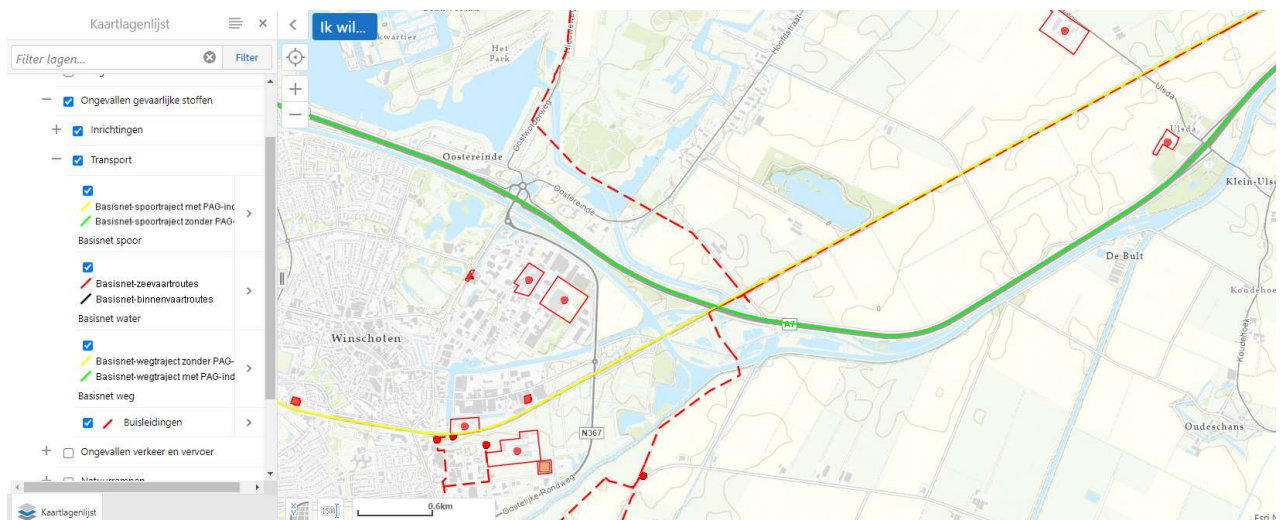
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		574
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1 Invoer en conclusie berekening luchtkwaliteit

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, opslag, vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart zijn de locaties weergegeven waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen en vervoerd. Daarnaast zijn er op deze kaart ook nog andere risico's weergegeven. In figuur 5 is de risicokaart van het gebied rondom het Reiderpark weergegeven.



Figuur 5 Risicokaart omgeving Reiderpark

Uit de kaart blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende risicobronnen;

De Rijksweg A7 ligt op circa 550 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van de A7 met een incident met een toxische stof ligt op 880 meter.

De spoorlijn Veendam aansluiting – Leer (D) ligt op circa 1000 meter van het plangebied en ligt binnen het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft een vervoersruimte die gereserveerd is voor chloor in geval de chloorproductie in Rotterdam langdurig is uitgevallen. Omdat het om een reservering gaat is dit risico niet relevant voor dit plan.

Direct ten zuiden van het plan komt op circa 60 meter van de grens van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding te liggen. Het invloedsgebied van deze leiding valt buiten het plangebied en daarmee is deze leiding niet relevant.

JPB Logistics te Winschoten ligt op circa 2350 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van JPB ligt daarmee in het plangebied.

Ten oosten van het plangebied ligt de N966. Ter hoogte van het plangebied maakt deze provinciale weg onderdeel uit van het basisnet. Het plangebied valt in de “veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen”. Dit is een zone van 355 meter. Tevens valt het plan in “veiligheidszone 3 transport”.

Het aspect externe veiligheid is relevant voor de onderdelen vervoer gevaarlijke stoffen N966, toxische invloedsgebied JPB en vervoer van toxische stoffen over de A7. Hieronder wordt ingegaan op de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico door in te gaan op de beheersbaarheid bij de risicobronnen, de zelfredzaamheid bij incidenten en de alarmeringsmogelijkheden.

Voor de beheersbaarheid bij risicobronnen heeft de veiligheidsregio Groningen gekeken naar de bereikbaarheid van hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Voor de bereikbaarheid is de conclusie dat hulpdiensten de locaties voldoende snel kunnen bereiken. Voor wat betreft de bluswatervoorziening is de conclusie dat er langs de N966 voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat bluswatervoorzieningen bij JPB als voldoende mogen worden beschouwd in het kader van het

vergunningstraject. Langs de A7 zijn geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Aanvullende bluswatervoorzieningen worden als niet realistisch beschouwd in het kader van deze ontwikkelingen.

Bij incidenten is het belangrijk om te kijken naar de zelfredzaamheid. Hierbij wordt gekeken naar het zelfredzaam vermogen. Het Reiderpark gaat geen bestemmingen voor beperkt zelfredzame personen mogelijk maken.

In geval van een toxische calamiteit is het advies om te schuilen. In geval van een incident met brandbaar gas op de N966 is de situatie binnen het plangebied niet optimaal omdat met name op de dijk er dan richting het incident gevlucht moet worden. Echter is de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg en daarmee is het risico ook beperkt.

Het plangebied ligt buiten het bestaande waarschuwing en alarmering systeem. Vanaf 2017 gaat het ministerie van Justitie en Veiligheid in fases stoppen met dit systeem. Bij grote rampen kan er alarm geslagen worden via NL-Alert, calamiteitenzenders, geluidswagen en social media. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Mer-beoordeling

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Om de doelstellingen te bereiken, wordt voor bepaalde projecten en plannen een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben. Het project valt onder categorie D10, de uitbreiding van een jachthaven met in totaal meer dan 100 ligplaatsen en daarmee moet een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd worden. Daarnaast valt het project onder categorie D16.1. Bij het realiseren van het project wordt er grond afgegraven. Dit moet gezien worden als de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem. Er zal een oppervlakte van circa 3 hectare worden ontgraven. Daarmee ligt de activiteit ver onder de drempel van 12,5 hectare en daarom mag er voor deze activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd worden. De uitvoering van de vormvrije m.e.r.-beoordeling ten gevolge van de activiteiten uit de categorie D16.1 en de uitvoering van de m.e.r.-beoordeling ten gevolge van de activiteiten uit de categorie D10 zijn samengevoegd in één m.e.r.-beoordeling.

In bijlage 7 is deze m.e.r. beoordeling weergegeven.

De conclusie hiervan is dat de impact van het plan op het milieu zeer gering is. Op basis hiervan is het niet nodig om een volledige m.e.r. procedure te doorlopen.

4.3. Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het verplicht het plan te toetsen op het aspect water. Dit wordt gedaan aan de hand van de watertoets. Op deze manier wordt het waterschap Hunze en Aa's vroegtijdig betrokken in het proces en kunnen zij meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk het beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Hieronder volgen de belangrijkste wateraspecten.

Het plan ligt aan het water het Reiderdiep. De kaden van het Reiderdiep en dus ook van dit plan moeten voldoen aan de uitgangspunten van de kaden van het Oldambtmeer. Dit betekent dat de kade een minimum hoogte heeft van 0,35 m NAP. Tevens kan het gebied worden ingezet als

bergingsgebied. Hierbij kan het peil oplopen tot maximaal -0.15 m NAP. De woongebieden zullen buitendijks worden aangelegd. Hier moet rekening gehouden worden met de maximale waterstand plus 0,5 m waakhoogte. Achter de dijk zal een kwelsloot worden aangelegd om het waterpeil van de gronden rondom het plangebied te kunnen handhaven.

Het oppervlaktewatersysteem zal worden gewijzigd. Door het verplaatsen van de dijk zal de kwelsloot worden verplaatst. Het principe blijft gehandhaafd. Waterafvoer via een kwelsloot direct langs de dijk. In overleg met het waterschap zal worden bepaald of de kwelsloot als hoofdwaterringang moet worden beschouwd of als schouwsloot.

Door de plannen zal de verharde oppervlakte van bebouwing en bestrating in het gebied toenemen. Dit zal ruimschoots gecompenseerd worden door de hoeveelheid water die wordt aangelegd.

In de bijlage 4 is de watertoets opgenomen. Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten. Wel zal er in de nadere uitwerking nog nadere afstemming plaats moeten vinden met het waterschap en zal er een watervergunning aangevraagd moeten worden voor de uitvoering van de werkzaamheden.

4.4. Archeologie

Voor het hele plangebied is in oktober 2021 door de Steekproef een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt aangegeven dat een deel hiervan reeds is onderzocht en is vrijgegeven. Voor de overige delen van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit het mesolithicum en de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Daarom wordt er geadviseerd dat indien daar bodemingrepen plaatsvinden een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Hieronder volgen de conclusies van de reeds uitgevoerde veldonderzoeken.

In 2004/2005 is het bestemmingsplan Blauwe Stad Partiële Herziening 2004 Zuidoosthoek opgesteld. In dat kader heeft er in 2004 een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden door RAAP met rapport nr. 1026. Het Reiderpark valt deels binnen dit onderzoeksgebied. De uitgevoerde boringen geven geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zijn (deels) intacte podzolderbodems aangetroffen. In de rapportage wordt aanbevolen deze gronden nader te onderzoeken. In overleg met ROB (Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, is later opgegaan in Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, thans Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) zijn gebieden aangewezen waar nader onderzoek heeft plaats gevonden. Het Reiderpark gedeelte valt buiten het gebied voor nader onderzoek.

Voor een deel van het plangebied in het zuidoosten van het Reiderpark is door de Steekproef in 2013 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat het noordelijke deel van het onderzoeksgebied eventuele archeologische resten zullen zijn aangetast en dat het zuidelijke deel niet geschikt lijkt te zijn geweest voor menselijke bewoning. De uitkomsten van dit veldonderzoek, die door de gemeente worden onderschreven, geven aan dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

In bijlage 5 zijn de genoemde archeologische onderzoeken weergegeven.

Conclusie is dat een groot deel van het plangebied reeds is vrijgegeven voor archeologie. Op de andere locaties daar waar bodemingrepen plaats zullen vinden, is nader archeologisch veldonderzoek nodig.

Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt, mochten er onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Oldambt en Libau.

4.5. Infrastructuur

De toegang tot de Reiderhaven gaat momenteel via de Hoofdstraat 9. Bij de realisatie van het Reiderpark zal ook gebruik gemaakt worden van de toegang tot het terrein via de Hoofdstraat 7. In geval van nood kan via de Hoofdstraat tussen nummers 25 en 27 ook toegang worden verkregen tot het terrein.

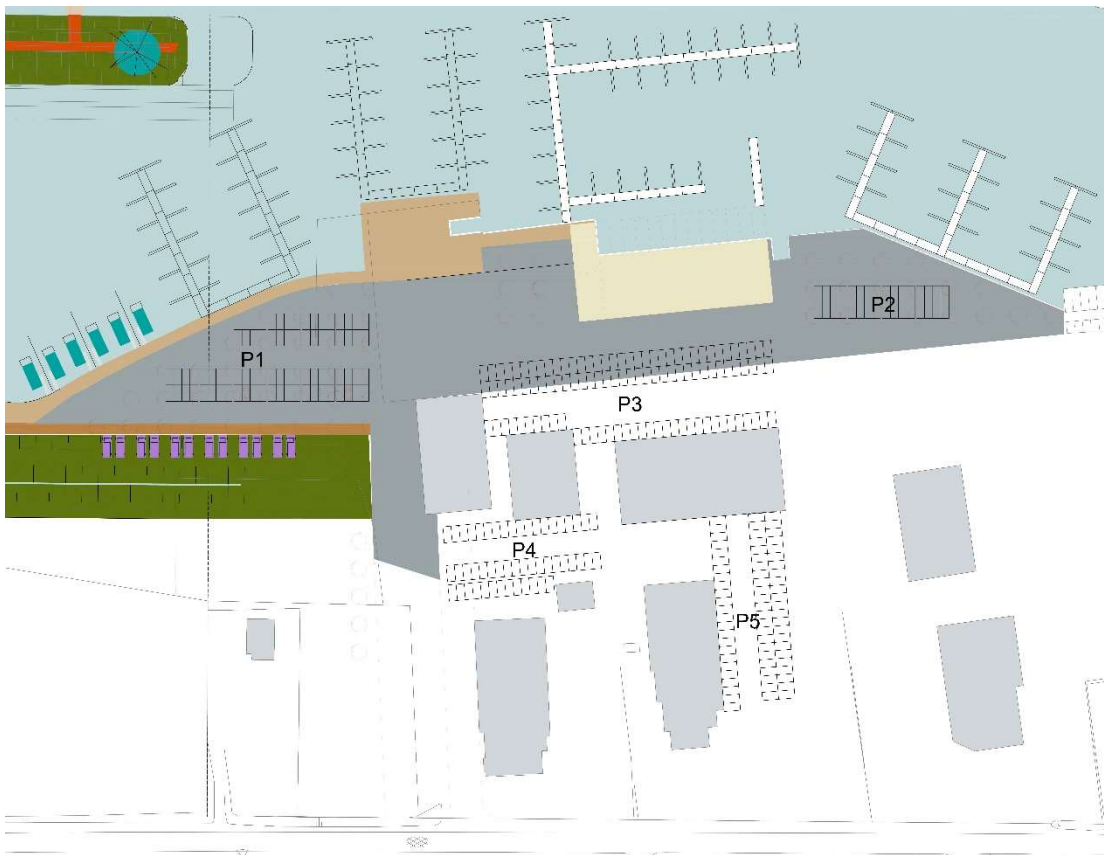
Op basis van de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” is er een inschatting gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarbij is als uitgangspunt gebruikt dat de camping gebruikt zal worden als een camperplaats en dat hier dus geen extra parkeerplaatsen voor hoeven worden gereserveerd.

In tabel 2 is dit verder uitgewerkt.

Onderdeel en aantal	Parkeercijfers	Aantal parkeerplaatsen
Jachthaven 250 ligplaatsen	0,6	150
Camping 10 standplaatsen	1,2	12
Recreatiewoningen 73 woningen	2,1	153
Totaal		315

Tabel 2 Benodigde parkeerplaatsen

In totaal zijn er dan 315 parkeerplaatsen nodig. In figuur 6 zijn de mogelijke parkeervoorzieningen weergegeven.



Figuur 6 Parkeerplaatsen

Er is gerekend met de volgende aantallen parkeerplaatsen voor de verschillende parkeervlakken:

P1	76 parkeerplaatsen
P2	32 parkeerplaatsen
P3	107 parkeerplaatsen
P4	51 parkeerplaatsen
P5	70 parkeerplaatsen
Totaal	336 parkeerplaatsen

Conclusie is dat alle parkeervoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

4.6. Cultuurhistorie en landschappelijke inpassing

Binnen de gemeente Oldambt zijn een aantal verschillende landschapstypes te onderscheiden. Het dichtstbijzijnde landschapstype is de 'Wiede Leegte' en komt voort uit de inpoldering van de Dollard. Dit gebied ligt ten oosten van de Hoofdstraat en ligt dus buiten het plangebied. Het plangebied zelf sluit aan bij de recente aanleg van Blauwestad en de aanleg van Reiderwolde met de vaarwegen Blauwediep en Reiderdiep. De Hoofdstraat zelf maakt deel uit van een lintbebouwing waarbij rekening gehouden dient te worden met het behoud van de wegbeplanting en de daarmee samenhangende slingertuinen.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten/ waarden aanwezig. De bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat 3, 7 en 9 zijn niet aangemerkt als "karakteristiek of beeldbepalend". De bebouwing aan de Hoofdstraat 15 is wel aangemerkt als karakteristiek conform het

bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij is het van belang dat de karakteristieke hoofdvorm in stand wordt gehouden.

Het plan is landschappelijk uitgewerkt door de WAT architecten. In bijlage 6 is het masterplan weergegeven. De belangrijkste aandachtspunten hiervan zijn hieronder weergegeven.

- De oorspronkelijke boerderijen aan de Hoofdstraat worden gerespecteerd in hun ligging en uiterlijk.
- De bestaande doorzichten van de Hoofdstraat naar nieuw water worden gebruikt in de vormgeving om de herkenbaarheid van de nieuwe situatie te versterken. De zichtlijnen worden gevolgd door de groenstructuur en bebouwing.
- De huidige achterkant situatie aan de vaarweg krijgt door de plaatsing van haven, botenloods en verblijfsrecreatie/ recreatiewoningen een nieuw front.
- Het nieuwe botenhuis wordt in het verlengde van de bestaande grote loods gesitueerd.
- Laantjes en zijwegen kennen in het Oldambt verschillende vormen. Gemeenschappelijk is dat de bebouwing ondergeschikt is in hoogte en volume ten opzichte van de boerderijen aan de Hoofdstraat.
- Bij de camping en glamping volgt een goede inpassing door het toepassen van beplanting waarbij gedacht wordt aan een boomgaard en er voorkomen moet worden dat “rijtjes” van kampeermiddelen zichtbaar zijn vanaf het Reiderdiep. Dit wordt gerealiseerd door de realisatie van een rotonde waar de standplaatsen aan liggen. Dit zorgt voor een verspringende ligging van de standplaatsen. Bij de glamping wordt dit gerealiseerd door de standplaatsen onder een hoek ten opzichte van de dijk te plaatsen.

Conclusie is dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op eventuele cultuurhistorische waarden en dat het plan landschappelijk goed ingepast wordt.

4.7. Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Herziening Blauwestad 2021” en wordt gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. De resultaten van de verwerking van de zienswijzen zullen te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Oldambt geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.