

Gemeente Oldambt

Bestemmingsplan
Midwolda – Oostwold (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN MIDWOLDA EN OOSTWOLD

CODE 20150602 / 16-07-2018

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1 INLEIDING	1
1.1 Wens voor actuele planologische regeling	1
1.2 Voldoen aan Wet ruimtelijke ordening 2008	1
1.3 Plangebied	1
1.4 Inhoud plantoelichting	2
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Provinciaal beleid	3
2.2 Gemeentelijk beleid	7
3 HUIDIGE SITUATIE	15
3.1 Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken	15
3.2 Cultuurhistorie	17
3.3 Functionele structuur	21
4 UITGANGSPUNTEN	27
4.1 De gewenste ruimtelijke structuur	27
4.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur	28
4.3 Wonen	29
4.4 Bedrijvigheid	32
4.5 Voorzieningen en leefbaarheid	35
4.6 Verkeer	36
4.7 Groen en water	37
4.8 Duurzaamheid	39
4.9 Specifieke uitgangspunten Midwolda	40
4.10 Specifieke uitgangspunten Oostwold	49
5 OMGEVINGSASPECTEN	55
5.1 Ecologie	55
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	56
5.3 Water	59
5.4 Bodem	61
5.5 Geluid	61
5.6 Luchtkwaliteit	61
5.7 Externe veiligheid	62
6 JURIDISCHE REGELING	67
6.1 Algemeen	67
6.2 Opzet in bestemmingen	67
6.3 Toelichting op de enkelbestemmingen	67
6.4 Toelichting op de dubbelbestemmingen	75
6.5 Gebiedsaanduidingen	77

7	UITVOERBAARHEID	78
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	78
7.2	Economische uitvoerbaarheid	79
7.3	Grondexploitatie	79

Bijlagen

Bijlage 1: Nieuwbouw- en sloopprogramma gemeente Oldambt

Bijlage 2: Lijst karakteristieke objecten Midwolda – Oostwold april 2017

Bijlage 3: Plantoelichting herbestemming Hoofdweg 251 Midwolda

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing wormenkwekerij Goldhoorn 19 Oostwold

Bijlage 5: Advies EV Omgevingsdienst Groningen

Bijlage 6: Advies EV Veiligheidsregio Groningen

Bijlage 7: Reactienota inspraak en overleg

Bijlage 8: Nota zienswijzen met commentaar en reactie

1 INLEIDING

1.1 Wens voor actuele planologische regeling

De gemeente Oldambt zet erop in planologische regelingen bij de tijd te houden, bestemmingsplannen die 10 jaar geleden zijn vastgesteld. Thans is dat gewenst voor de bestemmingsplannen voor de kernen Midwolda en Oostwold.

Als eerste in een reeks van actualiseringsplannen werden op 24 april 2006 namelijk bestemmingsplannen voor Oostwold en Midwolda door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Scheemda vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn op 6 december 2006 formeel in werking getreden. Dat betekent dat in 2016 de wettelijke houdbaarheidstermijn van 10 jaar verstrijkt. Na het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er overleg met stakeholders plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeenteraad begin 2018.

Gelet op de in hoofdzaak gelijke ruimtelijke structuur – zie ook hoofdstuk 3 voor een beschrijving – én het feit dat de nadruk ligt op een beheerregeling, wordt voor één gemeenschappelijk bestemmingsplan voor beide dorpen gekozen. Wél zal rekening worden gehouden met het eigen karakter en de specifieke ligging van Midwolda en Oostwold. Dat blijkt uit deze toelichting en uit de verbeeldingen (plankaarten) bij het plan.

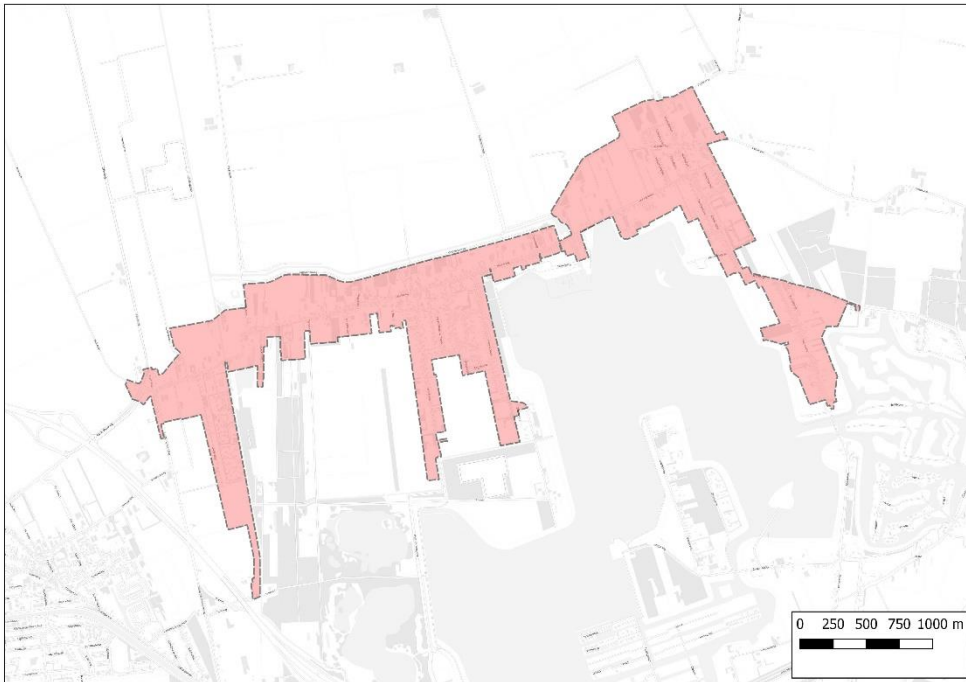
Omdat het primair om een actualisering gaat, vormt de bestaande situatie de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast wordt rekening gehouden met enkele nieuwe ontwikkelingen, zoals de gewijzigde situatie op de woningmarkt, functieveranderingen van de voormalige schoollocaties, plaatselijke buurtvernieuwing, nieuwe functies aan vrijkomende boerderijen en enkele concrete initiatieven.

1.2 Voldoen aan Wet ruimtelijke ordening 2008

Bij het maken van dit plan is rekening gehouden met de eisen vanuit de *Wet ruimtelijke ordening* en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening*. Deze wetgeving is met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden. Uit de wet vloeit onder meer voort het maken en digitaal beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan wordt daaraan voldaan.

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak bepaald door de bestaande dorpskernen van Midwolda en Oostwold. Het plan sluit in zijn buitenbegrenzing aan op het bestemmingsplan *Blauwestad* (en het daarna gemaakte 'veegplan' voor dat gebied). Ook is aansluiting gezocht met het bestemmingsplan voor de noordelijke vaarverbinding (de 'Blauwe passage'). De in 2011 in gebruik genomen brede school met omliggende terreinen tussen beide kernen is wel in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen. De buitenbegrenzing wordt voor het overige bepaald door het bestemmingsplan *Buitengebied Oldambt*.



Figuur 1. Begrenzing plangebied bestemmingsplan Midwolda en Oostwold

1.4 Inhoud plantoelichting

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) komen als onderwerpen aan de orde:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie en zich voordoende ontwikkelingen (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan, eerst per thema, daarna specifiek voor Midwolda en Oostwold (hoofdstuk 4);
- de randvoorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).

2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het plangebied.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit deze Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er wordt gericht beleid gevoerd op de leefbaarheid: van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid moeten zowel de stedelijke kernen als de dorpen leefbaar blijven. Veel aandacht wordt gegeven aan dorpen en de bereikbaarheid van voorzieningen. De provincie ondersteunt en biedt veel ruimte aan ontwikkelingen van onderop om de leefbaarheid en sociale cohesie in de provincie te versterken. Deze complexe vraagstukken, in de dorpen en de steden, vragen om maatwerk: een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningbouwcorporaties, diverse andere organisaties en burgers. Bij de stedelijke kernen richt de provincie zich op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen.

2.1.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels. Specifiek voor dit plan zijn de volgende onderwerpen van belang:

Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gekomen gebouwen in het buitengebied (artikel 2.13.3):

Op grond van artikel 2.13.3, lid 1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken niet in het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw. In lid 2 zijn afwijkingsregels opgenomen, bijvoorbeeld voor de mogelijkheid van de oprichting van nieuwe gebouwen, mits in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% kan toenemen en de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijgebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

De planregels voorzien in nieuwbouwmogelijkheden voor vrijgekomen gebouwen. Om de planregels op bovenstaand punt in overeenstemming te brengen met de verordening is een algemene afwijkingsregels opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat in geval van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt. Ook mag geen afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen. Aan het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen worden voorwaarden gesteld. Zo moet een dergelijke uitbreiding onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur plaatsvinden (maatwerkmethode).

Maximale oppervlakte woningen in het buitengebied (artikel 2.13.8):

De Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied regels bevat over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Deze regels zorgen er in elk geval voor dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 300 m², of dat deze grondoppervlakte de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300 m², niet mag overstijgen.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is geregeld dat de maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet groter mag zijn dan 300 m² (tenzij de bestaande oppervlakte meer is). Binnen de bestemming 'Wonen – 2' is geregeld dat de maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet groter mag zijn dan 200 m² (tenzij de bestaande oppervlakte meer is). Dit sluit aan bij de verordening.

NNN en Bos- en natuurgebieden buiten het NNN (artikelen 2.45 en 2.47)

Artikel 2.47 Bos- en natuurgebieden buiten het Natuur Netwerk Nederland: Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de op kaart 6 aangegeven 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland', voorziet niet in wijziging van de bestemming of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond, als door die wijziging significant afbreuk wordt gedaan aan

het areaal van de gronden die tot het bos- of natuurgebied behoren of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied.



Figuur 2. Fragment kaart 6 (Natuur) Omgevingsverordening Groningen, 2016 (donkergroen: NNN natuurgebieden, lichtgroen natuurgebieden buiten het NNN)

Vertaling naar bestemmingsplan: binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn er gronden worden gerekend tot de bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. De betreffende gebieden zijn onder de bestemming 'Bos' of de bestemming 'Natuur' gebracht. Er is -ter bescherming van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden opgenomen binnen de bestemming 'Bos' en binnen de bestemming 'Natuur'.

Voor wat betreft kaart 7 'landschap' zijn de volgende zaken relevant voor het plangebied:

Grootschalig open landschap (artikel 2.51)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 als grootschalig open landschap aangegeven gebied, bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. De verordening bevat regels ter bescherming van deze landschappelijke openheid. Voor de betreffende delen van het plangebied dienen de planregels in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden te bevatten.

Groene linten (Artikel 2.59.3)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven groene linten bevat regels gericht op bescherming van de wegbepanting en de daarmee samenhangende slingertuinen. Deze regels bevatten in ieder geval:

- regels gericht op bescherming van de bestaande wegbeplanting en de inrichting van de daarmee samenhangende slingertuinen;
- regels gericht op voorkoming van onnodige kap en het verplichten van herplant.

Glaciale ruggen (Artikel 2.57.1)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is voor een klein gedeelte kaart 7 'Landschap' van toepassing voor wat betreft het voorkomen van glaciale ruggen.



Figuur 3. Fragment kaart 7, Landschap Omgevingsverordening Groningen, 2016: grootschalig open landschap, glaciale ruggen en groene linten.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Een aantal delen van het plangebied hebben betrekking op gronden die deel uitmaken van het op kaart 7 landschappelijke waarden (grootschalig open landschap, glaciale ruggen en groene linten). De verordening bevat regels ter bescherming van deze landschappelijke waarden. Hiertoe is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen.

Gestapeld houden van vee (artikel 2.30)

Een bestemmingsplan stelt regels die erin voorzien dat binnen gebouwen voor een agrarisch bedrijf ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

Vertaling naar het bestemmingsplan: de planregels behorende bij de bestemming 'agrarisch bedrijf' voorzien in een regeling op dit punt.

Stilte en duisternis (artikel 2.24)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied voorziet niet in een nieuwe stal waarbinnen de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en

6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren.

Vertaling naar dit bestemmingsplan: de planregels behorende bij de bestemming 'agrarisch bedrijf' voorzien in een regeling op dit punt.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Woonplan Oldambt (2009)

Op 1 juli 2009 is door de gemeenten, die op 1 januari 2010 de gemeente Oldambt zijn gaan vormen, het *Woonplan Oldambt* vastgesteld. Dit woonplan kent veel belang toe aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Het plan bevat daarnaast een woonprogramma voor de periode 2009-2018. Het woonplan hecht onder meer aan het belang van huisvesting voor (bijzondere) doelgroepen. Bij het Woonplan hoort een woonprogramma waarin de uitvoering periodiek wordt bijgehouden. Op basis daarvan is de afgelopen jaren het woonbeleid uitgevoerd.

2.2.2 Woonvisie Oldambt 2015-2020 (2015)

In september 2015 is het concept voor een nieuwe *Woonvisie Oldambt* naar buiten gebracht. Na een inspraak- en overlegronde is de *Woonvisie Oldambt* op 16 oktober 2015 door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. Daarmee is tevens ingespeeld op de vereisten van de Omgevingsverordening, die gemeenten vroeg om vóór 31-12-2015 een geactualiseerde woonvisie op te stellen.

Met de nieuwe Woonvisie levert het gemeentebestuur van Oldambt een bijdrage aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners. De gemeente geeft in de Woonvisie de volgende thema's weer:

1. "De toekomst is nu":
 - nadruk op inbreidings- of herontwikkelingslocaties, liefst nabij voorzieningen;
 - bestaande voorraad gezinswoningen bij de tijd houden;
 - ingeval van beeldbepalende panden die leeg komen te staan of verpauperen: maatregelen overwegen.
2. Evenveel woningen onttrekken als toevoegen als voortvloeiend van het *Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen* (c.q. van het *Regionaal Woon- en leefbaarheidsplan*).
3. Woningen bouwen met toekomstwaarde: flexibel, levensloopbestendig.
4. Inbreiding vóór uitbreiding.
5. Voorzichtig zijn met nieuwe initiatieven die leiden tot voorraadgroei, zoals verbouw/herbestemmen van bestaande panden.
6. Woonlasten beperken door energiebesparende maatregelen, zowel in de huur als in de koop.

7. Behoud van maatschappelijke voorzieningen en - als dat niet mogelijk is - het aanbieden van alternatieven.
8. Extra maatregelen voor aardbevingsbestendig bouwen ook van toepassing laten zijn op het grondgebied van Oldambt.
9. Doelen stellen (strategische, tactische) aangaande de woningvoorraad, de samenwerking met betrokkenen en aan participatie en leefbaarheid.

Als bijlage bij de Woonvisie is opgenomen het overzicht 'Nieuwbouw en sloop Oldambt, versie 1 juli 2015). Dit overzicht is eveneens opgenomen als *bijlage 1* bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Doorwerking bestemmingsplan

Op grond van de Woonvisie wordt in beginsel niet voorzien in nieuwe bouw mogelijkheden, niet anders dan als vervanging van elders afgebroken woningen. Verder wordt een aantal niet benutte bouw mogelijkheden heroverwogen.

Op grond van de Woonvisie dient in het bestemmingsplan ruimte te worden geboden voor kwalitatieve verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad. De wijze waarop dat wordt gedaan staat in hoofdstuk 4.

Verder dient op grond van de Woonvisie rekening te worden gehouden met het wegbestemmen van een 27-tal woningen (locatie De Wissel), terwijl er aan de Niesoordlaan nog een tweetal woningen beschikbaar zijn (nabij Niesoordlaan 103a en 72).

Ten zuiden van de brede school is nog ruimte, conform het eerdere bestemmingsplan, voor een mogelijke bijzondere woonfunctie met oriëntatie op het Oldambtmeer. Wel dient hiervoor een aparte (wijzigings)procedure te worden gevolgd. Dat geldt in zeer geringe mate ook voor enkele vervangingslocaties.

Voor het overige dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met het beleid uit de Woonvisie aangaande niet-benutte bouw mogelijkheden. Deze houden vooralsnog hun bouwrechten, maar als deze niet binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van het plan worden benut, vervalt het bouwrecht.

2.2.3 Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)

De gemeente Oldambt heeft in 2013 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Midwolda-Oostwold.

Doorwerking bestemmingsplan

Wat betreft de verhouding tussen bestemmingsplan en welstandsnota: de *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting van het dorpsgebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij vooral om de ruimtelijke hoofdvorm van gebouwen. De *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, erfafscheidingen, oriëntatie van woningen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid beoordeeld.

2.2.4 Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2011-2012

Met als doel om regieaanwijzingen te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is in gezamenlijk overleg tussen de provincie Groningen, de stichting Libau en de gemeente Oldambt enige jaren geleden het *Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt* opgesteld.

Daarin staat een beschrijving van de gemeente met 'regieaanwijzingen' voor de toekomst. Zo worden de wegdorpen Midwolda en Oostwold beschreven met hun typerende dorpsstructuur van een hoofdlint, met dwarslaantjes en uitbreidingsbuurten in de oksels daarvan.

Regieaanwijzingen zijn:

- het beleid is gericht op het afleesbaar houden van de karakteristieke lintstructuur in het Oldambster landschap, met de doorgaande hoofdlinten en dwars hierop de laantjes en de verbindingslinten. Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de transparantie binnen deze linten en de visuele verbondenheid met het omringende landschap. Waar zich de mogelijkheid voordoet, moet verstorende bebouwing worden aangepast of verwijderd.
- de hoofdlinten (i.c. de Hoofdweg-Huningaweg) worden als ruimtelijke eenheid opgevat. Nieuwe – grotere – invullingen moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de ruimtelijke structuur van deze gebieden.
- voorzieningen horen vooral thuis aan het hoofdlint, terwijl het woonkarakter van de verbindingslinten en de dwarslaantjes wordt beschermd.

Doorwerking bestemmingsplan

In de ruimtelijke regelgeving dient rekening te worden gehouden met het specifieke karakter van hoofdlint en lanen. Dit zowel ruimtelijk als functioneel.

2.2.5 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2011)

Na de fusie van de gemeenten Winschoten, Scheemda en Reiderland is voor de gemeente Oldambt in 2011 een nieuw *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan* (GVVP) opgesteld. In het plan is na een beschrijving van de aanwezige situatie en de toekomstige ontwikkelingen een beleid voor de toekomst van verkeer en vervoer beschreven. Dat vindt gebiedsgedifferentieerd plaats, afgestemd op de aanwezige ruimtelijke kenmerken van bijvoorbeeld dorpsgebieden en landelijke gebieden.

Doel van het plan is om de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de gemeente zo goed mogelijk te waarborgen. Dit gebeurt door educatie, preventie en maatregelen aangaande de verkeersveiligheid.

Om waar nodig een mentaliteitsverandering te bewerkstelligen is verkeerstoezicht essentieel. Verkeerstoezicht, oftewel handhaving, heeft een educatieve waarde. Ongevallen worden ten dele veroorzaakt doordat verkeersregels worden genegeerd. De politie kan de naleving van verkeersregels controleren en verbeteren. Een structurele en planmatige aanpak, afgestemd op wegbeheer en educatieve activiteiten, zijn daarbij van belang. Het methodegericht verkeerstoezicht kenmerkt zich door:

- gericht toezicht op relevante plaatsen, tijdstippen en gedragingen;
- de combinatie van voorlichting en onderwijs daar waar mogelijk;
- een projectmatige aanpak gericht op het type overtreding;
- preventief en repressief optreden.

In het GVVP worden verder per kern maatregelen aangegeven.

Midwolda:

Voor de *Niesoordlaan* wordt voorzien in aanvullende snelheidsremmende maatregelen om het 30 km/u karakter daadwerkelijk te bereiken. Voor de *Oudlandseweg* aan de noordzijde van het dorp bestaat de wens deze tot 60 km/u-weg in te richten. Daarmee kan de Hoofdweg ontlast worden van met name vrachtverkeer. In het Actieplan 2016 wordt verder aangegeven, dat de *Hoofdweg* deels tot 30 km/u-weg wordt ingericht, terwijl de *Hoethslaan* versterkt zal worden als 30 km/u-weg.

Oostwold:

Voor het deel van de *Oudlandseweg* dat in Oostwold ligt, geldt hetzelfde als voor het deel in Midwolda: gezien het geringe aantal aansluitingen en het profiel van de weg is het wenselijk de weg ook hier als 60 km/u-weg in te richten. Voor de *Huningaweg* wordt opgemerkt dat met deze weg de beide kernen aan elkaar zijn 'vergroeid'. De reconstructie draagt bij aan het verblijfskarakter van de weg. Voor het *Tichelwerk* wordt eveneens in maatregelen voorzien om het 30 km/regiem te bewerkstelligen. In het Actieplan 2016 wordt verder aangegeven, dat de *Klinkerweg* deels tot 30 km uur weg wordt ingericht.

Doorwerking bestemmingsplan

Met deze maatregelen wordt in de verkeersbestemming rekening gehouden, waarbij het terugbrengen van de snelheid positieve gevolgen heeft op de verkeersveiligheid en de geluidhinder.

2.2.6 Nota Archeologie en beleidskaart archeologie (2010)

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de *Nota Archeologie* en de bijbehorende *Beleidskaart Archeologie* vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cul-

tuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen¹⁾ en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relicten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek plaats;
3. gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt bureauonderzoek plaats;
4. gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek plaats.

Doorwerking bestemmingsplan

Bij de vierdeling geeft de archeologienota richtlijnen voor bestemmingsplanvoorschriften. Deze zijn in de voorliggende herziening opgenomen. Zie hoofdstuk 5.2. (los van de inhoud is in methodische zin rekening gehouden met de landelijke standaard voor bestemmingsregels (SVBP-2012)).

2.2.7 Waterplan Oldambt (2012-2015)

Het waterbeleid voor de gemeente Oldambt is verwoord in het *Waterplan Oldambt 2012-2015*¹⁾. Het waterplan geeft aan dat het water een waardevolle bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de gemeente levert op het gebied van wonen, recreatie en economie. Die rol moet worden beschermd en versterkt. Concrete maatregelen voor de plangebieden:

- aanleg noordelijke vaarverbinding voor optimalisering recreatieve mogelijkheden van en naar het Oldambtmeer (inmiddels gerealiseerd);
- Botjespark in Midwolda: karakter als 'doe-water' versterken, bijvoorbeeld door aanleg van een brug of fontein;
- Viskenij in Oostwold beschermen als viswater met een identiteit voor het dorp;
- water langs de begraafplaatsen handhaven vanwege de kenmerkende uitstraling.

Doorwerking bestemmingsplan

Kenmerkende waterlopen en watergangen krijgen in het bestemmingsplan een positieve bestemming. Ook het karakteristieke water in het beschermde dorpsgezicht blijft intact.

Voor de 'blauwe passage' is een apart bestemmingsplan gemaakt.

¹⁾ AMK staat voor Archeologische Monumentenkaart.

2.2.8 Toekomstvisie Grenzeloos Goud (2014)

In de toekomstvisie *Grenzeloos Goud* is voor de gemeente als geheel een toekomstvisie gegeven. In de visie wordt het huidige profiel weergegeven en aangeven waar de gemeente naar toe wil:

- een gemeente met een zelfstandig en zelfbewust imago;
- een b(l)oeiende watercultuur;
- een gemeente met een toegankelijk en gezond gebied;
- de 'noordelijke tuin' en een plek van bijkomen;
- een schakel in groene kustgemeenten;
- een herkenbare oorspronkelijkheid in stad en land met een robuuste natuur;
- stadskracht en sterke dorpen/dorpslinten
- sociaal innovatief, zorgzaam en veilig;
- regionale woonkwaliteit;
- dynamische starters en pionierseconomie;
- een levendig, eigenwijs cultuur- en kunstaanbod.

De hieruit voortvloeiende ambities zijn: de jongste watergemeente, een eigentijdse 'graanrepubliek' en ruimte voor pionieren.

2.2.9 Beleidsnotitie zonne-energie

In deze beleidsnotitie worden vuistregels gegeven zodat zonnepanelen op een zorgvuldige wijze met respect voor het Oldambster landschap en de Oldambster bebouwingskarakteristieken geplaatst kunnen worden. Deel één van de notitie geeft de mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen op daken en voor grondopstellingen wanneer het niet mogelijk is om zonnepanelen op daken te plaatsen. Deel twee van deze notitie geeft richtlijnen voor het plaatsen van zonnepanelen in beschermde dorpsgezichten en op rijks- en gemeentelijke monumenten. De bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld zeggen niets over zonne-energie. Bedrijfsmatige opwekking van zonne-energie is op dit moment in de gemeente Oldambt niet mogelijk. Zonne-energie opwekken mag alleen voor eigen gebruik en beperkte teruglevering aan het net is mogelijk. De landelijke wetgeving heeft bepaald dat zonnepanelen op daken veelal vergunningvrij geplaatst kunnen worden. Dit beleid geldt alleen voor niet-monumenten en voor percelen die niet in een beschermd dorpsgezicht liggen. Grondopstellingen van zonnepanelen zijn niet vergunningvrij.

1. *Voorkeur: op daken, vergunningvrij*

Het heeft de voorkeur zonnepanelen op daken te plaatsen, om daarmee zo weinig mogelijk tuin of landschap qua oppervlak te verstedelijken. Voor plaatsing op daken geldt dat het initiatief in het algemeen vergunningvrij is.

2. *Geen dakopstelling mogelijk dan grondopstelling binnen woonbestemming voor eigen gebruik*
In sommige gevallen is het niet mogelijk zonnepanelen op daken te plaatsen. Dan behoort een grondopstelling tot de mogelijkheden. Met een omgevingsvergunning kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en kan -onder voorwaarden- een tijdelijke vergunning worden verleend voor maximaal 30 jaar.
3. *Grondopstelling binnen (agrarische) bedrijfskavel voor eigen gebruik*
(Agrarische) bedrijven hebben voor eigen gebruik meer energie nodig dan een woonhuis. (Agrarische) bedrijven kunnen energie ten behoeve van hun bedrijf opwekken door het plaatsen van zonnepanelen. Plaatsing op daken van (agrarische) bedrijfspanden heeft de voorkeur. Als dat niet mogelijk is, is een grondopstelling mogelijk. Via een tijdelijke omgevingsvergunning kan hieraan medewerking worden verleend. Hiervoor geldt de maatwerkmethode.
4. *Grondopstelling binnen of direct aansluitend aan stedelijk gebied; niet alleen voor eigen gebruik*
Een opstelling van zonnepanelen tot 200 m² is passend binnen een woonbestemming. Een oppervlakte van meer dan 200 m² wordt gezien als bedrijfsmatig gebruik en is veelal in strijd met het bestemmingsplan. Percelen zullen veelal bestemd zijn voor 'wonen' of 'agrarisch'. Een zonnepark groter dan 200 m² past niet binnen deze bestemming. Voor een dergelijk gebruik moet het bestemmingsplan de mogelijkheden bieden. Er kan -onder voorwaarden- een tijdelijke ontheffing worden verleend van het bestemmingsplan.
5. *Grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m²*
Een grondopstelling in het buitengebied groter dan 10.000 m² moet volgens de provinciale omgevingsverordening via de maatwerk methode onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Ook vanuit de gemeente wordt bij verzoeken om een dergelijk groot zonnepark gekeken naar de geschiktheid van de locatie. Per geval zal een verzoek voor een groter zonnepark dan 10.000 m² beoordeeld worden. In de omgevingsvisie wordt dit onderwerp nader uitgewerkt.

In dit bestemmingsplan is ten behoeve van bovenstaande onder punt 2 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels van de bestemming 'Wonen'. Met deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om zonnepanelen in een grondopstelling te plaatsen. Hierbij is ten behoeve van de afwegingscriteria aangesloten op de voorwaarden zoals genoemd in de Beleidsnotitie zonne-energie. Zo mag de omvang van het zonnepark niet groter zijn dan 200 m² en wordt een landschappelijke inpassing/tuinplan bij de plannen toegevoegd. Het bouwperceel bij een woning inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen, mag voor maximaal 50% worden gebruikt voor zonnepanelen. De bouwhoogte van de zonnepanelen is maximaal 1,5 meter. Ten behoeve van de punten 3 en 4 is een algemene afwijkingsregel opgenomen. De mogelijkheden onder punt 5 zijn uitsluitend buitenplannen mogelijk.

2.2.10 Huidige bestemmingsplannen

De huidige planologische regelingen voor het plangebied zijn – tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan - voor een belangrijk deel opgenomen in de bestemmingsplannen Midwolda en Oostwold van 2006. Deze plannen werden gelijktijdig opgesteld. Ze werden vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Scheemda op 24 april 2006. Het besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen over het bestemmingsplan Midwolda is van 5 december 2006 en over Oostwold van 7 december 2006. Gedeputeerde Staten keurden de bestemmingsplannen goed met uitzondering van enkele planonderdelen, waaronder onderdelen van de planvoorschriften. De bestemmingsplannen van 2006 voorzagen in hoofdzaak in een conserverende regeling en hadden daarmee het karakter van een beheerplan, dat wil zeggen dat de aanwezige functies en de ruimtelijke bebouwingsstructuur uitgangspunt voor de regeling zijn geweest. Daarnaast werd op een aantal locaties planmatige woningbouw voorzien en werd op enkele locaties rekening gehouden met herstructurering en renovatie van de bestaande woningvoorraad.

Op dit bestemmingsplan zijn in de loop van de jaren een aantal vrijstellings- en wijzigingsprocedures gevoerd. Deels waren deze perceelsgebonden, deels buurtgebonden. De op grond hiervan inmiddels gerealiseerde (bouw-)plannen worden in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

Op grond van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring zijn in 2009 en in 2012 partiële herzieningen voor beide dorpen gemaakt. Ook zijn daarin een aantal wijzigingen meegenomen. Deze herzieningen zijn voor beide kernen vastgesteld:

- bij besluit van 16 december 2009 door de gemeenteraad van Scheemda;
- bij besluit van 18 april 2012 door de gemeenteraad van Oldambt.

Doorwerking bestemmingsplan

De partiële herzieningen Oostwold en Midwolda 2009 en 2012 zijn opgesteld naar aanleiding van de goedkeuringsprocedures van 2006.

Daarnaast is in de herziening Oostwold-2012 rekening gehouden met een regeling voor het beschermde dorpsgezicht rond de Hoofdweg-Huningaweg.

In dit nieuwe plan is met de doorwerking van deze herzieningen rekening gehouden.

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1 Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken

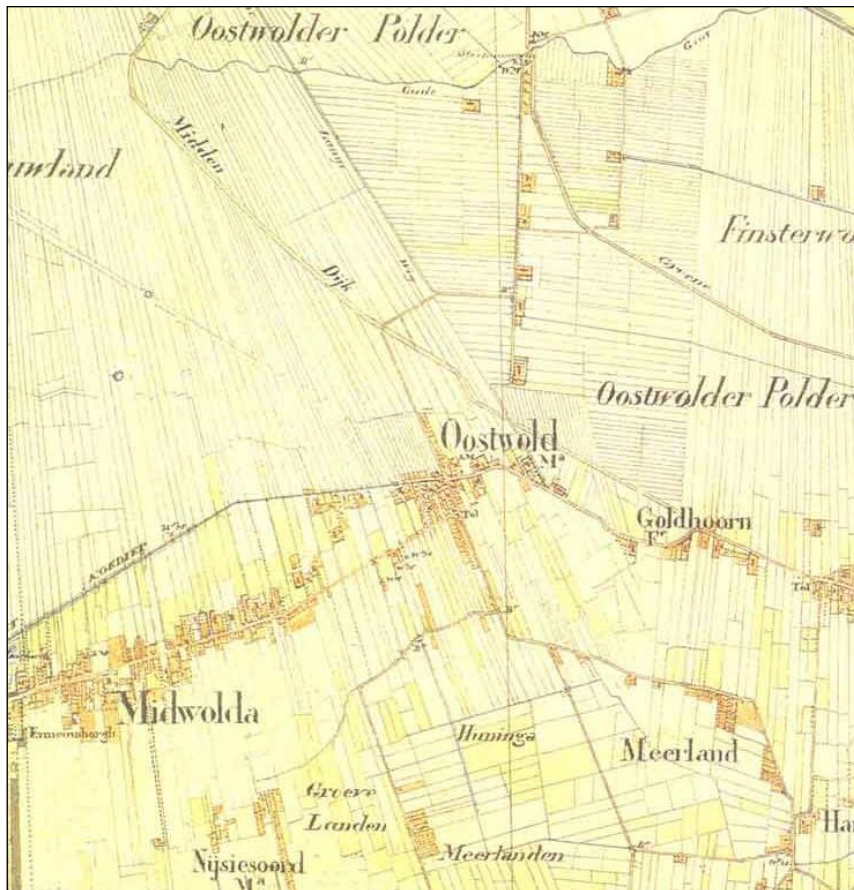
Zowel Midwolda als Oostwold hebben in hun oorsprong de kenmerken van een wegdorp met grootschalige bebouwingselementen in de vorm van Oldambtster boerderijen, afgewisseld met kleinschaliger, individuele bebouwing. Midwolda en Oostwold horen tot de kernen in het zogenaamde Wold-Oldambt, de streek ten noorden van Winschoten. Gedurende de laatste ijstijd werd in deze streek een aantal dekzandruggen gevormd. Eén van deze ruggen vormt de grens van het open Dollardlandschap (noordelijk van de dorpen) en het lager gelegen veengebied ten noorden van Winschoten. Op deze zandrug zijn de dorpen ontstaan. De hoger gelegen zandrug diende als ontginningsbasis voor het omringende agrarische gebied.

Door overstromingen van de Dollard in de late Middeleeuwen, moesten de bewoners van de overstroomde zandruggen herhaaldelijk vluchten naar (nog) hoger gelegen gronden. Vermoedelijk zijn de dorpskernen zelf niet verplaatst, maar strekten deze zich oorspronkelijk wel meer noordelijk uit dan nu het geval is. Begin 16^e eeuw begon men door bedijkingen en inpolderingen het 'Oude land' te beschermen en nieuw land aan te winnen. Met de inpoldering van het nieuwe land kwamen Oostwold en Midwolda verder van het open Dollardwater af te liggen. Opgemerkt kan verder worden dat ten noorden van dit bestemmingsplangebied het enige rijksbeschermde archeologische monument van het dorp ligt, namelijk de *Ol' Kerke*, de historische kruisbasiliek. De verplaatsing daarvan is een voorbeeld van de verschuiving naar hoger gelegen gronden waarop ook Midwolda is gelegen.

Vanaf de zandrug - waarop de dorpen Midwolda, Oostwold en ook Scheemda liggen - werd vanaf de 16^e eeuw het omringende gebied ontgonnen, veelal in de vorm van opstreckende heerden in een grootschalig open gebied. Door de inpolderingen steeg de werkgelegenheid in de landbouw en groeiden de nederzettingen uit tot dorpen. Rond deze tijd kregen Midwolda en Oostwold in beginsel ook hun huidige karakter van wegdorp met lintbebouwing. In de 18^e en 19^e eeuw kwam de landbouw aan de noordzijde van Midwolda tot bloei. De machtigste boeren in het gebied - de 'hoofdelingen' - woonden in grote Oldambtsterboerderijen met slingertuinen langs de Hoofdweg. Hiertussen werden arbeiders- en burgerwoningen gebouwd. De weg kreeg een 'groen' aanzien, niet alleen door de aanwezigheid van ruime groene erven of slingertuinen bij de boerderijen, maar ook door de aanleg van wegbeplanting.

Rond 1850 hebben Midwolda en Oostwold nog steeds het karakter van een wegdorp (figuur 1). In de tweede helft van de 19^e eeuw vond een verdichting van het lint aan de Hoofdweg plaats en werden haaks op de Hoofdweg nieuwe bebouwingslinten aangelegd, waaronder de Hoethslaan en de Niesoordlaan in Midwolda en de Klinkerstraat en de Noorderstraat in Oostwold. Het dorpje Niesoord werd hierdoor opgenomen in Midwolda. In de nieuwe linten werden vooral arbeiderswoningen gebouwd. Parallel aan deze verbindingslinten werden in Oostwold ook dubbellinten ontwikkeld (Bernardlaan en Prinses Julianalaan).

Na de Tweede Wereldoorlog is in Midwolda het gebied tussen de linten aan de Hoethsland en de Niesoordland geleidelijk aan opgevuld met woonbuurten. In Oostwold betrof het om de buurten ter weerszijden van de Noorderstraat en de Klinkerstraat. Met deze blokvormige uitbreidingen is afgeweken van het patroon van lintbebouwing.



Figuur 4. *Bebouwing en infrastructuur Midwolda en Oostwold e.o., 1850*

Patroon van wegen

- de doorgaande weg kent licht slingerend beloop over de dekzandrug van west naar oost;
- dwars op de Hoofdweg zijwegen richting het landelijk gebied.

Bebouwingsstructuur

- grootschalige panden met grote Oldambtster boerderijen;
- overwegend vrijstaande panden langs hoofdlint met veel overeenkomst in schaal maar variatie in vormgeving;
- meer kleinschalige bebouwing langs dwarslinten;
- opvulling met planmatige woonbuurten tussen het hoofdlint en de dwarslinten.

Inrichting / openbare ruimte

- doorgaande weg is een belangrijk ruimtelijk element met een traditioneel eenvoudig profiel waarbij de bebouwing op enige afstand van de weg staat.

Er zijn in het algemeen vrij ruime voortuinen, begrensd door sloten en heggen die bijdragen aan de visuele aantrekkelijkheid van het dorpsbeeld.

3.2 Cultuurhistorie

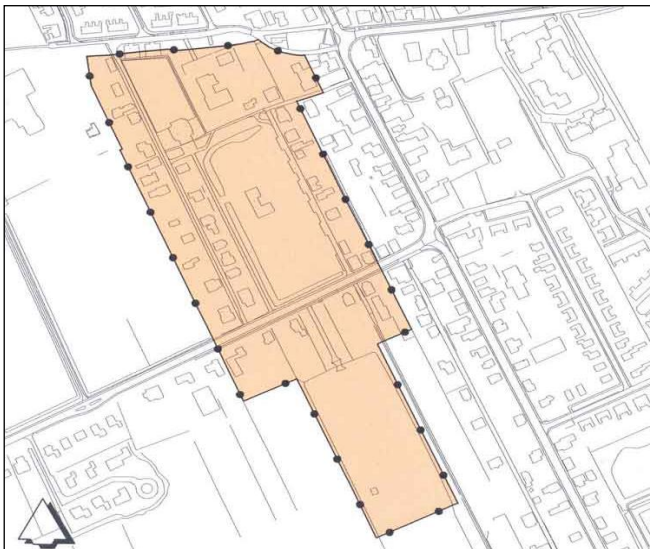
Midwolda en Oostwold, en dan met name de oorspronkelijke bebouwingspatronen, hebben in cultuurhistorisch oogpunt belangrijke waarden. Deze hebben er toe geleid dat delen van de dorpskern van Oostwold zijn aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. De Hoofdweg, die beide dorpskernen verbindt, is daarnaast in de provinciale Omgevingsverordening een cultuurhistorische waarde toegekend (groen lint). Maar ook in de eigen gemeentelijke beleidsvisies (zie hoofdstuk 2) is de cultuurhistorische waarde van de oorspronkelijke dorpslinten beschreven. De cultuurhistorische betekenis blijkt verder uit de aanwezigheid van een groot aantal rijksmonumenten. Hierna volgt een samenvatting.

3.2.1 Beschermde dorpsgezichten

De dorpskern van Oostwold en het daarop aansluitende gebied rond de Huningaweg zijn aangewezen tot beschermd dorpsgezicht.

Overwegingen aanwijzing beschermd dorpsgezicht 1991

Voor de dorpskern van Oostwold heeft bij besluit van 17 december 1991 een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht plaatsgevonden. De waarde van dit beschermd dorpsgezicht is vooral gelegen in de kenmerkende, historische ruimtelijke structuur die in de tweede helft van de 18^e eeuw is ontstaan met de bouw van de huidige pastorie en de kerk. Deze structuur wordt bepaald door een zekere symmetrie, die



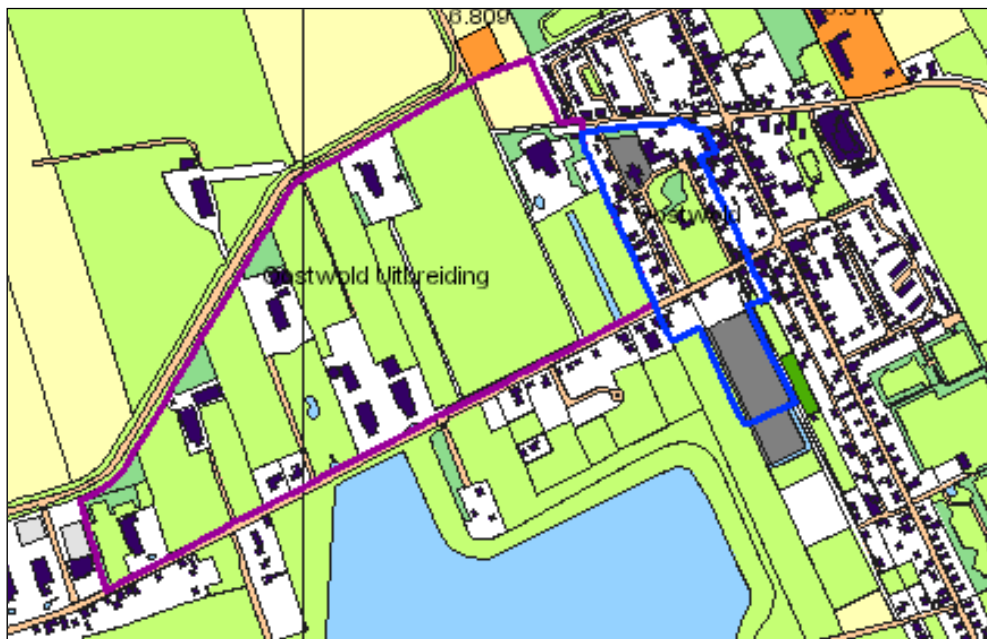
tot uitdrukking komt in de evenwijdige bebouwde lanen met daartussen een centraal middengebied. Dit middengebied bestaat uit een zone met bijzondere functies: kerk, pastorie en school. De symmetrie wordt benadrukt door de kleinschalige bebouwing aan de flankerende lanen, bestaande uit ongeveer gelijke vrijstaande arbeiders- en ambachtswoningen.

Figuur 5. Beschermde dorpsgezicht Oostwold, 1991

Die vormen de ruimtelijke begrenzing van het middengebied. De Egbertilaan is uitsluitend aan de oostzijde bebouwd, waardoor de woonbebouwing is georiënteerd

op het centrale middengebied. De plaats van de kerk in het middengebied is enigszins perifeer, zeker in vergelijking met de pastorie, maar is sterk geaccentueerd door de aanwezigheid van een zichtas in de vorm van de Kerksingel. De kerk ligt vanaf de Huningaweg gezien in het verlengde van de laanbeplanting aan de Kerksingel. Deze zichtlijn is binnen het beschermd dorpsgezicht van groot belang. Forse bomen en een monumentaal hek verlenen de kerk allure. De karakteristieke laanbeplanting aan de Kerksingel, de oude bomen op het pastorieterrein en de dichte begroeiing op de meeste erven, geven het beschermd dorpsgezicht een indruk van beslotenheid die contrasteert met de openheid van het omliggende landschap. De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht (1991) is figuur 2 weergegeven.

Bij besluit van 17 februari 2011 is door de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen een aanwijzingsbesluit genomen voor *uitbreiding* van het beschermde dorpsgezicht Oostwold. Dit gebied sluit westelijk aan op het bestaande beschermde dorpsgezicht en ligt aan de westzijde van de bebouwde kom. Het gebied bevat globaal gesproken het boerderijenlint tussen Oostwold en Midwolda.



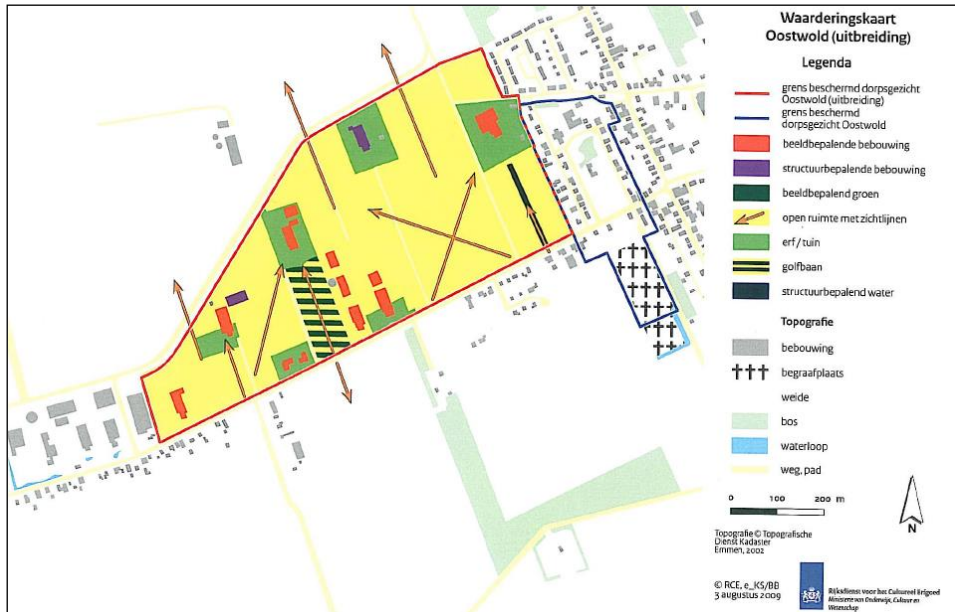
Figuur 6. *Uitbreiding beschermd dorpsgezicht (blauwe lijn: bestaand; paarse lijn uitbreiding; bron: Nota Archeologie Oldambt, 2010)*

In de waarderingskaart (figuur 4), overgenomen uit het aanwijzingsbesluit, zijn de cultuurhistorische waarden weergegeven.

Overwegingen aanwijzing uitbreiding beschermd dorpsgezicht (2011)

Terwijl de bestaande beschermde dorpsgezichten bebouwing van langer geleden beschermen, is in het kader van het *Monumenten Selectieproject* (MSP) de periode 1850-1940 onderzocht. Karakteristiek voor deze periode zijn onder meer de grote Oldambtster boerderijen zoals die in het gebied tussen Oostwold en Midwolda, en

overigens ook elders in de gemeente (Nieuw Beerta), in nog relatief oorspronkelijke toestand voorkomen.



Figuur 7. Waarderingskaart beschermd dorpsgezicht Oostwold (uitbreiding); -bron: aanwijzingsbesluit 2011 (bron: RCE)

In het aanwijzingsbesluit wordt opgemerkt, dat het boerderijenlint tussen Oostwold en Midwolda een typisch en gaaf voorbeeld voor de regio Oldambt is met een nationaal belang. In het aanwijzingsbesluit wordt het ontstaan van het gebied en het huidige ruimtelijk karakter beschreven. Tevens worden de met het bestemmingsplan te beschermen waarden aangegeven.

In het aanwijzingsbesluit worden als elementen genoemd:

- de situering van beeldbepalende boerderijen: de bebouwing van het beschermde dorpsgezicht bestaat uit zeven boerderijen en twee woningen. Ongeveer de helft van de bebouwing is direct aan de Huningaweg gelegen, terwijl de andere helft verspreid ligt tussen Huningaweg en Oudlandseweg. De boerderijen liggen als het ware verschoven ten opzichte van elkaar;
- de oriëntatie: alle bebouwing is georiënteerd op de Huningaweg en de nok is evenwijdig aan de kavelgrens;
- de hoofdvorm: de boerderijen betreffen verschillende varianten op het Oldambtster type. De meesten hebben een symmetrisch dwarshuis van twee bouwlagen hoog. Enkele hebben een nieuwe bijschuur of een naoorlogse woning op het erf;
- de groene erven: de erven van de boerderijen zijn meestal rondom beplant met hoge loofbomen, waardoor deze zich sterk onderscheiden van de aangrenzende agrarische percelen.

In veel gevallen is bij het gedeelte voor en opzij van het voorhuis een tuin te vinden, die oorspronkelijk in de Engelse landschapstijl is aangelegd. Meestal zijn tegenwoordig nog slechts een paar kenmerken van deze 'slingertuinen'

aanwezig, zoals de grote loofbomen, een uitkijkheuvel, een ronde of grillige vijver en een slingerend padenpatroon;

- de brede sloot ('viskenije') in de zichtas van de meest oostelijke boerderij.

In het aanwijzingsbesluit wordt opgemerkt dat de uitbreiding van het beschermde dorpsgezicht een redelijk gaaf en zeer karakteristiek boerderijenlint in het Oldambt betreft. Het gebied is van nationaal belang vanwege zijn historisch-ruimtelijke kenmerken: de situering van de boerderijen ten opzichte van elkaar en de afwisseling van de boerderijen met de openheid van het landschap, de architectuurhistorische waarde van de boerderijen en de inrichting van de erven. Daarnaast constateert het aanwijzingsbesluit de historisch-ruimtelijke en historisch-sociale samenhang met de (afzonderlijke) arbeiderswoningen in het al eerder aangewezen beschermde dorpsgezicht van Oostwold.

3.2.2 Monumenten

Naast beschermde dorpsgezichten is in beide dorpen een aanzienlijk aantal individuele panden als rijksmonument beschermd door middel van de Monumentenwet. Het zijn zowel Oldambster boerderijen (met in enkele gevallen slingertuinen) en dwarshuisboerderijen, de kerken van Midwolda en Oostwold, enkele oorspronkelijke arbeiderswoningen en een klein aantal overige objecten. De meeste monumenten zijn te vinden langs de Hoofdweg-Huningaweg-Reinste Abdenaweg. Hieronder is een aantal bepalende beeldbepalende panden weergegeven.



Huningaweg 25 en 15



Homerilaan 6 en Hoofdweg (Ennemaborg)

3.2.3 Karakteristieke panden

De gemeente heeft ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan een inventarisatie laten uitvoeren naar karakteristieke bebouwing in Midwolda en Oostwold (april 2017). Het onderzoek heeft plaatsgevonden om de karakteristieke panden in deze dorpen te kunnen beschermen, mede in het licht van mogelijke aardbeving schade en claims richting de NAM.

Bij het Monumenten Inventarisatie project (MIP) is eind jaren negentig een gemeente brede inventarisatie uitgevoerd van gebouwd erfgoed. Deze lijst is destijds gebruikt voor de selectie en aanwijzing van rijksmonumenten. De MIP lijst bevat objecten gebouwd tussen 1850 en 1940 en is gebruikt als vertrekpunt voor de inventarisatie en waardering van karakteristieke objecten. De selectie van karakteristieke objecten heeft plaatsgevonden op basis van vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van bebouwing, toegespitst op het grondgebied van de gemeente Oldambt. Deze criteria zijn:

- cultuurhistorische waarde;
- architectonische waarde;
- stedenbouwkundige/ ensemble waarde;
- gaafheid;
- zeldzaamheid.

De inventarisatie heeft geresulteerd in een totaalijst met per object een beknopte beschrijving en waardering van de geselecteerde objecten. (Lijst karakteristieke objecten Midwolda – Oostwold april 2017). De totaalijst is als *bijlage 2* bij deze toelichting opgenomen. De karakteristieke objecten in het plangebied zijn onder een beschermende regeling gebracht (aanduiding 'overige zone - karakteristiek').

3.3 **Functionele structuur**

3.3.1 Bevolking en wonen

Aantal inwoners

De gemeente Oldambt ligt in een regio waar sprake is van een teruglopende bevolking. Had de gemeente op 1-1-2005 een aantal van 39.601 inwoners, op 1-1-2015 was dat teruggelopen naar 38.560. De dorpskernen Midwolda en Oostwold laten een vergelijkbaar beeld zien. Voor de toekomst wordt een verdergaande afname van het bevolkingsaantal verwacht, zij het dat deze op de langere termijn iets minder snel gaat: tot 2020 een afname van ruim 7% en tot 2030 met 2,5%.

Ook de bevolkingsopbouw verandert met een lichte afname van het aantal mensen tot 20 jaar, een sterkere afname in de middengroepen en een toename van het aantal mensen van 65 jaar en ouder. De ontwikkeling van de inwonertallen van Midwolda en Oostwold over de afgelopen tien jaar is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Ontwikkeling inwonertal 2005-2014

Jaar (1/1:)	Midwolda	Oostwold
2005	2305	1565
2006	2275	1565
2007	2250	1560
2008	2260	1560
2009	2240	1585
2010	2265	1570
2011	2274	1558
2012	2236	1547
2013	2208	1532
2014	2191	1500

Bron: Monitor Woonplan Oldambt

Het inwonertal vertoont voor Midwolda een gestaag dalende trend. Voor Oostwold geldt dat ook, zij het daar de afname pas vanaf 2009 zichtbaar is. De afname in Midwolda bedraagt ruim 5%, die in Oostwold ruim 4%. Deze afname volgt het beeld van de regio en de gemeente als geheel. Opvallend is wel dat voor beide kernen een hoger percentage jongeren en ouderen (> 65 jaar) aanwezig is dan over de gemeente als geheel.

Prognoses aantal inwoners

Voor de komende decennia verwacht de *Woonmonitor Oldambt* dat het aantal inwoners in de dorpen verder zal afnemen, zij het iets minder snel dan de afgelopen 10 jaar. Tot 2020 wordt een afname met 0,6% verwacht, tot 2030 met 0,5%.

Tabel 2: Prognose inwonertal 2020-2040

Jaar:	Midwolda	Oostwold
2020	2160	1492
2030	2106	1467
2040	2053	1458

Bron: Monitor Woonplan Oldambt

Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad

De woonfunctie is bepalend voor een groot deel van de bestaande bebouwing. Zoals onder paragraaf 3.1. is aangegeven, zijn tussen het hoofdlint en de dwarslinten in de loop der tijden een aantal planmatige ontwikkelde woonbuurten tot stand gekomen. De ontwikkeling van de woningvoorraad laat de laatste vijf jaar een afname in Midwolda te zien met meer dan 60 woningen. De sloop van het complex De Wissel heeft hierin een rol gespeeld. De afname in de *koopsector* is met name beïnvloed doordat bij de gemeentelijke herindeling in 2010 een 56-tal woningen wegens een grenscorrectie niet meer tot het dorpsgebied van Midwolda werden gerekend. Bij het CBS is dit in 2011 gecorrigeerd. In Oostwold is de woningvoorraad nagenoeg gelijk gebleven. Binnen de huursector is *Woonstichting Groninger Huis* de grootste verhuurder met respectievelijk 182 en 116 woningen in Midwolda en

Oostwold. Daarnaast hebben de corporaties *Mooiland Vitalis* en *Woonzorg Nederland* enige kleinere complexen in eigendom.

Tabel 2: Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad 2010-2015

Jaar:	Midwolda			Oostwold		
	huur:	koop:	woningvoorraad, totaal	Huur	koop	woningvoorraad, totaal
2010	220 (22%)	795 (78%)	1015	134 (20%)	546 (80%)	680
2015	208 (22%)	733 (78%)	941	133 (20%)	549 (80%)	682

Bron: Monitor Woonplan Oldambt

Leegstand

Binnen de dorpskernen is sprake van een zekere leegstand. Per 1-1-2015 bedroeg deze 41, maar inmiddels zijn daarvan de 23 woningen op de locatie De Wissel afgebroken, zodat de leegstand een kleine 20 bedraagt. In Oostwold ging het per diezelfde datum om 32 woningen. Met name dat laatste is méér dan wat onder een frictieleegstand als aanvaardbaar genoemd mag worden.

Typen en spreiding

Binnen de woningvoorraad bevinden zich vooral vrijstaande woningen langs de oorspronkelijke wegen en dwarslinten, terwijl in de planmatige uitbreidingsbuurten veel rijtjes woningen en twee-onder-één-kap woningen voorkomen. Ook ziet men plaatselijk woongebouwen, zoals aan de Hoofdweg en aan de Anna Maria Horalaan in Midwolda.

3.3.2 Bedrijvigheid

Vanouds kenmerkten de dorpskernen van Midwolda en Oostwold zich door menging van functies. Deze functiemenging is thans in hoofdzaak nog aanwezig in de zone langs de centraal lopende Hoofdweg-Huningaweg en plaatselijk in de uitlopers daarvan. Een specifieke vorm van bedrijvigheid is een zekere concentratie aan de noordzijde van de Hoofdweg in Midwolda, rond de Dollardweg. Hier is vanouds een bescheiden gemeentelijk bedrijventerrein aanwezig.

Te noemen is verder de kleinschalige bedrijvigheid die zich de afgelopen jaren in combinatie met de woonfunctie ontwikkelt. Veelal zijn dat startende initiatieven, ZZP'ers die vanuit huis werken of andere initiatieven die niet of nauwelijks als zodanig zichtbaar zijn.

Binnen het plangebied liggen verder enkele functionerende agrarische bedrijven (voornamelijk akkerbouwbedrijven), evenals enige kwekerijbedrijven.

Enkele voormalige agrarische complexen hebben inmiddels een andere functie. Zo hebben diverse vrijgekomen agrarische bedrijven nu een functie in de recreatie, het

toerisme, de dienstverlening, als groepsaccommodatie, in de vorm van opslag of een combinatie van meerdere functies. Meer bijzonder is vanwege de aanleg van de blauwe passage de afgelopen vijf jaar een vijftal agrarische bedrijven verplaatst naar het noordelijke buitengebied. Daarnaast is er ook sprake van recreatieve bedrijvigheid in de vorm van enkele campings: in Midwolda camping De Bouwte aan de Hoofdweg, camping De Kolk, eveneens aan de Hoofdweg en in Oostwold kampeertuin De Kikkerberg aan de Nieuweweg. Verder komen er enkele bed&breakfastaccommodaties voor. Al met al is er een trend naar meer verscheidenheid van functies in vrijkomende panden, met accent op recreatief-toeristische en dienstverlenende bedrijvigheid. Knelpunten in milieuhygiënische en/of ruimtelijke zin kunnen zich vooral voordoen bij bedrijvigheid in woongebieden. Tot dusver zijn er geen grote knelpunten. Wel bestaan plannen voor de verplaatsing van het loonbedrijf Sportel. Zie ook in hoofdstuk 4. Voor de meeste vormen van bedrijvigheid biedt de planologische regeling in combinatie met de milieuwetgeving in voldoende mate in een regeling.

3.3.3 Voorzieningen en instellingen

Midwolda en Oostwold worden tot de 'complete dorpen' gerekend. In het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2015* worden complete dorpen beschreven als kernen waar in elk geval sprake is van de basisvoorzieningen. Tot het verzorgingsgebied van Midwolda-Oostwold horen de nabij gelegen buurtschappen Nieuw-Scheemda, 't Waar, Niesoord, Meerland en de verspreide bebouwing in het omliggende buitengebied. In het *Regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen* worden de dorpen 'basisdorpen' genoemd en deze term is ook door de gemeente zelf overgenomen. Welke naam ook, er is in beide dorpen sprake van diverse basisvoorzieningen, met een trend naar een concentratie ten behoeve van beide kernen. Voor de niet aanwezige voorzieningen zijn de bewoners in eerste instantie aangewezen op het nabij gelegen Scheemda (< 3 km) en voor stedelijke voorzieningen op Winschoten (< 5 km).

Een schets van het voorzieningenniveau geeft het volgende beeld.

De meeste winkelvoorzieningen zijn langs de Hoofdstraat gevestigd met het accent op het gebied rond de Hoofdweg in Midwolda en rond de kruising van de Noorderstraat met de Klinkerstraat in Oostwold. Ook zijn langs de Hoofdweg diverse horecabedrijven gevestigd. Daarnaast zijn in het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo is enkele jaren geleden het nieuwe gezondheidscentrum *Blauwestad* aan de Oosterweg 2c gerealiseerd met een functie voor Midwolda, Oostwold en Blauwestad. Naast een huisartspraktijk is tevens een apotheek aanwezig en wordt nauw samengewerkt met fysiotherapie en andere eerstelijns voorzieningen. Wat betreft de onderwijsvoorzieningen is er met de totstandkoming van de brede school *De Meerkant* aan de noordzijde van het Oldambtmeer (2011) een belangrijke verbetering in het onderwijsniveau ontstaan met tegelijk een concentratie van de vier basisscholen. In het gebouw *De Meerkant* zijn ondergebracht: OBS *De Noordkaap*, CBS *De Lichtboei*, peuterspeelzaal *De Kikkerpoel*, buitenschoolse opvang *Het Nest* en kinderopvang *Bommies*. Even zuidelijk van de brede school is de sporthal *De Rietkraag* gebouwd. Van de sociaal-culturele voorzieningen is de bibliotheek in de brede school ondergebracht.

Verder is als sociaal-culturele voorzieningen te noemen het buurthuis *Aigen Stee* in Oostwold, terwijl het zalencentrum *De Schakel* in Midwolda een belangrijke ontmoetingsfunctie vervult. In beide dorpen is verder een aantal kerkgebouwen aanwezig. In Midwolda zijn dat de Christelijk-Gereformeerde kerk aan de Hoofdweg 175a, de Gereformeerde kerk aan de Hoofdweg 167 en de Nederlands-Hervormde kerk aan de Hoofdweg 168 met een bijbehorende begraafplaats. In Oostwold is sprake van een Hervormde en een Gereformeerde kerk (aan de Goldhoorn) met een bijbehorend verenigingsgebouw *Ons Gebouw* voor het kerkelijk verenigingsleven. Te noemen zijn voorts diverse sportvoorzieningen, verdeeld over twee sportveldenlocaties: aan de zuidzijde van Midwolda en aan de zuidkant van Oostwold.

3.3.4 Verkeer en vervoer

Midwolda en Oostwold worden goed ontsloten: via de N362 aan de westzijde van Midwolda is op korte afstand de verbinding met de A7 aanwezig. Daarnaast zijn er rechtstreekse verbindingen onder de A7 door met Scheemda en Winschoten. Verder loopt ten noorden van de dorpsbebouwing de doorgaande Oudlandseweg die verbinding geeft met het agrarisch gebied ten noorden van de dorpskernen en met Nieuwolda en Nieuwolda-Oost. Binnen de dorpen zelf is sprake van doorgaande lokale wegen en van woonstraten. De afgelopen jaren is de verkeerssituatie van de doorgaande weg door Midwolda-Oostwold behoorlijk verbeterd. In samenwerking tussen de provincie Groningen en de gemeente Oldambt is vanaf 2010 de weg heringericht (project *Herinrichting Komtraverse*). Het project vormde een onderdeel van de aanpak van de hele verkeersring rond Blauwestad. Het principe 'shared space' (= gedeelde ruimte voor alle verkeersdeelnemers) is daarbij richtinggevend. Het inrichtingsplan dat samen met de bewoners is ontwikkeld, heeft tot doel gehad om de verkeersveiligheid te verbeteren en de openbare ruimte en het gezamenlijk gebruik ervan een aantrekkelijke inrichting gegeven. Daarbij is het asfalt hersteld, zijn klinkers aangebracht en is een doorlopende fiets- en wandelverbinding aangelegd. In het bijzonder in het centrumgebied is door middel van afwijkend kleur en materiaal gebruik het verblijfsgebied benadrukt. Verder zijn op enkele markante plekken kunstwerken aangelegd. Het project is bovendien gecombineerd met het deels vervangen van de riolering.

In voorbereiding is verder de opwaardering van de Oudlandseweg. Daarbij wordt de weg verbreed om het vrachtverkeer zoveel mogelijk buiten de dorpen gehouden. De weg krijgt een aansluiting op de N362 (Gereweg). Overigens maakt de Oudlandseweg zelf geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan.

Verder is voor de waterrecreatie onlangs de nieuwe noordelijke vaarverbinding (de *Blauwe passage*) geopend. Deze maakt het mogelijk om het Oldambtmeer te verbinden met het noordelijk gelegen, doorgaande vaarcircuit.



4 UITGANGSPUNTEN

4.1 De gewenste ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op bestaand bebouwd gebied van de dorpskernen Midwolda en Oostwold. Met dit bestemmingsplan legt de gemeente het accent op behoud binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van de oorspronkelijke dorpsdelen. Zie hoofdstuk 3. Deze kenmerken verdienen met dit bestemmingsplan bescherming. Tegelijk wordt er, zeker in de perioden met krimp, ruimte voor kwaliteitsverbetering gegeven. Daarbij wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het *Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt 2011-2012* (zie eerder hoofdstuk 2.2.4).

In deze nota wordt de ontstaansgeschiedenis met de ruimtelijke hoofdkenmerken beschreven. Daarna wordt per gebied het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geschetst. De kernen die deel uit maken van deze herziening, liggen - net als de meeste van de andere kernen - op de Dollardrand. Deze vormt de ruimtelijke drager van de dorpen, waarin groene linten met Oldambtster boerderijen het beeld bepalen. In de ruimtelijke opbouw vormt het gebied de begrenzing tussen enerzijds het open Oldambtgebied ("de Wiede Leegte") en het schiereiland van Winschoten. De doorgaande wegverbindingen ontsluiten de dorpen en gebieden ter weerszijden van de Dollardrand.

Als uitgangspunt (regieaanwijzing) voor deze Dollardrand wordt in het Ontwikkelingsperspectief het volgende aangegeven:

"De Dollardrand is in stedenbouwkundig-landschappelijke zin een ruimtelijke eenheid. De Dollardrand vormt een visueel sterk element dat tegelijk kwetsbaar is voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Dorpsontwikkelingen horen van oudsher thuis in de Dollardrand."

Hoewel dit bestemmingsplan op de eerste plaats een conserverend karakter heeft, is als uitgangspunt - ingeval van ontwikkelingen - aan te halen:

"Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden gestuurd op behoud van het bijzondere doorgaande karakter en continuïteit voor wat betreft het silhouet en de verbindende rol van de Dollardrand in het Oldambtster landschap. Bij ontwikkelingen wordt bovendien ingezet op behoud van het huidige transparante karakter van grote delen van de lintstructuur."

Voor de lintdorpen als Midwolda en Oostwold geeft het *Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief* als regieaanwijzingen:

- afleesbaar houden van de karakteristieke lintenstructuur in het Oldambtster landschap met doorgaande hoofdlinten, verbindingslinten en dwars hierop staande laantjes;
- de doorgaande oude hoofdlinten worden qua bebouwing en inrichting opgevat als ruimtelijke eenheid. Nieuwe - grotere - invullingen langs de oude structuren worden zorgvuldig ingepast binnen de ruimtelijke karakteristiek;
- nieuwbouw die voor wat betreft korrelgrootte en typologie niet binnen de lintenstructuur past, krijgt een plek in de meer recente dorpsuitbreidingen;

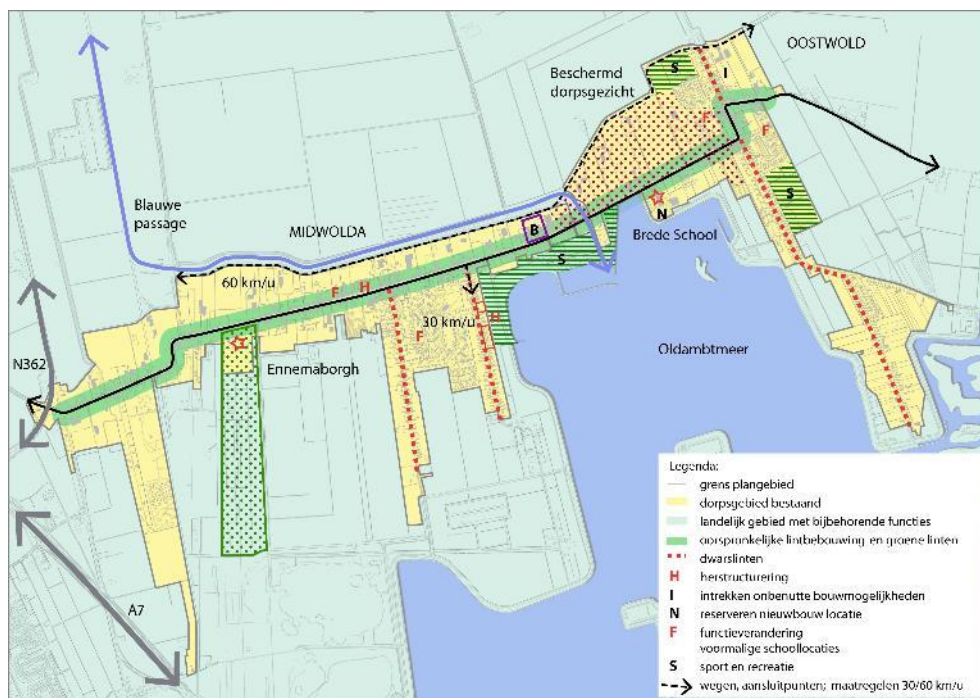
- voorzieningen horen van oudsher aan het hoofdlint thuis en ondersteunen daarmee hun belangrijke ruimtelijke functie. Het woonkarakter van de verbindinglinten en de meer informele dwarslaantjes worden beschermd.

Deze uitgangspunten sluiten aan bij het beleid zoals dat in de eerdere bestemmingsplannen Midwolda en Oostwold (met partiële herzieningen) is gevolgd. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze lijn doorgetrokken en worden beschermd:

- de cultuurhistorisch waardevolle, oorspronkelijke bebouwing:
 - * structureel: de wegbebouwing met groene linten in beide dorpen;
 - * individueel: een aantal karakteristieke monumenten en overige beeldbepalende panden. De gemeente heeft ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan een inventarisatie laten uitvoeren naar karakteristieke bebouwing in Midwolda en Oostwold (april 2017).
 - * de beschermde dorpsgezichten van Oostwold.
- de landschappelijke structuur in de vorm van de overgang van het wegdorpenlandschap met groene linten naar het open grootschalige landschap;
- de waardevolle water- en groenelementen met de ligging nabij/oriëntatie op het Oldambtmeer.

4.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur

In figuur 5 is de functionele structuur voor Midwolda-Oostwold als geheel aangegeven.



Figuur 8. Ruimtelijk-functionele structuur Midwolda-Oostwold

De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan worden hierna per thema uitgewerkt. Deze moeten geplaatst worden binnen de perspectieven van:

- een afnemende bevolking en een verandering in bevolkingssamenstelling;

- een zekere terugloop in het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende afnemende woningbehoefte. Daarbij komen minder aantrekkelijke delen van de woningvoorraad, zoals de oudere, kwalitatief minder koopwoningen, onder druk te staan;
- het streven naar woonwensen op maat, met meer geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking, zoals in de *Woonvisie Oldambt* beschreven;
- toename van kleinschalige vormen van werken en dienstverlening aan huis;
- een verdere functieverbreiding;
- openbare voorzieningen die inspelen op nieuwe maatschappelijke vragen (zoals de brede school);
- functieveranderingen binnen de agrarische bedrijvigheid (bedrijfsbeëindiging of juist bedrijfsverruiming).

Naast deze maatschappelijke trends, moet in de regelgeving rekening worden gehouden met het vergunningvrij bouwen met ruimere afwijkingsmogelijkheden (op grond van het *Besluit omgevingsrecht*, 2014). Tegelijk moet het nieuwe bestemmingsplan een actueel ruimtelijk kader geven, waardoor de toepassing van buitenplanse regelingen, zoals de 'kruimelgevallenregeling' zoveel mogelijk wordt beperkt en planologische afwijkings- of wijzigingsprocedures niet of nauwelijks nodig zijn.

Verder is afstemming op de provinciale omgevingsverordening van belang. Ten slotte moet - in systematische zin - rekening worden gehouden met de landelijke standaarden waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

4.3 Wonen

4.3.1 Bestaande bebouwing

In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en de kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en (individuele) aanpassingen van woningen aan de eisen van de tijd. Er wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen, getoetst aan het algemeen belang. Zo leert de ervaring dat mensen die langere tijd blijven wonen hun woonruimte aan hun eigen (specifieke) eisen willen aanpassen, bijvoorbeeld door realisering van een extra uitbouw, hobby- of werkruimte e.d. Dat betekent dat een perceelsgebonden ontwikkeling van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en de bewoningssituatie in de omgeving niet in het gedrang komt.

Wat betreft de direct aan het wonen verwante activiteiten, zoals mantelzorg, werk aan huis en bed en breakfast: deze worden in het nieuwe bestemmingsplan positief benaderd en kunnen tot een verbreding van de woonfunctie leiden. Onder voorwaarden kan voor die activiteiten enige extra ruimte worden geboden.

Meer in het bijzonder wordt voor vrijgekomen dan wel vrijkomende grote boerderijpanden extra ruimte geboden om naast het wonen ook andere functies te huisvesten. Dat draagt bij aan een goed hergebruik en ondersteunt het behoud van karakteristieke boerderijpanden.

4.3.2 Bestaande huurvoorraad

In de *Woonvisie Oldambt* wordt voor de komende jaren een overschot aan woningen verwacht. Wat betreft de huursector wordt de verwachting uitgesproken dat de woningbouwcorporaties gezamenlijk 40-50 woningen (gemeentebreed) per jaar aan de voorraad zullen onttrekken. In dit plangebied heeft recent al sloop van verouderde complexen ter plaatse van De Wissel plaatsvonden en speelt herstructurering met name op de locatie Niesoordlaan. In samenspraak met woonstichting *Groninger Huis* te Zuidbroek zijn plannen ontwikkeld voor herstructurering. Voor het overige richt het beleid van het Groninger Huis zich op renovatie van de bestaande complexen, het zoveel mogelijk beschikbaar houden van de sociale huurwoningen voor de doelgroepen binnen het volkshuisvestingsbeleid én het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Bij de beschrijving van de uitgangspunten per dorp (zie verderop in paragraaf 4.8.) worden de herstructureringslocaties beschreven.

4.3.3 Functieverandering naar wonen

Ter plaatse van enkele voormalige schoollocaties (Oosterheerdschool aan de Hoofdweg, basisschool en gymnastiekzaal aan de Anna Maria Horalaan en basisschool aan de Prinses Margrietstraat) is een nieuwe woonfunctie aanwezig óf voorzien. Daarmee hebben of krijgen de voormalige schoollocaties een passende invulling. Bij de beschrijving per dorp worden de locaties nader beschreven.

4.3.4 Intrekken onbenutte bouwmogelijkheden

Zoals de *Woonvisie Oldambt 2015* aangeeft, moet rekening worden gehouden met een aanhoudende bevolkingsdaling. In combinatie met veranderingen in de bevolkingsopbouw heeft dat ook zijn consequenties voor de woningvoorraad. Er wordt over het geheel genomen niet meer voorzien in toename van de woningvoorraad. Dat betekent niet dat geen nieuwe woningen meer worden gebouwd, maar dat evenveel woningen worden onttrokken als worden toegevoegd. Voor de gemeente is een overzicht gemaakt van onbenutte bouwmogelijkheden. De eigenaren daarvan krijgen een brief van de gemeente waarbij hen een termijn van ten minste twee jaar wordt gegeven om alsnog tot realisering te besluiten.

Binnen het plangebied geldt dit een tweetal bouwpercelen:

- een bouwmogelijkheid achter de woning aan de Niesoordlaan 103a;
- een bouwmogelijkheid naast de woning aan de Niesoordlaan 72.

Voor deze percelen bevat het bestemmingsplan nu een woonbestemming. Verder is op grond van een eerdere beleidskeuze een vervangende bouwmogelijkheid opgenomen aan de Kerklaan 27 in Midwolda.

Ook enkele individuele inbreidingsmogelijkheden, die al planologisch rechtskracht hebben, zijn overgenomen. Dit is overigens een gering aantal (aan de Kromme El-leboog in Oostwold).

Verder vloeit uit de Woonvisie voort dat een tweetal projectmatige gebieden niet meer worden overgenomen in de actualisering van dit bestemmingsplan:

Midwolda: aan de noordzijde van de Hoofdweg, de locatie De Wissel.

Oostwold: aan de oostkant van de Noorderstraat. Hiervoor was in het bestemmingsplan van 2006 een planmatige ontwikkeling opgenomen met een tweetal bouwstroken rond een aan te leggen verbindingstraat. Zie paragraaf 4.9.

4.3.5 Wonen met zorg

Door het proces van scheiden van wonen en zorg ontstaat onder meer de behoefte aan combinaties van wonen met zorg. Binnen het plangebied komen enkele complexen voor waar sprake is van niet-zelfstandige wooneenheden, gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen. Het betreft hier bijvoorbeeld *De Kleine Haven*, een project ondergebracht in de voormalige basisschool Oosterheerdt aan de Hoofdweg 127. Verbonden aan dit project is op nummer 126 een horeca/dagbesteding ondergebracht. Deze voorziening voor kleinschalig groepswonen, kent niet-zelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. Een specifieke bestemming is hiervoor op zijn plaats.

Daarnaast zijn in ontwikkeling de individueel gerichte vormen van wonen met zorg. De wetgever heeft daarvoor per 01-11-2014 de mogelijkheden verruimd.

Ruimte voor mantelzorg kan op verschillende manieren worden gerealiseerd:

- een in pandige, geheel of gedeeltelijke zelfstandige wooneenheid;
- een wooneenheid die in een aanbouw of bijgebouw gerealiseerd wordt;
- een mobiele eenheid (zelfstandige mantelzorgwoning/chalet). Deze mobiele en aangepaste kant-en-klare woningen worden in de achtertuin geplaatst. Deze mantelzorgwoningen zijn makkelijk te plaatsen en ook weer makkelijk weg te halen wanneer er geen zorg meer nodig is; ze nemen gemiddeld 55 m² in beslag.

Tot voor enige tijd (01-11-2014) geleden was het noodzakelijk dat voor regeling van mantelzorgwonen het bestemmingsplan een regeling bevatte. Dat gebeurde onder verschillende wijzen van regelen. Op grond van het *Besluit Omgevingsrecht* zijn er (vergunningvrij) mogelijkheden voor het verlenen van mantelzorg. Dit kan in de vorm van bijgebouwen, dan wel in de vorm van een functieverruiming op het perceel. (Bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht definieert huisvesting in verband met mantelzorg als *huisvesting in of bij een woning van een huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste een persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning*).

Verder is de mantelzorgwoning gelijk gesteld aan een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw. Een mantelzorgwoning krijgt de uitzondering, dat deze niet functioneel ondergeschikt hoeft te zijn aan het hoofdgebouw. Er worden dus tij-

delijk twee zelfstandige woningen toegestaan op één perceel. Wanneer de zorgbehoefte ten einde komt, moet de mantelzorgwoning wel weer zodanig worden aangepast, dat deze functioneel ondergeschikt wordt aan het hoofdgebouw (dan wel worden verwijderd).

Onder verwijzing naar de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen wordt in dit bestemmingsplan géén specifieke regeling voor mantelzorgwoningen opgenomen. Wel geeft het *Besluit Omgevingsrecht* een aantal criteria voor deze vorm van mantelzorgwonen. Zo moet de zorgbehoefte aanwezig zijn. De gemeente Oldambt sluit in het bestemmingsplan aan bij deze regeling voor vergunningvrij bouwen. Gelet op het belang van de specifieke doelgroep, de tijdelijkheid van deze voorziening én het naar verwachting zeer incidentele karakter, wordt het mantelzorgwonen met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Ook in de visie van de woonstichting *Groninger Huis* wordt rekening gehouden met de scheiding van wonen en zorg, waarbij ouderen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. Dit betekent dat bij nieuwbouw (als aan de Niesoordlaan) woningen generatiebestendig worden gebouwd (met alle woonfuncties op de bestaande grond). Voor bestaande woningen worden aanpassingen voorgestaan; deze laatste vooral op maat, waarbij met behulp van een bijdrage uit de *Wet maatschappelijke ondersteuning* individuele aanpassingen aan de woning worden verricht.

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

Wat betreft de bedrijvigheid is er vanouds sprake van enkele bedrijven, voornamelijk aan het oorspronkelijke lint door Midwolda en Oostwold. Daaronder veel agrarische bedrijven. Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de aanwezige bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskommen. Concentratie van nieuwe of meer grootschalige bedrijvigheid vindt gemeentelijk plaats op de bedrijventerreinen in Winschoten.

4.4.2 Agrarische bedrijven

Ten aanzien van de agrarische bedrijvigheid wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende plannen:

- het betreft grondgebonden bedrijvigheid (in hoofdzaak akkerbouwbedrijven);
- voor enkele kwekerij- / hoveniersbedrijven geldt een specifieke bestemmingsregeling;
- er zijn perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden;
- het ruimtelijk beeld van kenmerkende Oldambster boerderijen wordt beschermd.

4.4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Wat betreft de niet-agrarische bedrijvigheid gaat het in de huidige situatie vooral om relatief kleinschalige en gemengde bedrijvigheid, merendeels gevestigd langs

het lint van de Hoofdweg. Het accent ligt op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. De ruimtelijke inpassing vindt met behulp van bouwregels plaats en de milieuhygiënische inpassing door gebruiksregels en door gebruikmaking van de regelgeving op grond van de *Wet Milieubeheer*. In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn - waar zij voorkomen binnen de bestaande woonbebouwing zoals ter plaatse van de Hoofdweg 18 - specifiek bestemd. Op grond van de *Wet Milieubeheer* kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld. Een zekere concentratie van niet-agrarische bedrijvigheid ligt aan de Dollardweg en het aansluitende gebied. Daar wordt ook verplaatsing van een loonbedrijf voorzien. Ontsluitingsmogelijkheden liggen aan de noordzijde, zodat de Hoofdweg ontlast wordt van bedrijfsverkeer. Figuur 6 laat dat zien. Tevens is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 9. Bedrijfsontwikkeling noordzijde Hoofdweg

4.4.4 Functieverandering en herbestemming agrarische bedrijfspercelen

Binnen de agrarische bedrijvigheid speelt al jaren een proces van schaalvergroting. Agrarische bedrijven konden daarvoor niet in dorpskernen worden gehandhaafd, vanwege een gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden en milieuregelgeving.

In Midwolda-Oostwold komen vanouds veel agrarische bedrijven voor, veelal ondergebracht in monumentale panden. Afgezien van het schaalvergrotingsproces heeft in de dorpen de aanleg van de 'blauwe passage', onderdeel van de noordelijke vaarverbinding, gespeeld. Om dat project mogelijk te maken zijn de afgelopen jaren een aantal agrarische bedrijven uit de dorpskom verplaatst naar het buitengebied; (zie kader).

- een intensief veehouderijbedrijf aan de Hoofdweg 39A;
- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 73 (met karakteristieke waarde);
- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 233;

- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 241 (met karakteristieke waarde);
- een melkveehouderij aan de Huningaweg 11.

Hiervoor zijn partiële plannen gemaakt die voor de vrijkomende agrarische bedrijfspercelen voorzien in een woonbestemming. Gelet op de ligging binnen de dorpskommen zijn deze panden thans van een actuele regeling voorzien.

Voor behoud van de karakteristieke waarden en een nuttig gebruik van leeggekomen schuurruimtes is de regeling van vrijgekomen/vrijkomende boerderijen nu opgeplust met functies die bij het wonen passen: lichte vormen van bedrijvigheid, galerieën, museale functies, logiesfuncties zoals groepsaccommodaties, dagbve functies en daaraan verbonden detailhandel. Ook bezoekerstuinen horen bij de functieverbreding. Deze regeling past goed bij het stimuleringsbeleid voor recreatief-toeristische functies rond de Blauwestad. Het opnieuw inrichten voor agrarische functies wordt echter niet toegestaan vanwege eventueel negatieve effecten op de omgeving. Ook het verbouwen voor meerdere wooneenheden is niet opgenomen, gelet op het woonbeleid (dit met uitzondering van een woonfunctie in de oorspronkelijke woning). Wel kan via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid worden geboden om twee woningen in een karakteristiek pand onder te brengen. Dit was eerder met de provincie overeengekomen (in het kader van de partiële herzieningen 2012).

4.4.5 Werken aan huis

In de bestaande nieuwbouwbuurtten zijn nieuwe bedrijfsmatige functies vanwege ruimtegebrek en te verwachten verkeersoverlast ongewenst; het bestemmingsplan voorziet daar dan ook niet in. Er wordt verder rekening gehouden met het gemeentelijk beleid voor aan-huis-verbonden beroepen / werken-aan-huis. De regeling is gebaseerd op de wens om daarvoor binnen randvoorwaarden ruimte te bieden.

De criteria voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn de volgende:

- de woonfunctie moet in ruimtelijke en functionele zin voorop blijven staan;
- de aan-huis-verbonden activiteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- er mag maximaal 40% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten, met een maximum van 50m²;
- diegene die de aan huis verbonden activiteit uitoefent, moet tevens de gebruiker van de woning zijn;
- het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving, hetgeen betekent:
 - * de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met die van de omringende woonbebouwing;
 - * er mag geen detailhandel plaatsvinden behalve voor zover direct verbonden met de aan huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, terwijl parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- het moet gaan om kleinschalige bedrijfsactiviteiten (categorieën 1 en 2 uit de Bedrijvenlijst).

4.4.6 Toeristisch-recreatieve versterking lintbebouwing

Met het oog op de versterking van de betekenis van de dorpen voor recreatie en toerisme – mede in relatie tot het Oldambtmeer en de omgeving – zijn mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige detailhandel langs het doorgaande tracé, gevormd door de Hoofdweg in Midwolda, de Huningaweg in Oostwold en de Hoofdstraat, ook in Oostwold. De kleinschaligheid is tot uitdrukking gebracht in een maximale oppervlakte (60 m²) voor dit gebruik, terwijl tevens voorwaarden gelden ter bescherming van de omgeving. Zo moet parkeren op eigen erf gebeuren.

4.5 Voorzieningen en leefbaarheid

Midwolda en Oostwold kennen langs de Hoofdweg een zekere concentratie van bijzondere functies, als economische bedrijvigheid, horeca en winkelveorzieningen. Die concentratie past goed bij het ontstaan van de dorpen en was ook in de vigerende plannen aanleiding om functieverruiming in die centrumgebieden mogelijk te maken. Daarnaast is in 2011 op een herkenbare plaats aan het Oldambtmeer een nieuwe, brede school met sporthal gereed gekomen, voorzieningen die daarmee optimaal bereikbaar zijn vanuit de beide dorpen.



De brede school en naastgelegen sportaccommodatie spelen een centrale rol in de leefbaarheid van beide dorpen.

Voor de voorzieningen zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- voor de Brede school *De Meerkant* en sporthal *De Rietkraag* is in 2009 een apart bestemmingsplan gemaakt. Dat wordt overgenomen in dit nieuwe plan;
- er wordt ingezet om op de vrijkomende locaties ruime functiemogelijkheden te geven. Naast voorzieningen kunnen ook andere functies, bijvoorbeeld in de dienstverlening/kleinschalige bedrijvigheid (als in Oostwold), mogelijk worden gemaakt. Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbestemming op de vrijkomende locaties, zoals aan de Anna Maria Horalaan en aan de Hoofdweg, geldt dat deze mede getoetst moet worden op de beschikbare nieuwbouwruiimte. In *Woonvisie Oldambt-2015* is daarvoor een reservering opgenomen;

- voor de voorzieningen waarvoor geen verplaatsingsplannen, wordt van de bestaande situatie uitgegaan, zij het ook hier uitwisselbaarheid naar andere maatschappelijke functies mogelijk is. Daar waar sprake is van levensvatbare voorzieningen, wordt bij gebleken behoefte planologisch ruimte gegeven. Wel wordt bij een mogelijke uitbreiding gekeken naar de invloed op de omgeving. Op grond van het accommodatiebeleid voor welzijnsvoorzieningen zijn er bij de start van dit bestemmingsplan geen concrete veranderingsplannen. Zo nodig kan tijdens de procedure op nieuwe ontwikkelingen worden ingespeeld;
- ontwikkeling van nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen is met dit bestemmingsplan niet aan de orde.

De bestaande voorzieningen zijn geregeld onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak op de verbeelding geeft de ontwikkelingsruimte aan.

4.6 Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie is met de recente reconstructie van de Hoofdweg-Huningaweg een belangrijke verbetering in de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte bereikt. Zie ook onderstaand beeld van de herinrichting van de Hoofdweg in zowel Midwolda als in Oostwold.



Aansluitend op het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan wordt een verdere doorvoering van het 30 km beleid voorzien met maatregelen op de Klinkerweg en Niesoordlaan. Voor de Oudlandseweg, zelf buiten het plangebied gelegen, wordt voorzien in maatregelen die de verkeerssnelheid naar 60 km/u terugbrengen.

Voor de planmatige ontwikkelingen bij de dorpen worden geen grote veranderingen voorzien; het vastleggen van de bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt. Afgezien van de doorgaande wegen, hebben de straten in het dorp het karakter van woonstraten en zijn daarop ook ingericht. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor gewenste verkeerskundige aanpassingen of inrichtingsmaatregelen aan wegen of straten.

4.7 Groen en water

In dit bestemmingsplan wordt voor de woonomgeving naar een duurzame inrichting gestreefd. Groengebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke structuur van een buurt of die een afscherpende functie hebben, zijn specifiek bestemd. Onderstaande foto's laten de groenstructuur in de uitbreidingsbuurten van Midwolda en Oostwold zien.



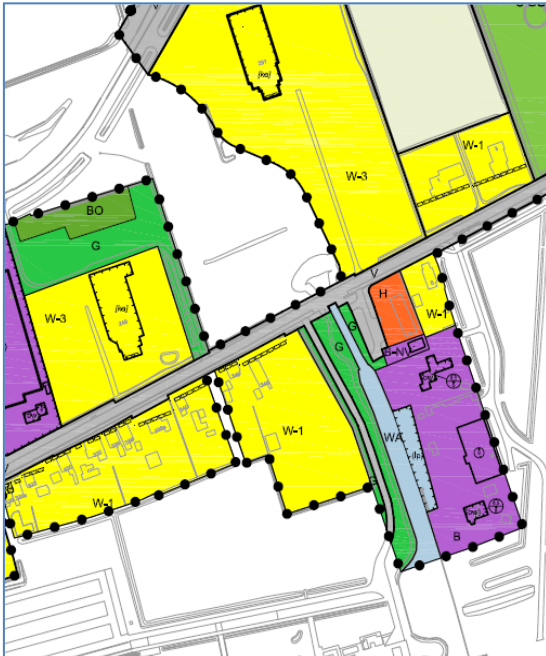
Daarnaast is natuurlijk de ligging van beide dorpen aan het Oldambtmeer van belang, met aan de noordzijde dagrecreatieve voorzieningen (waaronder een strand) en op de watersport georiënteerde bedrijvigheid.



In dit bestemmingsplan is een passende regeling opgenomen voor de blauwe passage daar waar deze de Hoofdweg passeert richting het meer.



De nieuwe brug, de ontsluiting van het watersportbedrijf, de toegang tot het parkeerterrein en de aanleggelegenheid zijn van een bestemming voorzien die recht doet aan de nieuwe situatie. Ook is rekening gehouden met een horecafunctie in het gebouw van de voormalige schietvereniging. Voor het boerderijpand Hoofdweg 251 worden de toekomstige functiemogelijkheden gezien. Hierna een fragment van de vertaling op de verbeelding.



Afstemming provinciale landschapskaart

In figuur 7 is een fragment van de landschapskaart (6a) uit de provinciale Omgevingsverordening opgenomen. Een drietal zaken valt op:

- De aanduiding ‘groen lint’ rond de Hoofdweg.
Verordening (artikel 4.46): in een bestemmingsplan regels opnemen ter bescherming van de wegbeplanting en de daarmee samenhangende slingeruinen (behoud van waardevolle beplanting; voorkomen van onnodige kap).
- De aanduiding voor de glaciale rug waarop delen van de dorpsbebouwing zijn gelegen.
Verordening (artikel 4.41): in een bestemmingsplan regels opnemen ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan;
- Het grootschalig open landschap zoals zich dat aan de noordzijde van de dorpsbebouwing uitstrekt.
Verordening: in een bestemmingsplan regels opnemen ter bescherming van de landschappelijke openheid (met verbod op nieuwe houtteelt en aanleg bos/boomgaarden).

Belangrijk is voorts de aanwezigheid van bos- en natuurgebieden rondom de dorpen, zoals het Midwolderbos achter de Ennemaborg en de bosgebieden aan de westzijde van het Oldambtmeer.

De natuurontwikkeling ten zuiden van de Ennemaborg door Stichting Groninger Landschap is inmiddels gerealiseerd. Deze gronden vallen trouwens niet in dit bestemmingsplan.



Figuur 10. Fragment kaart landschapswaarden, Omgevingsverordening (groen=groene linten; bruin=inversieruggen; gestreept=open landschap; blauw= water)

4.8 Duurzaamheid

De gemeente Oldambt heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Zo worden onder de noemer ‘Duurzaam Oldambt’ 28 gemeentelijke gebouwen ‘verduurzaamd’. Op, in en om deze gebouwen worden energiebesparende en gedragsveranderende maatregelen getroffen om structureel te besparen op energie en energiekosten. Duurzaamheid en energiebesparing kunnen bijvoorbeeld goed een integraal onderdeel vormen van projectontwikkeling- en uitvoering, maar ook op een

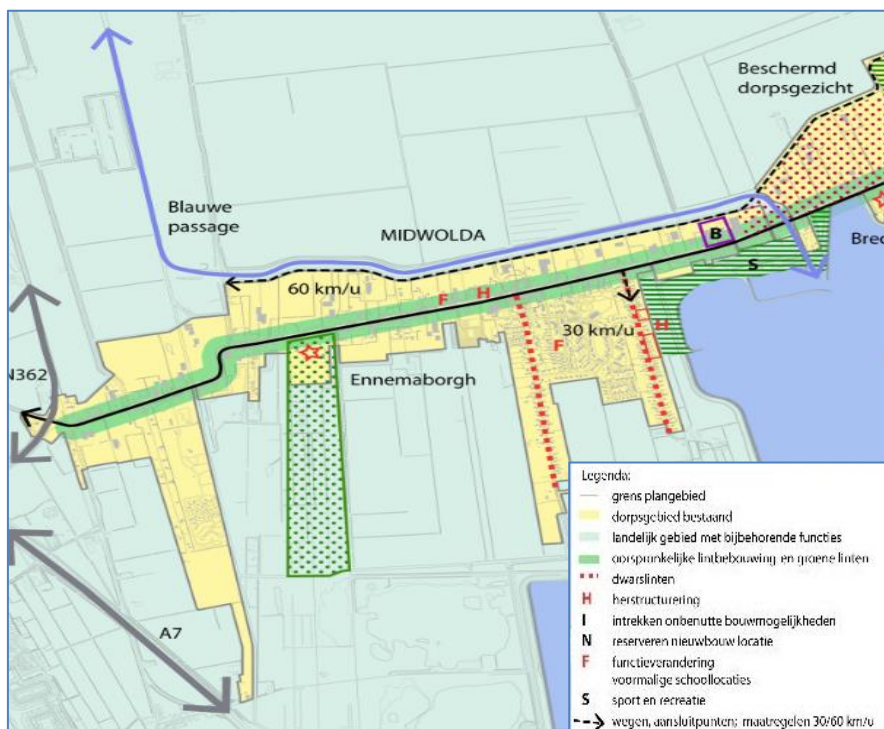
duurzame inrichting van de directe woonomgeving. Het voorkomen van onnodige lichthinder is een van de aspecten die daarbij een rol kunnen spelen.

Specifiek voor dit plan speelt duurzaamheid een rol bij de volgende projecten:

- nieuwbouw aan de Niesoordlaan in Midwolda door Groninger Huis, waarbij sprake is van duurzame nieuwbouw;
- sloop van woningen op locatie De Wissel aan de Hoofdweg in Midwolda. Invulling met een park met zit- en speelelementen.

4.9 Specifieke uitgangspunten Midwolda

De uitwerking voor Midwolda is in figuur 8 weergegeven en resulteert in de volgende uitgangspunten/projecten.



Figuur 11. Ruimtelijk-functionele structuur Midwolda

4.9.1 Ruimtelijke structuur

Voor Midwolda geldt het behoud van de kenmerkende lintstructuur en de beeldbepalende (boerderij-)panden daarin en de groenstructuur. De Ennemaborg met het landgoed vervult een specifieke rol in het beeld. Om dat beeld te beschermen is het bebouwingspatroon hier vastgelegd. In de woongebieden is met een meer algemene regeling volstaan. Specifiek is verder van belang de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs het kanaal tussen het Midwolderbos en het Hondhalstermeer.

4.9.2 Functionele structuur

Wonen

In het dorp Midwolda wordt herstructurering voorzien ter plaatse van de complexen aan de Niesoordlaan en De Wissel. Voor het overige ligt binnen de woongebieden het accent op ruimte voor kwalitatieve verbeteringen. Daarnaast worden enkele perceelsgewijze ontwikkelingen voorzien, zie verder paragraaf 4.9.3.

Voorzieningen/bedrijven

- Aanwezige agrarische bedrijven houden hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- Datzelfde geldt voor enkele kwekerijbedrijven.
- Functieverbreding bij vrijgekomen/vrijkomende boerderijpanden met passende functies (recreatief-toeristische, dienstverlenende, bezoekerstuinen, etc.).
- Voor het voormalige gemeentehuis van Midwolda (Hoofdweg 169) is conform de herziening 2009 ruimte voor meerdere functies: logiesverstrekking, wonen, detailhandel.

Verkeer

- Op grond van het gemeentelijk *Verkeers- en Vervoerplan* wordt een aantal straten voorzien van maatregelen ten behoeve van 30 km/u. Voor Midwolda is dat de Niesoordlaan.
- De Oudlandseweg wordt op een maximum snelheid van 60 km/u ingericht.

Recreatie en toerisme

- Camping De Bouwte heeft op de zuidelijk gelegen gronden ontwikkelingsmogelijkheden, met ruimte voor kwalitatieve verbetering. Deze mogelijkheden sluiten aan bij die van het tot nu toe geldende plan.
- Voor de overige kampeerterreinen ligt de nadruk eveneens op kwalitatieve verbetering.

4.9.3 Perceelsgewijze ontwikkelingen

1. Niesoordlaan

Voor een locatie aan de oostzijde van de Niesoordlaan is een vernieuwingsplan ontwikkeld. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is daarvoor een aparte procedure in gang gezet. Najaar 2015 heeft *Woonstichting Groninger Huis* een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze heeft voorjaar 2016 ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen op ingekomen. De Woonstichting heeft het plan om 22 woningen slopen en hiervoor nieuwe woningen terug te bouwen met een duurzaam toekomstperspectief. Daarbij is van belang dat de woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en als generatiebestendig worden gebouwd. Zo zijn de woningen geschikt voor senioren en óók voor ouderen met een zorgindicatie. Primair wordt ingezet op de huidige huurders als doelgroep. Dit kan variëren tussen gezinnen en senioren. Van de zittende huurders heeft ongeveer 50% aangegeven, dat ze terug willen. Dit kan nog wel wijzigen, wat met name te maken heeft met huurprijs. *Groninger Huis* constateert voldoende belangstelling voor het project.

Ten behoeve van de buurtvernieuwing zijn door de gemeente Oldambt stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld als kader voor de invulling. Er is vervolgens door het *Groninger Huis* een prijsvraag uitgezet voor het beste architectonische ontwerp (B + O, Architecten, Meppel, 2014). Dit heeft geresulteerd in een nieuwbouwplan voor 12 woningen. In het nieuwe ontwerp wordt het patroon van de lintbebouwing en rooilijnen deels losgelaten, zonder dat het straatbeeld als geheel wordt aangetast. In de nieuwe situatie wordt namelijk gebruik gemaakt van de nabije ligging van het Oldambtmeer en het naastliggende bosgebied. De woningen zijn op verschillende afstanden van de Niesoordlaan gesitueerd. Daarnaast zijn de woningen om en om parallel én haaks op de Niesoordlaan ontworpen. Hierdoor wordt een oriëntatie op zowel de straat als op het achterliggende gebied bereikt. Er ontstaat een ruime opzet omdat er minder woningen worden teruggebouwd en deze in een groene woonomgeving zijn geprojecteerd. Uitgangspunt in het ontwerp is dat deze groene omgeving als gezamenlijke ruimte wordt ingericht en beheerd.



Figuur 12. Stedenbouwkundige opzet herstructureringslocatie Niesoordlaan

Het terrein oostelijk van de woningen is ook meegenomen in het ruimtelijk ontwerp. Is de oorspronkelijke situering van de woonbebouwing in een patroon van lintbebouwing verklaarbaar; met de aanleg van het Oldambtmeer, zoals dat in 2006 gereedgekomen, is de ruimtelijke situatie van de dorpsrand veranderd.

In de bestaande situatie is er sprake van een bosgebied dat de dorpsbebouwing landschappelijk afschermt. In de toekomstige situatie wordt de bebossing uitgedund. Hierdoor ontstaat meer zicht vanuit de woningen en vanaf de Niesoordlaan op met Oldambtmeer. De aldus uitgewerkte situering is in figuur 10 weergegeven.



Figuur 13. Uitgewerkte situatie, B+O Architectuur & Interieur Meppel

Ten slotte wordt over het project van de Niesoordlaan opgemerkt, dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor bescheiden bergingen, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet. Zo nodig wordt tijdens de vervolgfase bij het verdere planontwerp deze regeling verijnd.

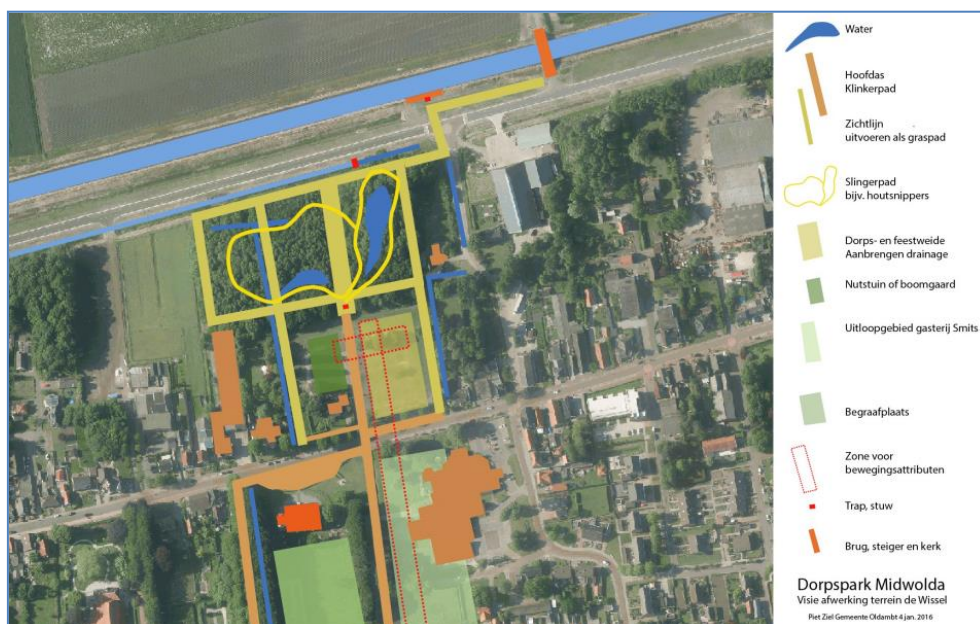
2. De Wissel

Aan de noordzijde van de Hoofdweg heeft op de locatie De Wissel een complex met 27 huurwoningen (bejaardenwoningen) gestaan. Gelet op de achterblijvende kwaliteit is in overleg met de woningbouwcorporatie Groninger Huis besloten om de woningen af te breken. De bewoners zijn binnen het bezit van Groninger Huis mogelijkheden voor herplaatsing aangeboden. Ter plaatse van de het gesloopte complex is besloten niet meer tot nieuwbouw over te gaan. Dit gelet op de situatie op de woningmarkt. De gemeente zet in op een passende groenvulling, die past bij het karakter van de Hoofdstraat, waar in de vorm van groene voorterreinen bij boerderijen met een afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimtes.

Op basis van overleg met het dorp zijn verschillende ideeën ontwikkeld. Centraal staat het idee van een groene ontmoetingsruimte met passende recreatieve mogelijkheden voor het dorp en bezoekers. Dit past in het beeld van een 'groene dorpskern', gelegen tussen de Ennemaborg en het Oldambtmeer, zoals in figuur 11 is weer-



gegeven. Dit past in het beeld van een 'groene dorpskern', gelegen tussen de Ennemaborg en het Oldambtmeer, zoals in figuur 11 is weer-



Figuur 14. Mogelijke uitwerking De Wissel (januari 2016)

3. Anna Maria Horalaan

Na afbraak van de openbare basisschool *De Bouwte* en de naastgelegen gymnastiekzaal is het terrein aan de Anna Maria Horalaan enige jaren geleden vrij gekomen voor een nieuwe invulling. Op basis van een particulier initiatief is een plan ontwikkeld voor een zestal woningen. Daarvoor heeft de gemeenteraad Oldambt op 19 februari 2014 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Nu een integraal bestemmingsplan voor Midwolda-Oostwold wordt gemaakt, wordt dit partiële bestemmingsplan één-op-één overgenomen. De woningen zijn ingepast binnen het totale woonprogramma voor de gemeente.

Voor de ruimtelijke opzet zijn als uitgangspunten gehanteerd:

- *De plaatsing van de woningen*

Bouwen in de rooilijn (= de lijn waarin de voorgevel geplaatst wordt) die in het verlengde ligt van de woningen aan de Anna Maria Horalaan. Daarmee wordt zo goed mogelijk op de omliggende bebouwing aangesloten.

- *Groen rondom het perceel*

Van belang is om de nieuwe invulling op goede wijze in de woonbuurt in te passen. Met het oog daarop is een ruime groenzone naast én achter de woningen geprojecteerd, tussen de Anna Maria Horalaan en de Schortinghuislaan. Zo wordt tevens voorkomen dat er aan de zijde van laatstgenoemde straat achterkantsituaties van de woningen ontstaan.

- *De hoofdvorm en de uitstraling*

Er wordt uitgegaan van een bij het dorpse karakter passende hoofdvorm: woningen in twee bouwlagen met een kap; (goothoogte maximaal 6,00 m; nokhoogte maximaal 9,50 m. Deze hoofdvorm sluit aan bij de naastliggende woningen. Voor bijgebouwen is een gebied aangegeven dat teruggerooid ligt ten opzichte van de voorgevel. Hieronder zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden weergegeven.



Figuur 15. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Anna Maria Horalaan

Zolang de woningbouw niet plaatsvindt, wordt het terrein tijdelijk gebruikt als speelterrein voor kinderen.

4. Locatie Kerklaan

Aan de Kerklaan is een bouwmogelijkheid opgenomen, waar eerder een woning heeft toegestaan (vervanging). De woning is ingepast in het woonprogramma en sluit aan op de ruimtelijke structuur van de omgeving.

5. Passende regeling De Kleine Haven

In de voormalige Oosterheerdschool aan de Hoofdweg 127 te Midwolda is thans de woongemeenschap *De Kleine Haven* gehuisvest met gemeenschappelijke ruimtes en dagbesteding. De gemeente werkt mee aan de plannen van de initiatiefnemers; deze leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp en voorzien in een specifieke woonbehoefte. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een werkschuur en – op termijn - voor een dienstwoning.

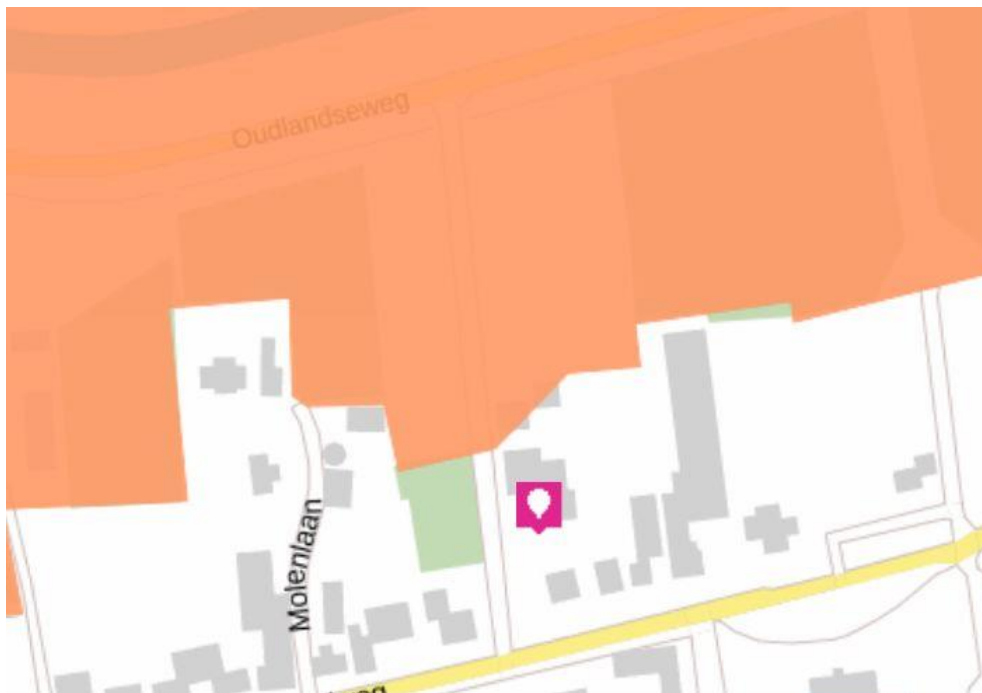
Net als bij andere maatschappelijke bestemmingen is uitgangspunt: één bedrijfs- of dienstwoning per functie. De gemeente heeft planologische randvoorwaarden opgesteld voor de verdere ontwikkeling. Deze zijn in onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 16. Opzet ontwikkeling De Kleine Haven

De voorgenomen bij De Kleine Haven is gelegen in het op kaart bij de Verordening provincie Groningen behorende buitengebied, net buiten het stedelijke gebied. De verordening stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied geen bestemmingen bevat die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij deze ontwikkeling aansluit op het bestaand stedelijk gebied en in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Zoals onderstaand figuur laat zien sluit het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling aan op het stedelijk gebied van Midwolda. De woongemeenschap is gevestigd in de voormalige basisschool. De woongemeenschap wordt beschouwd als een passende herinvulling van deze locatie. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen geschikte andere ruimte beschikbaar voor de herplaatsing van de woongemeenschap met inbegrip van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 17. Grens 'buitengebied' en 'stedelijk gebied' ter plaatste van de locatie De Kleine Haven

6. Hoofdweg 251

De voormalige boerderij aan de Hoofdweg 251 te Midwolda wordt ontwikkeld tot zorgboerderij. Hiertoe worden in pandig zorgappartementen en een beheerderswoning gerealiseerd. In de bijschuur worden eveneens zorgappartementen gerealiseerd. In totaal gaat het om 20 tot 24 zorgappartementen. De boerderij en de bijschuur zijn aangemerkt als rijksmonumenten. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan de locatie onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht.

De historische waarde van het gebouw zijn leidend voor deze ontwikkelingen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het document "Plantoelichting herbestemming boerderij en schuur Hoofdweg 251 Midwolda" (16-07-17) opgesteld.

Het beschrijft op een beknopte wijze de huidige situatie van de boerderij met nabije omgeving, aangevuld met enige historische verwijzingen. Het document is gemaakt als input voor het overleg met Welstands- en Monumentenzorg Groningen en is opgenomen als *bijlage 3* bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

7. Hoofdweg 151 Midwolda

Het realiseren van een landbouwschuur ten behoeve van de bedrijfsvoering. Maatvoering: 16 meter breed, 37 meter lang, nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter.

8. Hoofdweg 156 Midwolda

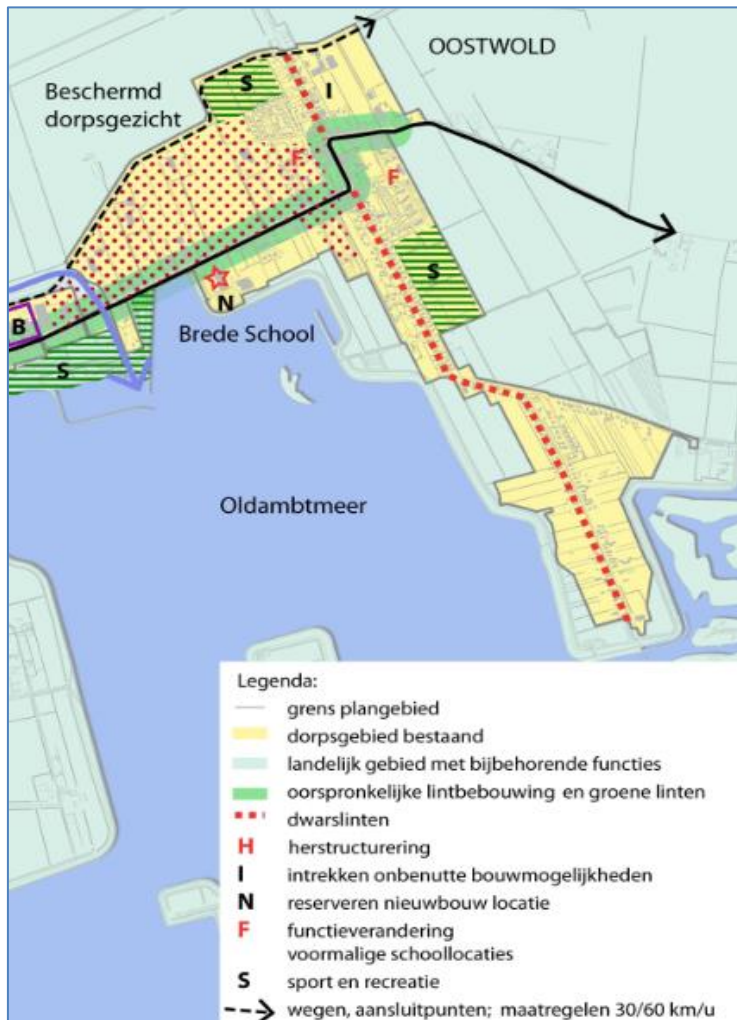
De minicamping bij de Blauwestadhoeve wordt uitgebreid met 15 standplaatsen. In totaal zijn er op dit perceel 30 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan.

9. Hoofdweg 246 Midwolde

Op de Hoofdweg 246 wordt in het kader van een kwaliteitsimpuls nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hier vestigt zich een fietsenwinkel. Op de verbeelding is hiertoe een bouwblok van 22 meter x 22 meter opgenomen. Voor de maatvoering is een specifieke regeling opgenomen. Een bedrijfswoning is in planologische zin toegestaan.

4.10 Specifieke uitgangspunten Oostwold

De uitwerking voor Oostwold is in figuur 14 weergegeven en resulteert in de volgende uitgangspunten/projecten.



Figuur 18. Ruimtelijk-functionele structuur Oostwold

4.10.1 Ruimtelijke structuur

Voor Oostwold geldt het behoud kenmerkende lintstructuur en de beeldbepalende (boerderij-)panden daarin en de kenmerkende groene structuur. De foto illustreert dat. Meer in het bijzonder is een bescherming van belang voor het beschermd dorpsgezicht. In de woongebieden is met een meer algemene regeling volstaan. Specifiek is verder van belang de overgang naar het gebied van de Blauwestad waarbij de openheid van diepe percelen is geregeld en de ligging van de verspreide lintbebouwing aan het Oldambtmeer.



4.10.2 Functionele structuur

Wonen

In Oostwold ligt net als in Midwolda het accent op behoud van en kwalitatieve verbetering in de woningvoorraad. Incidenteel is nog op grond van vigerend beleid aanvulling mogelijk.

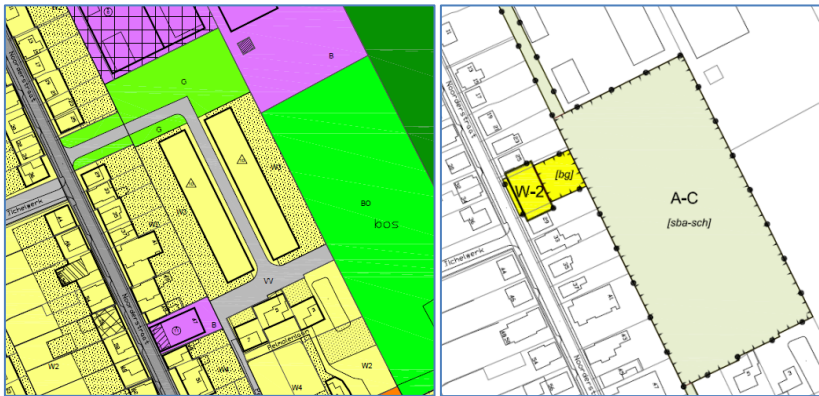
Intrekken bouwlocatie Noorderstraat

Een eerder aan de orde zijnde planmatige uitleglocatie aan de oostzijde van de Noorderstraat is niet meer actueel. Het betreft hier een plan op gemeentegrond voor een projectmatige ontwikkeling ten behoeve van de toenmalige woningbouwcorporatie SGBA (later opgegaan in Woonstichting Groninger Huis) als compensatie van eerder vervallen mogelijkheden.

Reeds bij de partiële herziening van het bestemmingsplan 2009 is daaraan geen behoefte gebleken; wel is in genoemd plan ter aanvulling van de lintbebouwing aan de Noorderstraat een mogelijkheid voor een vrijstaande woning opgenomen.

Echter, omdat deze invullocatie, gelegen op gemeentelijke grond, niet meer in het woonprogramma van de Woonvisie is opgenomen, wordt deze nu achterwege gelaten. Voor het overige is deze planologische situatie nu in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Zie ook onderstaande figuur met een bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' voor de gronden op het binnenterrein: overeenkomstig het huidige gebruik kunnen deze gronden benut worden voor (hobbymatige) agrarische doeleinden. Ook de aanvankelijk geprojecteerde ontsluiting aan de noordkant is nu agrarisch bestemd.



Figuur 19. Bouwmogelijkheden volgens bestemmingsplan Oostwold-2006 en in-trekking daarvan volgens bestemmingsplan Oostwold-2009

Inbreidingslocatie Kromme Elleboog gehandhaafd

In het geldende bestemmingsplan was aan de Parallelweg eerder een drietal woningbouwmogelijkheden gereserveerd. Na overleg met de provincie is dat in de herziening van 2012 teruggebracht naar twee. Via een locatiegebonden wijzigingsbevoegdheid kan dat bij gebleken behoefte nader ingevuld worden.

Voorzieningen en bedrijven

Voor Oostwold wordt rekening gehouden met:

- Het agrarisch bedrijf aan de noordoostzijde houdt zijn ontwikkelingsmogelijkheden.
- Functieverbreiding bij vrijgekomen/vrijkomende boerderijpanden met passende functies (recreatief-toeristische, dienstverlenende, bezoekerstuinen etc.).
- Planologische reservering voor ontwikkeling van de club- en verenigingsaccommodatie van de VVS te Oostwold.
- Het gebouw van de voormalige schietsportvereniging aan de Huningaweg heeft een horecabestemming gekregen. Verdere verbouw ten behoeve van een restaurantfunctie heeft in 2016 plaatsgevonden.
- Aan de Klinkerstraat is rekening gehouden met de vestiging van een Koffiehuis.
- Het herbestemmen van de (cultuurhistorisch waardevolle) gemalen nabij de brede school met een recreatieve bestemming (recreatieverblijf).
- Voor de golfbaan aan de Huningaweg is een specifieke regeling opgenomen.
- Met een recreatieve bestemming aan het pand Huningaweg 11 is rekening gehouden.
- Herbestemmen naar watersportgebonden functie locatie noordrand Oldambtmeer.
- Aan de Goldhoorn 10a wordt ruimte geboden voor een kringloopwinkel.

Locatie Goldhoorn 19 te Oostwold

Op de locatie Goldhoorn 19 in Oostwold zijn plannen om een wormenkwekerij te beginnen. Naast het kweken van wormen wil men met het bedrijf zich ook richten

op educatie richting scholen en een impuls geven aan de toeristisch-recreatieve omgeving.

Het bedrijf richt zich op het kweken van wormen, het ontwikkelen van kweeksystemen voor wormen, de handel in wormen, het ontwikkelen van kweekunits en het vermarkten daarvan en het ontwikkelen van concepten voor compostsystemen waarbij wormen worden ingezet. In de bedrijfsgebouwen op het perceel Goldhoorn 19 worden kweekbakken voor wormen geplaatst, vindt het verpakken van de wormen plaats en worden kweekunits ontwikkeld.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als *bijlage 4* bij deze toelichting opgenomen.

De locatie Goldhoorn 19 in Oostwold heeft de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij'. Hoewel het kweken van wormen kan worden gezien als een agrarische activiteit is er uiteraard geen sprake van het kweken van gewassen. Om de ontwikkeling van de wormenkwekerij in planologische zin toch mogelijk te maken is op de verbeelding de aanduiding 'wormenkwekerij' opgenomen.

Recreatie en toerisme

- Camping "De Kikkerberg" aan de zuidzijde van de Nieuweweg (op nummer 11) heeft uitbreidingsmogelijkheden benut. De camping is ingericht als kampeertuin en richt zich op recreanten die ruimte, rust en stilte zoeken.

Verkeer

Op grond van het *Verkeers- en Vervoerplan is/* wordt een aantal straten voorzien van maatregelen ten behoeve van 30 km. Voor Oostwold is dat het Tichelwerk.



Voor de Huningaweg ligt het accent op een verbinding tussen beiden dorpen met 50 km/u. De Oudlandseweg zal op een maximum snelheid van 60 km/u worden ingericht.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

5.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming is sinds 1 januari 2017 van kracht. En vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

5.1.1 Gebiedsbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, is een vergunning nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland (NNN).

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan (figuur 4)*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status. Wel liggen direct aan de zuidzijde en aan de oostzijde van Midwolda EHS-gebieden in de vorm van het Midwolder bos bij de Ennemaborg en een bosgebied aan de oostzijde van de Niesoordlaan. Ten zuidoosten van Oostwold ligt natuurgebied De Tjamme. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig.



Figuur 20. Fragment kaart 4 (Natuur) Omgevingsverordening Groningen, 2014

5.1.2 Soortbescherming

* *Toetsingskader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet in 2002, (thans onderdeel van de Wet Natuurbescherming) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van natura in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen aan beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan primair betrekking heeft op het gebied met bestaande dorpsbebouwing en enkele nader in te vullen locaties. Daar is in hoofdzaak al sprake van overwegend bouwrijpe terreinen. Vanuit oogpunt van ecologie is in de bestaande dorpsbebouwing naar verwachting geen sprake van (bijzondere) waarden die kunnen worden aangetast. Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen. Daarnaast is in het kader van de herontwikkeling van de Niesoordlaan apart ecologisch onderzoek gedaan in verband met de sloop en de benutting van het naastgelegen bosgebied. Op grond daarvan worden zo nodig maatregelen genomen.

Geconcludeerd mag worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de Wet Natuurbescherming niet in het geding is. In voorkomende gevallen zal sectoraal - naast het bestemmingsplan - een ontheffingsprocedure worden gevolgd, terwijl voor meer algemene soorten het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene vrijstelling geldt. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een vrijstelling te worden aangevraagd.

5.2 **Cultuurhistorie en archeologie**

* *Toetsingskader en beleid*

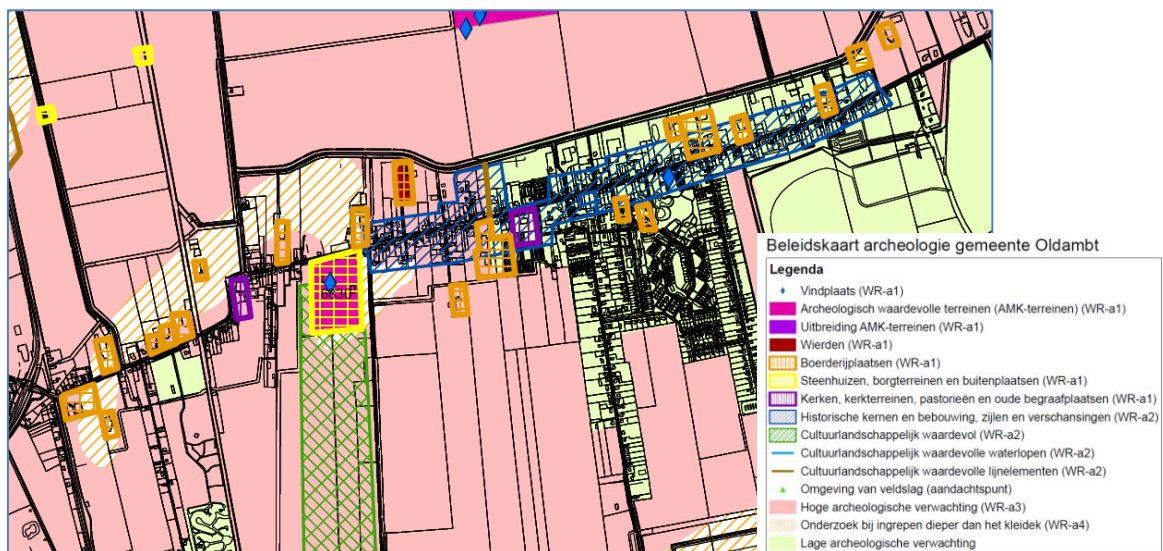
De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden zoals een aanzienlijk aantal rijksmonumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en enkele cultuurhistorisch bijzondere objecten. Daarnaast is de dorpskom van Oostwold aangewe-

zen als beschermd dorpsgezicht (1991), later gevolgd door aanwijzing van het aansluitende gebied langs Hoofdweg/Huningaweg. Zie ook eerder bij de beschrijving in hoofdstuk 3.2.

Vanuit archeologie geldt vanuit de *Erfgoedwet* dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap is voor de gemeente een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Daarin zijn tevens cultuurhistorische waarden meegenomen. Figuren 17 en 18 geven een fragment voor Midwolda en Oostwold.



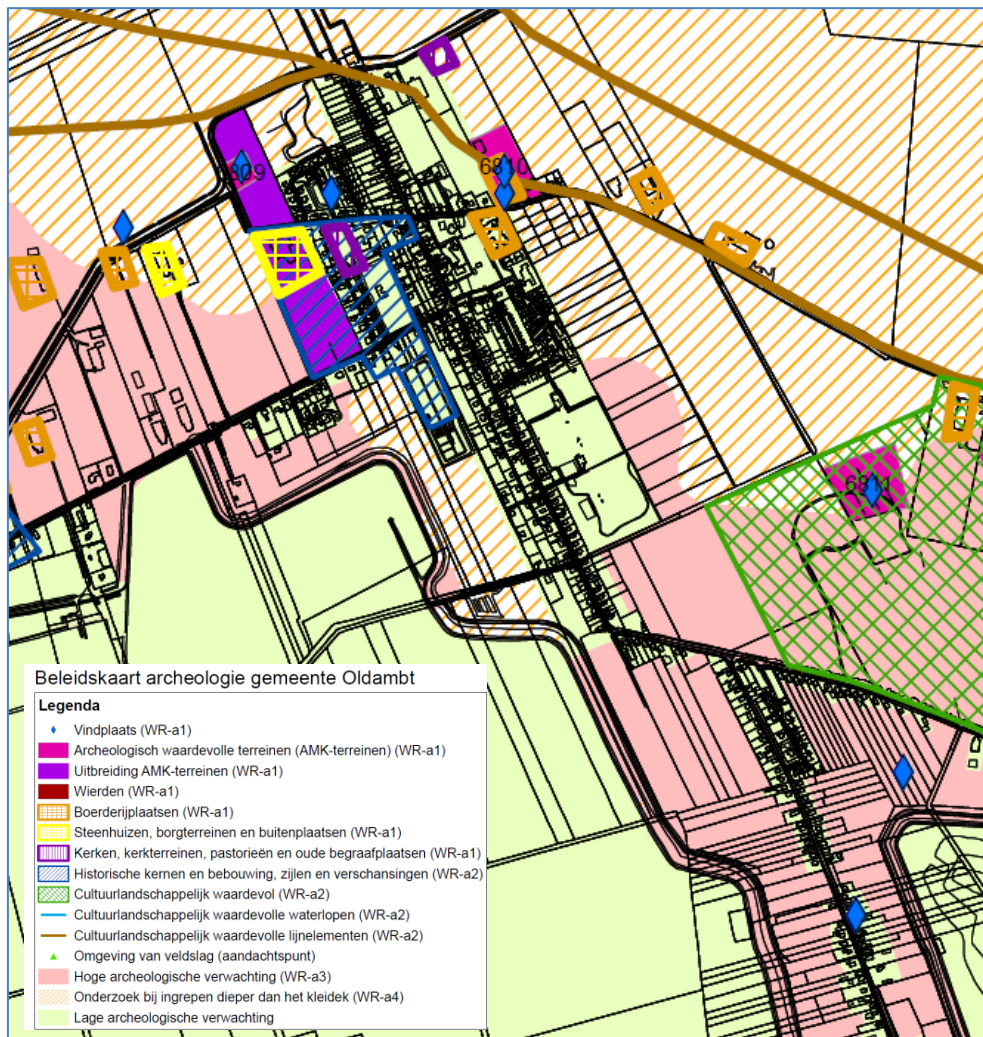
Figuur 21. Fragment Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt (2011), fragment Midwolda e.o.

Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten in het plangebied (Midwolda) zijn:

- een aantal boerderijplaatsen;
- de Ennemaborg als AMK-terrein (archeologisch waardevol), tevens borgterrein met cultuurlandschappelijk waardevol terrein ter plaatse van het Midwolder bos;
- kerk met kerkterrein aan de Hoofdweg;
- historische kernbebouwing rond de Hoofdweg;
- gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden rond de Hoofdweg.

Van belang zijnde cultuurhistorische aspecten in het plangebied (Oostwold) zijn:

- een aantal boerderijplaatsen;
- de dorpskerk als AMK-terrein (archeologisch waardevol);
- kerk met kerkterrein aan de Hoofdweg;
- historische kernbebouwing rond de Hoofdweg, doorlopend rond de Huningaweg aan de westzijde van het dorp;
- gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden, rondom de Hoofdweg met name aan de west- en zuidzijde van het dorp.



Figuur 22. Fragment Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt (2011), fragment Oostwold e.o.

Deze elementen krijgen in het bestemmingsplan een beschermende regeling. De perceelsgebonden elementen zijn vastgelegd op hun locatie, de gebiedsgebonden waarden zijn via een stelsel van omgevingsvergunningen beschermd.

Karakteristieke panden

De gemeente heeft door Libau Groningen een inventarisatie uit laten voeren naar karakteristieke panden, zie ook paragraaf 3.2.3. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in een totaalijst met per object een beknopte beschrijving en waardering van de geselecteerde objecten (Lijst karakteristieke objecten Midwolda – Oostwold april 2017). De totaalijst is als *bijlage 3* bij deze toelichting opgenomen. De betreffende karakteristieke objecten zijn in het bestemmingsplan onder een beschermende regeling gebracht (aanduiding ‘overige zone - karakteristiek’). Met deze inventarisatie van karakteristieke panden is voldaan aan de Omgevingsverordening provincie Groningen.

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat vanuit het onderwerp ‘cultuurhistorie’ het bestemmingsplan geen bezwaren ontmoet.

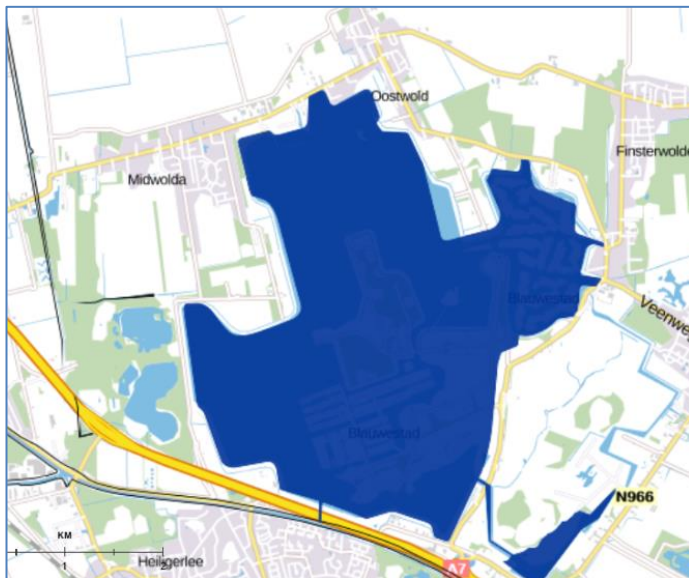
5.3 Water

* Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

Waterschappen hebben volgens de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de kaart van de Omgevingsverordening heeft het Oldambtmeer – zelf buiten het plangebied gelegen – een aanduiding gekregen (‘berging wateroverlast’) die de waterbergende functie aangeeft.



Figuur 23. Fragment Omgevingsverordening Groningen

Het waterschap Hunze en Aa's (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* (2013), terwijl verder van belang is het *Waterbeheerprogramma 2016-2021*.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscielders).

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Bij toename van het verhard oppervlak is compensatie nodig in de vorm van waterberging.

Vertaald naar dit bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Het plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg brengen. In voorkomende gevallen wordt een wateradvies van het waterschap gevraagd. Bij meer ingrijpende vernieuwingen zal de watertoets worden doorlopen. Dat kan het geval zijn bij het toepassing geven aan de wijzigingsprocedures, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatgangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten, maar ook langs de randen van het plan. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen;
- ingeval van nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de waterkwantiteit en -kwaliteit;
- de bestemmingen langs de watgangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen).

Waterkwaliteit

Bij de realisering van nieuw rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Dit op grond van het waterbeleid van de gemeente Oldambt.

Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een ontheffing van de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's worden aangevraagd. Deze staat overigens los van het bestemmingsplan. In het kader van het formele overleg wordt het waterschap bij het bestemmingsplan betrokken.

5.4 Bodem

* *Toetsingskader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Bij locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Verdachte plekken dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw van woningen wordt nagegaan of er een voldoende actuele beeld van de bodemsituatie bestaat. Zo nodig volgen maatregelen.

5.5 Geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Wat betreft het wegverkeerslawaai hebben volgens de Wet geluidhinder alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Bij zoneplichtige wegen is uitgangspunt de geluidbelasting binnen de zone op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan de gemeente een hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Over het wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat voor het hele dorpsgebied een 30 km zonerings geldt, zodat er geen formele geluidszonering is. Een uitzondering geldt delen van de Hoofdweg, terwijl voorts de Oudlandseweg - zelf buiten het plan gelegen – van invloed kan zijn op functies binnen het plangebied.

Er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan het herbestemmen van bestaande plannen. Deze ligt op afstand van de doorgaande weg. Regulier beleid van de gemeente is om de woonstraten als 30-km/u zone in te richten. Dan is er geen sprake van een zoneplicht vanwege het wegverkeerslawaai.

5.6 Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk in het bijzonder de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

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

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft primair een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden ten doel. Daarnaast worden plaatselijk in ontwikkeling zijnde locaties afgegrond. Ook deze zijn in relatie tot de luchtkwaliteitseisen beperkt van omvang.

Het bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Overigens blijkt uit de Rapportages Luchtkwaliteit van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen in het ommeland.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Toetsingskader en beleid

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen. Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Het rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen en de Provincie Groningen heeft dan ook gedaan in de Omgevingsverordening.

Provinciaal Basisnet Groningen

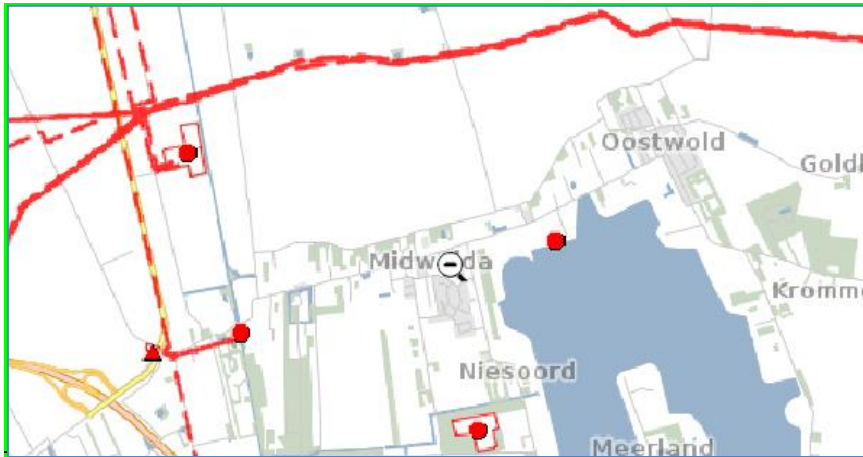
Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid geldt dat langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR 10⁻⁶-contouren zijn vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plasbrandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).

In de gemeente Oldambt maakt alleen de aan de westzijde van Midwolda lopende provinciale weg (N362) deel uit van het provinciale basisnet.



Figuur 24. Fragment Omgevingsverordening, ligging provinciaal basisnet

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan



Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is advies gevraagd van de Omgevingsdienst Groningen. Daarnaast heeft In het kader van externe veiligheid de Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld voor het plangebied 'Midwolda-Oostwold'. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn relevant voor de verantwoording groepsrisico.

Het advies van de Omgevingsdienst en de beoordeling van de Veiligheidsregio Groningen zijn als *bijlage 5 en 6* bij deze toelichting opgenomen. De conclusies uit beide adviezen zijn in de navolgende paragrafen weergegeven.

5.7.3 Onderzoek externe veiligheid

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en aardgastransportleidingen beoordeeld. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- In en nabij het plangebied zijn risicovolle inrichtingen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10-6 en het invloedsgebied over het plangebied liggen. De plaatsgebonden risico10-6 contouren van het LPG tankstation Zijdwende zijn gelegen in de bestemmingen verkeer, groen, water en bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen. Binnen deze bestemmingen bevinden zich geen en worden geen kwetsbare objecten gerealiseerd. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De provinciale weg N362 heeft een veiligheidszone 1 provinciale wegen van 10 meter. De provinciale weg N362 is gelegen in het bestemmingsplan en wel in de bestemmingen verkeer, groen, water, en bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen. Binnen deze aangegeven PRmax van 10 meter worden geen (beperkt)

kwetsbare objecten opgericht en/of mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

- Voor de provinciale weg N362 is in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen dat een veiligheidszone 3 transport geldt. Voor de provinciale weg N362 is de veiligheidszone 3 transport (30 meter) gelegen in de bestemmingen verkeer, verkeer - verblijfsgebied, groen, water, bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen en agrarisch - cultuurgrond. Binnen deze bestemmingen bevinden zich geen en worden geen objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Hierdoor is dit aspect niet relevant.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N362 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 880 meter en is gelegen over het plangebied;
- In bijlage I: basisnet weg tabel uit de Regeling basisnet is voor de rijksweg A7 aangegeven dat het plaatsgebonden risico 10-6 op 0 meter van de weg ligt. De afstand van de A7 tot de plangrens is ongeveer 60 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de A7 reikt niet tot de plangrens, daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.
- In de regeling Basisnet is voor de rijksweg A7 opgenomen dat voor het weggedeelte nabij het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Hierdoor is dit aspect niet relevant.
- Het invloedsgebied van de rijksweg A7 betreft 355 meter en is gelegen over het plangebied;
- De leidingen N-509-90, N509-91, A-543-01, A504, A-513, A-647 en A-677 hebben geen plaatsgebonden risicocontour;
- De belemmeringenstrook van de N-509-90 en N509-91 is gelegen in het plangebied en wel in de bestemming groen, verkeer en wonen;
- De belemmeringenstrook van de leidingen A-543-01, A504, A-513, A-647 en A-677 reiken niet tot het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Het invloedsgebied van de leidingen N-509-90, N509-91, A-543-01, A504, A-513, A-647 en A-677 reikt tot in het plangebied.

Groepsrisico

- Voor het LPG tankstation Zijdwende is een groepsrisico berekend welke is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de provinciale weg N362 is een groepsrisico berekend welke is gelegen onder de oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt voornamelijk veroorzaakt door de woningbouw en bedrijventerrein aan de noordkant van Oude Pekela. Het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold is conserverend van aard. Omdat het bestemmingsplan van conserverende aard is, vindt geen verandering van het groepsrisico plaats;
- Voor de leidingen N-509-90, N509-91, A-543-01, A504, A-513, A-647 en A-677 is het berekende groepsrisico zo laag dat het niet zichtbaar is in de FN-curve.

5.7.4 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In het kader van externe veiligheid heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld voor het plangebied 'Midwolda-Oostwold'. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn relevant voor de verantwoording groepsrisico. De conclusie van deze beoordeling is hieronder weergegeven:

Uit de beoordelingen van de bestrijdbaarheid blijkt dat:

- het plangebied als geheel goed bereikbaar is;
- binnen het plangebied deels sprake is van een eenzijdige bereikbaarheid;
- rond de Bevi-inrichting vormt het bluswater een aandachtspunt.

Veiligheidsregio Groningen adviseert te overwegen de bluswatersituatie en de bereikbaarheid in een deel van het plangebied te betrekken, bijvoorbeeld in het kader van de herinrichting. De veiligheidsregio wordt hierbij graag betrokken.

Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt:

- in de invloedsgebieden van de risicobronnen geen sprake is van objecten bestemd voor langdurig verblijf van groepen verminderd redzame personen;
- het plangebied voldoende ontvluchtingsmogelijkheden biedt;
- een beperkt deel van het plangebied buiten het sirenebereik van het bestaande WAS ligt.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen enz.).

5.7.5 Conclusie

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

6 JURIDISCHE REGELING

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, de perspectieven voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Voor de plankaart zijn de uitgangspunten, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht, de basis.

6.2 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden.

Meer inhoudelijk is de regeling opgezet overeenkomstig de elders in de gemeente toegepaste bestemmingen. In de bestemmingen is de nodige flexibiliteit binnen de ruimtelijke hoofdopzet opgenomen.

6.3 Toelichting op de enkelbestemmingen

6.3.1 Agrarisch – Bedrijf

Binnen het plangebied komen nog diverse functionerende agrarische bedrijven voor, zowel in Midwolda als in Oostwold. Het zijn grondgebonden agrarische bedrijven, in hoofdzaak akkerbouwbedrijven. In het bestemmingsplan is ingezet op een bestemming die aansluit bij de vigerende regeling. Dat betekent er binnen de aangegeven bouwvlakken ontwikkelingsruimte is. De bedrijfswoning is tevens aangegeven, veelal aanwezig in het karakteristieke voorhuis. Diverse boerderijen hebben een karakteristieke hoofdvorm. Overeenkomstig de in 2012 vastgesteld herzieningen is voorzien in een beschermende regeling. Er is een regeling bij afwijking voor de plaatsing van kampeermiddelen.

Bij de bouw van nieuwe stallen dient lichthinder te worden voorkomen. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen (strijdig gebruiksbepaling). De lichtsterkte van een nieuwe stal mag niet meer dan 150 lux bedragen, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren.

6.3.2 Agrarisch – Cultuurgrond

De onbebouwde gronden die veelal grenzen aan de dorpspercelen hebben een bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. Hobbymatig of bescheiden agrarisch gebruik is mogelijk. Mestopslag is uitgesloten. Voor erf- en terreinafscheidingen is rekening

gehouden met de regels uit de provinciale verordening. Aanwezige veldschuren (met een agrarische functie) zijn aangegeven.

6.3.3 Agrarisch – Kwekerij

Verspreid over het plangebied komen enkele kwekerijbedrijven voor. Conform de geldende regeling is een bestemming opgenomen, waarbij aanwezige bedrijfswoningen zijn geregeld. Een combinatie met een loonbedrijf is aangeduid (aan de Hoethslaan 75b: specifieke vorm van bedrijf-loonbedrijf).

De wormenkwekerij op de locatie Goldhoorn 19 in Oostwold is specifiek aangeduid.

6.3.4 Bedrijf

Op enkele plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming Bedrijf voor. Deze regelt over het algemeen kleinschalige (nijverheids- en verzorgende) bedrijven die zich binnen het dorp hebben ontwikkeld. Met het oog daarop is de aard van de bedrijvigheid vastgelegd en is een bouwvlak gegeven voor de toelaatbare bebouwing. Deze sluit aan bij de huidige planologische mogelijkheden; deze kunnen nog verder worden benut.

Bij de meeste van de bedrijven liggen ook woningen in de buurt en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid. Een bijbehorende dienst- of bedrijfswoning is mogelijk, tenzij deze al binnen een (aangrenzende) woonbestemming valt.

6.3.5 Bedrijf – Nutsvoorziening

De bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening is overeenkomstig de geldende situatie in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen en betreft voorzieningen met een openbare nutsfunctie, als transformatorhuisjes e.d.

6.3.6 Bedrijf – Verkooppunt voor motorbrandstoffen

Een verkooppunt voor motorbrandstoffen nabij de provinciale weg is onder bovenstaande bestemming gebracht.

Het is milieuhygiënisch van belang dat de veiligheidszones rond het vulpunt, de opslagtank en de afleverzuil van het LPG-tankstation in dit bestemmingsplan geregeld worden. Dit heeft te maken met het verbieden van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶ rond die objecten. In de regeling bij deze aanduiding is de bouw van dit soort objecten dan ook uitgesloten. Daaronder vallen ook bedrijfswoningen van derden. De bedrijfswoning bij het tankstation valt binnen de veiligheidscontouren.

6.3.7 Bos

Enkele bosgebieden, die met name in de dorpsranden voorkomen zijn met een bestemming Bos geregeld. De bestemming is gericht op handhaving van het bestaande landschapskarakter.

6.3.8 Detailhandel

Aanwezige winkels in de dorpskernen van Midwolda en Oostwold zijn inbestemd. Een aanwezige supermarkt is aangeduid. Bedrijfswoningen zijn aangegeven.

6.3.9 Detailhandel – Tuincentrum

Deze bestemming komt eenmaal in het plangebied, en wel in het zuidelijke deel van Oostwold. Er is tevens sprake van de functie van hoveniersbedrijf. Het bestemmingsplan houdt daarmee rekening.

6.3.10 Dienstverlening

Op de kruising in het centrum van Oostwold zit een kantoorfunctie die onder de bestemming Dienstverlening is gebracht. Het is het bankgebouw van de SNS dat overeenkomstig is geregeld.

6.3.11 Gemengd

Een aantal vooral eerder vrijgekomen, veelal monumentale boerderijpanden, maar daarnaast ook de Ennemaborg, is onder de bestemming Gemengd gebracht. In functionele zin is rekening gehouden met kleinschalige bedrijvigheid, recreatief-toeristische functies e.d. In ruimtelijke zin wordt rekening gehouden met de karakteristieke waarden van de gebouwen.

6.3.12 Groen

Aanwezige groenvoorzieningen zijn van de bestemming Groen voorzien. Het betreft hier een aantal gronden die op structureel niveau een bijdrage aan de groenvoorzieningen aan de dorpen leveren.

6.3.13 Horeca

Aanwezige horecavoorzieningen zijn apart geregeld onder een bestemming Horeca gebracht. De regeling sluit in ruimtelijke zin aan op die van de geldende plannen het gaat bij deze bestemming om de lichtere horecavormen zoals restaurants, pensions, hotels, cafetaria's e.d. . De aard van de bedrijvigheid is met de planregels geregeld.

6.3.14 Maatschappelijk

Binnen het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor; deze zijn met de gelijknamige bestemming Maatschappelijk geregeld. Het gaat hier om de kerken, de scholen, de sporthal en overige voorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet over het algemeen in een regeling die is afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie met perceelsgerichte ontwikkelingsruimte. In functionele zin wordt ruimte geboden voor functie-uitwisseling, daar waar de behoefte zich daarvoor aandient.

6.3.15 Maatschappelijk – Begraafplaats

Voor zover begraafplaatsen los van kerken voorkomen zoals in beide dorpen voorkomend, zijn ze geregeld onder de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats.

6.3.16 Natuur

Enkele gronden die liggen aan de zuidzijde hebben een natuurbestemming en sluiten aan bij het aangrenzende bestemmingsplan Blauwestad.

6.3.17 Recreatie–Dagrecreatie

Een klein deel van het strand aan de noordoever van het Oldambtmeer is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Dit sluit aan op de omliggende bestemmingen in het plan voor de Blauwestad.

6.3.18 Recreatie–Recreatiewoning

Een tweetal recreatieverblijven in de vroegere gemaalgebouwtjes nabij de brede school krijgen met dit bestemmingsplan een recreatieve functie (recreatieverblijven). De gebouwtjes zijn daarnaast monument, zodat de ruimtelijke regeling een conserverend karakter heeft.

6.3.19 Recreatie – Verblijfsrecreatie-1

Camping de Bouwte in Midwolda valt onder deze bestemming. Op het terrein komen diverse vormen van verblijfsrecreatie voor (bungalows, caravans, tenten) die met deze bestemming zijn geregeld. Eerder is hiervoor een regeling in de herziening-2012 opgenomen. Deze is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

6.3.20 Recreatie – Verblijfsrecreatie-2

Enkele kleinere campings in Oostwold en Midwolda zijn onder bovenstaande bestemming geregeld. De regeling sluit aan bij de aanwezige situatie. Ook hier zijn mogelijkheden voor kwalitatieve verbeteringen.

6.3.21 Recreatie – Verblijfsrecreatie-3

De groepsaccommodatie aan de Huningaweg 11 is onder de bestemming recreatie – Verblijfsrecreatie- 3 gebracht. De bestemming is toegespitst op de feitelijke situatie. Op kleine schaal is een boomkwekerij toegestaan.

6.3.22 Sport

Het sportveldencomplex van de voetbalvereniging in Oostwold (VVS) is onder de bestemming Sport gebracht. Die bestemming is ook gegeven aan het sportcomplex aan de Niesoordlaan in Midwolda voor de MOVV en voor de tennisvereniging. Er is rekening gehouden met de bijbehorende verenigingsgebouwen, aangeduid op de verbeelding.

6.3.23 Sport – Golfbaan

Aan de Huningaweg tussen Oostwold en Midwolda komt een golfbaan voor, die dienovereenkomstig is bestemd. De bijbehorende boerderij is onder de bestemming meegenomen.

6.3.24 Verkeer

De doorgaande verkeersvoorzieningen zijn onder de bestemming Verkeer gebracht. Binnen de bestemming Verkeer staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de Hoofdweg-Huningaweg door Midwolda-Oostwold. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde *Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken* (BBLB) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn incidentele evenementen toegestaan. De evenementen mogen plaatsvinden aan de Hoofdweg-Huningaweg-Klinkerstraat in Midwolda-Oostwold. Hierbij geldt dat het niet mag gaan om evenementen met versterkt geluid. In de nachtperiode (23.00 en 7.00 uur) zijn evenementen niet toegestaan.

6.3.25 Verkeer – Verblijfsgebied

De ontsluitingswegen en woonstraten met een beperkte verkeersfunctie, die deel uitmaken van de planmatige woonbuurten, zijn onder de bestemming Verkeer-Verblijf geregeld.

Dat geldt ook het deel van het centrumgebied in Midwolda dat bij de herinrichting als 30 km gebied is uitgevoerd. Binnen deze bestemming zijn incidentele evenementen toegestaan. De evenementen mogen plaatsvinden aan de Hoofdweg-Huningaweg-Klinkerstraat in Midwolda-Oostwold. Hierbij geldt dat het niet mag gaan om evenementen met versterkt geluid. In de nachtperiode (23.00 en 7.00 uur) zijn evenementen niet toegestaan. Binnen het verblijfsgebied aanwezige garageboxen zijn apart aangeduid.

6.3.26 Water

De bestemming Water komt voor in bij waterlopen, waarbij het niet alleen gaat het niet alleen om een regeling vanwege de functie in de waterhuishouding, maar ook op water dat vanwege is met name gelet op de landschappelijk-ecologische betekenis.

6.3.27 Wonen – 1

De bestaande woningen zijn geregeld met de bestemmingen Wonen-1. Ten opzichte van het vorige plan, waarin gewerkt is met een systeem van bouwstroken en uitgewerkte bouwklassen, (naar bouwtype), is nu met een globaler systeem gewerkt. Dit is ook mogelijk omdat de woonbuurten nagenoeg volledig zijn gerealiseerd en het accent op beheer ligt. Ontwikkelingen die nu nog plaatsvinden hebben veelal te maken met bouwactiviteiten op perceelsniveau, zoals renovatie van het hoofdgebouw of realisering van een aan- of uitbouw of een bijgebouw bij een woning.

Binnen het plangebied is voor betreft de bestaande woningen sprake van een verschil in omvang van de bouwpercelen in relatie tot de ruimtelijke structuur: in de historische linten en de dwarslinten is veelal sprake van grotere percelen, terwijl de woningen in de planmatige uitbreidingsbuurten veelal gekenmerkt worden door kleinere percelen. Om dit onderscheid in hoofdvorm en bebouwingsoppervlaktes te handhaven is in de bouwregels de volgende maatvoering opgenomen:

- bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² (grotere kavels) mag de totale bebouwing hoofd- en bijgebouwen maximaal 300 m² bedragen;
- bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m² (kleinere kavels) mag de totale bebouwing hoofd- en bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen.

Deze maximale maatvoering is in de planregels opgenomen.

Op het algemene beeld komen uitzonderingen voor: op de planmatige uitbreidingslocaties komen in een aantal gevallen ook percelen voor die groter zijn dan 600 m². Voor afwijkingen geldt dan een uitzonderingsbepaling.

Locatie

Met betrekking tot de plaatsing van de woningen is de aanwezigheid van een voorgevel naar de openbare ruimte toe bepalend. Deze is op de verbeelding vastgelegd. Bepaald is dat ten minste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (en dus het merendeel) in de deze gevel moet worden geplaatst. De vóórtuin – en in een aantal gevallen ook de bepalende zijtuin – is daarbij bepalend.

Verder gelden afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Voor bijgebouwen gelden situeringseisen tot de naar de weg gekeerde gevel. Voor het overige gelden geen bijzondere plaatsingseisen. Hoofd- en bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsgebied een plaats worden geboden. Deze regeling sluit goed aan bij het recente bestemmingsplan *Finsterwolde-Drieborg-Ganzedijk/Hongerige Wolf*.

Hoogtes

Binnen de reguliere woonbuurten wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. Binnen de linten wordt aangesloten bij de vigerende regeling. De oorspronkelijke bebouwing is hier veelal wat lager; wél heeft plaatselijk, zoals aan de Niesoordlaan, invulling plaats gehad met een planmatige invulling tot twee bouwlagen met kap, veelal corporatiewoningen. Voor zover dergelijke maten afwijken van de basismaat geldt de bestaande maatvoering.

Aantallen

Het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak is uitgangspunt. Gelet op een goede afstemming op de *Woonvisie Oldambt (2015)* wordt niet uitgegaan van een verdere toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbuurten. Voor zover er veranderingen optreden, betreft dit renovatie of planmatige herstructurering, zoals die aan de Niesoordlaan. In dat geval wordt een regeling op maat gemaakt.

Aan huis-verbonden beroepen / bedrijf aan huis

In de regels is rekening gehouden met een gebruik van een nader aangegeven oppervlakte voor beroep en bedrijf aan huis. Dit in combinatie met de woonfunctie. Wel geldt een aantal criteria waarmee gewaarborgd wordt dat het wonen de hoofdfunctie blijft. Het betreft de reguliere regeling van de gemeente. Voor zowel aan-huis-verbonden beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een bijlagelijst bij de planregels opgenomen. Het wonen, blijft de hoofdfunctie.

Mantelzorg

Gelet op het *Besluit omgevingsrecht (Bor)* is geen aparte regeling voor mantelzorg opgenomen. Dit wordt voldoende in het *Bor* geregeld. Zie eerder hoofdstuk 4.

Bijbehorende bouwwerken:

De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zijn met de inwerkingtreding van het *Besluit omgevingsrecht (Bor)* op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het *Bor* een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zet de gemeente in op een maximale bebouwingsregeling per perceel. Deze bebouwingsregeling is al redelijk ruim, hetgeen ook kan, gelet op de ruime percelen in het plangebied. Dit is temeer mogelijk, daar het vergunningvrij bouwen al behoorlijke oppervlaktes mogelijk maakt.

De regeling sluit aan bij wat vergunningvrij sowieso al mogelijk is. Alleen voor zover dit leidt tot een onevenredige beperking van (bestaande) bouwmogelijkheden, zoals ter plaatse van zijtuinen, is van dit algemene principe afgeweken.

Regeling erf- en terreinafscheidingen

Binnen het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen die met name voor hoekpercelen enige extra ruimte geeft: erf- en ter-

reinafscheiding vóór de voorgevel maximaal 1 meter met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar maximaal 2 meter met toetsingscriteria over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Het gaat er hierbij om dat in hoeksituaties hogere erfafscheidingen aanvaardbaar kunnen zijn, mits passend in een goed straatbeeld. De planregels geven daarvoor criteria. In aanvulling daarop zullen ook extra welstandscriteria gelden aan materiaal- en kleurgebruik om een rommelig straatbeeld te voorkomen.

Daarbij wordt gedacht aan:

- metselwerk overeenkomstig het gebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken);
- stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren (groen of bruin);
- geïmpregneerde houten delen/schuttingen zijn toegestaan indien deze (binnen een jaar) een groene uitstraling krijgen door begroeiing met beplanting;
- rietmatten of vlechtschermen zijn toegestaan;
- geen felle en/of contrasterende kleuren.

Wonen – 3

De vrijgekomen, grotere (boerderij)panden zijn onder de bestemming Wonen-3 gebracht. De bestemming kent twee invalshoeken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een beschermende regeling voor de karakteristieke hoofdvorm opgenomen.

Functioneel wordt voorzien in kleinschalige bedrijvigheid, recreatief-toeristische activiteiten, dienstverlening en andere passende functies. Daar waar sprake is van losstaande bijgebouwen zijn deze aangeduid. Bij recht is een bijbehorende woning toegestaan. Verder is in de lijn van de partiële herzieningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat ingeval van verbouw van een karakteristieke boerderijpand er maximaal twee nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Dit om te voorzien in een mogelijk specifieke woonbehoefte, ter behoud van de karakteristiek van de veelal waardevolle Oldambtster boerderijen én onder afstemming op het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid. De planregels bevatten de relevante criteria. Binnen deze bestemming zijn incidentele evenementen toegestaan. De evenementen mogen plaatsvinden in en/of buiten het boerderij(pand). Hierbij geldt dat het niet mag gaan om evenementen met versterkt geluid. In de nachtperiode (23.00 en 7.00 uur) zijn evenementen niet toegestaan.

6.3.28 Wonen – Wooncentrum

Met de opgenomen bestemming Wonen - wooncentrum wordt ruimte geboden voor een regeling van De Kleine Haven. Er is binnen de bestemming rekening gehouden met de bijzondere woonfunctie, als met maatschappelijke functies. Zowel De Kleine Haven zelf als de geprojecteerde dienstwoning zijn onder de bestemming Wonen-wooncentrum gebracht, waarbij door middel van een zogenaamd relatie-teken geregeld is dat de woning bij de woongemeenschap hoort. De bestemming geeft verder ruimte voor zowel onzelfstandige woonruimtes als maatschappelijke en zorgvoorzieningen.

6.3.29 Wonen – Woongebouw

Enkele bestaande, verspreide locaties met gestapelde bouw zijn geregeld onder de bestemming Wonen-woongebouw. De wooneenheden kunnen zelfstandig worden bewoond, maar eventueel zijn er ook combinaties met gemeenschappelijke voorzieningen te leggen. Het betreft het gebouw Blauwestede aan de Hoofdweg en het appartementengebouw aan de Anna Maria Horalaan.

6.4 Toelichting op de dubbelbestemmingen

Leiding – Gas

De gasleiding die door het plangebied loopt is onder de dubbelbestemming Leiding - Gas gebracht. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een gastransportleiding en de daarbijbehorende belemmeringsstrook. Ter bescherming van de gasleiding mag binnen de bestemming niet worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 4

Overeenkomstig de *Nota Archeologiebeleid* zijn de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie 1 t/m 4” opgenomen. Deze hebben als doel om bij meer omvangrijke werkzaamheden na te gaan of er sprake is van beïnvloeding van archeologische waarden. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor uitvoeren van werken en werkzaamheden die diepe(re) grondbewerkingen als gevolg kunnen hebben. Ook gelden vanuit dit oogpunt regels voor het bouwen.

De bepalende maatvoering is hieronder weergegeven, met de aantekening dat normaal onderhoud en normale exploitatie zijn uitgesloten.

Dubbelbestemming:	Onderzoek nodig bij werkzaamheden voor een oppervlakte vanaf:
Waarde Archeologie 1	50 m ² en zodra dieper dan 40 cm
Waarde Archeologie 2	100 m ² en zodra dieper dan 40 cm
Waarde Archeologie 3	200 m ² en zodra dieper dan 45 cm
Waarde Archeologie 4	500 m en dieper dan het aanwezige kleipakket

6.4.1 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven zijn er door middel van twee besluiten beschermde dorpsgezichten in Oostwold aangegeven. De bescherming vindt primair plaats via het aanwijzingsbesluit op grond van de Monumentenwet. (De Monumentenwet maakt sinds 1 juni 2016 onderdeel uit van de erfgoedwet.) Daarnaast dient op grond van het aanwijzingsbesluit planologische veiligstelling te worden opgenomen in een bestemmingsplan. Dat gebeurt nu. Bouwvlakken en - voor zover nodig

- aangegeven voorgevelrooilijnen leggen de aanwezige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vast. Voor ingrijpende werken en werkzaamheden geldt een vergunningsplicht.

6.4.2 Waarde – Glaciale rug

Conform de Omgevingsverordening Groningen (2016) is de dubbelstemming Waarde – Glaciale rug opgenomen. Er geldt een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden. Gelet op de aanwezige dorpsfuncties zal dit in de praktijk slechts incidenteel consequenties kunnen hebben. De regeling sluit aan bij de eerder opgenomen regeling in de partiële bestemmingsplannen voor Midwolda en Oostwold alsook in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Finsterwolde-Drieborg-Ganzedijk. Ook is gelet op de (nieuwe) Omgevingsverordening 2016. De beschrijving vindt u eerder in hoofdstuk 3.1.

6.4.3 Waarde – Groene linten

Zowel in het provinciale beleid (*Omgevingsverordening Groningen*) als in het eigen gemeentelijk beleid (*Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt*) wordt de waarde erkend van de historische dorpslinten met waardevolle wegbepanting en (slinger)tuinen. Deze waardevolle structuur is door middel van een dubbelbestemming beschermd. De regeling sluit aan bij een gelijksoortige in de in 2012 gemaakte partiële bestemmingsplannen voor Midwolda en Oostwold, alsook in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Finsterwolde-Drieborg-Ganzedijk. Een omgevingsvergunning op kappen van waardevolle boombeplanting of de verandering van waardevolle tuinen geeft inhoud aan die bescherming.

6.4.4 Waarde – Open gebied

Een gedeelte van het plangebied wordt gerekend tot het grootschalig open landschap. De verordening provincie Groningen geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het -op de betreffende kaart aangegeven- grootschalig open landschap regels stelt gericht op de bescherming van de landschappelijke openheid. Deze regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waarde - Open gebied' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalig open gebied.

6.5 Gebiedsaanduidingen

overige zone - karakteristiek

De karakteristieke panden in het plangebied zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - karakteristiek' (zie ook de als *bijlage 3*). Er gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen en het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen is in principe verboden.

Veiligheidszone LPG

Rondom het tankstation bij de westelijke entree van Midwolda is een veiligheidszone rond het LPG-station opgenomen

Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen die deel uit maken van het provinciale basisnet moet worden voorkomen dat in een zone van 30 m nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd.

De N362 aan de westzijde van Midwolda hoort tot het provinciale basisnet.

In dit bestemmingsplan is met het oog daarop de gebiedsaanduiding opgenomen die dit regelt (“veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen”). Feitelijk loopt deze overigens maar over een beperkt deel van het plangebied.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de periode rond 2005-2008 zijn *Dorpsontwikkelingsplannen Midwolda en Oostwold* opgesteld. Inmiddels zijn daarvan belangrijke delen uitgevoerd. De realisering van de brede school en de gemeenschappelijke sporthal zijn daarvan voorbeelden, net als de uitgevoerde verbeteringsmaatregelen in de openbare ruimte. Inmiddels vindt het overleg met de dorpen plaats via een jaarlijkse schouw. Daarin wordt met de gemeente, de woningbouwcorporatie, Dorpsbelangen en andere betrokkenen nagegaan waar knelpunten of mogelijkheden in de dorpen liggen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan worden de Dorpsbelangen van Midwolda en Oostwold over het voorontwerp geïnformeerd.

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Midwolda-Oostwold 2016' eind 2016 toegezonden aan:

1. De provincie Groningen te Groningen;
2. Het Waterschap Hunze en Aa's te Veendam;
3. De Veiligheidsregio Groningen te Groningen;
4. Gasunie.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn inspraakmogelijkheden geboden binnen de gebruikelijke termijn van terinzagelegging van zes weken. Tijdens de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan is er één inspraakreactie ingediend.

Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is de 'Reactienota inspraak en overleg' opgesteld. In deze reactienota zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat weergegeven en is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 'Reactienota inspraak en overleg' is als *bijlage 7* bij de toelichting opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Midwolda - Oostwold heeft met ingang van 2 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio Groningen en de Gasunie zijn op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie, het Waterschap en de veiligheidsregio hebben in een reactie aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen is verder gebruik gemaakt door vijf personen/instanties. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie. Deze zijn opgenomen in *bijlage 8* 'Nota zienswijzen met

commentaar en reactie'. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Ten slotte volgt de behandeling en vaststelling in de gemeenteraad.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven.

Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van het toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied. Bovendien geldt dat de ontwikkelingen in het plangebied voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, die voor rekening van de initiatiefnemer komen. Bij meer ingrijpende ontwikkelingen worden aparte afspraken gemaakt met de initiatiefnemende partijen.

7.3 Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat hierbij primair om een conserverend bestemmingsplan in een gebied met bestaande functies.

Incidenteel biedt het plan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen. Voor zover er geen sprake was van gegroeide rechten volgens het vigerende plan, zijn deze gebonden aan toepassing van een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de hiervoor benodigde procedure zal de grondexploitatie van de concrete plansituatie aan de orde komen.

===