

**Bestemmingsplan opslagloods Hoofdstraat
te Nieuwolda**



VOORONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan opslagloods Hoofdstraat te Nieuwolda

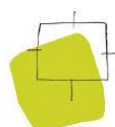
VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting
Bijlagen
Regels
Verbeelding

20 juli 2017

Projectnummer 195.42.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleid	9
2.1	Rijk	9
2.2	Provincie	10
2.3	Gemeente	11
3	Planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige inrichting	15
3.3	Juridische vormgeving	16
4	Toets aan wet- en regelgeving	18
4.1	Wet geluidhinder	18
4.2	Milieuzonering	18
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Ecologie	21
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.7	Bodem	21
4.8	Water	22
5	Economische uitvoerbaarheid	23
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

BIJLAGE 1 - Ecologische inventarisatie

BIJLAGE 2 - Watertoets

Inleiding



De eigenaar van Olsder Wooninrichting aan de Hoofdstraat 32 (hierna te noemen: 'initiatiefnemer') is voornemens om op het perceel tussen Hoofdstraat 15 en 19 te Nieuwolda (hierna te noemen: 'plangebied') een opslagloods van maximaal 120 m² te realiseren. Het betreffende perceel ligt al geruime tijd braak - na het vastlopen van een bestemmingsplanprocedure in 2011¹ - en tegenover het bedrijf van de initiatiefnemer. De gemeente Oldambt wil medewerking verlenen aan de bouw van de opslagloods, mits er sprake is van een goede planologische inpasbaarheid. Onderhavig bestemmingsplan maakt de beoogde functieverandering mogelijk en voldoet aan de gemeentelijke vereisten.

AANLEIDING



Afbeelding 1. Huidige situatie

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting (zie de bijbehorende verbeelding voor de exacte begrenzing). Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Nieuwolda Kom en is daarin bestemd als 'Bijzondere instellingen' en 'Verkeer'. Op grond van deze bestemmingen kan de opslagloods niet gerealiseerd worden. Er is in het vigerend bestemmingsplan ook geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het gebruik. Het geldende plan zal dus herzien moeten worden. Onderhavig (postzegel)bestemmingsplan voorziet daarin.

PLANGEBIED

¹ Destijds was het voornemen om binnen het plangebied een motorshop te vestigen.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het plangebied wordt ingericht. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan diverse wet- en regelgeving. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

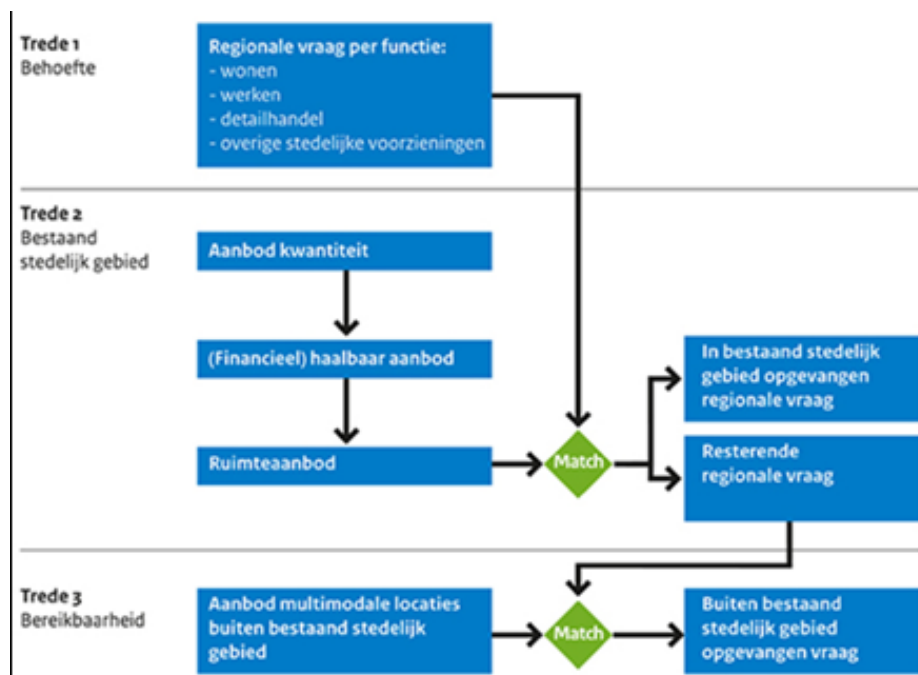
2.1

Rijk

SVIR

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’. Om dat te bewerkstelligen, zijn - voor de middellange termijn (2028) - de volgende drie doelen aangegeven:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Afbeelding 3. Ladder van duurzame verstedelijking

Ladder van duurzame verstedelijking

Deze drie doelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Eén daarvan is “een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie de Ladder van duurzame verstedelijking in het Be-

sluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden (zie vorenstaande afbeelding). Deze stappen zijn geen blauwdruk voor alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou volgens het ministerie voorbijgaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.²

Onderhavig initiatief is niet aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het gaat om de bouw van een opslagloods binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder van duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

2.2

Provincie

De Omgevingsvisie 2016-2020 (vastgesteld GS, 1 juni 2016) bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Hoofddoelstelling is het verder verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Het accent ligt daarbij op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken. De Omgevingsvisie gaat uit van vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

² De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 23 juni 2016 per brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de Ladder in het Bro vereenvoudigd wordt. Er is dan alleen nog een uitgebreide motivering nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied. Het begrip actuele 'regionale behoefte' wordt tevens vervangen door het begrip 'behoefte'.

Water

7. Waterveiligheid

8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder

11. Gebruik van de ondergrond

Het plangebied raakt het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit'. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.³ Een hoge ruimtelijke kwaliteit is volgens de Omgevingsvisie van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven qua wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen volgens de Omgevingsvisie bij aan de aantrekkingskracht van de provincie. Bij de concrete invulling van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op de kansen die zich voordoen in lokale en/of regionale situaties. Daarbij wordt ruimte gegeven aan maatwerk.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening provincie Groningen (vastgesteld GS, 1 juni 2016). Uit de kaarten die bij deze verordening zijn opgenomen blijkt dat het plangebied in stedelijk gebied is gelegen. De provincie verstaat onder stedelijk gebied: 'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur.' De Omgevingsvisie stelt dat stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden, omdat daarmee 'het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie behouden dan wel versterkt kan worden.' Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de invulling en ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

2.3

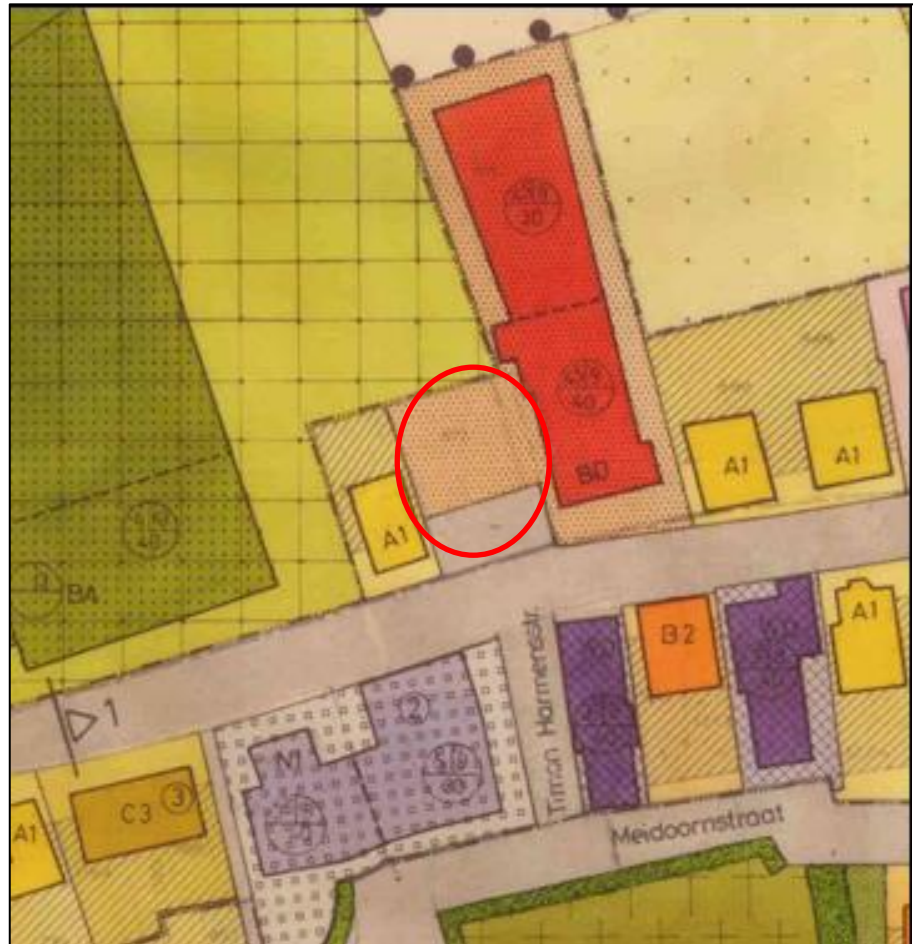
Gemeente

Het plangebied maakt, zoals aangegeven in de inleiding, deel uit van het bestemmingsplan Nieuwolda Kom (1990). In 2010 is voor Nieuwolda het bestem-

BESTEMMINGSPLANNEN
NIEUWOLDA

³ Bij de gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies. De belevingswaarde heeft betrekking op de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De toekomstwaarde staat voor de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

mingsplan 'Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda' vastgesteld. Het plangebied is daar buiten gelaten. Dat neemt niet weg dat dit recentere bestemmingsplan als richtinggevend beleidskader voor de kern Nieuwolda geldt. In de juridische systematiek van onderhavig plan is hier dan ook aansluiting bij gezocht.



Afbeelding 4. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

WELSTANDSNOTA

In de Welstandsnota Gemeente Oldambt (vastgesteld 21 maart 2013) is het plangebied ingedeeld bij 'Karakteristiek B' (bebouwing in de vorm van linten); 'historisch lint'. De waarde van dit gebied wordt bepaald "doordat het historische lint de ontwikkeling van het gebied duidelijk maakt: het contrast tussen de kleine arbeiderswoningen en de grote boerderijen, rentenierswoningen, winkels, werkplaatsen, kerken en scholen, de aansluiting bij de toen heersende bouwstijl en de verbondenheid met de structuur van het omringende land. Vanuit de linten zijn er karakteristieke doorzichten naar het open polderland. De linten zijn van oorsprong transparant. De soms vervallen en/of met grove details verbouwde oude arbeiderswoningen doen afbreuk aan het totaalbeeld." Deze waarden dienen gerespecteerd te worden. Nieuwbouw, verbouw en uitbreiding zijn alleen mogelijk wanneer de plaatsing en de hoofdvorm van de bestaande structuur alsmede de transparantie (minimaal) in stand worden gehouden. Een en ander is geconcretiseerd in welstandscriteria voor de plaat-

sing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van de bebouwing (zie verder blz. 23 van de Welstandsnota). Het bouwplan wordt in lijn met deze criteria opgesteld.

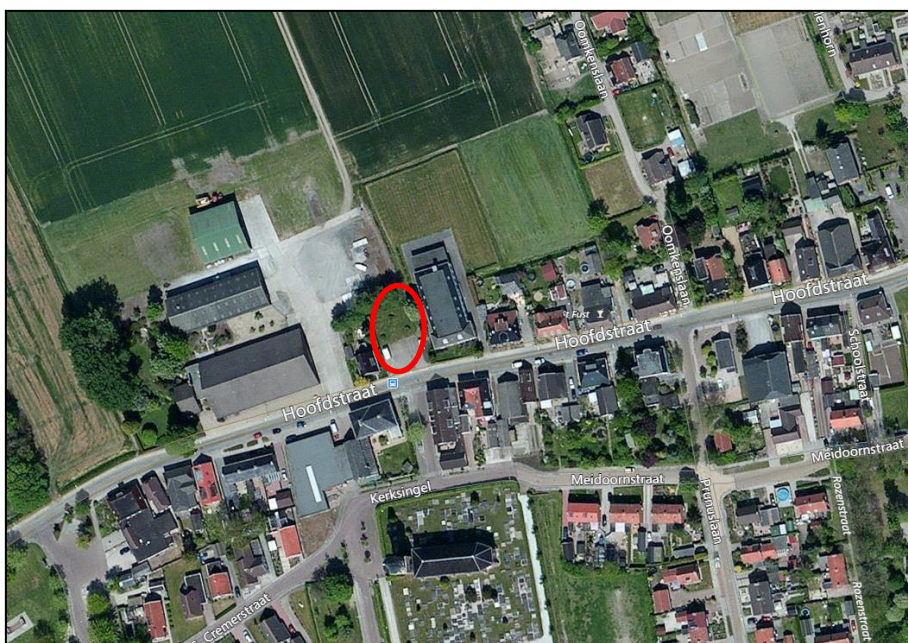
Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied bestaat op dit moment uit een parkeerplaats en een groengebiedje met gras en jonge (boom)aanplant. De huidige situatie is weergegeven in navolgende luchtfoto. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door (relatief) grootschalige bebouwing en bedrijvigheid. Zo is aan de westkant een agrarisch bedrijf gelegen en grenst het plangebied aan de oostkant aan een pand met een maatschappelijke bestemming. Aan de overzijde van de Hoofdstraat zijn detailhandel en andere vormen van bedrijvigheid aanwezig.



Afbeelding 5. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

3.2

Toekomstige inrichting

Er is nog geen ontwerp voor de opslagloods opgesteld. Dit ontwerp zal, zoals aangegeven in paragraaf 2.3, moeten passen binnen de welstandscriteria voor 'historische linten'. De plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van de loods zullen te zijner tijd hieraan getoetst worden door de welstandscommissie.

Onderstaande afbeelding geeft de globale plaatsing van de opslagloods aan. De loods wordt enigszins 'terug' in het lint gesitueerd en evenwijdig aan de Hoofdstraat. De omvang van de loods bedraagt maximaal 120 m². Het parkeergebiedje blijft grotendeels behouden en kan mede dienst doen voor laden en lossen.

De loods krijgt geen zelfstandige detailhandelsfunctie en is alleen bedoeld voor de opslag van producten die door de initiatiefnemer - aan de overzijde van de straat - verkocht worden. Een of twee keer per dag zal de loods bevoorraad worden (uitsluitend overdag). Het aantal verkeersbewegingen is dus minimaal.



Afbeelding 6. Globale plek van de opslagloods

Het groengebiedje achter de loods wordt ingericht als tuin. De initiatiefnemer is voornemens hier een openbaar toegankelijk speeltoestel voor gehandicapte kinderen te plaatsen. Tevens zal er een schutting worden geplaatst ter afscherming van de zijdelingse perceelgrens. De exacte situering en vormgeving van deze schutting moet nog (eventueel in overleg met omwonenden) bepaald worden.

3.3

Juridische vormgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is dit uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;

- de regels waarin de bestemmingen en doeleinden worden beschreven.

Bij het bestemmingsplan hoort ook een toelichting, waarin de belangrijkste afwegingen zijn verwoord die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De regels en verbeelding volgen de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). SVBP zorgt voor een uniforme regeling en verbeelding die goed met andere bestemmingsplannen kan worden vergeleken. Tevens sluit het bestemmingsplan aan bij de eisen en terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Onderhavig plan sluit aan bij het bestemmingsplan ‘Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda’ (2010), met dien verstande dat er maatwerkregels zijn opgenomen. Er is gekozen voor twee bestemmingen: Bedrijf en Groen. Het zuidelijke deel van het plangebied is bestemd als ‘Bedrijf’. Tevens geldt voor dit gebied de functieaanduiding ‘opslag’. Op de verbeelding is daarnaast een bouwvlak aangegeven waarbinnen de opslagloods gebouwd dient te worden. In de regels zijn nadere bepalingen m.b.t. de bouwhoogte en bebouwingsoppervlak opgenomen.

Aan het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming ‘Groen’ toegekend. Hier is geen bebouwing toegestaan. Wel wordt een tuin aangelegd met een speeltoestel voor gehandicapten. Dit speeltoestel is voor de buurt toegankelijk.

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangewezen gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van deze zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in geluidgevoelige bebouwing binnen de zone, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien de loods geen ‘geluidgevoelig object’ in de zin van de Wet geluidhinder is (uitsluitend opslag), kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

4.2

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Bij laatgenoemd omgevingstype kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Het plangebied maakt deel uit van gebiedstype ‘gemengd gebied’. Er is namelijk sprake van een ‘matige tot sterke functiemenging’. De VNG-brochure bevat geen richtlijnen voor de opslagloods die in het plangebied gerealiseerd wordt. Er wordt wel gesproken over ‘opslaggebouwen’ (SBI-2008: 52109), maar het gaat daarbij om grotere complexen die verhuurd worden aan derden en waarbij sprake is van substantiële verkeersbewegingen. Dergelijke complexen vallen binnen gemengd gebied in milieucategorie 1 en hebben een richtafstand van 10 m. Voor de loods binnen het plangebied is gelet op de beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen (geen zelfstandige detailhandelsfunctie en bevoorrading maximaal 1-2 keer per dag) een kortere afstand verdedigbaar. De afstand tussen de opslagloods en de gevel van de meest nabijgelegen woning bedraagt minimaal 4 m. Dit wordt voldoende geacht om onevenredige hinder te voorkomen. Er is geen sprake van een milieuhygiënisch conflict.

4.3

Externe veiligheid

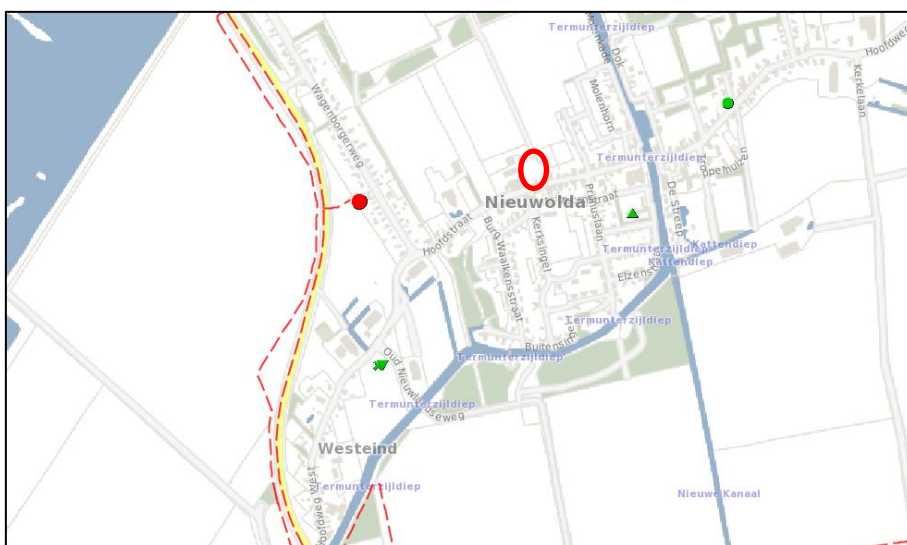
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een ruimtelijk plan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van Bevi vallen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van JPB Groep te Farmsum. Gelet op de grote afstand (5,4 km) en het feit dat er zich in het plangebied geen personen gedurende een langere tijd zullen bevinden, zal het groepsrisico door de realisatie van de loods niet toenemen.

Buisleidingen

Het plangebied valt niet binnen de effectafstand van aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van circa 430 m (bron: Risicokaart).



Afbeelding 7. Uitsnede Risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Transport

Het plangebied ligt niet binnen de effectafstand van (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde (spoor)weg is de N362, die onderdeel is van het Provinciaal Basisnet. Er is sprake van een ruime afstand, namelijk 530 m. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat externe veiligheid geen belemmering vormt bij de realisatie van onderhavig plan.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Plangebied

De bouw van de loods leidt tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Een of twee keer per dag zal de loods bevoorraad worden. Aangezien de genoemde grens van 3%-verslechtering pas bij een toename van meer dan 1000 mvt/etmaal wordt overschreden, is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Binnen het 'Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit' worden $\text{PM}_{2,5}$ -metingen uitgevoerd. Dit leidt tot 'grootschalige concentratiekaarten' waarin zowel de huidige als toekomstige achtergrondconcentraties voor $\text{PM}_{2,5}$ zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van $\text{PM}_{2,5}$ bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , ook kan

worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan te toetsen, is een ecologische inventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen noodzaak bestaat voor een aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Zie bijgevoegde rapportage voor verdere details van het onderzoek.

4.6

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de Erfgoedwet te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt is voor het plangebied een lage archeologische verwachting aangegeven. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Hoofdstraat in Nieuwolda betreft een historisch waardevol lint. Dit aspect is binnen de Welstandsnota Gemeente Oldambt (11 september 2012) vertaald in criteria voor de plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van bebouwing. Zoals eerder aangegeven zal voor de opslagloods worden aangesloten bij deze welstandscriteria. Ter aanvulling kan nog worden opgemerkt dat er geen sprake is van monumentale bebouwing binnen en/of rond het plangebied. Ter plaatse van Hoofdstraat 19 is wel een karakteristiek pand aanwezig. In de architectuur van de loods zal ook daarbij zoveel mogelijk worden aangesloten.

4.7

Bodem

Er is een inventariserend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er puinsporen en verhoogde PAK-concentraties aanwezig zijn. Er is een plan van aanpak opgesteld om de bodemkwaliteit te herstellen tot de minimale bodemkwaliteit voor het gewenste toekomstige gebruik. Deze is bepaald als 'Wonen' volgens de Regeling Bodem-

kwaliteit. De sanering wordt voor rekening van de gemeente Oldambt uitgevoerd.

4.8

Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De 'watertoets' is daarom een verplicht onderdeel van ruimtelijke procedures geworden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Via de Digitale Watertoets is het waterschap op 16 mei 2017 van onderhavig bestemmingsplan op de hoogte gebracht.

Plangebied

Binnen het plangebied is een parkeergebiedje en een tuin aanwezig. Er wordt een opslagloods van maximaal 120 m² gebouwd. Deze wordt grotendeels binnen de noordzijde van het (verharde) parkeergebiedje gerealiseerd. De toename in verharding als gevolg van de bouw van de loods is dus minimaal (circa 50 m²).

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat het hemelwater wordt afgevoerd op de tuin aan de noordzijde van het plangebied. Daar kan het infiltreren in de bodem. Voor de bouw zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het af te voeren water niet verontreinigd raakt.

Watertoets

Op 16 mei 2017 is de Digitale Watertoets doorlopen. De daaruit voortvloeiende uitgangspuntennotitie is als bijlage opgenomen. Uit dit document blijkt dat de *normale procedure* van toepassing is. Op 26 juni 2017 heeft waterschap Hunze en Aa's per email aangegeven dat de uitgangspuntennotitie als definitief mag worden beschouwd en dat het waterschap geen aanvullende opmerkingen heeft.

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

5

De kosten voor uitvoering van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemer (m.u.v. de bodemsanering). Gemeente en initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst sluiten waarin onder meer het planschadeverhaal is geregeld.

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



Dit bestemmingsplan zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd en daarnaast ter beoordeling worden toegezonden aan de vaste 'overlegpartners'. De resultaten van deze inspraak- en overlegronde zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden opgenomen.