

Lammehien



GEMEENTE
REIDERLAND

Bestemmingsplan
Nieuweschans

BügelHajema
ADVISEURS

goedgekeurd 24-06-08

Behoort bij besluit van de
raad d.d. 13/11/2007
nummer 5
De griffier van Reiderland,

[Handwritten signature]



**GEMEENTE
REIDERLAND**

Bestemmingsplan Nieuweschans

Inhoud:

Toelichting en bijlagen

Voorschriften

Plankaart nr. 195.00.03.30.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Beerta/Assen
Projectnummer 195.00.03.30.00
4 oktober 2007



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Cultuurhistorische schets	5
2.1	De vesting	5
2.2	Ontwikkelingen in de twintigste eeuw	7
2.3	Uitgangspunten voor ontwerp	8
3	Huidige situatie	9
3.1	Ligging en bereikbaarheid	9
3.2	Bevolking en woningbouw	9
3.3	Voorzieningen en werkgelegenheid	9
3.4	Verkeer	10
4	Beleidskader	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Provincie	13
4.3	Regio	15
4.4	Gemeente	15
4.4.1	Beleidsnota bestemmingsplannen	16
4.4.2	Masterplan Nieuweschans	17
4.4.3	Woonplan Reiderland	20
5	Planbeschrijving	25
5.1	Ambitieniveau: aanval als beste verdediging	25
5.2	Overzicht initiatieven	25
5.3	Uitwerking initiatieven	25
6	Milieu	33
6.1	Wegverkeerslawaaï	33
6.2	Railverkeerslawaaï	34
6.3	Industrielawaaï	35
6.4	Bedrijvigheid en externe veiligheid	38
6.4.1	Milieuzonering	38
6.4.2	Externe veiligheid	39
6.4.3	Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichten voor het plangebied	41
6.4.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	42
6.5	Duurzaamheid	43
6.6	Bodem	44
6.7	Archeologisch onderzoek	45
6.8	Water	46
6.8.1	Beleidskader	46

6.8.2	Watertoets	47
6.9	Flora en fauna	50
6.10	Luchtkwaliteit	53
7	Juridische vormgeving	55
7.1	Algemeen	55
7.1.1	Het bestemmingsplan	55
7.1.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	55
7.1.3	Wet op de openluchtrecreatie	55
7.1.4	Aanvullende werking Bouwverordening	56
7.2	Plansystematiek	56
7.2.1	Bestemmingsdifferentiatie	56
7.3	Handhaving	57
8	Economische uitvoerbaarheid	59
9	Inspraak en overleg	61
9.1	Inspraak	61
9.2	Overleg	61

Bijlagen

Aanleiding

Op dit moment zijn meerdere bestemmingsplannen voor de kern Nieuweschans van kracht. Een belangrijk deel hiervan is gedateerd. Herziening van deze plannen met hun uiteenlopende plansystematieken creëert overzicht in het planologisch-juridisch kader voor de kern en biedt tevens mogelijkheden om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Richtsnoer voor nieuwe ontwikkelingen is het in 1999 vastgestelde "Masterplan Nieuweschans". Dit Masterplan kan worden gezien als een ontwikkelingsvisie voor het gehele dorp en dient als basis voor de uitwerking van diverse projecten.

Begrenzing

Het plangebied heeft een grillige begrenzing. In principe is het hele dorpsgebied meegenomen, behoudens de gronden van Fontana en het nieuwe bedrijventerrein aan de oostkant van de kern. Ook Oudezijl is in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

De gronden gelegen ten noorden van de spoorlijn Nieuweschans-Groningen, met inbegrip van een deel van de Westerwoldsche Aa zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten. Deze gronden zijn meegenomen in het bestemmingsplan Binnen-Aa. Ter plaatse wordt een jachthaven gerealiseerd.

De nieuwbouwlocatie Molenbuurt, welke onderwerp is geweest van inspraak en overleg, is vanwege financieel-economische redenen buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor deze locatie wordt een bouwplan opgesteld dat in een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden vertaald.

Globaal eindplan

Het bestemmingsplan is ontwikkeld als globaal eindplan. Een globaal eindplan is een plan, waarin de bestemmingen in grote lijnen zijn aangegeven. Op basis hiervan kunnen bouwvergunningen worden afgegeven.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk plaatst de kern Nieuweschans in zijn cultuurhistorische context. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de huidige situatie qua ligging, bevolking, woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid. Hoofdstuk 4 geeft de randvoorwaarden aan die vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid aan de ruimtelijke ontwikkeling van Nieuweschans worden gesteld. Hoofdstuk 5 gaat in op nieuwe ontwikkelingen. De resterende hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving, milieuhygiënische aspecten, economische uitvoerbaarheid en inspraak en overleg.

2

Cultuurhistorische schets¹

2.1 De vesting

Oprichting van de vesting

Nieuweschans, de meest noordelijke plaats aan de Duitse grens in de provincie Groningen, is in 1628 op de toenmalige Dollarddijk van de in 1605 bedijkte nieuwe polder, het Bunder Nieuwland, als vesting aangelegd ter vervanging van de Oude Schans. De Oude Schans, die oorspronkelijk aan de Dollard lag, had zijn betekenis als fort verloren omdat het door aanslibbing en inpoldering te ver landinwaarts was komen te liggen. Nieuweschans kreeg een regelmatige vijfhoekige grondvorm, werd van bastions voorzien en door een natte gracht omgeven. Bij het ontwerpen van de vesting en het stratenplan van het gebied binnen de wallen, heeft de grondstructuur van het terrein een belangrijke rol gespeeld. De geografische situatie werd bepaald door het snijpunt van twee dijken -de Hamdijk en de dijk waarover de huidige weg naar Duitsland is gelegd- en een afwatering -de later gekanaliseerde Moersloot- die op genoemd snijpunt in zee uitmondde. De herkenbaarheid van het oude tracé van deze dijken is op de huidige topografische kaart vrijwel geheel verloren gegaan door de verlegging van de N7/E35 ten zuiden van Nieuweschans. Genoemde geografische elementen hebben ertoe geleid dat voor Nieuweschans, in tegenstelling tot Bourtange, geen regelmatig radiaal stratenpatroon is ontworpen.

Stratenplan

Bij Nieuweschans is het beloop van de waterlozing binnen de wallen in de vorm van een gracht, het huidige plantsoen in de Voorstraat, gehandhaafd. Van de ter weerszijden langs deze gracht aangelegde wegen is de oostelijke weg de doorgaande route geweest, in het noorden afgesloten door de Winschoterpoort en in het zuiden door de Bellingwolderpoort. De verdere hoofdstructuur van het stratenplan in het gebied binnen de wallen is overzichtelijk uiteengezet: twee, aan beide zijden van de gracht parallel lopende "achterstraten" en een straat die de gracht en deze straten loodrecht halveert.

Zwaartepunt

Het zwaartepunt van het verdedigingswerk heeft in het oosten gelegen; hetgeen zowel in de situering van de vesting, die met drie van de vijf bastions naar het oosten is gericht, als in de hoofdstructuur

¹ De tekst van dit hoofdstuk is in hoofdzaak een bewerking van de notitie "toelichting bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet te Nieuweschans, gemeente Nieuweschans" (8 december 1974).



Westerwoldsche Aa



Begraafplaats



**GEMEENTE
REIDERLAND**

Nieuweschans



Achterstraat



Langakkerschans



Galerie Wiek XX



van het stratenplan tot uitdrukking komt. In 1744 is de zijdekking van het water die verloren is gegaan, vervangen door nieuwe verdedigingswerken, die aan de noordoost- en oostzijde van de vesting zijn aangelegd.

Ontmanteling

Na de opheffing van Nieuweschans als vesting in 1870 is de ontmanteling snel en grondig aangepakt. Van de oorspronkelijke verdedigingsgordel rest slechts een gedeelte van de gracht aan de oostzijde. De vijfhoekige grondvorm van het gebied binnen de vestingwallen en de hoofdstructuur van het stratenplan zijn daarentegen nog duidelijk herkenbaar in de huidige plattegrond bewaard gebleven.

Voorstraat

De Voorstraat, de voormalige doorgaande verbinding, is het voornaamste element in de ruimtelijke opbouw van Nieuweschans. Tevens is de straat door de bijzondere indeling van de openbare ruimte en door de bebouwing ter weerszijden in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van het dorp. De bebouwing van de Voorstraat, die aan het einde van de negentiende eeuw op de geslechte wallen tot stand is gekomen, bestaat uit de voor die tijd karakteristieke vrijstaande en met ruime tuinen omgeven huizen. De rooilijn is vrij consequent aangehouden. Als afsluitende elementen zijn deze panden voor het ruimtelijk beeld van de Voorstraat van groot belang. Het met fraaie lindebomen begroeide plantsoen (de voormalige gracht) vormt met de uit verschillende perioden stammende bebouwing een belangrijk samenbindend element, waardoor er van een afgebakend geheel kan worden gesproken.

De gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke structuur en de historische bebouwing hebben in 1974 geleid tot een aanwijzing van de historische kern en enkele beeldbepalende negentiende-eeuwse bebouwing rondom de Voorstraat als beschermd dorpsgezicht (ex artikel 35 van de Monumentenwet).

2.2 Ontwikkelingen in de twintigste eeuw

Vanaf de jaren '30 is de plattegrond van Nieuweschans ingrijpend gewijzigd. Uitbreiding vond vooral in noordelijke en oostelijke richting plaats. Vooroorlogse woningbouw is terug te vinden in het gebied Molendwarsstraat-Kerkstraat-Zuiderstraat. Ook enkele delen van de Rusthoflaan stammen uit deze periode. In de jaren '60 kwam ondermeer het woongebied ten oosten van de Singelstraat tot ontwikkeling. De grootste expansie deed zich echter in de jaren '70 en '80 voor. In die periode werd nieuwbouw gepleegd nabij de Bunderweg, Ernst Casimirstraat, Troelstrakade en ten noorden van de



Zuiderstraat. De meest recente woningbouw is eind jaren '80 in het uiterste van de kern gerealiseerd.

Ook op het gebied van bedrijvigheid heeft het dorp belangrijke ontwikkelingen doorgemaakt. De aan de haven gekoppelde economische activiteiten (graan) zijn grotendeels verdwenen. Het bedrijf Triton en het Kuurcentrum Fontana zijn sinds een groot aantal jaren in dit gebied gevestigd. Recente bedrijfsontwikkelingen vinden plaats aan de zuidoostkant. Detailhandel en dienstverlening is geconcentreerd in en rondom het historisch centrum.

2.3 Uitgangspunten voor ontwerp

In de toelichting die bij de aanwijzing van de historische kern als beschermd dorpsgezicht is opgesteld, zijn ook enkele richtlijnen voor het daarop aan te passen bestemmingsplan gegeven: "zonder dat er sprake van "bevriezing" is, dienen de historisch bepaalde vormen bewaard te blijven". Voor iedere wijziging in het beeld dient op zorgvuldige wijze overwogen te worden of plaats, materiaal en vorm en afmetingen zodanig zijn gekozen, dat het inpassen in de bestaande situatie optimaal geschiedt. Deze richtlijn zal als uitgangspunt dienen voor ingrepen binnen het gebied dat is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. Ook delen van het nog zichtbare "oorspronkelijke" stratenpatroon zullen worden gerespecteerd.

Naast handhaving/uitbouw van bestaande dorpskarakteristieken, kunnen er ook aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen in reeds verdwenen elementen worden gevonden. Zo kan door gerichte interventies de oorspronkelijke, bijna geheel verdwenen, vestingstructuur (deels) worden hersteld. Het gaat dan niet zozeer om historiserende ingrepen, maar om moderne ingrepen die verwijzen naar het verleden en tevens bijdragen aan een nieuw elan van het dorp. Gebieden die voor herstructurering in aanmerking komen, zijn hier bijzonder geschikt voor. Nieuwbouw die op deze wijze tot stand komt, kent een hoog zelfverklarend vermogen. De plaats en wijze waarop wordt gebouwd, is voor eenieder te begrijpen.

Huidige situatie

3.1 Ligging en bereikbaarheid

Nieuweschans ligt in het oosten van de gemeente Reiderland, ingeklemd tussen de Duitse grens (noord-, oost- en zuidzijde) en de Westerwoldsche Aa (westzijde). Binnen een straal van 10 km liggen grotere kernen als Winschoten, Finsterwolde en Beerta. Het dorp is goed bereikbaar, zowel voor het gemotoriseerd verkeer als per openbaar vervoer. De rijksweg A7 tussen de stad Groningen en Duitsland is de belangrijkste ontsluitingsroute voor (vracht)auto's. Wat betreft openbaar vervoer is de spoorverbinding met Groningen via Winschoten en Hoogezand-Sappemeer van belang. Daarnaast staan enkele streekbussen in verbinding met het dorp. Verder is er een treinverbinding vanaf Groningen -via Nieuweschans- naar Leer.

3.2 Bevolking en woningbouw

Bevolkingsaantal

Per 1 mei 2005 bedroeg het aantal inwoners van de kern Nieuweschans 1.531. Op 1 januari 1991 telde het dorp nog 1.667 inwoners. Dit houdt een gemiddelde jaarlijkse daling in van 10 inwoners, ofwel 0,6%. Het inwonertal van de gemeente nam in diezelfde periode minder snel af. Per 1 mei 2005 had de gemeente 7.009 inwoners. Ten opzichte van 1991 betekent dit een daling van 97 inwoners (0,14%). De dalingen zijn vooral het gevolg van een negatieve migratiebalans en de gemeentelijke herindeling.

Per 1 mei 2005 is ongeveer 22% van de gemeentelijke bevolking in Nieuweschans woonachtig. Hiermee blijft de kern alleen achter bij Finsterwolde en Beerta dat elk circa 36% van de gemeentelijke inwoners huisvesten.

Woningvoorraad

Per 1 januari 2001 telt de woningvoorraad van Nieuweschans 818 woningen. Dit is inclusief Oudezijl ten noordwesten van Nieuweschans. De gemeente als geheel telt 3.427 woningen. Dat betekent dat circa 24% van de woningen in de gemeente Reiderland in Nieuweschans is gelegen.

3.3 Voorzieningen en werkgelegenheid

Nieuweschans beschikt over een redelijk goed voorzieningenniveau. De dorping kan in de eigen kern, voornamelijk aan de randen van de bebouwde kom, terecht voor zijn primaire levensbehoeften. Het dorpscentrum bevat vooral sociaal-culturele voorzieningen, waaronder een bibliotheek, musea, (Samen-Op-Weg-)kerk en een

gemeenschapscentrum. Een belangrijk kenmerk van de dorpskern is de sterke vertegenwoordiging van galerieën. Er zijn ook diverse medische en recreatieve instellingen en sport- onderwijsinstellingen in Nieuweschans gevestigd. Het dorp beschikt over een rijk verenigingsleven.

Speciale vermelding verdient het bronnenbad Fontana. Dit kuurcentrum aan de zuidwestelijke kant van de kern trekt gemiddeld 160.000 bezoekers per jaar. De belangrijkste werkgever in het dorp is Kappa Triton dat in het westen van Nieuweschans is gesitueerd. Dit bedrijf dat voornamelijk de West-Europese massiefkartonnen verpakkingmarkt bedient, heeft circa 280 medewerkers in dienst. Overige bedrijvigheid is/wordt gesitueerd op het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bolwerck.

3.4 Verkeer

GVP

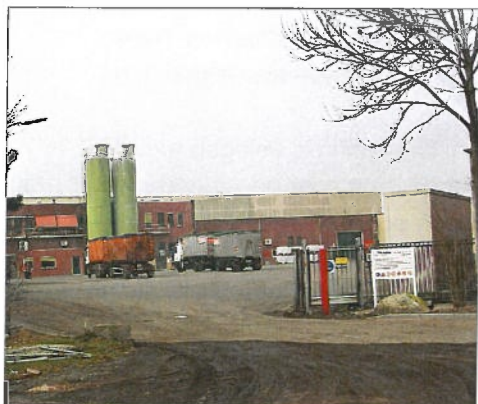
Sinds 1997 kent de gemeente Reiderland een Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan (GVP). Dit GVP geeft de hoofdlijnen en de speerpunten aan van het verkeersveiligheidsbeleid in Reiderland. In het GVP wordt aandacht besteed aan de volgende invalshoeken:

- algemeen: landelijk en provinciaal verkeersveiligheidsbeleid en het beleid van verkeersveiligheidsorganisaties binnen de gemeente;
- educatief: regionale campagnes, voorlichting, onderwijs en toezicht en handhaving door de politie;
- preventief: het realiseren van een "duurzaam veilig verkeerssysteem", waarin de kans op ongevallen minimaal is;
- objectief: het terugdringen van het aantal en de ernst van de ongevallen;
- subjectief: het terugdringen van de gevoelens van onveiligheid bij de burgers.

Ten aanzien van de opbouw en inrichting van het wegennet is in het GVP geen concrete uitwerking van praktische maatregelen opgenomen. Met de komst van het Startprogramma Duurzaam Veilig en een aantal wettelijke maatregelen, zoals "bromfiets op de rijbaan" en "verkeer van rechts voorrang", was er derhalve de noodzaak het GVP ten aanzien van de opbouw en inrichting van het wegennet te actualiseren en nader uit te werken tot een "Leidraad Duurzaam Veilig Verkeer".

Leidraad Duurzaam
Veilig Verkeer

Deze Leidraad stelt ten aanzien van Nieuweschans het volgende. Nieuweschans is gelegen langs de autosnelweg A 7. De kern heeft daarmee een uitstekende ontsluiting richting Groningen en Duitsland. De verkeersroute door Nieuweschans wordt gevormd door Zuideinde, Achterweg, Singelstraat en Hoofdstraat.



Bedrijfslocatie Triton



Hoofdstraat



**GEMEENTE
REIDERLAND**

Nieuweschans



Buremaplein



Voorstraat



Mr. P.J. Troelstrakade

De ontsluiting van het Bronnenbad voor het autoverkeer en Triton voor het zwaar verkeer zijn belangrijke bepalende elementen in de verkeersstructuur van de kern.

Nieuweschans heeft een treinstation. Dit station is gelegen aan de rand van de kern. Een barrière vormt de brug over de Westerwoldsche Aa. De brug heeft een beperkte breedte.

Naast het feit dat Nieuweschans een onduidelijke verkeersstructuur heeft, zijn er de volgende specifieke knelpunten ten aanzien van de verkeersveiligheid:

- Dresselhuisstraat: voorrangsproblematiek;
- Bunderweg: ongevallenconcentratie en subjectief gevaarlijk;
- Verlengde Hoofdstraat: ongevallenconcentratie en subjectief gevaarlijk;
- Achterweg: subjectief gevaarlijk;
- Hamdijk: ongevallenconcentratie.

Categorisering van wegen

Een belangrijk aspect bij Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen. Dat wil zeggen dat er voor wordt gezorgd dat het gewenste gebruik, het feitelijke gebruik en de vormgeving van de weg op elkaar worden afgestemd. Wat dat betreft, is aansluiting gezocht bij het Masterplan Nieuweschans en de problematiek rond de ontsluiting van Triton en het Bronnenbad.

In Nieuweschans geldt een verbod voor het vrachtverkeer om gebruik te maken van de wegen in de kern. Dit verkeer maakt gebruik van de Europaweg. Deze weg heeft tot doel om met name het vrachtverkeer op een snelle en veilige manier buiten de eigenlijke kern om te leiden. Vrachtverkeer van en naar Triton gebruikt deze route ook. De hoofdontsluiting van Triton blijft daarom gericht op aan- en afvoer via de Europaweg.

Onder voorwaarde dat vrachtverkeer van en naar Triton effectief uit de kern geweerd blijft, worden de overige wegen in Nieuweschans als verblijfsgebied ingericht. Dit stemt overeen met de voorstellen uit het Masterplan Nieuweschans. In het Masterplan Nieuweschans is aangegeven dat een herkenbare route door Nieuweschans gewenst is, om bezoekers van het Bronnenbad te verleiden ook het dorp te bezoeken. De route moet door zijn inrichting herkenbaar zijn als complete route waarlangs men zijn weg door het dorp kan vinden en het dorp ook weer kan verlaten. Deze route loopt via het Zuideinde, de Achterweg, dan afbuigend naar de Singelstraat en tenslotte via de Havenstraat en de Weg naar de bron weer terug naar het Zuideinde. Dit hele traject krijgt dezelfde inrichting.

Straten als de Hamdijk of de Achterweg sluiten als zijwegen op de beschreven route aan.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uiteengezet. Tevens is het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's verwoordt.

Voor de provincie Groningen zijn het Provinciaal Omgevingsplan en de Nota Bouwen en Wonen richtinggevend. Voor de gemeente is het Masterplan Nieuweschans het voornaamste beleidskader. De Beleidsnota bestemmingsplannen geeft ook enkele belangrijke richtlijnen voor het onderhavige plan.

4.2 Provincie**POP II**

Op 5 juli 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) door Provinciale Staten vastgesteld. De hoofddoelstelling van het POP II is voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling). Het beleid is onderverdeeld in vijf thema's: "Ondernemend Groningen", "Wonen in Groningen", "Karakteristiek Groningen", "Bereikbaar Groningen" en "Schoon en Veilig Groningen".

Driesporen

Om de hoofddoelstelling te bereiken worden drie sporen gevolgd: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. De uitwerking van deze sporen biedt enkele aanknopingspunten voor dit plan:

- de woningvoorraad moet voldoen aan de wensen van de consument;
- een goede bereikbaarheid door goede infrastructuur en goed openbaar vervoer;
- een veilige leefomgeving met goede voorzieningen;
- een goed niveau van voorzieningen, zorg en cultuur;
- mogelijkheden om zelfstandig te wonen in een veilige en aantrekkelijke woonomgeving;
- hoge kwaliteit van natuur, landschap, milieu en water;
- zuinig zijn met voorraden zoals ruimte, water, grondstoffen en energie.

Regio Oost

Het POP II gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de vier regio's; Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030,

■
een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven. De gemeente Reiderland valt onder de regio Oost. Het regioperspectief gaat niet expliciet in op de positie van de gemeente Reiderland en Nieuweschans binnen de voorgenomen provinciale ontwikkelingen.

Bouwen in landelijk gebied

Om de stedelijke vernieuwing in de zes stedelijke centra niet te dwarsbomen, mag binnen het landelijk gebied alleen worden gebouwd voor de eigen behoefte, dat wil zeggen voor de groei van het aantal huishoudens. Bij het bouwen voor de eigen behoefte moet worden gestreefd naar concentratie van woningbouw in centrumdorpen. Dat zijn dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen.

Terughoudend is de provincie met het toestaan van nieuwbouw in kleinere dorpen. Woningbouw wordt daar alleen wenselijk geacht wanneer daarmee de beeldkwaliteit wordt versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open ruimten. In de zogenaamde 'complete' dorpen die in mindere mate dan centrumdorpen over voorzieningen beschikken, kan in ieder geval worden gebouwd voor de eigen behoefte welke voortvloeit uit de gezinsverdunding. Om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden, zijn in deze categorie dorpen, beperkte nieuwbouwimpulsen mogelijk. De provincie laat wel enige ruimte voor nieuwbouw waar het gaat om wonen als economische impuls. Nieuwbouw, aanvullend op de bouw voor de eigen behoefte, kan een stimulans betekenen voor gebieden waar werkgelegenheid en voorzieningen onder druk staan. Om de leefbaarheid effectief te ondersteunen, zonder daarbij de woningmarktpositie van de steden in gevaar te brengen, moet de extra woningbouw worden gericht op het aantrekken van hogere inkomens. Door een toename van de bestedingen kan de achterstand in welvaart en welzijn worden ingelopen. Daarnaast kan zo'n impuls geld opleveren voor natuur en landschap, terwijl het landschap er zelf ook fraaier van kan worden.

Inrichtingseisen

Naast leefbaarheid is ook de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied van groot belang. Bij nieuwbouw dient voornamelijk aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige inpassing in het landschap en de stijl waarin wordt gebouwd. Inrichtingscriteria hebben vooral betrekking op ontstaanswijze, identiteit en openheid. De provincie spreekt in het POP van gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Functionele, architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische benaderingen worden daarbij geïntegreerd. Bij nieuwbouw (en herstructurering) stelt de provincie hoge eisen aan duurzaamheid.

4.3 Regio

Kompas voor het Noorden

Het Kompas voor het Noorden (Ruimtelijk economisch ontwikkelingsprogramma Noord-Nederland 2000 tot en met 2006, 21 december 1999) schaaft de gemeente Reiderland onder het landelijk gebied. De centrale doelstelling voor het landelijk gebied is het realiseren van een vitaal platteland waar het goed werken, wonen en vertoeven is. Deze doelstelling is uitgewerkt in meerdere deeldoelstellingen, waaronder het stimuleren van een leefbaar platteland, een gevarieerd landschap waarin de karakteristieke, beeldbepalende waarden kenmerkend aanwezig zijn en een toeristische branche die is gestoeld op een kwalitatief hoogwaardige accommodatie en professionele organisatiestructuur. Voor de genoemde deeldoelstellingen is van provinciale zijde geld gereserveerd.

Ruimtelijk Economisch
Perspectief Noord-
Nederland

Het rapport Ruimtelijk Economisch Perspectief Noord-Nederland (Commissie Langman, september 1997) geeft een overzicht van de sterke en zwakke punten van het Noorden en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen om de positie van Noord-Nederland te verbeteren. Het rapport geeft per deelaspect de te nemen maatregelen weer met het bijbehorende kostenplaatje. Ten aanzien van het deelaspect ruimtelijke inrichting wordt voor de steden en dorpen aangegeven dat er een balans moet worden gevonden tussen de uitbreiding van de woningvoorraad die noodzakelijk is om aan de kwalitatieve vraag te voldoen en de herstructurering van de bestaande voorraad. Volgens de commissie verdient het aanbeveling nieuwbouw veel meer binnen de dorpskernen te lokaliseren en waar mogelijk via restauratie en renovatie een meer adequaat gebruik van de beschikbare ruimte te realiseren.

Kompas voor de toekomst

In het Kompas voor de toekomst (januari 1998) wordt een reactie op het rapport van de Commissie Langman gegeven. Ten aanzien van het thema leefbaarheid in het landelijk gebied wordt aangegeven dat het instandhouden van voorzieningen een aandachtspunt is, dat er een nieuwe opzet voor het openbaar vervoer moet worden gezocht en dat het waterbeheer vernieuwd en duurzaam van karakter moet zijn.

4.4 Gemeente

Het voor dit plan relevante gemeentelijke beleid is weergegeven in het Collegeprogramma 1998-2002 en het Collegeprogramma 2002-2006, de Beleidsnota bestemmingsplannen en het Masterplan Nieuweschans (en de uitwerking daarvan).

4.4.1 Beleidsnota bestemmingsplannen

In de Beleidsnota bestemmingsplannen van 3 september 1999 is het gemeentelijke beleid van de diverse sectoren op samenhangende wijze vertaald naar planologische criteria. De nota geeft aan hoe de gemeente in nieuwe bestemmingsplannen zal omgaan met ruimtelijk (on)gewenste ontwikkelingen. Daarmee is de beleidsnota van belang als basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

Volkshuisvesting

In de Beleidsnota wordt gesteld dat ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid de grootste ruimtelijke ingrepen in de kernen Nieuweschans, Finsterwolde en Beerta gaan plaatsvinden. In het algemeen zal in deze kernen geen uitbreiding meer plaatsvinden. De aandacht ligt de komende jaren op kwalitatieve verbetering van de voorraad door revitalisering, herpositionering (huur naar koop) en herstructurering. Gesloopte woningen worden op één-op-één-basis teruggebouwd, waarbij uitwisseling tussen plekken mogelijk is. Verkoop van huurwoningen kan de toekomstwaarde op korte termijn vergroten.

Een belangrijke doelgroep voor de toekomstige huisvesting zijn de ouderen. De behoefte aan ouderenhuisvesting is voornamelijk kwalitatief. Met name de oudere bejaardenwoningen voldoen nauwelijks meer aan de hedendaagse eisen. Deze zullen moeten worden opgeknapt of vervangen. Voor ouderen zijn met name de grotere kernen Nieuweschans, Finsterwolde en Beerta van belang. Binnen deze kernen zijn de "centrumlocaties" het meest aantrekkelijk. De gemeente zoekt naar combinaties van wonen en zorg, bijvoorbeeld middels zorgsteunpunten in de grote kernen.

Ruimtelijke kwaliteit

Kernthema in de Beleidsnota bestemmingsplannen is het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. Belangrijk aandachtspunt hierin is het voorkomen van een groot aantal leegstaande panden en ongebruikte of ondoelmatig gebruikte panden. Dit komt zowel voor bij woningen als bij bedrijfsgebouwen en maatschappelijke voorzieningen. Voor dit capaciteitsprobleem moet in ruimtelijk, maar ook in sociaal-economisch opzicht een oplossing worden gezocht.

De ruimtelijke kwaliteit wordt ook verminderd als gevolg van het conflicteren van verschillende functies binnen een gebied. Het streven van de gemeente is om in de (kleinere) kernen alleen milieuvriendelijke en kleinschalige bedrijvigheid toe te staan (zie hiervoor ook hoofdstuk 6 over de milieuaspecten). Bij dit type bedrijvigheid wordt ook gedacht aan de zogenaamde aan-huis-verbonden-(vrije-)beroepen en bedrijven. Deze kunnen leiden tot een vergroting van de leefbaarheid.

Differentiatie

De gemeente streeft naar een differentiatie van woonmilieus. Dit geldt zowel voor nieuwe als voor bestaande woongebieden. Daarbij gaat het zowel om de doelgroepen waarvoor geschikte woningtypen worden aangeboden, als om verschillende milieus. Een dergelijke differentiatie kan mede door een uitwisseling van woningbouwcapaciteiten worden bereikt. In het algemeen komt het gemeentelijk beleid erop neer dat er in de kleinere kernen regelmatig sprake zal zijn van verdunning. Op deze manier kan hier het landschappelijke karakter van het wonen worden versterkt. Ook een punt dat van belang is, is een versterking van de woonfunctie in de grotere kernen waaronder Nieuweschans, zodat hier het draagvlak voor voorzieningen en de dynamiek in de kern kunnen worden behouden.

Nieuwbouw

Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouwwontwikkelingen is het stellen van eisen op het gebied van beeldkwaliteit. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk een streekeigen karakter te krijgen. Dit betekent het formuleren van eisen ten aanzien van materiaalgebruik, kleur, vorm en architectuur van gebouwen.

Duurzaam bouwen

De gemeente stimuleert het nemen van maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Richtlijn hiervoor is het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen uit 1997 dat door de Streekraad Oost-Groningen is opgesteld.

4.4.2 Masterplan Nieuweschans

In de raadsvergadering van 6 juli 1999 is het Masterplan Nieuweschans vastgesteld. Het Masterplan is te beschouwen als het script voor de toekomstige ontwikkelingen in Nieuweschans. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke verbeteringen, maar evengoed om samenwerking tussen instanties en het vergroten van de betrokkenheid van bewoners door communicatie. Het plan dient een samenhangende en integrale aanpak op terreinen als de herstructurering van de woningvoorraad, de relatie bronnenbad-dorp, de verkeerssituatie, de herinrichting van wegen en groen, de inrichting van het buitengebied, kunst, cultuur en horeca op gang te brengen. Daarmee beoogt het plan te komen tot een verbreding van de werkgelegenheid, versterking van de woonfunctie en recreatie. Twee thema's spelen daarbij als sfeer en toetsingskaders voor functies en ruimtelijke ingrepen een belangrijke rol: "groene buitenplaats" en "vesting". In het Masterplan Nieuweschans Uitwerking vesting en groene buitenplaats (oktober 1999) zijn beide thema's uitgewerkt. De in deze uitwerking beschreven ruimtelijke visie moet worden gezien als een vertrekpunt voor de programmatische aanpak van Nieuweschans. De uitgangspunten zijn randvoorwaardenstellend voor de verdere ontwikkeling van de kern.

Ten aanzien van Nieuweschans zijn de volgende knelpunten gesignaleerd.

- Een zwakke woningmarktpositie. De woonfunctie is vrijwel geheel gericht op degenen die economisch aan het dorp en de directe agrarische omgeving zijn/waren gebonden. Door de verzwakking van de economische basis en het uitblijven van veel spin-off van het bronnenbad stagneert het inwonertal en is er sprake van migratieverlies.
- Nieuweschans heeft nog geen eigen identiteit, het ontbreekt aan een goede samenhang tussen delen van het dorp, met name tussen het bronnenbad en het dorpscentrum.
- De uitstraling is voor verbetering vatbaar, mede door verval of functieverlies van verspreide panden/plekken, het imago is grijs en sober, de allure en dynamiek/levendigheid van een "echte" bronnenbadplaats ontbreekt.
- Het woningaanbod is op onderdelen niet meer afgestemd op de huidige en toekomstige vraag.
- De relatie met de omgeving is zwak, de aantrekkelijkheid van het buitengebied wordt te weinig benut.

Om deze knelpunten om te buigen en tevens potenties te benutten, zijn de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Het creëren van meer samenhang, met prioriteit voor de samenhang tussen bronnenbad en dorp.
- Stimuleren van een langer verblijf van de 160.000 bezoekers per jaar van het bronnenbad.
- Vergroten van de attractiviteit als leefplaats om te wonen en te werken door een integrale aanpak van herstructurering van de woningvoorraad, routing en centrumvoorzieningen.
- Aantrekken van meer dagbezoekers ondermeer uit de Blauwe Stad.
- Bewerkstelligen van een mentaliteitsverandering van de eigen bewoners; meer zelf initiatief/ondernemerschap.
- Ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken; onder andere door het culturele erfgoed van de vesting weer op te halen (identiteit vergroten) en kansen van historische plekken als de Voorstraat uitnuttten voor commerciële en culturele functies met kunst als verbindend element tussen heden en verleden.

De ontwikkelingsrichtingen uit het Masterplan en de uitwerking hiervan, voorzover deze betrekking hebben op het plangebied, zijn in de planbeschrijving van het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

Vooroverleg Masterplan
Nieuweschans

Over het Masterplan is vooroverleg gevoerd met de Commissie bestemmingsplannen van de provincie Groningen.

De zorg voor kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van Nieuweschans en de keuze om voor de versterking van de identiteit het "vesting" karakter van het dorp als uitgangspunt te nemen, sluit goed aan bij het Provinciaal Omgevingsplan en spreekt de Commissie bestemmingsplannen ten zeerste aan. Van belang wordt geacht dat strikte bebouwingsbepalingen en gebruiksvoorschriften in het bestemmingsplan worden opgenomen die het mogelijk maken dat de voor de identiteit van Nieuweschans van belang zijnde aspecten van de bestaande en nieuwe bebouwing en de inrichting van het gebied kunnen worden gehandhaafd.

Waardering is er tevens voor de wijze waarop architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige aspecten in het Masterplan zijn geïntegreerd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een aparte waterparagraaf op te nemen. Samenhang met het aspect archeologie wordt nog gemist. Voorts is de Commissie bestemmingsplannen van mening dat nog niet goed is nagegaan wat de ruimtelijke gevolgen zijn van de nagestreefde toeristisch/recreatieve ontwikkelingen bij voorbeeld ten aanzien van het winkelapparaat, de horeca en de overnachtingsmogelijkheden. Verder ontbreekt aandacht voor de verhouding tussen het Kuurcentrum en het dorp ten aanzien van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Ter verbetering van de werkgelegenheid stimuleert het college toerisme en recreatie. Verzocht wordt meer aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor verbetering van fiets-, wandel- en spoorverbindingen met Duitsland. Voorts zou meer aandacht kunnen worden besteed aan de overnachtingsmogelijkheden in en nabij Nieuweschans.

De provincie onderschrijft het jaarlijkse aantal bezoekers van het Kuurbad als potentiële bron van bezoekers aan het dorp en omgeving. Het regionaal toeristisch informatiecentrum aan de oostzijde van Nieuweschans zou ook een potentiële bron van bezoekers kunnen vormen. Daarom wordt geadviseerd bij de reconstructie van de oostkant van de vesting niet alleen in te zetten op een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving, maar ook een aantrekkelijke en logische route naar het dorp te creëren.

Ingestemd kan worden wat betreft het onderdeel woningbouwcontingentering. Verzocht wordt in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven op welke wijze de plannen passen binnen de afspraken die zijn gemaakt over de woningbouwcontingenten. In dit verband wordt verzocht aandacht te schenken aan de eventueel te realiseren appartementen in de Silo.

Voor de kartonfabriek Triton zijn twee geluidzones vastgesteld. Het Masterplan bevat diverse projecten die moeten worden getoetst aan de geluidzone. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen de belangen van Triton raken. Voorgesteld wordt een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande en vergunde geluidsruimte van het bedrijf en met eventuele uitbreidingsplannen.

Het onderzoek zou naar mening van de provincie moeten resulteren in een nieuwe 50 dB(A)-contour die de basis gaat vormen voor een nieuw vast te stellen zonegrens. De geluidzone kan vervolgens formeel worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Hierbij dient ook te worden nagegaan in hoeverre het aspect externe veiligheid van belang is voor ontwikkelingen in de nabijheid van het fabrieksterrein.

Nieuweschans valt geheel binnen het gebied waarbinnen de tracékeuze voor een hogesnelheidslijn en/of magneetzwefbaan moet worden gemaakt. Verzocht wordt na te gaan welk gebied hiervoor in beeld kan komen en hoe een en ander past in het Masterplan.

Een groot deel van de kosten voor de uitvoering van het Masterplan zijn nog niet gedekt. Bij de inhoudelijke beoordeling van het Masterplan is het aspect economische uitvoerbaarheid niet meer dan een aandachtspunt. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zal dit onderwerp nadrukkelijker in beeld komen.

In het Masterplan wordt melding gemaakt van een te volgen investeringsstrategie. Het lijkt de provincie verstandig om, gelet op de veelheid van deelprojecten en de omvang van de kosten, de investeringsstrategie verder uit te werken.

4.4.3 Woonplan Reiderland

Ambitieniveau

In het Woonplan 2000 schetst de gemeente een beeld van de actuele woningmarktsituatie en geeft zij haar visie op de toekomstige ontwikkeling van het wonen. Het Woonplan is opgezet als kadernota. Het geeft de beleidsdoelen en de programmatische uitgangspunten, waarlangs de gemeente zijn ambities wil realiseren. Binnen dit kader zal via periodieke monitoring de woningmarktinformatie en actuele beleidsthema's verder worden uitgediept. Herstructurering van de woningvoorraad staat centraal in het Woonplan. Daarbij is aangesloten bij de (genoemde) knelpunten en doelstellingen uit het Masterplan.

Nieuwbouw

Wat het wonen en de leefbaarheid betreft wordt gestreefd naar verbetering van het woonmilieu voor de eigen inwoners. Naast instandhouding en versterking van het voorzieningenniveau ligt prioriteit bij de kwalitatieve afstemming van het woningaanbod op de

huidige en toekomstige vraag. Herstructurering, vervangende nieuwbouw en functieverandering/inbreiding hebben voorrang boven uitbreiding van de woningbouwvoorraad. Nieuwbouw is gericht op het maken van een kwaliteitsslag. De maatregelen op volkshuisvestelijk gebied dient de in het kader van het Masterplan nagestreefde ruimtelijke kwaliteit van de diverse deelgebieden te versterken. Bijzondere aandachtsgebieden voor (centrum) ontwikkeling zijn Buremaplein (concentratie centrumvoorzieningen), Voorstraat (handhaven woonkarakter, nieuwe functies aan de zuidkant), groene ring rondom het centrum (water en groen met “knipoog naar de vestingwerken”) met binnenring en buitenrand. Voorts vormen de verspreide bedrijfslocaties, waarvan de panden verlaten zijn en de bedrijvigheid zal verdwijnen of die verouderd/storend/niet passend in de woonomgeving aanwezig zijn, een belangrijk aandachtspunt.

Contingent

Bij herstructurering/nieuwbouw zoals in het woonplan wordt voorgesteld, geldt de één-op-één-regeling. Voor iedere te slopen woning kan in principe één worden teruggebouwd. De ruimtelijke ingrepen zijn in het volgende hoofdstuk beschreven. Daarbij geldt dat er in totaal meer woningen zullen worden gesloopt dan er worden teruggebouwd. De gemeente hoeft derhalve geen aanspraak te maken op extra contingent. Dit komt overeen met het beleid uit de Nota Bouwen en Wonen, waar zowel voor de gemeente Reiderland als voor de kern Nieuweschans geen contingent voor nieuwbouw is gereserveerd.

In onderstaand overzicht zijn de in dit plan opgenomen nieuwbouwlocaties weergegeven. In het overzicht is tevens aangegeven waarvan het benodigde contingent afkomstig is.

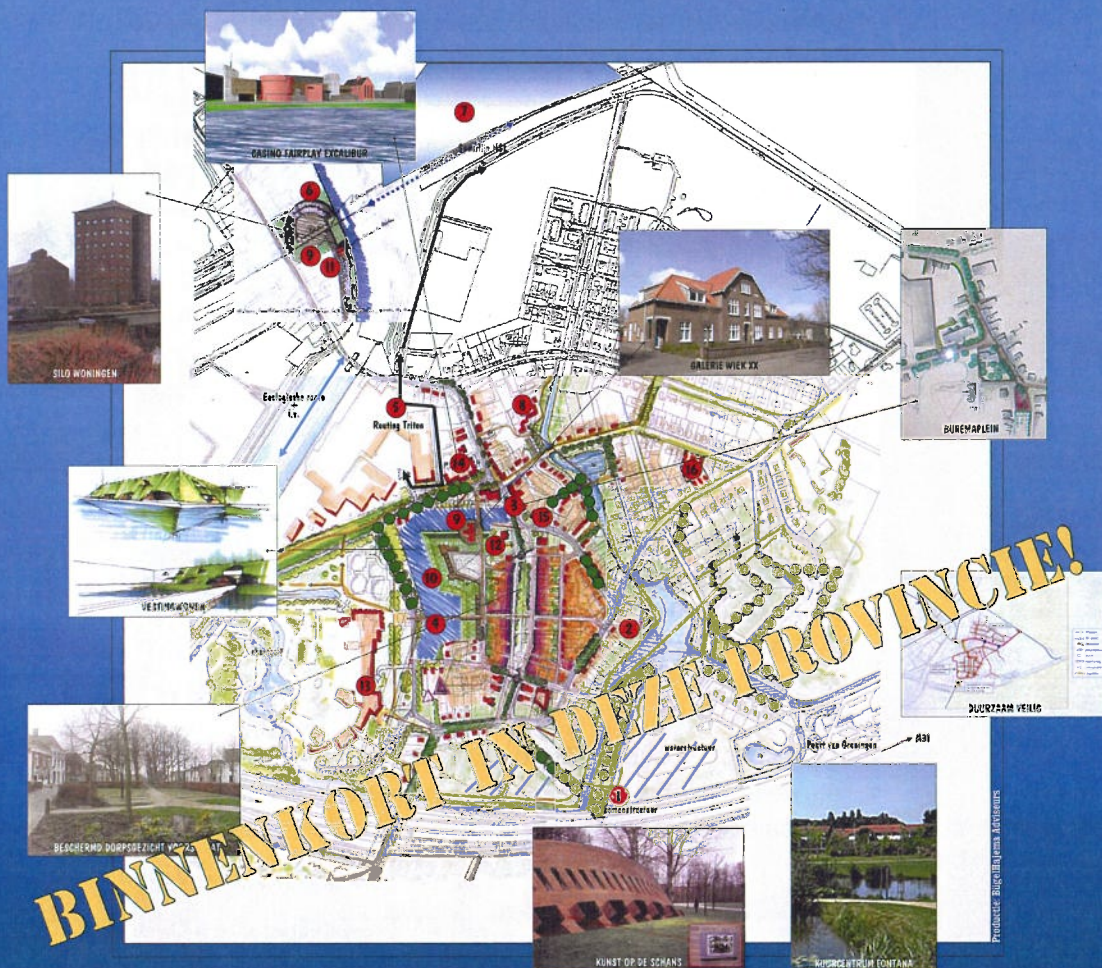
Tabel 1 nieuwbouw Nieuweschans

locatie	aantal woningen	contingent afkomstig van
Locatie Rabobank (Hoofdstraat 6)	9	9 van Postaria
Postaria (Hoofdstraat 1-5)	2	2 van overig masterplan (graansilo/Nijkans)
Stationsstraat 25	1	Woonplan
Locatie Jager (Achterweg)	5	Woonplan
Graansilo	3	Afkomstig van Acantus
Bunderweg (naast 21)	1	Knelpuntenpot
totaal	21	

In de bijlage is een gedetailleerd overzicht uit het woonplan van het sloop- en nieuwbouwprogramma van woningstichting Acantus opgenomen.

KUURVESTING NIEUWESCHANS

-aanval als beste verdediging-



Juist in een periode waarin op vele terreinen (grens)markeringen vervagen ontstaat een hernieuwde behoefte aan informatie en duidelijkheid over 'de plek'. De drang naar helderheid over het-hoe-en-waarom en over-waar(naar)toe brengt partijen bij elkaar, stimuleert de fantasie, de creativiteit en de ondernemerszin, hetgeen leidt tot het opstellen van plannen. Zeker daar waar cultuurhistorische en recreatieve potenties sluimeren om (her)ontdekt te worden, weten partijen van verschillende pluimage elkaar te vinden en tot samenwerking te verleiden, waardoor de bindende factor **Kuurvesting Nieuweschans** is ontstaan.

Midden jaren negentig opgestart door de gemeente Reiderland is door de eendrachtige samenwerking van vele partijen een cascoplan ontwikkeld dat een groot aantal concrete commerciële en algehele kwaliteitsinitiatieven combineert. In afwachting van de formele aanpassingen van bestemmingsplannen en het definitief worden van de toegezegde subsidies staan partijen dan ook in de startblokken om hun plannen om te zetten in daden. Juist door de integraliteit en de mix van publieke en private belangen, de spreiding over het dorp en de onderlinge samenhang zal de realisatie, zoals in het verleden ook reeds enige malen gebeurde, leiden tot een transformatie van Nieuweschans.

Het script van deze transformatie is ondermeer verwoord in Masterplan Nieuweschans. Als uitloosel hiervan ligt een groot aantal plannen klaar om ondermeer: de groenstructuur (1) aan te passen, kunst op de schans (2) te integreren, het Buremaplein en de centrumstraten (3) her in te richten, de riolering te reviseren, waterpartijen (4) en watercirculatie te herstellen en het verkeer duurzaam veilig (5) te maken. In relatie hiertoe zijn concrete plannen gesmeed om een bronsgieterijopleiding (6), een jachthaven (7), uitbreiding sporthal (8), diverse ateliers/expositieruimten (9) en vestingwonen (10) te huisvesten in te restaureren monumenten zoals de locomotievenremise (6), graansilo (11), en marchaussekazerne (9) en het gemeentehuis (12). Daarnaast worden woon- en werkmogelijkheden gecreëerd in de uitbreiding van het kuuroord Fontana (13), het Fairplay-centrum Excalibur (14), de locatie Postaria (15) en het gesaneerde sportbedrijf De Jager (16).

regisseur: gemeente Reiderland

m.m.v.:



voor reserveringen: Peter van Boorn 06 22904032 / masterplan@reiderland.nl

Beleid Waterschap Hunze
en Aa's

Op 1 januari 2000 is het Waterschap Hunze en Aa's ontstaan uit een samenvoeging van meerdere kleinere waterschappen. Het Waterschap heeft recent twee notities uitgebracht welke een directe relatie hebben met de ruimtelijke ordening. De hoofdpunten van deze nota's zijn hieronder kort weergegeven.

Notitie stedelijk
waterbeheer

In maart 2003 is de Notitie Stedelijk Waterbeheer verschenen. De doelstelling van de Notitie Stedelijk Waterbeheer is het formuleren van een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen teneinde knelpunten samenhangend met het stedelijk water op te lossen en in de toekomst te voorkomen. Deze notitie is een hulpmiddel voor het gezamenlijk realiseren van duurzame watersystemen binnen een aantrekkelijke leefomgeving.

Het Waterschap stimuleert het opstellen van gemeentelijke waterplannen. In een dergelijk waterplan dienen gebiedsvisies te worden opgesteld om zodoende te komen tot een goede (her)inrichting en onderhoud van stadswater.

Uitgangspunt in bestaand stedelijk gebied is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging.

Verder dient grondwateroverlast te worden voorkomen.

Het Waterschap streeft ernaar 60% van het verhard oppervlak af te koppelen c.q. niet aan te koppelen in bestaande stedelijke gebieden waar nieuwbouw plaatsvindt.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient te worden voorkomen dat er vervuilingen ontstaan. Uitloging van bouwmaterialen belast het watermilieu in aanzienlijke mate.

Om verkeerde rioolaansluitingen te voorkomen, moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. De effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Het Waterschap Hunze en Aa's draagt permanent zorg voor de waterkering, de aan- en afvoer van water, het peilbeheer, het zuiveren van rioolwater, het waterkwaliteitsbeheer en het vaarwegbeheer in het beheersgebied.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft haar doelstellingen vervat in het Waterbeheersplan 2003-2007. Het beleid is opgehangen aan vier thema's: veiligheid, watersystemen, schoon water en functies. De opgaven zijn gekoppeld aan de geografische gebiedskenmerken en bestemmingen. Deze bestemmingen zijn een ruimtelijke vertaling van het provinciale beleid. Op basis van de functiekaart uit het POP is een functiekaart van het Waterschap opgesteld. Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in districten, waarvoor afzonderlijke perspectieven worden opgesteld.

5.1 Ambitieniveau: aanval als beste verdediging

Onder het motto "Kuurvesting Nieuweschans; aanval als beste verdediging" heeft de gemeente een offensief ingezet tegen de negatieve spiraal waarin Nieuweschans verwickeld is geraakt. De filosofie hierachter en de maatregelen die moeten leiden tot de transformatie van de kern zijn samengevat op een wervende en kleurrijke poster. De insteek is een integrale benadering van de potenties/knelpunten, met een maximale betrokkenheid van private en andere publieke partijen. De gemeente Reiderland wil daarbij zelf de regie over de uiteenlopende initiatieven voeren. De gemeente heeft een hoog ambitieniveau: door de integraliteit en de mix van publieke en private belangen, de spreiding over het dorp en de onderlinge samenhang zal de realisatie, zoals in het verleden ook reeds enige malen gebeurde, leiden tot een transformatie van Nieuweschans. Het gaat in totaal om circa 15 ontwikkelingen, waarvan de meeste deel uitmaken van het onderhavige bestemmingsplan².

5.2 Overzicht initiatieven

Het script voor de ontwikkelingen is verwoord in het Masterplan Nieuweschans. Als uitvloeisel hiervan ligt een groot aantal plannen klaar om ondermeer (zie afbeelding hiernaast) de groenstructuur aan te passen, kunst op de schans te integreren, het Buremaplein en de centrumstraten te herinrichten, de riolering te reviseren, waterpartijen en watercirculatie te herstellen en het verkeer duurzaam veilig te maken. In relatie hiertoe zijn plannen ontwikkeld om een bronsgieterij(opleiding), een jachthaven, diverse ateliers/expositieruimten, bedrijfjes en vestingwonen te huisvesten in te restaureren panden zoals de locomotievenremise, graansilo, marechaussee-kazerne en het gemeentehuis. Daarnaast worden woon- en werkmogelijkheden gecreëerd in de uitbreiding van het kuuroord Fontana, op het Buremaplein (locatie voormalige Rabobank), de locatie Postaria en het gesaneerde transportbedrijf De Jager. Hieronder is op de voor dit plan relevante initiatieven kort ingegaan.

5.3 Uitwerking initiatieven

Locomotievenremise/
graansilo

Aan de noordwestzijde van Nieuweschans zijn een voormalige locomotievenremise en graansilo gelegen. Door aan deze verouderde

² Hierbij zij opgemerkt dat een aantal initiatieven al is gerealiseerd of pas op langere termijn wordt gerealiseerd

panden een nieuwe invulling te geven kan de beeldbepalende en monumentale status worden versterkt. Thema's die hieraan inhoud geven zijn kunst, cultuur, wonen en werken. In de locomotievenremise is een bronsgieterij en het opleidings- en expertisecentrum kunst-bronsgieterij gevestigd. In de graansilo komt een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij drie woon-werkunits gerealiseerd kunnen worden. Tussen beide panden moet een duidelijke organische en functionele relatie bestaan. In het rapport Bedrijfsplan Bedrijvenscentrum voor Kunst & Cultuur en Denken (Advisor, maart 2001) is het een en ander concreet uitgewerkt.

Ten noorden van de spoorlijn is ruimte geboden voor de realisatie van een jachthaven.

Buremaplein

Met de herinrichting van het Buremaplein, ten noorden van de historische kern, wordt in het bijzonder optimalisering van de bedrijfsomgeving beoogd. Herinrichting dient in eerste instantie investeringen uit te lokken ten behoeve van de vestiging van nieuwe en versterking van bestaande commerciële voorzieningen en horecavoorzieningen. Met de herinrichting zal de verkeersfunctie worden teruggedrongen ten gunste van de verblijfsfunctie. Onderdeel daarvan is het terugbrengen van de bestrating van de (historische) poort in de toegang tot de Voorstraat. Aansluitend worden initiatieven ontwikkeld om de detailhandels- en horecafunctie in dit gebied te concentreren en te versterken. Zo is een winkel in cadeau- en decoratieartikelen gevestigd en zijn er mogelijkheden om een horecabedrijf te beginnen. Op de locatie van de voormalige Rabobank (Hoofdstraat 6) worden 9 woningen gebouwd. Op 18 juni 2007 is voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bezwaar verleend.

Molenbuurt

De Molenbuurt ten westen van de historische kern bestaat uit 26 woningwetwoningen. Deze woningen staan voor het overgrote deel leeg. De Woningstichting Acantus heeft besloten tot sloop hiervan over te gaan. De Molenbuurt zal in de toekomst gestalte gaan geven aan de "vestingidentiteit" van de kern. Speciale aandacht daarbij hebben de reconstructie van de vestingwal en de inrichting van de Kerkstraat als verbindende schakel tussen het beschermd dorpsgezicht en het kuurcentrum Fontana.

Vanwege financieel-economische redenen heeft de gemeente ervoor gekozen om voor de nieuwbouwlocatie Molenbuurt een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.

Het plan van Jan Wind Architecten en Bouwmanagement, hetgeen onderwerp is geweest van inspraak en overleg, is in de huidige woningmarkt niet verkoopbaar. In afwachting van een nieuw plan, is de gehele nieuwbouwlocatie uit dit bestemmingsplan gelaten.

Reconstructie
vestingstructuur

Een aantal van de in paragraaf 5.2 genoemde initiatieven moet bijdragen aan de reconstructie van de oorspronkelijke vestingstructuur van het dorp. De maatregelen hangen onderling nauw samen. Het gaat om:

- gedeeltelijk hergraven van de voormalige grachtenstructuur (inclusief sloop woningen aan de Havenstraat en de Brandweerkazerne);
- visualisering en markering van de vijf bastions en voorwerken (oostzijde vesting);
- ontsluiting van de vesting voor wandelaars (aanleg wandelpaden, bruggen, verwijzingen);
- herinrichting beschermd dorpsgezicht (Voorstraat, Molenstraat, Achterstraat).

De maatregelen ten aanzien van de openbare ruimte zijn gericht op het versterken van de aanwezige historische structuur door visualisering van de plaats waar vroeger aan de noord- en zuidzijde een brug en poort de toegang tot de vesting vormden, versterken van de groenstructuur en het aanbrengen van origineel bestratingsmateriaal. Verdere aandachtspunten zijn de verkeersstructuur, het parkeren, de openbare verlichting en terrasvorming. Met name in de Voorstraat wordt ruimte geboden voor galerieën. Hieronder is kort op elk van de "vestingaspecten" verkeer, groen en water ingegaan.

Verkeer

Belangrijk onderdeel van de uitwerking van het concept "kuurvesting" is de verbetering van de wegenstructuur en wegfuncties. Centraal staan daarbij het verbeteren van de herkenbaarheid van de vesting en uitvoering van duurzaam veilig maatregelen. Binnen dit kader is het nodig een aantal kruispunten aan te passen en de hoofdroute een eenduidige uitstraling te geven, zodat het verdwaald gevoel wordt voorkomen en tegelijkertijd de bezoekers het dorp met zijn historie kunnen beleven. Het "blootleggen" van de vesting krijgt mede inhoud door het geleiden van het (beperkte) doorgaande verkeer langs en met zicht op de vesting (A7, Hamdijk, Zuideinde, Achterweg, Singelstraat). Deze doorgaande verbinding zal, tezamen met de weg langs de westelijke zijde van de vesting (Weg naar de Bron en Havenstraat), als herkenbare binnenringverbinding worden uitgevoerd in eenzelfde soort bestrating.

Groen

Gericht op de verbetering van het onderhoud en beheer van het aanwezige groen en ter versterking van de groenstructuur is het Groenplan Nieuweschans opgesteld. Onderdeel van dit Groenplan is het bomenstructuurplan. Hierin is beschreven hoe de toekomstige structuur er in Nieuweschans uit moet komen te zien. Deze structuur is mede van belang om een duidelijke identiteit te creëren. Het deel dat binnen de vestingcontouren ligt, zal een identiteit krijgen die



duidelijk refereert aan het oorspronkelijke karakter. In de overige gebieden wordt een andere identiteit gecreëerd, waardoor verschillende delen duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn en de verschillende identiteiten elkaar versterken.

Water

De rol van het water wordt om meerdere redenen versterkt; ter verbetering van de leefbaarheid, ter versterking van de identiteit (vesting en bronnenbad), als ondersteuning voor de natuur en realisering van duurzaam waterkwaliteitsbeheer. Als uitgangspunt gelden hierbij de principes vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-zuiveren. Voor de afvoer van hemelwater zal in samenwerking met het waterschap worden overgegaan tot het verruimen van de watergangen op meerdere plaatsen binnen het dorp. Dit zal dienen te gebeuren in combinatie met het terughalen van de vestingstructuur. Door de oude gracht op die plaatsen waar mogelijk te hergraven, ontstaat de benodigde extra berging. Langs de waterpartijen zal op een aantal plaatsen een wandelroute met bruggetjes komen te liggen.

Kunst op schans

Kunst wordt in relatie tot het concept "kuurvesting" als een kansrijk item gezien. De toenemende belangstelling hiervoor kan Nieuweschans een extra ervaring geven en verhoogt de attractiewaarde. Bureau De Maten heeft een voorstel ontwikkeld voor toepassing van beeldende kunst in het dorp, getiteld: "beeldplan zicht op de Schans". Het betreft hier geen kunst in de openbare ruimte die op zichzelf staat, maar kunst die refereert aan de oude vesting en in relatie staat tot nieuwe landschappelijke, stedenbouwkundige en verkeerstechnische ingrepen zoals voorgesteld in het Masterplan. Doel van dit beeldplan is om kunstprojecten te ontwikkelen die op verschillende wijzen herinneringen oproepen aan het verleden en haar cultureel erfgoed, deze plekken markeren en nieuwe beelden kunnen oproepen. Deze projecten vormen een onderdeel van een aantal groene langzaam verkeersroutes die zowel bewoners als bezoekers van Nieuweschans letterlijk en figuurlijk zicht geven op de oude structuur van de schans en een nieuwe kijk op het Nieuweschans van nu. De routes volgen de contouren van de voormalige vestingwal of grachten. Indien mogelijk worden hoogteverschillen tussen de kern, wal, gracht en omgeving daarin geaccentueerd. Belangrijk onderdeel is het aanleggen van een gemarkeerde (wandel)route, kunst op de bastions en de Voorstraat en haar toegangspoorten.

Locaties Jager en Nijkans

In het Masterplan Nieuweschans is over bedrijfslocaties opgenomen dat sommige locaties visueel dominant aanwezig zijn, waardoor zij in schaal en sfeer een conflict betekenen. Met betrekking tot de oudere bedrijfslocaties Jager (Achterweg-Bunderweg) en Nijkans

(Bunderweg 45) is aangegeven dat er voor deze locaties nader onderzoek dient plaats te vinden om hier nieuwe functies aan te kunnen verbinden.

De locatie Jager is lange tijd in gebruik geweest bij verschillende bedrijven. De laatste jaren bleek dat deze locatie steeds moeilijker van een passende bedrijfsmatige invulling kon worden voorzien. De afstand tot de aanliggende woonbebouwing is namelijk dermate klein dat verschillende opties milieutechnisch niet haalbaar waren. Daarnaast voldeed het bedrijfspand niet langer aan de huidige eisen. Derhalve is er voor gekozen de bedrijfsgebouwen op de locatie Jager te slopen. Plaats zal worden geboden aan vijf vrijstaande woningen. Hiermee wordt aangesloten bij het omliggende bebouwingsbeeld. Voornoemde ontwikkeling is reeds via artikel 19, lid 2 WRO bouwvergunning verleend.

De locatie Nijkans (voormalig confectiebedrijf) zal ook een herinvulling krijgen. Ingezet wordt op de vestiging van een particulier ziekenhuis, verblijfsaccommodatie en mogelijk woningen. Deze herinvulling zal worden vormgegeven middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Bolwerck, dan wel middels een partiële herziening van dat bestemmingsplan.

Overige ontwikkelingen

In het kerkgebouw naast Bunderweg 21 mag een woning worden gerealiseerd. Dit gebouw staat al langere tijd leeg. De provincie heeft vanuit haar knelpuntenpot één contingent beschikbaar gesteld. Voorts voorziet dit bestemmingsplan in de bouw van een aantal woningen "bij recht", namelijk een woning aan de Stationsstraat, respectievelijk twee woningen en negen woningen op de locatie Postaria (Hoofdstraat 5-7) en op de locatie Rabobank (Hoofdstraat 6). Eerstgenoemde betreft de invulling van een open ruimte in het straatbeeld.

Wat betreft beeldkwaliteit is hier de Welstandsnota leidend voor de drie locaties.

Ten behoeve van deze ontwikkeling van de verblijfsfunctie is het belangrijk dat de dominante rol van het vrachtverkeer van en naar Triton wordt teruggebracht.

Voor de locatie Stationsstraat geldt:

- *plaatsing:*
 - ondergeschikt aan infrastructuur;
- *hoofdvorm:*
 - relatie tussen hoofdvorm, de functie en de infrastructuur waar het gebouw mee te maken heeft;

- *aanzicht:*
 - relatie tussen het aanzicht, de functie en de infrastructuur waar het gebouw mee te maken heeft;
- *opmaak:*
 - kleuren van midden naar donkere kleurtonen;
 - materiaal, detaillering en ornamenten functioneel.

Voor de locatie Postaria, gelegen in het beschermde dorpsgezicht, geldt:

- *plaatsing:*
 - voorgevel in de rooilijn, direct op de weg of op enige afstand van de weg;
 - gesloten bebouwingsbeeld door aan elkaar of op beperkte afstand van elkaar te bouwen;
 - bijgebouwen achter het hoofdgebouw;
 - hoofdrichting overwegend haaks op de weg;
- *hoofdvorm:*
 - afwisselend een verdieping met kap of twee verdiepingen met kap;
 - de omvang is per groep van een of twee verdiepingen onderling overeenkomstig;
 - enkelvoudige geleding en tamelijk sobere plastiek;
- *aanzicht:*
 - stijl in samenhang met het bestaande, gericht op behoud van het bestaande beeld;
 - verticale compositie en een tamelijk gesloten gevelbeeld;
- *opmaak:*
 - rode/roodbruine baksteen en/of wit gepleisterde gevels en gevelbanden;
 - rode, grijze of zwarte gebakken dakpannen.

Voor de locatie Rabobank geldt:

- *plaatsing:*
 - voorgevel in de bestaande rooilijn direct op de weg;
 - geen of weinig onderlinge afstand, leidend tot een gesloten beeld;
 - bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg;
 - hoofdrichting overwegend haaks op de weg.
- *hoofdvorm:*
 - één verdieping met kap tot twee verdiepingen plat in de dorpen, twee verdiepingen plat of met kap, één laag plat wordt vermeden, in de dorpen kan een kap of een woonverdieping worden toegevoegd, in stedelijke gebieden ook meerdere woonlagen;
 - de omvang onderling overeenkomstig;

- geleding en plastiek van enkelvoudig en sober tot samengesteld en complex, aansluitend bij de omgeving.
- *aanzicht:*
 - stijl in samenhang met het bestaande;
 - bij nieuwbouw ook eigentijdse vormen mogelijk, mits van architectonisch goed niveau;
 - bij grotere invullingen wordt de omringende pandbreedte als ritme in de gevelindeling gerespecteerd;
 - compositie wisselend;
 - transparantie van gesloten tot open.
- *opmaak:*
 - van rode/roodbruine baksteen tot gevelpuien en gedempte kleurtonen;
 - variatie in kleur en materiaalgebruik.

6.1 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrooks wegen 250 m en voor vierstrookswegen 400 m.

In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het gehele dorp is/wordt ingericht als 30 km/uur-gebied.

De Europaweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Langs deze weg liggen echter geen woningbouwlocaties.

Alleen binnen de zone van de A7 kunnen woningbouwlocaties liggen. Dit betekent dat akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï vanwege deze weg noodzakelijk is.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen. Ingeval een autosnelweg of autoweg in het geding is, wordt de situatie altijd als buitenstedelijk beschouwd (artikel 1 van de Wet geluidhinder).

Verkeersintensiteiten

De gebruikte verkeersintensiteiten van de A7 zijn afgeleid van de verkeerstellingen van Rijkswaterstaat. De verkeersintensiteit op deze weg bedroeg in 2005 10.166 mvt/etmaal. Verwacht wordt dat dit in 2017 zal zijn toegenomen tot 13.826 mvt/etmaal.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten

Wegvak	Eetmaalintensiteit 2017	Verdeling dag-/ avond- /nacht- uur (%)	Verdeling per voertuigcat		
			licht	middel- zwaar	zwaar
A7	13.826	6.6 3.1 1.05	89.0 92.3 85.0	6.1 3.3 6.2	4.9 4.4 8.8

Berekeningen A7

Berekend zijn de 48 en 53 dB-geluidscontouren van de A7. De resultaten (inclusief een aftrek van 2 dB(A) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder) zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 2. Afstand tussen 48 en 53 dB-geluidscontouren en weg in meters

Weg	48 dB	53 dB
A7	195 m	103 m

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouwwoningen bedraagt 48 dB. Dit houdt in dat de nieuwbouw op ten minste 195 m vanuit de weg dient te worden gesitueerd. De rekenbladen zijn als bijlage toegevoegd.

(Stroop raadgevende ingenieurs, rapportnummer 062483-00, 23 maart 2006). Hoewel voor de omliggende wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en derhalve voor deze wegen geen sprake is van een geluidszone, is de geluidsbelasting van deze wegen wel beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hoofdstraat ten hoogste 56 dB(A) op de oostgevel bedraagt. Ten gevolge van de Havenstraat bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 61 dB(A) op de zuidgevel. De gecumuleerde geluidsbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 61 dB(A).

De GA;k zoals bedoeld in de NEN 5077 van de uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting en 35 dB(A). Hierbij geldt een minimum van 20 dB(A). De GA;k van de zuidgevel moet in dit geval minimaal 26 dB(A) bedragen en van de oostgevel minimaal 22 dB(A).

6.2 Railverkeerslawaaï

Zones

In die situatie waarbij spoorwegen in de nabijheid liggen van nieuw te bouwen woningen, is hoofdstuk 7 (Zones langs spoor-, tram- en metrowegen) van de Wet geluidhinder van belang. De spoorlijn Groningen-Nieuweschans (traject 62) kende voor 1 september 2003 een zone van 100 m. De aanpassing van de zonebreedten in het



Besluit geluidhinder spoorwegen van 1 september 2003
(Staatscourant 27 augustus 2003, nummer 164/11) heeft niet geleid tot aanpassing van de zonebreedte.

Normstelling Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 55 dB.

Berekeningen Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van het akoestisch spoorwegboekje Aswin 2000, versie 2007. De 55 dB-geluidscontour ligt op 56 m uit de as van het spoor. De dichtstbijzijnde nieuwbouwwoningen liggen op grotere afstand. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

Ten behoeve van de bouw van negen woningen op de locatie van de Rabobank (Hoofdstraat 6) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Stroop raadgevende ingenieurs, rapportnummer 062483-00, 23 maart 2006). Hoewel voor de omliggende wegen een maximum-snelheid van 30 km/uur geldt en derhalve voor deze wegen geen sprake is van een geluidszone, is de geluidsbelasting van deze wegen wel beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hoofdstraat ten hoogste 56 dB(A) op de oostgevel bedraagt. Ten gevolge van de Havenstraat bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 61 dB(A) op de zuidgevel. De gecumuleerde geluidsbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 61 dB(A). De GA;k zoals bedoeld in de NEN 5077 van de uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting en 35 dB(A). Hierbij geldt een minimum van 20 dB(A). De GA;k van de zuidgevel moet in dit geval minimaal 26 dB(A) bedragen en van de oostgevel minimaal 22 dB(A).

6.3 Industrielawaai

Vastgestelde zone

In Nieuweschans zijn, op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder, rond de bedrijfsterreinen van Kappa Triton B.V. twee geluidzones door Gedeputeerde Staten van Groningen vastgesteld, Dollard Karton en De Dageraad.

De geluidzone rond het terrein Dollard Karton is op 25 juni 1986 vastgesteld. De geluidzone rond De Dageraad is later bij de bouw van de nieuwe opslagloods op 22 juni 1993 vastgesteld. Delen van de zones overlappen elkaar.



Op het industrieterrein Dollard Karton ligt de feitelijke kartonfabriek ten zuiden van de Hoofdstraat van Nieuweschans. De in 1986 vastgestelde geluidzone bedekt het grootste deel van het dorp Nieuweschans.

Binnen de geluidzone was een saneringssituatie aanwezig. Dit houdt in dat bij zonevaststelling binnen de geluidzone woningen aanwezig waren die een geluidsbelasting hadden van meer dan 55 dB(A). In het saneringsonderzoek worden oplossingen onderzocht om de geluidsbelasting op alle woningen zo mogelijk te reduceren tot 55 dB(A). De sanering is vastgelegd in het "Saneringsprogramma Wet geluidhinder Triton karton B.V. te Nieuweschans" van de provincie Groningen van juni 1991, 5^{de} versie (definitief). Omdat overeenkomstig de Wet geluidhinder woningen binnen een geluidzone met niet meer dan 50 dB(A) mogen worden belast, hebben de saneringswoningen op basis van een besluit van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 juni 1994 een Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting (MTG) gekregen van 55 dB(A). De woningen die ten tijde van de zonevaststelling een geluidsbelasting hadden tussen de 55 en 50 dB(A) hebben een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A).

De Dageraad

Het in 1992 gebouwde opslag- annex expeditiecentrum ligt op het industrieterrein De Dageraad ten noorden van de Hoofdstraat. Via een apart zonebesluit is rond dit industrieterrein ook een geluidzone vastgesteld. De reden om te kiezen voor een afzonderlijke zone is gelegen in het feit dat de geluidssanering van het terrein Dollard Karton al was afgerond. Voor dit industrieterrein is rekening gehouden met extra (geluid)ruimte in noordelijke en noordwestelijke richting. Tot op heden hebben zich geen bedrijven op het terrein gevestigd. Binnen deze geluidzone liggen geen woningen en ten gevolge van dit industrieterrein is geen saneringssituatie aanwezig.

Het feit dat er in dit geval voor één bedrijf twee afzonderlijke zones zijn vastgesteld, is historisch bepaald maar werkt verwarrend en is praktisch gezien daarom geen wenselijke situatie.

Nieuw akoestisch onderzoek

Gezien het terugbrengen van de geluidsuitstraling van het bedrijf mag worden verwacht dat de werkelijke ligging van de 50 dB(A) geluidsbelastingcontour rond het industrieterrein Dollard Karton binnen de vastgestelde geluidzone ligt. De mogelijkheid bestaat dat de geluidzone opnieuw wordt vastgesteld, om zodoende meer planologische beleidsvrijheid binnen de gemeente te creëren. Immers, binnen een zone mag bijvoorbeeld niet zonder meer nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Daarbij ligt het voor de hand om één zone voor beide terreinen vast te stellen.



Volgens artikel 42 en 61 van de Wet geluidhinder is het bestemmingsplan het middel geworden om de geluidzone te wijzigen. Nu de bestemmingsplannen van Nieuweschans worden herzien in het Bestemmingsplan Kuurcentrum Nieuweschans en onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwe geluidzone hierbij vastgesteld.

Rekenmodel

De berekeningen voor de geluidzone moesten worden uitgevoerd op basis van actuele gegevens. Hierbij is gebruikgemaakt van het rekenmodel van Ramakers welke ten behoeve de milieuvergunning is opgesteld waarbij de referentiepunten uit de vigerende vergunning zijn opgenomen. In overleggen van de gemeente met Kappa Triton B.V. en de provincie zijn zonevoorstellen besproken.

Resultaten en conclusies

Op grond van de huidige geluidsuitstraling van Kappa Triton B.V. moest de ligging van de huidige geluidsbelastingcontour opnieuw worden berekend. Bij het bepalen van de ligging van de geluidsbelastingcontour is uitgegaan van de onderzoeksrapporten van Ramakers, raadgevend ingenieursbureau b.v. te Zeist (verder: Ramakers) die in opdracht van Triton Karton B.V. zijn uitgevoerd ten behoeve van de milieuvergunning(en).

Het College van Gedeputeerde Staten van Groningen is in het kader van de Wet milieubeheer het bevoegd gezag van Kappa Triton B.V. In de periode 2000-2001 zijn uitgebreide geluidsmetingen uitgevoerd. Het onderzoek had ten doel om de huidige situatie na het realiseren van saneringsmaatregelen vast te leggen. De eindresultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in rapport 55.110-1 van 2 februari 2001. Vervolgens zijn begin 2002 nog aanvullende emissie- en immissiemetingen verricht. Deze aanvullende metingen zijn verricht om de kleine wijzigingen sinds 2000 te verwerken, rapport 55.110-4 van 15 februari 2002. Uit dit rapport bleek onder meer dat niet structureel werd voldaan aan de saneringsdoelstelling van 55 dB(A).

Vervolgens heeft de provincie Groningen zich op het standpunt gesteld dat vooralsnog moet worden voldaan aan de vigerende vergunningseisen. Op 28 februari 2003 heeft Kappa Triton B.V., mede na vragen van de provincie naar aanleiding van het plan van aanpak, de provincie een (definitief) voorstel gedaan voor uitvoering van de aanpak van de geluidsproblematiek.

Op basis van de actuele geluidssituatie in combinatie met de gewenste planologische ontwikkelingen en/of de landschappelijke lijnen in Nieuweschans zijn de gemeente en Kappa Triton een nieuwe zone buiten de 50 dB(A) geluidsbelasting-contour overeengekomen.

Vaststelling hogere waarden nieuw te bouwen woningen

In dit bestemmingsplan zijn nieuw te bouwen woningen opgenomen welke binnen de geluidzone liggen. Ten behoeve van de vaststelling van hogere waarden voor woningen binnen een geluidzone met meer



dan 50 dB(A), dient nu de provincie ontheffing te verlenen op basis van de Wet geluidhinder.

Hiertoe heeft de gemeente een verzoek bij de provincie ingediend nadat het voornemen om de provincie om een hogere waarde te vragen, was bekendgemaakt. Naar aanleiding van de bekendmaking zijn geen zienswijzen ingediend. Gedeputeerde Staten van Groningen hebben voor de nieuw te bouwen woningen bij besluit van 17 januari 2003, 8 juni 2004 en 8 maart 2005 hogere grenswaarden vastgesteld van maximaal 55 dB(A).

6.4 Bedrijvigheid en externe veiligheid

6.4.1 Milieuzonering

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Verschillende nieuwbouwlocaties zijn gelegen in de nabijheid van Kappa Triton. Voor dit bedrijf geldt een afstand tot woningen van 300 m vanwege geluid. Voor het aspect geluid is een hogere waarde toegekend.

Voor de aspecten geur, stof en gevaar gelden respectievelijk afstanden van 200 m, 100 m en 100 m.

De nieuwbouwlocatie Hoofdstraat 1-5 (Postaria) is gelegen op een afstand van 150 m van Kappa Triton. De nieuwbouwlocatie Molenbuurt is gelegen op een afstand van minimaal 80 m. Voor dit nieuwbouwplan wordt overigens een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

De nieuwbouwlocaties direct ten oosten van Kappa Triton; Hoofdstraat 6 (locatie Rabobank) en de percelen Hoofdstraat 14 en 22 liggen op een afstand van 20 m.

Gelet op het karakter van de directe omgeving, waarbij Kappa Triton en het dorp in de loop der tijd in elkaar zijn gegroeid, acht de gemeente voornoemde afstanden acceptabel. Hierbij wordt in ogenschouw genomen het feit dat nadere afstemming plaatsvindt in de milieuvergunning van Kappa Triton.

6.4.2 Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in het Staatsblad gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaire, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het Bevi geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

■
Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het Besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Dit risico laat zich goed ruimtelijk vertalen aangezien het om punten gaat waar zich een bepaald risico voordoet. Deze punten kunnen worden verbonden tot een contour.

Voor de zogenaamde categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij slechts één stof of categorie van stoffen verantwoordelijk is voor het risico, kan het plaatsgebonden risico eenvoudig worden bepaald. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om LPG, enkelvoudige opslagen, ammoniak-opslag en dergelijke. Voor deze inrichtingen is op basis van een ministeriële regeling de plaatsgebonden risicocontour vertaald in een afstand. Bij de niet-categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij niet steeds dezelfde stoffen aanwezig zijn en waarbij stoffen wellicht worden bewerkt, kan geen standaard afstand worden bepaald. De ligging van de plaatsgebonden risicocontour zal hierbij moeten worden bepaald door een risicoanalyse.

Voor kwetsbare objecten geldt een harde normstelling in de vorm van een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. De grenswaarde dient altijd en de richtwaarde zoveel mogelijk in acht te worden genomen. Zowel de grens- als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico zijn bepaald op 10^{-6} per jaar (1 op de 1.000.000). Voor bestaande kwetsbare objecten mag gedurende drie jaar na de vaststelling van het besluit een grenswaarde van 10^{-5} per jaar (1 op de 100.000) worden aangehouden en moet uiterlijk op 1 januari 2010 aan de norm van 10^{-6} worden voldaan. Voor situaties met een te hoog risico geldt bovendien dat tot 2010 de situatie niet mag verslechteren (standstill-beginsel). Indien bijvoorbeeld sprake is woningen binnen de 10^{-5} -contour doet zich een acute saneringssituatie voor en zal binnen drie jaar de milieuvergunning moeten worden ingetrokken of aangescherpt of de woning gesaneerd moeten zijn.

Aangezien het bij beperkt kwetsbare objecten slechts gaat om een richtwaarde geldt voor deze objecten geen saneringsverplichting.

Ten tweede kent het Bevi het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit

wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het Besluit behorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en de in concept beschikbare "Handreiking Groepsrisico".

6.4.3 Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichten voor het plangebied

In en nabij het plangebied komen twee categoriale inrichtingen voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Het gaat om twee LPG-tankstations. In het onderstaande wordt achtereenvolgens ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in verband met deze inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

De LPG-tankstations zijn gelegen aan de Poort van Groningen 20 en H.F. Dresselhuisstraat 26. De doorzet van het LPG-tankstations bedraagt minder dan 1.000 m³ per jaar.

Dit betekent dat de 10⁻⁶-contour voor beide inrichtingen op 35 m uit het vulpunt ligt. Vanaf het ondergronds reservoir en de afleverzuil geldt een afstand van respectievelijk 25 m en 15 m. De 10⁻⁵-contour voor beide inrichtingen ligt op 25 m vanuit het vulpunt en op 15 m vanuit het ondergronds reservoir.

Binnen de 10⁻⁵-contour van het tankstation aan de H.F. Dresselhuisstraat 26 komen kwetsbare objecten voor.

De exploitant is door de gemeente aangeschreven om de verkoop van LPG voor 27 oktober 2007 te staken.

Binnen de 10⁻⁶-contour van het tankstation aan de Poort van Groningen 20 zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen.

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico volgt uit de artikelen 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De verplichting komt tot uitdrukking in een motivering van:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;

- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Voor de LPG-stations geldt op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) dat de straal van het invloedsgebied 150 m bedraagt. Het invloedsgebied heeft daarmee een oppervlakte van 7,07 ha. Aangezien tussen de 10^{-6} -contour en de 10^{-5} -contour van de locatie H.F. Dresselhuisstraat 26 (beperkt) kwetsbare objecten voorkomen, moet het invloedsgebied worden verminderd met het oppervlak binnen de 10^{-5} -contour. Ofwel 7,07 ha ($3,14 \times 25^2$)=6,87 ha. Uit diezelfde regeling volgt uit het onderdeel "groepsrisico dichtheden personen per hectare" dat de personendichtheid 13 personen per hectare mag bedragen, wil de oriënterende waarde niet worden overschreden. Dit komt dus neer op $6,87 \times 13 = 89$ personen.

Aangezien de verkoop van LPG op de locatie H.F. Dresselhuisstraat 26 voor 27 oktober 2007 wordt beëindigd, is een eventuele overschrijding van het groepsrisico aanvaardbaar. Een nadere berekening van het groepsrisico wordt niet nodig geacht.

Binnen het invloedsgebied van de locatie Poort van Groningen 20 komen geen (beperkt) kwetsbare objecten voor.

6.4.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals gezegd, bestaat er voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten. Als uitgangspunt voor het plaatsgebonden risico geldt dat dit niet groter mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit is een grenswaarde voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties met een hoger risico dan 10^{-6} per jaar moet er naar worden gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het risico te verlagen, zonder dat het de bedoeling is dat voor deze situaties een saneringsprogramma wordt opgezet. Risicoreductie moet in deze situaties meelopen met infrastructurele aanpassingen die om andere redenen (toch al) nodig

zijn. Voor deze situaties geldt wel het zogenaamde standstill-beginsel totdat aan de norm wordt voldaan.

Voor het groepsrisico gelden ook hier slechts oriënterende waarden. Deze zijn 10^{-4} per jaar voor 10 doden, 10^{-6} per jaar voor 100 doden en 10^{-8} per jaar voor 1.000 doden. In de toelichting op besluiten moet worden aangegeven op welke wijze het groepsrisico is afgewogen. Ten aanzien van externe veiligheid is een vervoersfunctie binnen het plangebied van belang; de Rijksweg A7.

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zijn geen knelpunten geconstateerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de eventuele transporten van gevaarlijke stoffen zondanig gering zijn dat sprake is van een verwaarloosbaar risico voor de omgeving.

6.5 Duurzaamheid

Afweging en keuzes

Bij het maken van een stedenbouwkundig plan worden er keuzes gemaakt, die van invloed zijn op de mate van duurzaamheid die op bouwplanniveau kan worden bereikt. Zo worden vooral op het gebied van energie en water in de eerste fasen van het ontwerpproces beslissingen genomen, die gevolgen hebben voor de mogelijkheden op het lagere schaalniveau. Het is daarom noodzakelijk dat energie en water vanaf het begin deel uitmaken van het ontwerpproces, naast andere thema's als beeldkwaliteit, verkeer en vervoer, sociale veiligheid en dergelijke.

Water

Het streven is gericht op het afkoppelen van hemelwater van daken en wegen. Dit houdt in dat de neerslag die op daken en bestratingen valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater wordt geloosd. In het kader van de voorgenomen rioleringsmaatregelen binnen de gemeente zal het huidige rioleringssysteem worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel.

Energie

Bij de nieuwbouw wordt getracht zoveel mogelijk zongericht te verkavelen. Dit houdt in dat de woningen zodanig worden gesitueerd dat een optimale bezonning mogelijk is. Dakvlakken worden zoveel mogelijk op het zuiden gericht, zodat bijvoorbeeld zonnecollectoren kunnen worden geplaatst. Door het realiseren van relatief grote glasoppervlakten aan de zuidgevel en een meer gesloten noordgevel, kan gebruik worden gemaakt van het invallende zonlicht als warmte- en lichtverschafter.

Duurzaam bouwen

Net zoals dit het geval is met het stedenbouwkundig niveau, is het van belang dat duurzaam bouwen vanaf de eerste fase van het bouwplan

wordt geïntegreerd in het ontwerp. Latere aanpassingen om aan de eisen te voldoen, kunnen slechts met extra inspanning en tegen hogere kosten worden gerealiseerd. Onder duurzaam gebouwde woningen worden ook zogenaamde levensloopbestendige woningen verstaan. Dit zijn woningen die kunnen worden aangepast aan de levensfase waarin de bewoner verkeert. Dit wordt, gezien de vergrijzende bevolking, een steeds belangrijker item.

Besparing grondstoffen

Bij de realisatie van het woongebied heeft besparing van energie en grondstoffen op het hogere schaalniveau van het stedenbouwkundig plan grote aandacht. Op het bouwplanniveau kan worden gedacht aan het gebruikmaken van duurzame materialen tijdens de bouw van woningen en de inrichting van elementen in de openbare ruimte. Gedacht wordt aan het gebruik van milieuvriendelijke verf, waterbesparende douchekoppen en duurzaam geproduceerd hout.

6.6 Bodem

Voordat er met bouwwerkzaamheden wordt aangevangen, dient er onderzoek naar verontreiniging van de bodem en het grondwater plaats te vinden. Een historisch onderzoek maakt deel uit van dit onderzoek.

Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie, kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Op basis van het Landsdekkend Bodembestand en Historisch Bodem Bestand worden in het plangebied 29 gevallen van mogelijk saneringsplichtige bodemverontreiniging aangetroffen. Hiervan zijn negen locaties onderzocht. Ten aanzien van een aantal concrete uitwerkingen kan het volgende worden opgemerkt.

- de locatie Havenstraat 4 is gesaneerd. In de bodem is een restverontreiniging achtergebleven.
- aan de Havenstraat is een stortplaats bekend. Onderzoek heeft uitgewezen dat er vooralsnog geen sprake is van ernstige verontreiniging.
- op het terrein Hoofdweg 1/3/5 is een zinkverontreiniging geconstateerd. Voor deze locatie zal een saneringsplan worden opgesteld.
- locatie voormalige remise/graansilo is onderzocht. Er is sprake van een niet-ernstige bodemverontreiniging.
- de voormalige stortplaats aan de Kerkhofstraat, aangewezen als "hergraven voormalige grachtenstructuur", is onderzocht. Voordat de gracht kan worden hergraven, zal een saneringsplan worden opgesteld.

Voorts zijn de volgende verontreinigde locaties bekend:

- twee voormalige tankstations (Texaco) langs de Rijksweg; een saneringsplan is ingediend bij de provincie.
- Driegerstraat 21; verontreiniging veroorzaakt door voormalige tankstation. Betreft een ernstig maar niet urgent geval van bodemverontreiniging. Zal na 2015 worden aangepakt.
- Oude Zijl 103; verontreinigd met asbest.

6.7 Archeologisch onderzoek

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft onderzoek verricht ten behoeve van het Masterplan Nieuweschans (Masterplan Nieuweschans, inventariserend archeologisch onderzoek 2001-1704/RT, 06-06-2001). Het onderzoek betrof drie deelgebieden, de Havenstraat-Singelpad, de voormalige vuilstort gelegen aan de Kerkhofstraat en de begraafplaats, eveneens gelegen aan de Kerkhofstraat.

Op basis van vornoemd onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in de deelgebieden delen van grachten en van (grotendeels) geëgaliseerde wallen nog aanwezig zijn. De grachten zijn dichtgeslibd en gedempt, dan wel grotendeels gedempt.

Ten aanzien van de voorgenomen herinrichting worden voor de deelgebieden de onderstaande aanbevelingen gedaan.

Havenstraat-Singelpad

In dit deelgebied is het gedeeltelijk herstellen dan wel construeren van de grachten en wallen mogelijk. Bij het uitgraven van de grachten kan de oorspronkelijke bodem worden opgespoord als maat voor de ontgravingsdiepte worden aangehouden. Aanbevolen wordt het uitgraven te laten plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Met betrekking tot het herstellen van wallen is het van het grootste belang de oorspronkelijke ligging van de wallen afdoende vast te stellen.

Met betrekking tot het voorgenomen gedeeltelijk herstel van het molenbastion wordt aanbevolen het huidige maaiveld niet te vergraven, daar dit een restant van het bastion is.

Voormalige vuilstort

Aanbevolen wordt de oorspronkelijke gracht te herstellen door afgraving van de vuilstort. De aanwezigheid van archeologische waarden kan in dit gebied niet worden vastgesteld vanwege het voorkomen van ondoordringbaar puin in de ondergrond. Wanneer bij het reconstrueren van de gracht ontgravingen tot het vuilstort/puin-niveau plaatsvinden, is het wenselijk archeologisch toezicht te laten plaatsvinden dan wel afspraken te maken over de mogelijkheid tot het

uitvoeren van archeologische registratie indien bij het ontgraven archeologische resten worden aangetroffen.

Begraafplaats

Aanbevolen wordt geen reconstructiewerkzaamheden uit te voeren, daar deze tot aantasting leiden van de aanwezige archeologische waarden. Delen van de vestingwerken zijn nog aanwezig: de gracht is als sloot langs de begraafplaats bewaard gebleven; de begraafplaats is een (geëgaliseerd) restant van de contrescarp.

Aanbevolen wordt de huidige toestand in dit gebied te handhaven en geen intensief onderhoud of beheer te plegen, daar dit tot aantasting van het huidige (romantische) karakter van het gebied zal leiden.

Voor een gedetailleerd overzicht van de conclusies en aanbevelingen wordt verwezen naar het voornoemde rapport.

6.8 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw", dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

6.8.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;

- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Beleid waterschap

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft haar doelstellingen vervat in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (maart 2003) en het Waterbeheersplan 2003-2007 (2003).

In de beleidsparagraaf (pagina 23 en 24) zijn de uitgangspunten van beide notities besproken.

6.8.2 Watertoets

Beschrijving huidig watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied Booneschans van het Waterschap Hunze en Aa's. De waterafvoer van het gebied gaat via het gemaal Booneschans. Dit gemaal, met een capaciteit van 30 m³/minuut, realiseert een zomerpeil van N.A.P. -1,60 m en een winterpeil van N.A.P. -1,70 m.

De totale capaciteit van het gebied waarop dit gemaal loost, is 310 ha. de totale afvoercapaciteit bedraagt derhalve 1,6 l/s/ha.

De bodem in het gebied bestaat uit slecht doorlatende zavel- en kleigronden en dunne veenlaagjes. De maaiveldhoogte varieert globaal tussen N.A.P. -1,10 m en N.A.P. +1,75 m. De maaiveldhoogten zijn het hoogste rond het centrum van het dorp.

De grondwaterstanden liggen gemiddeld op 1,0 m beneden het maaiveld.

Ontwikkelingen in het
ruimtelijke plan

In het dorp is een geoptimaliseerd gemengd rioolstelsel aangelegd. Het regenwater dat valt op het verharde oppervlak wordt nagenoeg onvertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Daarnaast zijn er in het kader van het Masterplan Nieuweschans enkele ontwikkelingen meegenomen. Voor de nieuwbouwlocatie Molenbuurt (circa 20 woningen) wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

De nieuwbouw van 5 woningen op een voormalige bedrijfslocatie aan de Achterweg, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend, is daarentegen wel in dit plan meegenomen.

Tevens is "direct bouwrecht" opgenomen voor één woning aan de Stationsstraat, twee woningen aan de Hoofdstraat (locatie Postaria) en negen woningen op de locatie Rabobank ook aan de Hoofdstraat. Overige ontwikkelingen zijn slechts mogelijk na wijziging ex artikel 11 WRO. Dat betekent dat voor deze ontwikkelingen te zijner tijd in samenspraak met het waterschap een watertoets dient te worden opgesteld.

Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Onderzoeksrapportage
waterbeheersing
Nieuweschans

De ontwikkelingen in Nieuweschans op basis van het (hiervoor beschreven) Masterplan Nieuweschans, de ontwikkeling van industriepark 't Bolwerck en de ombouw van het rioolstelsel hebben grote gevolgen voor de waterhuishouding in het dorp. De mogelijkheden om te komen tot een betere waterhuishouding zijn beschreven in de Onderzoeksrapportage Waterbeheersing Nieuweschans (Arcadis i.o.v. Waterschap Hunze en Aa's en de gemeente Reiderland, mei 2002) en actualisatie daarvan (december 2004).

De gevolgen van deze ontwikkelingen op de waterbeheersing en de oplossingsrichtingen zijn in de Onderzoeksrapportage Waterbeheersing Nieuweschans beschreven.

De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder beschreven. Voor nadere details wordt verwezen naar de voornoemde rapporten.

Uitgangspunten
waterbeheersing
Nieuweschans

Bij de waterbeheersing van Nieuweschans wordt gewerkt volgens het algemene hoofdprincipe (algemene uitgangspunten Waterschap en de trits vasthouden-bergen-afvoeren).

Gelet op de grondsoort en het feit dat het plangebied voor een groot deel bestaat uit bestaande bebouwing, zijn maatregelen ten behoeve van vasthouden weinig zinvol.

De geformuleerde maatregelen liggen op het gebied van bergen (opvangen en vasthouden van neerslag in het oppervlaktewaterstelsel binnen het eigen gebied).

Aangezien waarschijnlijk niet voldoende ruimte voorhanden is voor het aanleggen van de berekende 5 ha, is tevens gekozen voor flexibel peilbeheer. De bergingscapaciteit van de bestaande bergingsvijvers en watergangen wordt vergroot door het uitdiepen, het vergroten van duikers en het aanleggen van stuwen op strategische plaatsen en het watersysteem. Daarnaast wordt een nieuwe bergingsvijver (2,0 ha) in het noorden van Nieuweschans gerealiseerd.

Het overvloedige water wordt afgevoerd naar het benedenstroomse gebied. Om wateroverlast te voorkomen bij zwaardere neerslag-situaties wordt de gemaalcapaciteit verhoogd.

Ook is een watercirculatiesysteem gerealiseerd waardoor al het water binnen het watersysteem gaat circuleren. Dit komt de waterkwaliteit ten goede door een grotere zuurstofopname.

In droge perioden wordt in de huidige situatie incidenteel water ingelaten vanuit de Westerwoldse Aa. Insteek is om deze situatie zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor in de plaats zal overvloedig kwelwater afkomstig uit het natuurreservaat polder Booneschans ten zuiden van Nieuweschans worden gebruikt als inlaatwater. Dit kwalitatief goede water zal door het watersysteem worden gecirculeerd.

Duurzaam watersysteem

Ten behoeve van de realisatie van een duurzaam watersysteem dienen bij ontwikkeling en herinrichting van (een deel van) het plangebied de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen;

- hanteren van de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-zuiveren;
- aandacht voor de recreatieve esthetische en ecologische waarde van water;
- voor de waterkwaliteit geldt als norm de algemene ecologische waterkwaliteit zoals die is verwoord in de 4^e Nota Waterhuishouding;
- bij nieuwe woonwijken dient minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd (of gelijkwaardig);
- voorwaarden bij afkoppelen en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zijn: geen uitlogende materialen, elke woning een eigen hemelwaterafvoer, waterstromen bij voorkeur bovenstrooms, bij voorkeur alleen "schone" wegen rechtstreeks



afkoppelen (< 500-700 m³ per dag), wegen met een hogere verkeersintensiteit middels een verbeterd gescheiden riolerings-systeem afvoeren. Afhankelijk van de functie van het plan-gebied moet gekeken worden of aanvullende maatregelen nodig zijn voor de waterkwaliteit.

Voorts dient een drooglegging van 0,70 m ten opzichte van onderkant begane grondvloer (20 cm onder de kruipruimte) te worden gehanteerd.

Overleg

Tussen de gemeente en het Waterschap heeft overleg plaatsgevonden over de inhoud van de waterparagraaf. Het Waterschap kan instemmen met het plan.

6.9 Flora en fauna

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

In de rapporten Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Nieuweschans (BügelHajema adviseurs, 2004) en Onderzoek Flora- en faunawet Molenbuurt Nieuweschans (BügelHajema adviseurs, 2003) zijn de onderzoeken voor de diverse initiatieven in Nieuweschans verwoord. Daarnaast wordt in deze rapporten een afweging gemaakt over de haalbaarheid van de benodigde ontheffingen. De beoordeling van die afweging gebeurt in de vorm van een ontheffingsaanvraag via het bureau Laser bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Zorgplicht

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of

	beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).
Soortenbescherming	Beschermde zijn de inheemse zoogdieren met uitzondering van huismuis, bruine rat en zwarte rat, alle inheemse vogels, amfibieën en reptielen, sommige planten, vissen, vlinders, libellen, kevers en mieren en rivierkreeft, wijngaardslak en bataafse stroommossel. Deze soorten zijn vermeld op lijsten die zijn gebaseerd op het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol. Ook gelden ze niet voor veldmuis en huisspitsmuis, als deze zich in of op gebouwen of daarbijbehorende erven of roerende zaken bevinden.
Beschermingsregimes	Op 23 februari 2003 is de AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze AMvB deelt de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes in (zie ook bijlage 10). 1. Algemene soorten (in dit rapport aangegeven als "soorten in tabel 1"). Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. 2. Overige soorten (in dit rapport aangegeven als "soorten in tabel 2"). Voor overige soorten en vogelsoorten geldt eveneens een vrijstelling bij ruimtelijke activiteiten, mits de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode. Zolang er geen gedragscode is opgesteld, moet voor versterking van de soorten uit tabel 2 ontheffing worden aangevraagd. 3. Bijlage 1 (AMvB 2004) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) soorten (in dit rapport aangegeven als "soorten in tabel 3"). Voor deze soorten geldt in principe geen vrijstelling. Voor versterking van deze soorten en van vogels kan slechts onder bepaalde voorwaarden ontheffing worden verleend.
Habitat	De Flora- en faunawet beschermt individuele exemplaren van een soort en vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten. Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig. Deze aspecten worden in de nieuwe interne handleiding van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ook overwogen bij de besluitvorming over ontheffingverlening.
Rode lijst	In dit rapport wordt ook aandacht geschonken aan soorten van de Rode lijst. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten zijn erg kwetsbaar of nemen sterk in



aantal af. De Rode lijsten zijn voor de meeste soortengroepen officieel door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld. Toch is hun juridische status op dit moment onduidelijk.

Gebiedsbescherming

Naast het soortenbeleid uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn wordt ook aandacht gevraagd voor de speciale beschermingszones uit deze regelgeving, in het Natura 2000-beleid. In het kader van de Vogelrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen ter bescherming van vogelsoorten vermeld in bijlage I van deze richtlijn, van trekvogels op de Nederlandse Rode lijst en van hun habitatten. In het kader van de Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen ter bescherming van leefgebieden vermeld in bijlage I en van planten- en diersoorten vermeld in bijlage II van deze richtlijn.

Een ruimtelijke ingreep in of een activiteit in de buurt van (externe werking) een speciale beschermingszone mag niet plaatsvinden als deze negatieve effecten heeft op de speciale beschermingszone, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Ook hier moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat alle schade wordt gecompenseerd.

Ook de Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur uit het Structuurschema Groene Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan genieten deze bescherming.

Conclusies

In de directe omgeving van de plangebieden zijn geen speciale beschermingszones, geen Natuurmonumenten en geen gebieden die behoren tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De Waddenzee is het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van deze wetten en richtlijnen is beschermd. De activiteiten in de plangebieden hebben geen negatieve effecten op de soorten en de habitatten waarvoor dit gebied is aangewezen.

Door de diverse initiatieven dienen ontheffingen te worden aangevraagd voor meerdere soorten.

Deze soorten vallen volgens de AMvB betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet, in de lichtste beschermingsregime. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet.

In de rapporten worden de aanbeveling gedaan aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van wilde marjolein en grote kaardenbol. Deze soorten vallen in de middeleste beschermingscategorie. Uit op 23 juli 2004 uitgevoerd onderzoek kan

worden geconcludeerd dat deze soorten niet voorkomen in het plangebied.

Voor de volledige weergave van de conclusies wordt verwezen naar de rapporten Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Nieuweschans (BügelHajema adviseurs, 2004) en Onderzoek Flora- en faunawet Molenbuurt Nieuweschans (BügelHajema adviseurs, 2003).

6.10 Luchtkwaliteit

Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In 1999 trad de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) in werking voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof en lood. De richtlijn stelt voor deze stoffen grenswaarden vast, geeft plandrempels en alarmdrempels. In 2001 is de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) in werking getreden voor benzeen en koolmonoxide. In 2002 is de derde dochterrichtlijn (2002/3/EG) in werking getreden met normen voor ozon. De vierde dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit. Dit besluit is vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat op 5 augustus 2005 in werking is getreden. Het oude Besluit luchtkwaliteit was in de praktijk niet altijd duidelijk, waardoor ongewenste effecten optraden. Het ging hierbij met name om de uitoefening van bevoegdheden in het algemeen en van stedelijke herstructurering in het bijzonder in situaties waarin luchtkwaliteitsnormen werden overschreden. Veel maatregelen die zeer lokaal tot een beperkte verslechtering leidden, maar per saldo tot een verbetering, werden hierdoor onmogelijk gemaakt. Het nieuwe besluit (Besluit luchtkwaliteit 2005) is hierop aangepast. Ook is de definitie van "verontreinigende stof" aangepast. Dit wordt: "een stof die direct of indirect in de lucht gebracht wordt door de mens en die schadelijke gevolgen kan hebben voor de gezondheid van de mens of het milieu in zijn geheel". Deze definitie maakt het mogelijk om een stof die zich van nature in de lucht bevindt en die niet schadelijk is voor de volksgezondheid of het milieu (zoals zeezout), buiten beschouwing te laten bij de vaststelling van het niveau van luchtverontreiniging. Artikel 5, eerste lid, van het Besluit luchtkwaliteit 2005 voorziet hierin.

Omwillen van de duidelijkheid is er voor gekozen het oude Besluit luchtkwaliteit te vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Een groot deel van de bepalingen is echter ongewijzigd gebleven.

Onderzoek

Ten behoeve van de bouw van negen woningen op de locatie van de Rabobank (Hoofdstraat 6) is een onderzoek uitgevoerd naar het (indirecte) effect van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit ter plaatse. (Stroop raadgevende ingenieurs, rapportnummer 062483-01, 28 maart 2006). Met het indirecte effect wordt de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan bedoeld.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit ter plaatse in zowel de situatie voor als de situatie na de nieuwbouw ruimschoots voldoet aan de bepalingen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit geldt zowel voor het jaar 2006 als het jaar 2010. Hierdoor ontmoet het bouwplan geen belemmeringen op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

7.1.1 Het bestemmingsplan

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) vervat in:

- a. twee kaarten (schaal 1:2.000 en schaal 1:1000) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is aangegeven;
- c. een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd;
- d. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
- e. wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

7.1.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening).

7.1.3 Wet op de openluchtrecreatie

In de Wet op de openluchtrecreatie is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van

■
kamperen ongewenst. Met het oog op de duidelijkheid is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

7.1.4 Aanvullende werking Bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regel uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

7.2 Plansystematiek

7.2.1 Bestemmingsdifferentiatie

Gelet op de samenhang, zowel functioneel als ruimtelijk, is het grootste deel van het plangebied ondergebracht in de bestemming "dorpsgebied". Doordat hierbij het op de plankaart aangegeven aantal juridische harde begrenzingen wordt beperkt, ontstaat een grote mate van flexibiliteit. In de praktijk heeft het laten vervallen van deze grenzen in het bestemmingsplan vrijwel geen gevolgen voor de rechtsbescherming van de huidige en toekomstige bewoners; de grenzen tussen bijvoorbeeld openbaar gebied en privé-gebied vallen voor een belangrijk deel samen met de eigendomsgrenzen c.q. aankoopgrenzen van woonkavels. Inbreuk hierop is zonder toestemming van de direct betrokkenen niet mogelijk.

Binnen de bestemming "dorpsgebied" is het in beginsel toegestaan een Bed & Breakfast-accommodatie te vestigen. Onder Bed & Breakfast (B&B) wordt verstaan: een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal 4 personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en bedoeld is voor doorstroom in de recreatieve verhuur. Een logiesvorm als zodanig wordt als een ondergeschikte nevenactiviteit beschouwd, waardoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand niet nodig is.

Voor het beschermd dorpsgezicht is een beschermende juridische regeling opgenomen. Op deze manier wordt de bestaande karakteristiek bewaard.

In de bestemming "dorpsgebied" zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorie 1 en 2. Bedrijven uit deze categorieën zijn zonder meer toelaatbaar naast woningen. Daarnaast laat de bestemming bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie toe.

In het dorpsgebied zijn slechts twee categorie 3-bedrijven aanwezig; een autobedrijf met verkooppunt motorbrandstoffen op het perceel H.F. Dresselhuisstraat 26 en een timmerwerkplaats en scheepsreparatiebedrijf op het perceel Oudezijl 5. Deze bedrijven zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.

Het overige deel van het plangebied is ondergebracht in de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden", "begraafplaats", "water", "verkeersdoeleinden", "verkeersdoeleinden railverkeer" en "natuur".

Voorts is ten behoeve van het aanleggen, beheer en onderhoud van aardgastransportleidingen een dubbelbestemming "leidingzone" opgenomen.

Voor zowel de inrichting van de openbare ruimte als voor de bebouwing is de bestaande situatie uitgangspunt bij de beoordeling van inrichtings- en bouwactiviteiten.

De bestaande bebouwing is bepalend voor de ligging van de rooilijn, de zijdelingse afstand en het aantal bouwlagen en het al dan niet aanwezig zijn van een kap. Via nadere eisen kan de bebouwing ook voor details zoals goot- en bouwhoogte en dakhelling op elkaar worden afgestemd.

Voor de verkeers- en groenstructuur is eveneens de bestaande situatie uitgangspunt bij een eventuele herinrichting. Hierbij ligt de nadruk op de (waardevolle) elementen in de vorm van de aanwezige kenmerken van het groen en de andere ruimten.

7.3 Handhaving

De gemeente Reiderland heeft een Programma Integrale Handhaving vastgesteld. De gemeente Reiderland hecht veel waarde aan een structurele, integrale en adequate aanpak van de handhaving. In de Beleidsnota Integrale Handhaving zijn de beleidsuitgangspunten voor de handhaving aangegeven.

Het Milieu Handhavingsprogramma zal worden geïntegreerd in dat programma. Voor het beleidsterrein milieu is thans een afzonderlijk

■
handhavingsprogramma opgesteld. Dit programma geeft inzicht in de
uit te voeren milieu-handhavingsactiviteiten per jaar.

Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een actualisatie. Desalniettemin omvat het plan een aantal projecten. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste initiatieven toegelicht. Ten aanzien van de herstructureringslocaties geldt dat financiële afspraken zijn gemaakt tussen woningstichting Acantus en de gemeente. Deze afspraken zijn opgenomen in het Woonplan. De overige nieuwbouwlocaties betreffen particuliere initiatieven. De kosten die hiermee zijn gemoeid, komen voor rekening van de private partijen.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Nieuweschans tweemaal ter inzage gelegen, namelijk van 19 mei tot 16 juni 2003 en van 1 april tot 30 april 2004. Op 24 mei 2003 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage toegevoegd.

Verder is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot onderstaande opmerkingen. In paragraaf 9.2 zijn de inhoudelijke bezwaren weergegeven en van commentaar voorzien. De opmerkingen zijn tevens als bijlage toegevoegd.

9.1 Inspraak

1. *NLTO advies namens de heer D.W. Brouwer,
Groen Kruislaan 15, 9695 BB te Bellingwolde*

Opmerking

Verzocht wordt het perceel met het kadastrale nummer 2268 te bestemmen als Dorpsgebied in plaats van Groenvoorzieningen. Hiermee wordt beoogd dat de gronden kunnen worden aangewend voor verschillende mogelijkheden.

Reactie

Het perceel nummer 2268 is reeds bestemd als Dorpsgebied, maar heeft de aanduiding Groenvoorzieningen. Voorts is het perceel gelegen binnen een grens wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Het perceel is bestemd conform de huidige situatie. Dat is ook het uitgangspunt van de actualisatie. De wijzigingsbevoegdheid maakt de aanleg van een jachthaven met bijbehorende ontsluiting en voorzieningen mogelijk.

De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding Groenvoorzieningen te verwijderen.

9.2 Overleg

1. *Provincie Groningen*

Opmerking

De provincie merkt op dat op geen enkele wijze bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op het advies van de provincie gedateerd op 5 juli 2001.

Reactie

Het plan is op dit onderdeel aangevuld.

Opmerking

De provincie verzoekt in de plantoelichting expliciet te motiveren op welke wijze de nieuwbouwlocaties passen binnen de afspraken, zoals vastgelegd in de brief van 1 februari 2002.

Reactie

Een overzicht van het op grond van het Woonplan aantal nieuw te bouwen woningen is aan de toelichting toegevoegd.

Opmerking

In de voorschriften dient te worden vastgelegd dat op de herstructureringslocaties de gesloopte woningen één op één worden teruggebouwd.

Reactie

Het plan is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking

De provincie stemt niet in met de bouw van een woning op de locatie aan de weg Oudezijk. Voor de bouw van deze woning is op 18 februari 2002 een verklaring van geen bezwaar geweigerd.

De locatie is geprojecteerd aan de rand van Oudezijk, net los van de dorpsbebouwing en valt dus strikt genomen aan te merken als een buitengebiedlocatie.

Toevoeging van bebouwing in het buitengebied kan afbreuk doen aan de kwaliteiten van het landschap als onbebouwde ruimte. Daarom worden hiertoe in het ruimtelijk beleid in beginsel geen mogelijkheden geboden. Alleen in de omstandigheid dat met de bouw publieke belangen worden gediend die van wezenlijk groter belang worden geacht dan de feitelijke (negatieve) effecten voor het landschap, wordt nieuwbouw in het buitengebied toegestaan. De provincie is van mening dat het voornoemde niet het geval is.

Geconstateerd wordt dat nu geen nieuwe ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven voor de bouw van deze woning.

Reactie

De gemeente hecht belang aan het handhaven van deze nieuwbouwlocatie. Middels een wijziging kan alhier een woning worden gebouwd.

Opmerking

De provincie maakt een voorbehoud ten aanzien van de bouwlocaties nabij de bestaande bebouwing van Triton. In het plan ontbreekt aandacht voor de invloedssfeer van Triton op deze locaties.

Reactie

De motivering voor deze locaties is aangescherpt.

Opmerking

De provincie adviseert aan de verschillende nieuwbouwlocaties en herstructureringslocaties meer aandacht te schenken conform de nieuwbouwlocatie in de Molenbuurt.

Reactie

Voorzover er aanvullende informatie voorhanden is over de nieuwbouw- en herstructureringslocaties, is deze toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Opgemerkt dient te worden dat de meeste herstructureringslocaties zijn geschrapt. Voorts is een aantal locaties gekoppeld aan een wijziging ex artikel 11 WRO. Voor deze locaties is een exacte invulling nog niet bekend.

Opmerking

De provincie adviseert de locatie Nijkans bij het plangebied van onderhavig bestemmingsplan te betrekken.

Reactie

De locatie Nijkans (voormalig confectiebedrijf) zal een herinvulling krijgen, waarbij wordt ingezet op de vestiging van een particulier ziekenhuis, verblijfsaccommodatie en mogelijk woningen. Aangezien de planvorming thans nog niet duidelijk is en tevens de uitvoerbaarheid nog dient te worden aangetoond, heeft de gemeente gekozen de locatie Nijkans buiten het plangebied te laten.

Opmerking

De regeling voor het beschermd dorpsgezicht is te beperkt. Daar moet in de toelichting meer aandacht aan worden geschonken en de voorschriften moeten stringenter. Het stelsel van nadere eisen uit artikel 4 voldoet niet. Er ontbreekt ten onrechte een analyse van de historisch ruimtelijke structuurkenmerken, resulterend in een zo concreet mogelijke aanduiding van de te beschermen waarden.

Reactie

De regeling is aangescherpt. Het systeem van nadere eisen is vervangen door een systeem bij recht.

Voorts is het plandeel van het beschermde dorpsgezicht vergroot naar 1:1.000 wat de leesbaarheid van de plankaart ten goede komt.

In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de historische ruimtelijke structuurkenmerken beschermd, die indertijd aanleiding gaven om de bescherming in het leven te roepen. De gemeente begrijpt niet op welke wijze deze analyse nog diepgravender kan worden gemaakt.

Opmerking

De provincie somt een aantal tekortkomingen op, die volgens haar in het plan moeten worden verwerkt:

- bouwvlakken aan de Voorstraat NW-zijde en ZO-zijde ontbreken;
- een regeling voor de kenmerkende muren aan de Achterstraat westzijde ontbreekt;
- de rooilijn van de bouwlocatie Hoofdstraat 3 dient meer aan te sluiten op die van de Singelstraat;
- de kenmerkende profielindeling van de Voorstraat ontbreekt;
- de begrenzing van het dorpsgezicht op de plankaart wijkt op enkele punten als van de aanwijzingsgrens.

Reactie

De gemeente kan instemmen met een aanpassing van het plan op deze punten en heeft dit als zodanig opgenomen.

Wat betreft de ontbrekende bouwvlakken aan de Voorstraat merkt de gemeente op dat de opmerking betrekking heeft op twee onbebouwde percelen. Voor invulling van deze percelen ontbreekt thans contingent.

Opmerking

De provincie adviseert de beeldbepalende en monumentale panden buiten het beschermde dorpsgezicht aan te duiden met "behoud karakteristiek" en voor deze panden een bebouwingsvlak vast te leggen.

Reactie

Het plan is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking

De ruimtelijk relevante aspecten van de woningen in de Molenbuurt dienen te worden vastgelegd in de voorschriften.

Reactie

De nieuwbouwlocatie Molenbuurt is uit het plangebied gehaald vanwege financieel-economische redenen. Voor de locatie zal een aangepast plan worden opgesteld, welke in een afzonderlijk

bestemmingsplan zal worden vertaald. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de opmerking van de provincie.

Opmerking

De flora- en faunarapportage is niet bijgevoegd. Voorts is in de toelichting niet ingegaan op de resultaten van het onderzoek en op welke wijze rekening wordt gehouden met deze resultaten.

Reactie

Het ecologisch rapport is een afzonderlijk losse bijlage en dient ook als zodanig te worden gezien. Voortaan zal een exemplaar van een dergelijk onderzoek mee worden gezonden. De conclusies uit het onderzoek dienen uiteraard wel een plaats in het plan te krijgen. Het plan is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking

De provincie is van mening dat van de archeologische aanbevelingen duidelijk moet worden gemaakt of deze moeten leiden tot beschermende en/of beperkende bepalingen voor de bebouwingmogelijkheden en werkzaamheden.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangevuld met de conclusies van het archeologisch onderzoek.

Opmerking

De provincie verzoekt na te gaan of voor de gronden met de bestemmingen "natuur" en "agrarisch gebied" in verband met aanwezige waarden een aanlegvergunningstelsel, dient te worden opgenomen voor bepaalde activiteiten.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden niet voorzien van een aanlegvergunningstelsel. Derhalve heeft de gemeente er voor gekozen geen aanlegvergunning op te nemen.

Opmerking

De provincie merkt op dat de exploitatieopzet moet worden toegevoegd en dat hierin ook rekening moet worden gehouden met de kosten van bodemsanerings- en watermaatregelen.

Reactie

Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid is aangevuld.

Opmerking

In het dorpsgebied zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2. De Staat van bedrijven bevat echter ook bedrijven uit categorie 3. Dit moet worden aangepast.

Reactie

De bestemming is maatgevend. Hierin is precies aangegeven welke categorieën, eventueel na een te verlenen vrijstelling, zijn toegestaan. De Staat van bedrijven vervult echter een rol voor het gehele plangebied. Dit betekent dat ook bedrijven uit een categorie 3 (100 m) in de lijst staan. Het is dus niet nodig en ook niet mogelijk de Staat van bedrijven aan te passen.

Opmerking

De uitzondering die wordt gemaakt voor bestaande bedrijven dient nader te worden gespecificeerd in de toelichting of de voorschriften.

Reactie

In het dorpsgebied zijn twee categorie 3 bedrijven aanwezig:

- een autobedrijf met verkooppunt motorbrandstoffen op het perceel H.F. Dresselhuisstraat 26;
- een timmerwerkplaats en scheepsreparatiebedrijf op het perceel Oudezijl 5.

Deze bedrijven zijn op de plankaart aangeduid als "bedrijf".

Opmerking

Voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijven toegestaan die toelaatbaar zijn op een afstand van 50 m van woningen. Triton valt in categorie 4 (300 m). De voorschriften zijn derhalve niet toereikend en moeten worden aangepast.

Reactie

Dit berust op een misverstand. De voorschriften kennen twee onderdelen. Allereerst bevat de bestemming "bedrijfsdoeleinden" bestaande bedrijven conform de bestaande bedrijfsvoering. Dit heeft betrekking op de huidige situatie van Triton. Deze situatie regelt zich volgens de milieuvergunning. Het opnemen van deze zin in de doeleindenomschrijving is enkel opgenomen om te voorkomen dat het bedrijf onder het overgangsrecht zou komen te vallen.

Opmerking

Vervolgens is onder b aangegeven welke bedrijven toelaatbaar zijn op basis van de Staat van bedrijven. Volgens de inzichten die ten grondslag liggen aan de VNG-brochure is op een op zodanig korte afstand van een woonkern gelegen terrein slechts bedrijvigheid tot categorie 3 (50 m) toegestaan.

Reactie

De regeling is verduidelijkt door niet van bestaande bedrijven te spreken, maar expliciet de thans aanwezige kartonindustrie te benoemen.

Opmerking

Op de gronden aangegeven met "uit te werken I" is nog een bedrijf aanwezig. Is het de bedoeling dat dit bedrijf wordt wegbestemd? Indien dit het geval is, dient in het plan te worden aangegeven op welke wijze de bestemming kan worden gerealiseerd.

Reactie

Het voornoemde bedrijf zal niet worden verplaatst. Nieuwvestiging op deze locatie is ook niet aan de orde. De uitwerkingsplicht is vervangen door een wijzigingsbevoegdheid (categorie II).

Opmerking

Voor een aantal woningen dient nog een ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder te worden verleend. Dit geldt ook voor woningen die via een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd.

Reactie

Het plan is op dit punt aangevuld met voornoemde ontheffingen.

Opmerking

De provincie is van mening dat bij het plan een akoestisch onderzoek hoort die de keuze voor de ligging van de zone inzichtelijk maakt en onderbouwt.

Reactie

Deze informatie is toegevoegd aan het plan.

Opmerking

De provincie verzoekt te onderzoeken of de nieuwe ontsluitingsweg en een verschuiving van de weg met 5 m in het kader van geluidhinder realistisch is.

Reactie

De weg is een ontsluitingsweg en maakt dan ook onderdeel uit van de inrichting. De Wet geluidhinder speelt vanwege de ondergeschikte betekenis en lage verkeersintensiteit geen rol. De realisatie en de eventuele marge worden bepaald in het traject van de milieuvergunning.

■

Opmerking

De noodzakelijke ontheffingen voor de bouw van woningen met wijzigingsbevoegdheid moeten voor de vaststelling van het plan zijn verleend.

Reactie

Het plan is op dit onderdeel, voorzover nodig, aangevuld.

Opmerking

In het plan dient aandacht te worden besteed aan spoorweglawaaï.

Reactie

Het plan is op dit onderdeel aangevuld.

Opmerking

Aandacht moet worden besteed aan de geluidhinder voor de woningen aan de Hamdijk en Zuideinde.

Reactie

In de toelichting is hierop ingegaan.

Opmerking

De provincie adviseert in overleg met het waterschap een uitgebreidere waterparagraaf op te stellen, waarbij ook aandacht kan worden geschonken aan drooglegging en aan de communicatie naar bewoners over de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Reactie

In overleg met het waterschap is een uitgebreidere waterparagraaf opgesteld.

Opmerking

De bodemparagraaf dient te worden aangevuld.

Reactie

De bodemparagraaf is aangevuld op basis van de beschikbare gegevens uit het Landsdekkend Beeld en Historische Bodembestand.

Opmerking

De regeling voor antennes en reclamemasten dient conform het Provinciaal Omgevingsplan te worden aangepast.

Reactie

Het plan is op dit punt aangepast.

.....

■

Opmerking

De provincie adviseert ten aanzien van ligplaatsen van woonschepen een passende regeling voor bijgebouwen, bouwwerken en dergelijke op en langs de walkant van de ligplaatsen op te nemen.

Reactie

De gemeente is van mening dat bijgebouwen en dergelijke bij ligplaatsen niet wenselijk zijn. Derhalve is geen regeling opgenomen.

Opmerking

De provincie verzoekt een handhavingsparagraaf op te nemen met daarin een toelichting op het handhavingsbeleid.

Reactie

De gemeente heeft een nieuw handhavingsbeleid vastgesteld. In de toelichting zijn de hoofdlijnen van het handhavingsbeleid opgenomen.

Opmerking

In de overgangsbepalingen ontbreekt een tijdstip vanaf wanneer en in welke situaties de overgangsbepalingen van toepassing zijn.

Reactie

De overgangsbepaling dienen in combinatie met de begripsbepalingen te worden gelezen.

Opmerking

De begrippen rondom geluid en geluidzonering moeten worden omschreven.

Reactie

De voorschriften zijn op dit onderdeel aangevuld.

Opmerking

De toelichting moet worden aangepast ten aanzien van het artikelnummer van de Monumentenwet.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking

De symbolen voor de bestemmingen "natuur" en de aanduiding groenvoorzieningen op de plankaart zijn verwarrend identiek.

Reactie

De plankaart is op dit punt verduidelijkt.

.....

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

In hoofdstuk 5.3 Uitwerking initiatieven, mist het waterschap de principes vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-zuiveren, welke de uitgangspunten zijn voor het waterhuishoudingsplan.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking

In hoofdstuk 6.3 Duurzaamheid staat vermeld dat de gemeente voornemens is het hemelwater waar mogelijk af te koppelen. Van belang hierbij is dat daarnaast een actief bronnenbeleid wordt gevoerd om diffuse bronnen, zoals koper en zink te saneren en te voorkomen.

Reactie

De gemeente neemt deze aanbeveling ter harte.

Opmerking

In hoofdstuk 6.6 wordt een beschrijving van het geldende beleid van het waterschap gemist. In het verlengde hiervan is geen ruimte opgenomen voor het nieuw aan te leggen watersysteem binnen de recreatieve voorzieningen in het noordelijk deel van Nieuweschans.

Reactie

De toelichting en de voorschriften zijn op dit onderdeel aangepast.

Opmerking

De Ulsderpolder zal als noodbergingsgebied worden uitgevoerd. In dit kader wordt verzocht binnen de bestemming Natuur de aanleg van waterhuishoudkundige maatregelen mogelijk te maken.

Reactie

De voorschriften zijn op dit onderdeel aangepast.

3. *Gastransport Services*

Opmerking

In het plangebied zijn meerdere gastransportleidingen alsmede enkele gasontvangststations gelegen die niet als zodanig op de plankaart zijn aangegeven.

Verzocht wordt het plan aan te passen overeenkomstig de informatie van Gastransport Services.

Reactie

Het bestemmingsplan is op voornoemde punten aangevuld.

4. *Rijksdienst voor de Monumentenzorg*

Opmerking

De reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is verzonden aan de secretaris van de Commissie Bestemmingsplannen.

Naar oordeel van de Rijksdienst komt het plan met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht onvoldoende tegemoet aan de beschermingsvereisten.

Reactie

De regeling voor het beschermde dorpsgezicht is aangescherpt.

5. *Gemeente Bellingwedde*

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

6. *Ministerie van Defensie*

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

