

Bestemmingsplan Scheemda - De Randstede

Vastgesteld

**Gemeente Scheemda,
Bestemmingsplan
Scheemda - De Randstede**

Code 04-62-03 / 31-03-08

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Totstandkoming visie met bewoners	1
1. 3. Het bestemmingsplan	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijk	3
2. 2. Provincie	3
2. 3. Gemeente	6
3. GEBIEDSANALYSE	8
3. 1. Ligging en kenmerken	8
3. 2. Ruimtelijk-functionele structuur	8
3. 3. Het verkeer	9
3. 4. Huidige planologische situatie	9
4. HET PROGRAMMA	11
4. 1. Meerjarenprogramma 2002-2006	11
4. 2. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	11
4. 3. Mogelijkheden/programma plangebied	14
5. RANDVOORWAARDEN	15
5. 1. Inleiding	15
5. 2. Milieu	15
5. 3. Waterparagraaf	19
5. 4. Randvoorwaarden vanuit de gebiedstoetsen	22
6. VISIE 25	
6. 1. De locatie	25
6. 2. Randvoorwaarden voor de hoofdopzet	25
6. 3. Woonprogramma	26
6. 4. Hoofdopzet	28
6. 5. Uitwerking in deelgebieden	28
6. 6. Afstemming welstandsbeleid	32
7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	34
7. 1. Het juridische systeem	34
7. 2. Planbegrenzing	34
7. 3. Toelichting op de bestemmingen	34
8. UITVOERBAARHEID	38
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8. 2. Economische uitvoerbaarheid	39

9. REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG	40
9. 1. Inspraak	40
9. 2. Overleg	45
10. RAADSVASTSTELLING	56

BIJLAGEN

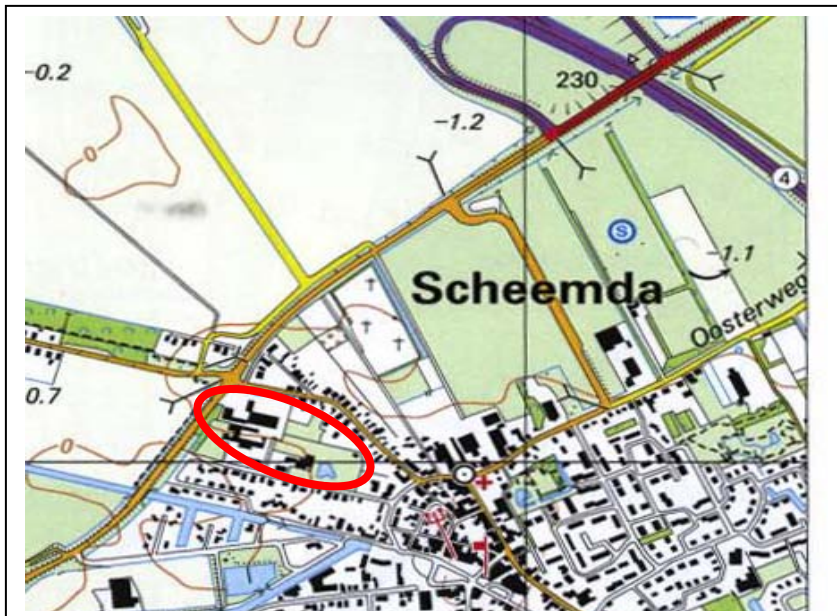
<u>Bijlage 1</u>	Resultaten hydrologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Resultaten archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Resultaten onderzoek luchtkwaliteit
<u>Bijlage 4</u>	Beeldkwaliteitsparagraaf
<u>Bijlage 5</u>	Inspreek- en Overlegreacties
<u>Bijlage 6</u>	Resultaten ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 7</u>	Stukken raadsvaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op 20 december 2001 stelde de gemeenteraad van Scheemda het gelijknamige Woonplan vast. De herstructurering en verbetering van de bestaande woningvoorraad is daarin een belangrijk beleidsthema. In het Woonplan is voor de locatie De Randstede in de kern Scheemda aangegeven, dat dit gebied beschikbaar komt voor herontwikkeling en dat een opwaardering gewenst is. De gemeente Scheemda heeft Acantus Groep in de gelegenheid gesteld om het gebied te ontwikkelen binnen gemeentelijke planologische randvoorwaarden. Daarvoor is eerst een visie voor het gebied opgesteld. Op grond daarvan heeft thans een uitwerking in een bestemmingsplan plaatsgehad.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 opgenomen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: ondergrond Topografische dienst)

1. 2. Totstandkoming visie met bewoners

In overleg tussen gemeente, Acantus Groep en een bewonersgroep is in de periode februari 2004 - oktober 2004 een visie voor het gebied ontwikkeld.

Daarna is de planvorming door een nader onderzoek van Acantus naar de haalbaarheid van het plan enigszins vertraagd. Op basis van nieuwe inzichten, is het ontwerp in 2007 op onderdelen aangepast. Er wordt niet meer uitgegaan van appartementen langs de N362; voorts worden nabij het parkje de mogelijkheden voor een bijzondere woonvorm aan de Gasthuislaan opengehouden.

De aangepaste visie is met de bewonersgroep besproken (mei 2007) en is positief ontvangen.

Laatstgenoemde visie vormt thans de onderlegger voor het bestemmingsplan. Daarmee is de planologische basis gelegd voor de herinrichting van het gebied.

De visie komt er kernachtig gezegd op neer, dat er een nieuwe woonfunctie aan het gebied wordt toegekend, voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd en de nieuwe inrichting op een ruimtelijk goede en aantrekkelijke wijze wordt vormgegeven.

In het plan is rekening gehouden met een aantal aanwezige kenmerken van het gebied en met een goede relatie met de (woon-)omgeving.

1. 3. Het bestemmingsplan

Om de voorgestelde ruimtelijke opzet te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dat ligt thans voor u. De toelichting op het plan verwoordt achtereenvolgens achtergronden, uitgangspunten en de inbreng van verschillende partijen. Dat resulteert in de volgende hoofdstukken:

- het relevante beleidskader in hoofdstuk 2 zoals dat gevormd wordt door het rijksbeleid (*Nota Ruimte*), het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* en *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* van de provincie, alsmede door het gemeentelijk *Woonplan Scheemda 2002-2010*;
- de gebiedsanalyse in hoofdstuk 3. Deze bestaat uit een ruimtelijk analyse, een kenschets van de functies en een beschrijving van de verkeerssituatie;
- het woningbouwprogramma voor het gebied (hoofdstuk 4);
- de te hanteren randvoorwaarden (hoofdstuk 5);
- de toekomstvisie voor het gebied (hoofdstuk 6);
- de uitwerking daarvan in bestemmingen (hoofdstuk 7);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 8);
- een verantwoording van inspraak en overleg over het voorontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 9);
- een korte weergave van de raadsvaststelling (hoofdstuk 10).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijk

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2015, met een doorkijk tot 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in (alle) dorpen nieuwe woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt als voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband worden afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De *Nota Ruimte* is op 17 januari 2005 door de Tweede Kamer behandeld; definitieve vaststelling heeft na de behandeling van een aantal wijzigingsvoorstellen heeft de Tweede Kamer op 17 mei 2005 de *Nota Ruimte* aangenomen.

2. 2. Provincie

- *Provinciaal Omgevingsplan Groningen (2000 en 2006)*

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) "Koersen op Karakter" door provinciale staten vastgesteld. In dit plan zijn het Streekplan, het Waterhuishoudingsplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd. In juli is met het POP-2 een beperkte herziening vastgesteld. Overigens heeft de provincie een integrale herziening van het POP in voorbereiding genomen.

In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het beleid aangaande de kernen van belang.

Vanwege het streven naar concentratie is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleinere dorpen. Er wordt gestreefd naar concentratie van de woningbouw in de centrumdorpen; Scheemda hoort daartoe.

In het POP worden verder regioperspectieven geschetst. Het beleid aangaande het wonen in Oost-Groningen wordt onder meer geënt op:

- het inspelen op de vergrijzing van de bevolking bij de bouw van nieuwe woningen;
- het herstructureren van een aantal dorpen op basis van integrale planvorming en met aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit voor de inpassing in het landschap;
- het versterken van de sociale samenhang, bewonersparticipatie en stimuleren van de regionale samenwerking. Dit met lokale differentiatie op het gebied van welzijn en zorg en de instandhouding van activerende voorzieningen als dorpshuizen;
- het tot stand brengen van sociale vernieuwing in samenhang met vernieuwing in de bebouwde omgeving.

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad acht het POP ook in de dorpen en op kleinere schaal dan in de steden een belangrijk aandachtspunt.

Op 5 juli 2006 is door Provinciale Staten van Groningen het POP-2 vastgesteld, een partiële herziening van het eerdere omgevingsplan, zijnde een beperkte herziening voor aspecten die in dit plangebied geen wezenlijke rol spelen.

Op de functiekaart van het POP-2 komt ter plaatse van Scheemda en daarmee ook ter plaatse van dit plangebied - de aanduiding "bestaand stedelijk gebruik" voor. Binnen dergelijke gebieden is het beleid in hoofdzaak gericht op respectievelijk behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies. Voorts gaat het om het handhaven van de gewenste omstandigheden voor de vestiging van bedrijven.

- *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008*

Op 12 juli 2005 is de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* vastgesteld. Dit nadat onder meer een evaluatieonderzoek naar de gemeentelijke woonplannen in de provincie Groningen was uitgevoerd.

Blijkens deze nota ligt voor de komende jaren het accent op de uitvoering van de huidige gemeentelijke woonplannen. Voor de periode tot 2009 hoeven geen nieuwe woonplannen te worden gemaakt.

Beleidsaccenten uit de nieuwe nota zijn:

- versnelling van de nieuwbouw in de regio Groningen - Assen;
- de herstructurering blijft een belangrijke prioriteit. Dat geldt zeker voor het deel van de provincie buiten het regiovisiegebied Groningen - Assen, waartoe ook Scheemda behoort.

Daar waar de herstructurering wordt belemmerd door een tekort aan herhuisvesting, bieden Gedeputeerde Staten de gemeenten de ruimte om eerst nieuwe woningen te bouwen, voorafgaand aan de herstructurering. Beide zaken zijn in hoofdzaak een voortzetting van het bestaande beleid;

- de provincie kondigt een nader onderzoek aan naar het thema wonen-welzijn-zorg. Het woonbeleid wordt, zo blijkt uit de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008*, meer en meer in samenhang gezien met het beleid aangaande welzijn en zorg. In dat verband heeft de provincie recent twee beleidsstukken vastgesteld:
 - * de provinciale regiovisie *Zorg in samenhang 2003-2007* met daarin een integraal beleid voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische aandoening of beperking;
 - * het beleidsplan Welzijn 2005-2008 *Wel(en)levend Groningen*.

De provincie geeft voor de gemeente Scheemda aan dat er voor de periode 2002-2008 ruimte is voor de realisering van 310 woningen. Voor een deel gaat het hier om uitbreidingsruimte, namelijk 183 woningen, voor een deel om vervangende nieuwbouw, namelijk 127 woningen (vervangende woningbouw in het kader van met name de herstructurering). Voor de periode 2009 t/m 2014 geeft de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* voor de gemeente Scheemda een uitbreidingsruimte van 50 woningen.

In het Collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (2007-2011) is een herziening van de *Nota Bouwen en Wonen* voor 2008 in het vooruitzicht gesteld. Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) heeft het provinciaal bestuur er thans voor (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte *Nota Bouwen en Wonen* op te stellen, maar deze integraal onderdeel het POP-3 te laten zijn. Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid.

- *Provinciaal Omgevingsplan (voorontwerp, 2008)*

Inmiddels is het voorontwerp voor een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* uitgekomen (augustus 2009).

Voor Oost-Groningen en de Eemsmonddelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Gedeputeerde Staten stellen in het voorontwerp POP daarom voor om met een regionaal woon- en leefbaarheidsplan daarop een antwoord te bieden. Zo'n plan moet samen met maatschappelijke instellingen, woningcorporaties en marktpartijen vorm krijgen. Sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen zijn belangrijke knelpunten die om een oplossing vragen.

Bij zo'n woonplan - of integraler: leefbaarheidsplan - denken Gedeputeerde Staten aan de volgende inhoudsopgave:

- voorzetting transformatie in de sociale huursector;
- nieuwbouw en sloop van woningen op regionaal niveau bekijken;
- relatie leggen met een groot aanbod van bouwcapaciteit in bestemmingsplannen, om leegstand en verpaupering te voorkomen;
- versnelling van de woningbouwproductie;
- verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
- concentratie van woningbouw in bestaande stedelijke centra;
- transformatie van de goedkope koopsector ter voorkoming van een overaanbod in dit segment;

- aandacht voor thema's welzijn, zorg, ruimtelijke kwaliteit, energiebesparing, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid;
- monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningbouw.

De functiekaart geeft voor de kern Scheemda het accent op 'bestaande stedelijk gebruik'. Er zijn op dit onderdeel geen wezenlijke afwijkingen met het POP-2. Het nieuwe Provinciale Omgevingsplan doorloopt tot eind 2008 een procedure van overleg met maatschappelijke organisaties en overheden. De formele procedure wordt voor 2009 voorzien.

2. 3. Gemeente

Het *Woonplan Scheemda* dat in 2001 door de raad is vastgesteld, is tot stand gekomen in samenwerking met de woningbouwcorporaties Acantus Groep en SGBA ¹⁾.

Belangrijkste algemene thema's in het *Woonplan Scheemda* zijn:

- de kernen Scheemda, Heiligerlee en Westerlee hebben een sterke marktpositie ten behoeve van het marktsegment "dorpswonen";
- de ontwikkeling van Scheemda als hoofdkern blijft een belangrijke rol in het woonbeleid spelen met als accenten:
 - * centrumontwikkeling;
 - * kwaliteitsverbetering naoorlogse corporatiebuurten;
- dit beleid wordt méér dan in het verleden gekoppeld aan een gerichte ontwikkeling van de woonkwaliteit in de noordelijke dorpen;
- verkoop en sloop van overtollige (gezins-)huurwoningen;
- vervangende nieuwbouw: prioriteit op seniorenhuisvesting;
- uitbreiding koopsector voor doorstroming op verschillende locaties;
- rekening houden met aantrekkende huurmarkt, nieuwe woningbouw vooruitlopend op de sloop;
- er moet een goede integratie plaatsvinden tussen de huidige dorpen en de Blauwe Stad.

Op basis hiervan is in het Woonplan een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma opgesteld. Het beleid is uitgewerkt in dorpsstrategieën.

Toegesplitst op het gebied De Randstede vermeldt het Woonplan dat deze locatie vrij komt voor herontwikkeling. Dit past goed binnen het beleid om op locaties voor functieverandering en herstructurering een belangrijk deel van de nieuwbouwopgave op te vangen.

Bij het Woonplan hoort een convenant tussen gemeente en Acantus Groep. Dat is uitgewerkt in meerjarenprogramma's voor de periode 2002 t/m 2006(2008) inzake de nieuwbouw en de transformatie van de woningvoorraad. Hier is van belang: het *Meerjarenprogramma herstructurering werkgebied Acantus voor zover gelegen in de gemeente Scheemda*.

¹⁾ SGBA is de Stichting Gemeenschappelijk Beheer en Administratie die aangaande het meerjarenprogramma woningbouw optreedt namens de Stichting Midwolda's Woningbouw en de Stichting Woningbouw Nieuwolda.

De gevolgen van dit meerjarenprogramma voor het plangebied De Randstede komen in hoofdstuk 4.1. aan de orde.

In het kader van het *Woonplan Scheemda* zijn met de provincie Groningen afspraken gemaakt over het te realiseren sloop- en nieuwbouwprogramma. In een brief aan de gemeente over de definitieve toedeling van het stimuleringscontingent als bedoeld in de nota *Bouwen en Wonen 2002-2006*, constateert de provincie ²⁾ dat de meerjarenprogramma's tussen de gemeente en de betrokken corporaties (Acantus en SGBA) aansluiten bij de beschikbare provinciale uitbreidingsruimte (voor de periode 2002 t/m 2006/2008: 182 woningen (als onderdeel van een totaal bouwprogramma van 308 woningen en een sloopprogramma van 127)).

Ten aanzien van de afspraken voor de vervolgperiode wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1.

²⁾ Brief van de provincie Groningen aan de gemeente Scheemda van 8 mei 2003.

3. GEBIEDSANALYSE

3. 1. Ligging en kenmerken

- *ligging*

De locatie De Randstede ligt noordwestelijk van het centrum van Scheemda en is gelegen aan de belangrijkste toegangsweg tot de kern, de voormalige rijksweg, thans de provinciale N362. Deze weg loopt tussen Delfzijl en Winschoten. De locatie De Randstede heeft betrekking op het gebied zoals eerder weergegeven op figuur 1.

- *begrenzing*

Het plangebied wordt begrensd door de N362 aan de westzijde, de Gasthuislaan aan de zuidzijde en de Molenstraat aan de noordzijde. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het terrein van de aula en een aantal erven van de bebouwing aan de Molenstraat. Het gebied manifesteert zich aan de westzijde naar het open landschap.

- *kenmerken*

Binnen het gebied is de eertijds aanwezige bebouwing gesloopt (figuur 2). Aan de Gasthuislaan staan twee woningblokjes voor begeleid wonen die in de nieuwe opzet worden ingepast. Ook de voormalige boerderijwoning aan de Molenlaan wordt gehandhaafd.

Verder is sprake van een groen- en waterstructuur in de vorm van waterpartijen (bij de boerderij en in het parkgebied) en diverse waardevolle solitaire bomen. Bovendien kent het gebied een zeker reliëf dat in oostelijke richting afloopt. Dit kan te maken hebben met vroegere vormen van bewoning.

- *eigendommen*

Behalve de zorgwoningen aan de Gasthuislaan heeft de gemeente het gebied verworven en voor herontwikkeling overgedragen aan de corporatie Acantus Groep.

3. 2. Ruimtelijk-functionele structuur

De huidige ruimtelijke structuur wordt gevormd door:

- een voormalig akkerbouwbedrijf aan de Molenstraat 66. Aan de voorzijde staat een karakteristieke woning, die overigens geen monument is, noch een andere beschermde status heeft;
- een tweetal woonblokken (Gasthuislaan 5-9 en 11-13), ten behoeve van het begeleid wonen voor mensen met een handicap, in een weliswaar niet monumentale, doch wel redelijk zorgvuldige architectuur;
- een parkgebiedje in het oosten van het gebied.

In het *Woonplan Scheemda* wordt van dit gebied de wenselijkheid voor herinrichting aangegeven.

Door verplaatsing van het agrarisch bedrijf is van de ene kant een milieuhygiënisch knelpunt opgelost (het bedrijf lag in de directe nabijheid van woonbebouwing en er ging daardoor veel landbouwverkeer over de N362).

Van de andere kant heeft het bedrijf op de nieuwe locatie aan de Zwaagsterweg betere mogelijkheden gekregen, terwijl de vrijkomende ruimte zich met een totale herinrichting uitstekend leent voor een woonfunctie.

In dat licht is een tweetal samenhangende plannen ontwikkeld: een plan voor de strook aan de westzijde van de Zwaagsterweg en het voorliggende plan voor de locatie De Randstede.

In eerstgenoemd plan is voor de bedrijfsverplaatsing van het akkerbouwbedrijf in 2004 de planologische basis gelegd, gecombineerd met een nieuwe locatie voor een brandweerkazerne en een bescheiden woningbouw ter versterking van het bebouwingspatroon. Dit bestemmingsplan *Zwaagsterweg* is inmiddels uitgevoerd met nieuwbouw voor het agrarisch bedrijf, de brandweerkazerne en enige woningen.

3. 3. Het verkeer

Via de Molenstraat bestaat een directe aansluitmogelijkheid op de N362. Hoewel niet de hoofdroute - deze loopt langs het Winschoterdiep - kan ook vanuit het centrum op die wijze aansluiting worden gevonden op het externe wegennet. Meer noordelijk loopt een tweede route als een kortsluiting met de N362.

De Gasthuislaan heeft geen rol in het doorgaande autoverkeer, alleen een functie voor bestemmingsverkeer. Wel is de Gasthuislaan van belang voor fietsers die de recreatieve route westwaarts willen nemen. Die recreatieve verbinding loopt vanuit het Opdiep onder de N362 richting de Zwaagsterweg, om in de nabijheid van de kaasboerderij af te buigen in noordelijke richting langs het Termunterzijldiep naar Nieuw-Scheemda.

Door het plangebied De Randstede zelf lopen geen verbindingen.

3. 4. Huidige planologische situatie

Het plangebied maakt tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan deel uit van een *bestemmingsplan Scheemda-Eexta*, vastgesteld in 1986, goedgekeurd in 1987 en definitief geworden bij Koninklijk Besluit van 15 juni 1990. Het betreft een plan voor een veel groter gebied rond het dorpscentrum.

Voor het plangebied relevante elementen zijn:

- het (voormalige) akkerbouwbedrijf aan de Molenstraat had een bestemming voor bodemgebonden agrarische bedrijven met bouwruimte achter het bedrijf tot een hoogte van maximaal 12,00 m;
- een langgerekt gebied vanaf de N362 langs de Gasthuislaan had de bestemming "bijzondere doeleinden", bedoeld voor bijzondere woonvormen. Toentertijd onder meer ter regeling van een flatgebouw met zicht over de N362, waarbij voor het complex een maximale hoogte van 11,00 m was toegestaan;
- de woonbebouwing aan de Gasthuislaan was conserverend bestemd;
- datzelfde gold de bebouwing aan de Molenstraat met onder meer een bestemming voor een tweetal nijverheidsbedrijfjes. Nu is in een voormalig kerkgebouw een atelier gevestigd. Ook aan de noordkant van de Molenstraat kent het vigerende plan nog enkele bedrijfsbestemmingen in combinatie met een woning;

- op de hoek van de Molenstraat/Kerkstraat is een chinees restaurant gevestigd, thans planologisch geregeld in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Scheemda.

4. HET PROGRAMMA

4. 1. Meerjarenprogramma 2002-2006

Het *Meerjarenprogramma herstructurering werkgebied Acantus Groep* voor zover gelegen in de gemeente Scheemda (uitwerking van het Woonplan) is een eerste basis voor het woonprogramma in dit bestemmingsplan. De bouw- en slooppogave in dit meerjarenprogramma voorziet voor de kern Scheemda in 86 te slopen panden en 138 nieuw te bouwen ³⁾.

Daarvoor worden verschillende locaties benut.

Voor de kern Scheemda stelt het meerjarenprogramma:

“ *Vanwege de combinatie van de beschikbaarheid van voorzieningen en de beschikbaarheid van geschikte locaties wordt een aanzienlijke hoeveelheid seniorenwoningen in en nabij het centrum van Scheemda geprojecteerd. Partijen erkennen dat de sociale taakstelling met betrekking tot de vernieuwing van de woningvoorraad het beste gerealiseerd kan worden op het terrein van de gemeentewerf, de Randstedelocatie en/of andere nog te verwerven locaties in het centrumgebied.* “

Per dorp en per locatie is voorts een programma opgenomen.

Voor het gebied De Randstede is voor de convenantsperiode (tot en met 2006/2008) opgenomen:

- de bouw van minimaal 12 (grondgebonden) sociale huurwoningen;
- de bouw van minimaal 18 koopwoningen.

Met de vaststelling van de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* op 12 juli 2005 is de werkingsduur van de woonplannen met twee jaar verlengd, dus tot en met 2008.

Voor de periode daarna worden in overleg met de betrokken corporaties en de provincie Groningen afspraken voorbereid over het te realiseren bouwprogramma voor de periode vanaf 2009.

4. 2. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

Tijdens de planvorming zijn verschillende woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Deze worden hieronder samengevat met daarbij de actuele situatie voor het bestemmingsplan.

- *Woningmarktverkenning 2003*

Ten behoeve van de planontwikkeling De Randstrede heeft Acantus Groep bij de start van het project (2003) een woningmarktverkenning laten doen. Deze is betrokken bij het woonprogramma en het op basis daarvan gemaakte stedenbouwkundige plan, waarvoor in 2004 een ontwerp is ontwikkeld. Er is vooral uitgegaan van een toenemende behoefte aan woningbouw voor senioren én een woningbehoefte in verband met een voortgaande gezinsverdunning.

Voorts werd gewezen op de noodzaak te voorkomen dat er een afstotende werking van bepaalde nieuwbouw op de plaatselijke bevolking ontstaat.

³⁾ Dit is een deel van de totale nieuwbouwproductie volgens het Woonplan.

Met andere woorden: er moet goed op de (lokale) vraag worden ingespeeld.

-- *Evaluatie Woonplannen provincie Groningen (2004)*

In de provinciale *Evaluatie Woonplannen* ⁴⁾ is aangegeven, dat de gemeente nog een belangrijke nieuwbouwopgave voor de komende jaren op het programma heeft staan. De evaluatie erkent dat de realisatie langzamer is gegaan vanwege de uitgebreide herstructurering waar gemeente en corporaties voor staan. Maar ook externe oorzaken zijn daar een reden van. Het evaluatierapport constateert dat de gemeente met verschillende markten te maken heeft. Meer in het bijzonder wordt voor de kern Scheemda opgemerkt dat de kern "als suburb behoorlijke papieren heeft". Verder wordt een redelijke markt geconstateerd, met accenten op enerzijds de vraag naar vrije kavels en anderzijds op de vraag naar ouderenwoningen.

-- *Nota "hoe gaan we om met de krimp?" (2006)*

In de actuele situatie kan verwezen worden naar de onderzoeken die ten behoeve van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan (POP-3) zijn uitgevoerd, alsmede naar de prognoses van het Rijk. De *Primos-prognoses* van het Rijk, alsook de onderzoeken van de provincie geven aan, dat voor de regio Delfzijl / Oost-Groningen rekening moet worden gehouden met een geleidelijke daling van het inwonertal. In het licht van deze ontwikkelingen heeft het *Overleg Wonen-Werkgebied Acantus* (het gezamenlijke overleg van Acantus, de gemeenten waarin de corporatie werkt, alsmede de provincie Groningen) het initiatief genomen om een verkenning uit te voeren naar de behoefte aan nieuwbouw en transformatie (omzettingen in de woningvoorraad). Dit onderzoek is door ABF Research uitgevoerd ⁵⁾.

Het onderzoek haalt aan dat er grenzen aan de groei komen, waarvan de gevolgen met name in de regio Noordoost merkbaar worden. Tegelijk wordt aangegeven dat een aantal plannen nog wel van een behoorlijke groei uitgaan.

Binnen het bestaande provinciale beleid voor de regio wordt bijvoorbeeld een nieuwbouwproductie van circa 11.000 woningen verwacht (uitbreiding 5000, vervanging 6000). Het gaat hier om de verwachte woningbouw voor de periode 2005-2015. Een dergelijke woningproductie, die wat hoger ligt dan die van de vorige 10 jaar, wordt blijkens het rapport op zichzelf haalbaar geacht. Echter, vanwege de te verwachten bevolkingsontwikkeling, worden vraagtekens gezet bij het bijbouwen van een dergelijk aantal woningen. Een aanzienlijke leegstand in kwetsbare buurten of wijken kan het gevolg zijn.

Het rapport schetst een beeld van de demografische prognoses: een geleidelijk teruglopend bevolkingsaantal, waarbij echter de woningbehoefte vrijwel op het huidige peil blijft door de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Verder is op basis van ingeschatte wensen van de consument aangegeven welke woningen het beste gebouwd kunnen worden en in welke woonmilieus.

⁴⁾ Evaluatie Woonplannen provincie Groningen, RIGO, Amsterdam, november 2004.

⁵⁾ Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp? ABF Research, rapport r2006-0028CP, Amsterdam, november 2006.

Kwantitatief is daarbij uitgegaan van aanmerkelijk lagere regionale cijfers dan in de vigerende prognoses tot dusver (zie ook hierboven) en wel van circa 3400 nieuw te bouwen woningen en 2700 te slopen woningen, per saldo een toename van 700. De nieuwbouw van woningen zou met name moeten plaatsvinden in de dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. In de gemeente Scheemda is sprake van dorpse woonmilieus (met name in de kern zelf) en landelijk-perifere woonmilieus (de noordelijke dorpen en het overig Oldambtgebied). In regionaal verband vindt over deze demografische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan nader overleg plaats. De uitgangssituatie voor dit bestemmingsplan wordt hieronder weergegeven.

-- *Uitgangssituatie bestemmingsplan aangaande woningbehoefte en woonprogramma*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is anno 2008 de actuele situatie aangaande het woonprogramma in beeld gebracht, waarbij de volgende overwegingen gelden:

- ten opzichte van de aanvankelijke doelstelling én gelet op plannen elders in Scheemda is de start van dit plan De Randstede later voorzien;
- in kwantitatieve zin is het aantal woningen flink teruggebracht; Zo wordt er op de locatie De Randstede thans afgezien van de bouw van appartementen. Elders in het centrum van Scheemda (locatie voormalige gemeentewerf) zijn daarvoor, eveneens in overleg met Acantus, mogelijkheden in voorbereiding. Met de aldaar te bouwen appartementen kan naar verwachting voldoende in de optredende vraag worden voldaan. Eén en ander is het resultaat van het beleid uit het *Woonplan Scheemda* en de op basis daarvan gemaakte woningbouwafspraken;
- er wordt rekening gehouden met een continue behoefte aan sociale huurwoningen;
- daarnaast is uit overleg met de Stichting NOVO een behoefte in de kern Scheemda gebleken voor huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap. Daar waar NOVO de ondersteuning, begeleiding en zorg aan mensen met een handicap biedt, zorgt Acantus voor de bouw van woonruimtes. Het betreft hier een vorm van begeleid wonen in niet-zelfstandige woningen;
- voorts is er een aanzienlijke belangstelling voor vrije kavels in de koopsector. De recent gerealiseerde woningbouw op de herstructureringslocatie *Langelaan-Verbindingsweg* (20 woningen) kende veel belangstelling voor zowel twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen. Voor de locatie De Randstede wordt met name de belangstelling voor vrijstaande kavels voorzien.

Resumerend mag in de huidige situatie worden verwacht dat het gebied De Randstede het beste kan aansluiten op de vraag, indien in een mix van betaalbare koop, sociale huurwoningen en vrije kavels voor middeldure koop wordt gebouwd. Acantus houdt door middel van een 'koperslijst' de vraag bij.

Naar de situatie van anno 2008 is er inmiddels een 36-tal belangstellenden bij de gemeente voor een kavel in de koopsector, met een overwegende vraag naar een kavel voor een vrijstaande woning.

Het merendeel daarvan (ruim 2/3 deel) is afkomstig uit de gemeente, de overige belangstellenden zijn vrijwel allemaal uit de regio afkomstig. De gemeente constateert al met al in de actuele situatie een forse, lokale belangstelling. Dat is op zichzelf minder opvallend, dan het feit dat die belangstelling er al is, nu het bestemmingsplan zelf nog niet in procedure is gebracht.

4. 3. Mogelijkheden/programma plangebied

De confrontatie tussen het woonprogramma en de ruimtelijke mogelijkheden wordt in hoofdstuk 6 belicht.

5. RANDVOORWAARDEN

5. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat in het eerste deel een waterparagraaf, daarna worden de relevante milieuaspecten gezien. Water- en milieubeleid vormen samen met het ruimtelijk beleid het beleid voor de fysieke leefomgeving. Ook de overige gebiedstoetsen komen in dit hoofdstuk aan de orde.

5. 2. Milieu

5.2.1. Geluidhinder

Langs het plangebied loopt de N362. Deze weg heeft een geluidcontour. De *Wet Geluidhinder* geeft aan dat in nieuwe situaties bij geluidgevoelige functies rekening moet worden gehouden met de voorkeursgrenswaarde. Deze wordt bepaald door de ligging van de 48 dB-contourlijn (op grond van de wetswijziging 1/1/2007). Onder voorwaarden kan eventueel een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar zijn, maar dan moet een ontheffingsprocedure worden gevolgd.

Uit akoestisch onderzoek ten behoeve van de Procedure Hogere Waarden voor een planperiode van 10 jaar blijkt de bepalende contour langs de N362 is gelegen. De zone hieruit ligt over het westelijk deel van het plangebied. Met name de woonbebouwing aan de westelijke planrand zal niet aan de voorkeursgrenswaarde kunnen voldoen. In dat geval moet er - na afweging van maatregelen aan de bron, dan wel in het overdrachtsgebied - een Procedure Hogere Waarden worden gevolgd.

Aan de bron zijn geen reële maatregelen mogelijk, gelet op de verkeersfunctie van de weg. In het overdrachtsgebied zijn maatregelen stedenbouwkundig ongewenst: aan deze beeldbepalende zijde van het dorp, zouden geluidwerende voorzieningen, zeker in de vorm van wallen of (dichte) schermen, niet passen. Bovendien is het stedenbouwkundig ontwerp ook gericht op een presentatie richting de N362.

Daarom wordt voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde kunnen voldoen, ingezet op een Procedure Hogere Waarden, waarbij een gegarandeerd binnenniveau in acht wordt genomen. De procedure wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan.

5.2.2. Bodem

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Het gaat met dit plan om gronden waar op grond van historisch gebruik geen aanzienlijke problemen zijn verwacht. Het is een gebied waar bebouwing staat en heeft gestaan, alsmede een deel waar een agrarisch bedrijf heeft gestaan. Voorts is er een park aanwezig.

In het plangebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd: een onderzoek voor de gronden exclusief het (voormalige) agrarisch bedrijf en een onderzoek ter plaatse van dat (voormalige) bedrijf.

Ten aanzien van het eerste heeft in 1999 een bodemonderzoek plaatsgehad ⁶⁾. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er voor het gebruik van de bodem geen gebruiksrestricties vanuit de bodem bestaan en dat de bodem geschikt is voor het gebruik voor wonen (met moestuin), waarmee aan de strengste norm wordt voldaan. Het (onbebouwde) gebied is sindsdien voor hobbymatige agrarische doeleinden gebruikt.

Voor de locatie van het agrarisch bedrijf Naaijer heeft in 2003 bodemonderzoek plaatsgehad (*Verkennd Bodemonderzoek Molenstraat 66, Klijn Bodemonderzoek, Oostwold 2003*). De resultaten daaruit zijn dat het merendeel van de onderzochte locatie geen milieuhygiënische problemen geeft. Een uitzondering geldt een deellocatie waar in verband met een werkplaats met olieopslag en bovengrondse dieseltank onderzoek heeft plaatsgehad. Daar is sprake van een verontreiniging. Blijkens genoemd onderzoek is deze in horizontale als verticale richting voldoende afgeperkt. Aanbevolen wordt de verontreinigde kern te verwijderen. Bij de planuitvoering wordt hiermee rekening gehouden: een plan van aanpak wordt gemaakt met als doel om na verplaatsing van de voormalige bedrijfsgebouwen deze verontreiniging op te ruimen.

Voorts heeft voor de gebouwen specifiek asbestonderzoek plaatsgehad ⁷⁾. Dat hield met name verband met de sloop van het gebouw van de Regionale Omroep, Gasthuislaan 1. Uit het onderzoek komt naar voren dat vanwege de aanwezigheid van asbest - voorafgaand aan de sloop - al het aanwezige asbesthoudende materiaal moet worden verwijderd. Voordat het betreffende pand gesloopt is (in het voorjaar 2008), is conform het Asbestverwijderingsbesluit aanwezig asbest verwijderd. Vrijkomend puin is/wordt hergebruikt (mits milieuhygiënisch verantwoord).

5.2.3. Bedrijvigheid

Vanwege mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie is nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Eerst is te wijzen op de situatie van het voormalig agrarisch bedrijf Naaijer. Eén van de redenen om de locatie De Randstede te herontwikkelen, betrof de verplaatsing van het bedrijf Naaijer naar de westzijde van de N362. Bij die verplaatsing is rekening gehouden met voldoende afstand ten opzichte van nieuwe woningbouw op de locatie De Randstede. Daarbij is tevens in ogenschouw genomen, dat het een akkerbouwbedrijf betreft. Op grond van het (toen actuele) *Besluit akkerbouw milieubeheer* moeten nieuwe akkerbouwbedrijven op 50,00 m van het bedrijf voldoen aan de geluidsvorschriften van het besluit. Op grond van de Basiszoneringslijst van de VNG gelden bovendien richtlijnafstanden tussen nieuwe bedrijvigheid en milieu-gevoelige functies als het wonen. Voor akkerbouwbedrijven is deze afstand 30,00 m.

⁶⁾ Verkennd bodemonderzoek Plan Randstede te Scheemda, Buro DHV Milieu en Infrastructuur BV Vestiging Noord Nederland, Groningen. augustus 1999.

⁷⁾ Volledige asbestinventarisatie t.b.v. sloop/verbouwing, Grontmij Nederland bv, Haren 2008

Het nieuwe bouwblok is op > 75,00 m van de woonbebouwing in dit plan-gebied gelegen, waarmee ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan.

Dan de nieuwe brandweerkazerne (regionaal steunpunt), eveneens opge-nomen in het bestemmingsplan Zwaagsterweg. Ook ten opzichte van deze functie dient een milieuaafstand te worden aangehouden. Het bouwblok in genoemd bestemmingsplan ligt op 50,00 m of meer en daarmee op vol-doende afstand. Overigens fungeert de N362 als (visuele) scheiding tussen de hiervoor genoemde functies en de locatie De Randstede.

Ten slotte de overige bedrijfsfuncties in het aangrenzende gebied van de locatie De Randstede. Aan de Gasthuislaan is sprake van woningen. Aan de Molenstraat is vanouds sprake geweest van een zekere menging van functies, maar is thans de woonfunctie bepalend. Een schildersbedrijf is inmiddels opgehouden te bestaan, een eertijds aanwezige smederij is niet meer in functie en in een voormalig kerkgebouw/verenigingsgebouw is thans een atelier/galerie gevestigd. In de huidige situatie is geen sprake meer van milieuhinderlijke functies. Vanuit de beoogde woonfunctie in het gebied is een herziening van niet meer actuele bedrijfsmatige bestem-mingen gewenst. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan.

5.2.4. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig ge-dacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Met een norm voor het individueel risico wordt voorkomen, dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt begrip 'groepsrisico' onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een onge-val met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft allereerst de *Risi-cokaart Groningen* informatie. Daarop zijn in en rond het plangebied geen risicovolle situaties aangegeven. Ook overigens komen in/rond het plange-bied geen risicovolle inrichtingen voor.

De N362 langs het plangebied is geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet Luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit Luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling.

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn.

De *Wet Luchtkwaliteit* verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen.

De *Wet* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, dat - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging⁸. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Woningbouwlocaties van niet meer dan 500 woningen vallen daaronder (ingeval van één ontsluitingsweg).

In het voorliggende geval gaat het slechts om een toename van 30-40 woningen/wooneenheden. Bovendien blijkt uit een verkennend onderzoek luchtkwaliteit geen overschrijding van grenswaarden (bijlage 4).

5.2.6. Kabels en leidingen

Nagegaan is of er ten gevolge van de aanwezigheid van (hoofd)leidingen beperkingen gelden op de herinrichting van het terrein.

Binnen het plangebied zelf liggen geen hogedruktransportleidingen.

Er is wel sprake van een lagedruk-gasleiding en een middenspanningskabel voor de voeding van een transformatorstation. Deze leidingen lopen in noord-zuidrichting door het plangebied. In het noordelijk deel zullen deze leidingen worden omgelegd, in het zuidelijke deel zullen ze worden ingepast ter plaatse van de infrastructuur. Acantus heeft met de nutsbedrijven overleg over de omlegging van nutsleidingen.

Voorts ligt er langs de N362 - maar buiten het plangebied - een zout-pijpleiding van Akzo-Nobel. In overleg met het bedrijf zal bij voorkomende werkzaamheden - er wordt in deze zone in een waterpartij voorzien - worden overlegd hoe met deze leiding moet worden omgegaan.

⁸⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

5. 3. Waterparagraaf

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de unie van waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. In dat licht moet rekening worden gehouden met afstemming op het beleid van het waterschap Hunze en Aa's.

Met de locatie De Randstede gaat het om een gebied binnen de bestaande dorpskern, waar ook thans al in zekere mate bebouwing aanwezig is/was.

5.3.1. Ontwikkelingen

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheersplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid.

Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer wordt tweetal 'tritsen' gebruikt:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden. 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 zo veel 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. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd

5.3.2. Beleid

In het waterbeleid is de gezamenlijkheid sinds een aantal jaren het belangrijkste trefwoord voor de aanpak.

In onderstaand kader wordt een korte toelichting gegeven op de relevante beleidsstukken. Daarna wordt ingegaan op de afstemming tussen het waterbeleid en dit bestemmingsplan.

-- Nationaal bestuursakkoord Water

Meer ruimte voor water is nodig. Onder dat motto hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Voor gemeenten is onder meer afgesproken dat zij een waterplan opstellen waarin het beleid aangaande de waterkwantiteit en de -kwaliteit uiteengezet wordt (zie voor Scheemda hierna).

In juni 2008 is het Bestuursakkoord geactualiseerd: *Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel*.

Tot 2015 gaat het vooral om het omgaan met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur.

-- *Provinciaal beleid*

Het waterbeleid van de provincie Groningen is verwerkt in een integraal omgevingsbeleid: het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (zie ook hoofdstuk 2). Terwijl het POP-2 uit 2006 het huidige toetsingskader vormt, is een ontwerp voor een nieuw omgevingsplan voor de provincie uitgebracht (augustus 2008).

Zowel in het huidige als in het nieuwe POP wordt het water als mede-sturend aangemerkt voor de ruimtelijke inrichting. Er moet voldoende water in zo natuurlijk mogelijke watersystemen aanwezig zijn. Veiligheid en een goede waterkwaliteit stelt het POP hierbij centraal. De wijze waarop tegen overstroming en wateroverlast kan worden ingespeeld, werkt het POP verder uit.

-- *Waterschapsbeleid*

Op regionaal niveau worden regionale oppervlaktewatersystemen onderscheiden. In overleg met betrokkenen hanteren waterschappen daarvoor normen en geven ze maatregelen om daaraan te voldoen.

Nieuwe ontwikkelingen worden aan een waterkansenkaart getoetst.

In het *Waterbeheerplan 2003-2007* zet het waterschap zijn beleid uiteen.

Dat is gericht op duurzaam waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast door maatregelen te nemen op grond van de trits: *vasthouden-bergen-afvoeren*. Voor de waterkwaliteit wordt ingezet op de trits *schoonhouden-scheiden-zuiveren*. Inzet voor het waterschap is een integrale benadering van (het beheer van) grondwater, oppervlaktewater en bodem.

In het beheerplan worden functies aan het water toegekend. De functietoedeling is afgestemd op het *Provinciaal Omgevingsplan*.

-- *Visie Waterplan Scheemda-Menterwolde* --

De gemeente Scheemda valt in het gebied van het waterschap Hunze en Aa's.

In overleg met het waterschap Hunze en Aa's hebben de gemeenten Scheemda en Menterwolde een waterplan opgesteld: *Visie Waterplan Scheemda-Menterwolde 'Noaberschap in wotter'* (vastgesteld april 2008). De inzet is het water op een zodanige wijze in de plannen in te passen, dat er sprake is van een duurzaam watersysteem. In de algemene doelstelling van beide gemeenten en het waterschap komen de verschillende elementen naar voren die bij de beleidskeuzen worden aangehouden: "door een duurzame en integrale benadering van water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare, veilige en economisch gezonde omgeving, nu en in de toekomst".

In ruimtelijke plannen zal door middel van het instrument 'watertoets' de plaats van het water tot recht moeten komen. Dat gebeurt door middel van dit hoofdstuk en overleg met het waterschap.

5.3.3. Afstemming ruimtelijk en waterbeleid

De gemeente Scheemda casu quo dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De gemeente Scheemda heeft reeds bij de start van de planvorming overleg gevoerd met het waterschap (19-05-04). Er is een goede afstemming bereikt.

Als gevolg van wijzigingen in de planopzet heeft op 27 maart 2007 opnieuw overleg met het waterschap plaatsgevonden; op de planopzet is door het waterschap instemmend gereageerd (bijlage 2 bevat het hydrologisch onderzoek).

-- *aanwezige situatie* -

Eerst is nagegaan welke de hydrologische situatie in het plangebied is. Het plangebied watert enigszins af naar het parkgebied e.o. in het oosten, de lager gelegen gronden. Met name het terrein van de voormalige boerderij in de noordwesthoek ligt iets hoger dan de meer oostelijke gelegen plandelen. In de huidige situatie is sprake van een bescheiden watersysteem waarbij afstroming in zuidelijke richting naar het Opdiep plaatsvindt. Het plangebied ligt op de kop van dit watersysteem, dat direct verbinding geeft met een hoofdwatgang om vervolgens uit te monden op de boezem. Ook de sloot rond de boerderij watert af richting het Opdiep. Binnen het plangebied komen geen kunstwerken voor.

Het Waterschap Hunze en Aa's hanteert algemeen als randvoorwaarde een waterberging van 10% van de toename van de te bebouwen/te verhard oppervlakte. Ter voldoening aan dit uitgangspunt is nagegaan welke de hydrologische situatie in het plangebied is en wel door hydrologisch onderzoek (*Rapportage inmetingen grondwaterspiegel aan de Gasthuislaan te Scheemda*, MUG Ingenieursbureau, maart 2004). Doel van het onderzoek is geweest om zicht te krijgen op de plaatselijke stroming van het freatische grondwater. Geconcludeerd wordt dat de plaatselijke stromingsrichting op de onderzoekslocatie licht zuidoostelijk is.

-- *waterhuishoudkundige consequenties* --

locatie:

- Het gebied, met ook eerder een woonfunctie, is geschikt voor woningbouw, rekening houdend met de hiervoor genoemde afwateringssituatie en de te treffen maatregelen. Deze komen hieronder aan de orde.

kwantiteitsaspecten:

- Ten behoeve van voldoende waterbergend vermogen is uitgangspunt om de bestaande sloten te handhaven en plaatselijk te verbreden. Langs de N362 loopt een schouwsloot die in beheer is bij de gemeente. De noodzakelijke oppervlakte aan waterberging wordt ruimschoots gehaald door de sloten te handhaven, te verbreden en te verdiepen, alsmede plaatselijk uit te breiden. In het plangebied wordt circa 2000 m³ ontgraven ten behoeve van waterpartijen. Voorts wordt de vijverpartij in het parkgebied in het plan ingepast. Er wordt gestreefd naar het vasthouden van het water in het plangebied.

kwaliteitsaspecten:

- Aangaande het rioleringssysteem zal ten behoeve van het nieuwe plangebied een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het hemelwater zal naar het open water worden afgevoerd.

Opgemerkt kan worden dat tweede helft jaren negentig ter plaatse van de Gasthuislaan een wegreconstructie heeft plaatsgehad, mede om de toen geconstateerde rioleringsproblemen op te lossen. Er heeft vervanging van rioleringen plaatsgehad met buizen met een bredere diameter. In combinatie met de eerdere rioleringswerkzaamheden zijn inrichtingsmaatregelen aan de Gasthuislaan getroffen waarbij verkeersremmende maatregelen zijn aangebracht en de groene aankleding van de weg is verbeterd.

Door middel van een capaciteitsberekening van het bestaande rioolstelsel en het nieuw aan te leggen rioolstelsel zal nog worden onderzocht of aanvullende maatregelen met betrekking tot de wateroverlast in de Gasthuislaan moeten worden genomen.

- Verder wordt bij de planuitvoering met de gewenste drooglegging rekening gehouden. Er zijn overigens vanuit dit deel van Scheemda geen klachten bekend.

(*veiligheidsaspecten:*)

- Een ander aspect waarmee rekening wordt gehouden is het veiligheidsaspect rond de waterlopen en wel door de taluds minimaal 1:3 aan te leggen.

(*ecologie, beleving:*)

- In het ruimtelijk ontwerp speelt de beleving van het water een belangrijke rol. De combinatie van de padenstructuur met het water is daarvoor met name benut. Daarbij wordt bovendien aangesloten op het pad langs het Opdiep, met verbindingsmogelijkheden in zuidelijke richting. Bij de uitwerking van het plan wordt nagegaan om de waterlopen in de groenstructuur een zekere natuurlijke oever te geven. In combinatie daarmee wordt met de principes van duurzaam bouwen rekening gehouden. De gemeente heeft daarover een convenant afgesloten.

5. 4. Randvoorwaarden vanuit de gebiedstoetsen

5.4.1. Landschappelijke structuur en ruimtelijke waarden

Zoals in hoofdstuk 3 vastgesteld, komt er in het plan een parkgebied met waardevolle bomen voor; ook meer verspreid zijn waardevolle bomen aanwezig (zie ook navolgende figuur 3). Randvoorwaarde is deze zoveel mogelijk in te passen in de nieuwe inrichting van het gebied. Waar dat niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor herplant onderzocht. Daarnaast is ook de waterstructuur in combinatie met het reliëf van de huiswierde van de boerderijwoning aan de Molenweg van belang. De woning zelf heeft een kenmerkende waarde.

5.4.2. Ecologie

De locatie De Randstede valt niet binnen of grenst aan de *Ecologische Hoofdstructuur*. Evenmin is sprake van een ligging in of bij *Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden*. Aangaande de formeel geregelde gebiedsbescherming gelden dan ook geen bijzondere randvoorwaarden.

Wat betreft de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de *Flora- en faunawet* (april 2002) voorzien in een bescherming van een groot aantal inheemse dieren- en plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten beschermen.

Het plangebied waar nieuwe bebouwing is voorzien, is in de huidige situatie onbebouwd (terreinen van voormalige bebouwing, graslanden).

Eerder is geconstateerd dat het parkgebiedje een zekere landschappelijke betekenis wordt toegekend. Voorts is blijkens onderzoek een aantal waardevolle bomen en waterpartijen in het gebied aanwezig. Zie ook de navolgende figuur 3. Ecologische waarden worden met name verwacht in relatie tot deze oudere bomen en het parkgebiedje. In de bebouwde en verharde gebieden zal een dergelijke betekenis naar verwachting minder of niet aanwezig zijn. Gelet op de ligging (aan de provinciale weg) en de bebouwing is het gebied evenmin interessant voor waardevolle (weide-)vogels. Met het oog op het voorgaande is het, naast landschappelijke overwegingen, ook vanuit ecologisch oogpunt gewenst om het parkgebied met de waardevolle groen- en waterstructuur te handhaven. Daarmee kunnen eventueel aanwezige beschermde planten- en diersoorten ontzien worden. Veiligheidshalve kunnen voorts voorzorgsmaatregelen aangaande het bouwen worden getroffen, in zoverre dat de start daarvan buiten het broedseizoen kan worden gepland.

Voor algemene soorten een vrijstelling op grond van de AmvB ⁹⁾ geldt.

Inmiddels heeft een “quick scan ecologie” plaatsgevonden ¹⁰⁾. Hieruit is voor het plangebied het volgende gebleken.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is ter aansluiting op het hiervoor gestelde - namelijk dat het plan op ruime afstand van EHS-gebieden is gelegen - overwogen dat het Mildwolder bos nog het meest nabij is gelegen, maar dat ook daar geen negatieve effecten optreden.

Wat de soortbescherming aangaat, komt het onderzoek tot de volgende conclusies:

- in het gebied komen soorten voor die door de Flora- en faunawet worden beschermd;
- door naleving van een ecologisch protocol kan een deel van de negatieve gevolgen worden weggenomen;
- niet alle schade is te vermijden, maar voor de betreffende soorten gelden vrijstellingsbepalingen;
- voor de vrijgestelde soorten en niet-beschermden soorten geldt een zorgplicht; daaraan kan worden voldaan door bij de uitvoering rekening te houden met het ecologisch protocol;
- indien toch werkzaamheden buiten de daarvoor geschikte periode plaatsvinden, moet voor de vrijgestelde soorten ontheffing worden aangevraagd.

Het genoemde ‘werkprotocol’ geeft aan:

- schade aan broedvogels voorkomen door de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogel; mist geen broedvogels worden verstoord, kan in het broedseizoen worden doorgewerkt;

⁹⁾ Wijzigingsbesluit AmvB artikel 75, 23-02-05.

¹⁰⁾ Quick scan Ecologie Randstede, Arcadis, oktober 2008.

- rond schemertijd geen gebruik maken van felle uitstralende lichtbronnen;
- bij grondwerkzaamheden één kant uitwerken;
- aantal/breedte van werkpaden beperken;
- vanwege zorgplicht letten op aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten.

5.4.3. Archeologie

Een minder of niet-zichtbaar cultuurhistorisch aspect dat als randvoorwaarde geldt, is de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle gebieden. De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

Binnen de onderzoeksgebieden komen blijkens de AMK geen terreinen van (hoge) archeologische waarde voor.

Gelet op mogelijke waarden heeft de provinciaal archeoloog Groningen een inventariserend onderzoek geadviseerd. Dit onderzoek heeft in 2004 plaatsgehad ¹¹⁾. De conclusies daaruit zijn dat, gelet op de bodemverstoringen vanwege eerdere (bouw-)activiteiten, er binnen het plangebied geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. Alleen rond één van de 16 boringen is nog sprake van een intact bodemprofiel. Het onderzoek adviseert óf nader onderzoek, óf het onbebouwd laten van het terrein.

Over dit advies is nader overleg met de archeoloog van Libau Steunpunt gevoerd. Van deze zijde is aangegeven ¹²⁾ dat het onbebouwd laten casu quo het doen van nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Gelet op de boringen in de directe omgeving wordt de kans zeer gering geacht dat een gave archeologische vindplaats aanwezig zou zijn.

Geadviseerd wordt tijdens de bodemingrepen in het plangebied een begeleiding te laten plaatsvinden, zodat eventuele archeologische resten kunnen worden geïnventariseerd.

¹¹⁾ Archeologisch veldonderzoek Scheemda De Randstede, Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef, Zuidhorn, juni 2004.

¹²⁾ In een schrijven d.d. 23 juli 2004, Libau Steunpunt Groningen.

6. VISIE

6. 1. De locatie

In hoofdstuk 3 is het gebied beschreven met aanwezige functies en kenmerken. Het plangebied kent een aantal duidelijke grenzen, bestaande uit de N362 en de omliggende woonstraten.

6. 2. Randvoorwaarden voor de hoofdropzet

Op basis van het woonprogramma (hoofdstuk 4) en de voorwaarden vanuit het omgevingsbeleid (hoofdstuk 5) is een ruimtelijke hoofdropzet ontworpen waarbij gebruik gemaakt is van:

- het zoveel mogelijk inpassen van waardevolle landschapselementen: het reliëf van het boerderijterrein, de boerderijwoning, het parkgebied, waardevolle boombeplanting en de waterstructuur (zie figuur 3);
- een verkeersstructuur die rekening houdt met het weren van ongewenst doorgaand verkeer door de buurt (tussen het centrum en de provinciale weg - zie figuur 4).



Figuur 2. Waardevolle beplanting en waterstructuur



Figuur 3. Verkeersstructuur

- het inpassen van de woningen voor bijzondere doelgroepen aan de Gasthuislaan;
- het rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van de westrand;
- het zorgen voor een goede en verkeersveilige bereikbaarheid van de woningen (instellen van een 30 km-zone, voor zover nodig ondersteund met verkeersmaatregelen);
- het zorgen voor een goede relatie met de directe woonomgeving (Molenstraat, Gasthuislaan), alsook met de rest van Scheemda.

Daarnaast geldt voor de ruimtelijke hoofdpopzet:

- het rekening houden met de waterhuishoudkundige situatie en de milieुरandvoorwaarden.

6. 3. Woonprogramma

De planvorming tot dusver resulteert in een uitgekristalliseerd woonprogramma, dat als directe basis voor het bestemmingsplan geldt.

Rekening houdend met de minimale wensen uit het convenant tussen corporatie en gemeente én gelet op de actuele woningmarktsituatie, is in het plan uitgegaan van een mix aan woningtypen.

Het volgende programma wordt gehanteerd:

<i>Huur/koop:</i>	<i>Woningtype:</i>	<i>Doelgroepen:</i>
<i>Sociale sector:</i>		
Huur		
- 12 sociale huur	Grondgebonden, twee-onder-één-kap	Gezinnen en overige doelgroepen
- 24 sociale huur	Woon-/zorgcomplex NOVO; niet-zelfstandige wooneenheden	Mensen met een verstandelijke beperking
subtotaal: 12 (+24)		
<i>Marktsector:</i>		
- 24 koopwoningen	Vrijstaand casu quo half-vrijstaand, grondgebonden, middelduur/duur	Doorstromers (gezinnen, senioren)
- 1 boerderijwoning	Koop (bestaand pand)	Doorstromers (gezinnen)
subtotaal: 36		
Totaal: 36 (+24 niet-zelfstandig) (+1, bestaand)		

Mocht het woonzorgcomplex niet realiseerbaar zijn, dan biedt het bestemmingsplan de ruimte voor een zestal vrijstaande woningen.

Er wordt met dit plan eenderde deel woningen in de sociale sector gebouwd (dit nog exclusief het woonzorgcomplex) en tweederde deel in de marktsector. Van deze laatste woningen worden twee twee-onder-één-kap woningen voorzien en de overige 20 als vrijstaande woningen.

Daarnaast zijn de aanwezige zorgwoningen aan de Gasthuislaan van de Stichting Lentis in het ontwerp ingepast en wordt uitgegaan van handhaving van de boerderijwoning op het noordwestelijke plandeel.

- *Fasering*

Het meerjarenprogramma bij het Woonplan ging voor de locatie De Randstede uit van de bouw van 30 woningen voor de periode t/m 2006/2008. Het bestemmingsplan De Randstede biedt ruimte aan de bouw van een 36-tal nieuwe woningen (de te bouwen woningen ten behoeve van de Stichting NOVO vallen buiten het reguliere contingent; het gaat hier om niet-zelfstandige woonruimte ten behoeve van mensen met een beperking).

Afhankelijk van de procedure zal in 2008/2009 een start met de uitvoering in het plangebied worden gemaakt. De omvang van het nieuwbouwcontingent is nagenoeg al gedekt binnen de afspraken tot en met 2006/2008. Slechts voor een aantal van zes geldt dat niet; deze zullen in de contingentsafspraken voor 2009-2014 worden meegenomen. Gelet op een en ander is een (juridische) fasering onnodig. Ook de ruimtelijke situatie in het plangebied geeft daar geen aanleiding voor. Het plan zal in elk geval ruim binnen de bestemmingsplanperiode gerealiseerd zijn

- *Flexibiliteit*

De uitgekristalliseerde planvorming maakt een flexibele opzet niet meer nodig. Dat is evenmin gewenst omdat de beperkte contingenten mede worden gebaseerd op de maximale (juridische) ruimte in bestemmingsplannen. Daarom wil de gemeente geen extra (juridische) marges opnemen; deze zouden, als ze niet nodig blijken te zijn, pas vervolgens elders kunnen worden benut. Dat is ongewenst.

6. 4. Hoofdopzet

Op basis van de randvoorwaarden en het actuele programma is een stedenbouwkundige hoofdopzet ontstaan die op figuur 5 is weergegeven.



Figuur 4. Stedenbouwkundige hoofdopzet (2008)

6. 5. Uitwerking in deelgebieden

Binnen de hoofdpzeta zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden.

- *Terrein Naaijer (figuur 6)*

Het gaat hier om het noordwestelijke deel ter plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf Naaijer. Uitgangspunt is de karakteristieke ligging van het terrein met de kenmerkende boerderijwoning te handhaven. Aansluitend op deze woning wordt voorzien in vier vrijstaande woningen met oriëntatie op de N362 en de Molenstraat. Er wordt rekening gehouden met de geluidcontour van de N362. Het terrein heeft nog een zeker reliëf, waarvan waar mogelijk gebruikt wordt gemaakt.

Verder worden de waterpartij en de waardevolle erfbeplanting ingepast en versterkt. Daardoor ontstaat een aantrekkelijk woongebied met wonen aan het water.

Het gebied krijgt een ontsluiting vanaf de Molenstraat en het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden; de naar de openbare ruimte toe gelegen zijden dienen daarbij zoveel mogelijk vrij te blijven van bijgebouwen.

Ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp zijn de bepalende rooilijnen richting de Molenstraat vastgelegd.

Datzelfde geldt de noordwestelijke hoekwoning die tevens is georiënteerd op de N362. De rooilijnen aan de Molenstraat zijn afgestemd op de ligging van het terrein en de vijverpartij aan de voorzijde.

Voorts zijn de gebieden voor erfbouw vastgelegd; met name het vrijhouden van erfbouw op de zichtlocatie aan de zijde van de provinciale weg is belangrijk.

Qua hoofdvorm wordt uitgegaan van vrijstaande woningen, waarbij op het bestemmingsplan de boerderijwoning als afzonderlijk element is vastgelegd.

Uitgangspunt is woningen in één (forse) bouwlaag met kap met een goothoogte van 5,00 m en een bouwhoogte van maximaal 11,00 m. Voor de kapafdekking wordt uitgegaan van een dakhelling tussen de 30° en 60°.

Voorts wordt qua architectuurbeeld gestreefd naar een met de boerderijwoning samenhangend geheel. Zo wordt uitgegaan van een rood/rood genuanceerde kleurkeuze en een overwegend uit steen opgetrokken materiaalgebruik. Zie voorts bijlage 5 bij deze toelichting met een nadere beschrijving van de beeldkwaliteitsaspecten.



Figuur 5. Gewenste inrichting terrein Naaijer

-- Gasthuislaan

Aan de Gasthuislaan worden de bestaande woningblokjes gehandhaafd en vindt een bescheiden aanvulling plaats met half-vrijstaande en vrijstaande woningen, in dezelfde rooilijn geprojecteerd als de bestaande woningen.

De rooilijnen naar de zijde van de Gasthuislaan zijn daarom aangegeven.

Net als in het middengebied zijn voorts de gebieden voor erfbebouwing op de plankaart aangegeven. Ook hier geldt bijzondere aandacht voor de meest westelijke en meest oostelijke vrijstaande woning. Voor eerstgenoemde situatie is extra zorg aan de ruimtelijke kwaliteit gewenst vanwege de situering in de nieuwe westelijke dorpsrand.

Verwezen wordt naar hetgeen hier bij de beschrijving van het 'middengebied' voor eenzelfde situatie is gezegd.

Voor de nieuwe woningbouw langs de Gasthuislaan is uitgangspunt: woningen in één bouwlaag met kap (dakhelling 30°-60°), waarbij de goothoogte 3,50 bedraagt en de bouwhoogte 8,00 m.



Figuur 6. Gasthuislaan

-- Middengebied

In het middengebied wordt ruimte gereserveerd voor een aantal twee-onder-één-kap woningen aan de zuidzijde van de woonstraat (twaalf huurwoningen) en enkele vrijstaande woningen daar ter weerszijden van. Aan de noordkant, alsmede op de hoekterreinen richting de N362, is de bouw van vrijstaande woningen het uitgangspunt.

Er wordt ingezet op een qua uitstraling 'rustig' straatbeeld, bestaande uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen (flexibele invulling).

De bouwgrenzen naar de straatzijde zijn op de bestemmingsplankaart aangegeven. Ter wille van de flexibiliteit is desgewenst aan de nieuwe straat enige afwijking (3,00 m) mogelijk, mits de eenheid in het straatbeeld intact blijft.

Voor de meest westelijke vrijstaande woningen is de oriëntatie op de N362 door middel van een rooilijn op de kaart aangegeven. Representatieve woningen met het vrijhouden van erfbebouwing op deze zichtlocaties in de nieuwe westelijke dorpsrand is van belang.

Voor de woningbouw in het middengebied is uitgangspunt: woningen in één dan wel twee bouwlagen met kap (dakhelling 30°-60°) met een goothoogte tussen 3,50 en respectievelijk 7,00 m. Bij woningen in twee bouwlagen is er een (maximale) bouwhoogte van 11,00 m. Er wordt eveneens ruimte geboden op een geëigende plek woningen in twee bouwlagen te realiseren die plat zijn afgedekt (bouwhoogte 6,50 m).

Omdat in het middengebied de huurwoningen een plaats krijgen, biedt dit de mogelijkheden van een gemeenschappelijk ontwerp.



Figuur 7. Middengebied

-- *Wonen rond het park*

Uitgangspunt is om het parkgebied in de nieuwe opzet in te passen en dit tevens te benutten voor de situering van passende woningen.

In overleg tussen Acantus, Stichting NOVO en gemeente Scheemda worden de mogelijkheden onderzocht voor een vorm van begeleid wonen en wel ten behoeve van de huisvesting van mensen met een beperking.

Gelet op de ligging nabij het centrum is dit voor deze doelgroep een goede locatie.

In hoofdlijnen is het programma bekend met een aantal van 24 appartementen en een parkeerbehoefte voor circa 10 auto's. Daarnaast zullen gemeenschappelijke voorzieningen een plaats dienen te krijgen.

In overleg met betrokkenen zal een op het gebied afgestemd plan worden ontwikkeld tegen de achtergrond van de volgende criteria:

- samenhang in het ontwerp;
- afstemming op aanliggende functies/elementen;
- oriëntatie op het parkgebiedje benutten;
- de aanwezige rooilijnafstand ten opzichte van de Gasthuislaan in acht houden;
- parkeren op eigen terrein (nabij de Gasthuislaan);
- bescheiden ontsluiting, afgestemd op de functies van het gebied.

Bij uitwerking voor dit gebied zal worden nagegaan of er - passend bij de algehele invulling - een 'reguliere' woonbestemming aan gekoppeld kan worden. Samenhang voor het hele parkgebiedje is daarbij uitgangspunt.

Indien een woonzorgfunctie niet realiseerbaar is, biedt het bestemmingsplan via uitwerking ook de ruimte voor de bouw van een bescheiden aantal vrijstaande woningen.

6. 6. Afstemming welstandsbeleid

Het bereiken van een goede beeldkwaliteit is in zowel bij uitleglocaties van belang, als ook bij buurtvernieuwingenplannen, als in het onderhavige plangebied De Randstede opgenomen.

De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting van het herstructureringsgebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij om met name de ruimtelijke hoofdvorm van woningen (aantallen aaneen te bouwen, hoogtes, dakhelling).

De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, erfscheiding, inrichting van de openbare ruimte, en dergelijke) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt.

De ruimtelijke uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, zullen dan ook worden ondersteund door het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat op grond van de Woningwet door de gemeente plaatsvindt.

Dat leidt naast de planologische procedure, tot een beoordeling in het kader van de *Welstandsnota* die de gemeenten Winschoten, Reiderland en Scheemda gezamenlijk hebben gemaakt (2004).

Handvatten voor deze uitwerking zijn met dit bestemmingsplan gegeven:

- het bouwen in de rooilijnen (voor zover aangegeven);
- een goede afstemming op belendende bebouwing (boerderijwoning; bestaande woningen Gasthuislaan);
- aandacht voor zichtlocaties (nabij N362, nabij park).

In bijlage 5 bij deze toelichting wordt door middel van een beeldkwaliteitsparagraaf nader ingegaan op de stellen welstandscriteria.

7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

7. 1. Het juridische systeem

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is de opvolger van de SVBP 2006 en is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7. 2. Planbegrenzing

De grenzen van het plan worden gevormd door de Gasthuislaan aan de zuidzijde, de Molenstraat aan de noordwestzijde, de N362 aan de westzijde en de Kerkstraat nabij het centrum van Scheemda. Zie voorts de plankaart.

7. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. De bestemming zijn op alfabetische volgorde in de planvoorschriften opgenomen. Hierna wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

- Groen

De bestemming "Groen" regelt het groen dat op buurtniveau een structurende functie vervult: het is de groenzone vanaf de N362, die centraal door het plangebied een vervolg krijgt, en uitkomt in het parkgebied.

Ter uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt het groen bestemd. Binnen de bestemming is ruimte voor speelvoorzieningen, paden, en dergelijke

- Groen - Park

Het parkgebied is vanwege zijn aanwezige waarden specifiek bestemd met de bestemming "Groen-Park". Door middel van de planvoorschriften worden ongewenste activiteiten voorkomen. Bebouwing is uitgesloten, terwijl ingrijpende werkzaamheden aan een aanlegvergunning zijn gebonden.

- Horeca

Het chinees restaurant aan de Kerkstraat wordt met de bestemming "Horeca" geregeld. De bestemming is conserverend van aard. Binnen de bestemming is rekening gehouden met een bijbehorende bedrijfswoning.

- *Maatschappelijk*

Onder deze bestemming valt de aula met bijbehorend terrein aan de Gasthuislaan. De bestemming is afgestemd op de aanwezige situatie, alsook op de tot dusver geldende planologische mogelijkheden. Wel is de bestemmingsomschrijving zodanig, dat ruimte wordt geboden om naast een maatschappelijke functie ook ruimte te bieden voor kleinschalige dienstverlening.

- *Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige en nieuw aan te leggen woonstraten in het plangebied. Naast straten vallen hier ook bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen onder. Dit ter uitwerking van de stedenbouwkundige visie, zoals in hoofdstuk 6 opgenomen.

- *Water*

In de ruimtelijke opzet van het plan is het water een belangrijk element in de woonomgeving. Gelet op zowel de ruimtelijke betekenis als de functie in de waterhuishouding zijn de bestaande en nieuwe waterlopen apart bestemd.

- *Wonen-1*

Deze bestemming heeft betrekking op de woonbebouwing die bestaat uit woningen in één bouwlaag met een kap. Het betreft hier het merendeel van de bestaande bebouwing langs de Molenstraat en de nieuwe bebouwing aan de Gasthuislaan.

Voor de eerste genoemde bebouwing geldt een actuele planologische regeling afgestemd op de aanwezige situatie. Een verdichting van het bebouwingspatroon is niet aan de orde binnen het overwegend aaneensluitende patroon van vrijstaande woningen aan de Molenstraat. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor kwalitatieve verbetering aan de bestaande panden, terwijl voorts de gebruikelijke mogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen zijn opgenomen. Daarvoor wordt ruimte geboden binnen het op de kaart aangegeven gebied met de aanduiding "bijgebouwen". In de regels wordt een nadere invulling aan het aangeduide bijgebouwengebied gegeven aan de hand van de toelaatbare oppervlakte, de (goot-)hoogte en de afstanden tot naastgelegen openbaar gebied casu quo naastliggende percelen.

De regeling voor de bestaande woningen sluit hiermee in hoofdzaak aan bij die uit het vorige bestemmingsplan.

Langs de Gasthuislaan zijn de bestaan woningblokjes voor doelgroepwonen met de bestemming Wonen-1 eveneens conserverend bestemd. In een aansluitend patroon wordt nieuwe woonbebouwing in enkele dubbele blokjes en vrijstaande woningen voorzien. Deze zal qua hoofdvorm aansluiten op het bestaande patroon.

Voor nieuwe situaties is per bouwvlak het maximum aantal te bouwen woningen aangegeven, alsook het aantal aaneen te bouwen woningen. Dit is gebeurd ter afstemming op het woonprogramma.

- *Wonen-2*

Deze bestemming heeft betrekking de woningen in het noordwestelijke deel: de bestaande voormalige boerderijwoning en de hiernaast geprojecteerde woningen. Er wordt hier voorzien in vrijstaande woningen met een forse eerste bouwlaag met kap.

De wijze waarop de bestemming is gelegd, is de uitwerking van de ruimtelijke visie zoals weergegeven in figuur 5 in het vorige hoofdstuk van deze toelichting. Het stedenbouwkundig ontwerp en het bijbehorend woonprogramma zijn onderlegger voor de planologische regeling.

Voor deze nieuw geprojecteerde woningen geldt de gebruikelijke regeling voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, die ook bestaande woningen in Scheemda geldt. Het gebied waar aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan, is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften wordt een nadere invulling aan het aangeduide bijgebouwengebied gegeven aan de hand van de toelaatbare oppervlakte, de (goot-)hoogte en de afstanden tot naastgelegen openbaar gebied casu quo naastliggende percelen.

- *Wonen-3*

Deze bestemming komt voor ten behoeve van de nieuw geprojecteerde woningen in het middengebied. Daar wordt ruimte geboden voor woningen in twee bouwlagen met kap. Uitgegaan wordt van in hoofdzaak vrijstaande en halfvrijstaande woningen; het bestemmingsplan biedt ruimte voor enige uitwisselbaarheid in woningtypen.

Ook hier geldt dat de wijze waarop de bestemming is gelegd, de uitwerking is van de ruimtelijke visie weergegeven in figuur 5. Het stedenbouwkundig ontwerp en het bijbehorend woonprogramma zijn onderlegger voor de planologische regeling.

Per bouwvlak is het maximum aantal te bouwen woningen aangegeven, alsook het aantal aaneen te bouwen woningen. Een en ander ter afstemming op het woonprogramma.

Ook voor deze nieuw geprojecteerde woningen geldt de gebruikelijke regeling voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen die ook bestaande woningen in Scheemda geldt.

Het gebied waar aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan, is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften wordt een nadere invulling aan het aangeduide bijgebouwengebied gegeven aan de hand van de toelaatbare oppervlakte, de (goot-)hoogte en de afstanden tot naastgelegen openbaar gebied casu quo naastliggende percelen.

- *Uit te werken woondoeleiden*

De bestemming "Wonen, uit te werken" is gelegd op een nader uit te werken gebied rond het parkgebied aan de Gasthuislaan. Uitgangspunt is een op het gebied afgestemd ontwerp. Het bestemmingsplan biedt aldus de ruimte voor een combinatie van wonen met zorg. Op basis van een nader te formuleren programma zal hiervoor in overleg met betrokken partijen een uitwerking worden gemaakt. De bestemming geeft daarvoor de relevante criteria. Indien een bijzondere woonvorm niet realiseerbaar blijkt, biedt het bestemmingsplan ook de ruimte voor reguliere woningbouw, afgestemd op de ligging van het gebied en rekening houdend met een goede aansluiting op de omgeving.

In dat geval wordt uitgegaan van vrijstaande woningen (ten hoogste zes). Ook in dat geval zal bij uitwerking worden gelet op de gebiedskenmerken, gevormd door de ligging rond het parkgebiedje.

8. UITVOERBAARHEID

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

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande het aspect van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is uit de voorgaande hoofdstukken reeds duidelijk geworden, dat bij de planvorming een bewonersgroep is betrokken. Belangstellenden konden zich daar tijdens een avond over het *Woonplan Scheemda* (2 februari 2004) voor opgeven.

Op een viertal bijeenkomsten (24 maart, 16 juni, 5 oktober 2004; 9 mei 2007) zijn vervolgens de stappen aan de orde geweest die hebben geleid tot de uiteindelijke visie:

- Op 24 maart 2004 is een eerste bijeenkomst geweest. Daarin is de te volgen werkwijze, de planvorming, de bewonersafvaardiging en een aantal praktische afspraken besproken. Verder is ingegaan op:
 - * de kenmerken en karakteristieken van het gebied en de van daaruit te hanteren randvoorwaarden;
 - * de inpassing van bestaande elementen (groen, waterstructuur) en bestaande functies (woningen van de Stichting Lentis, voorheen GGZ Groningen);
 - * het programma van eisen aangaande het wonen en andere functies.
- Op 16 juni 2004 is de tweede bijeenkomst geweest met daarin voorstellen voor de hoofdopzet voor het gebied.
- Op 5 oktober 2004 is de planopzet besproken zoals die naar aanleiding van wensen van bewoners, programmatische wensen van Acantus Groep en ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden van de gemeente is opgesteld.
- Daarna heeft de planvorming enige tijd stil gelegen vanwege een nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid. Na afronding daarvan is een aangepast ontwerp aan de bewonersgroep voorgelegd op 9 mei 2007.

Van de kant van de bewonersgroep is hierop positief gereageerd.

Op basis van één en ander zijn thans de resultaten in het bestemmingsplan verwerkt. Uit de uitvoerige discussies meent de gemeente binnen de ruimtelijke mogelijkheden een ruim draagvlak te hebben gevonden.

Over het thans gemaakt voorontwerpbestemmingsplan hebben verder de gebruikelijke inspraakmogelijkheden plaats (overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening).

In dezelfde periode is het voorontwerp om reactie voorgelegd aan de diensten van Rijk en Provincie, het waterschap Hunze en Aa's en de overige instanties die zijn betrokken bij het overleg volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg zijn in hoofdstuk 9 verantwoord.

8. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het *Convenant Woonplan Scheemda* is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties aangegeven aangaande de volkshuisvesting en de herstructurering. Voorts zijn in het convenant afspraken gemaakt tussen Acantus Groep en de gemeente Scheemda over de kostenverdeling. Deze zullen ook voor dit plangebied gelden.

Ter uitwerking van het convenant zijn met de betrokken corporaties meerjarenprogramma's 2002-2006 opgesteld.

Zoals eerder aangegeven (hoofdstuk 2.3.) heeft de provincie met het Woonplan en bijbehorend convenant (met meerjarenprogramma's) ingestemd.

Uit het convenant vloeit voort, dat - globaal gesproken - de corporatie (in casu Acantus) verantwoordelijk is voor de sloop van de nog aanwezige panden en vervangende nieuwbouw van de woningen, alsmede voor de aanleg van de infrastructuur c.a. Een en ander vindt plaats binnen de planologische en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente. De randvoorwaarden worden met dit bestemmingsplan gegeven. De gemeente neemt vervolgens de openbare ruimte over.

De gemeente heeft derhalve geen directe financiële bemoeienis met de realisering van het woongebied.

9. REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG

Dit hoofdstuk behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Scheemda-De Randstede.

9. 1. Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan De Randstede met ingang van 10 april t/m 21 mei 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode kwamen reacties binnen van:

1. De heer A.W.Jager, Gasthuislaan 26, 9679 AS Scheemda

Zienswijze:

De heer Jager leest in het bestemmingsplan dat de beukenbomen aan de westzijde van het plangebied waardevol zijn en dat deze zoveel mogelijk zullen worden ingepast. Echter, Acantus heeft op een voorlichtingsbijeenkomst aangegeven, dat een aantal beukenbomen aan de westzijde van het plangebied gekapt zal worden. Dat druist sterk tegen de planuitgangspunten in. Daarnaast vraagt de heer Jager of er vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel is voldaan aan de *Flora- en faunawet* en of er een veldonderzoek heeft plaatsgevonden.

Reactie:

Inderdaad is het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan geweest om bestaande en waardevolle boombeplanting zoveel mogelijk in te passen. Bij planuitwerking is gebleken dat dit in de huidige planopzet niet volledig haalbaar is, alhoewel met name in de westelijke rand bomen (beuken) zijn in te passen. Dit heeft ook tot een planaanpassing geleid. Voor de overige situaties gaat de gemeente richting de planontwikkelaar (Acantus in dit geval) uit van een herplantplicht, waarbij maatwerk zal worden toegepast. Wat nieuwe aanplant betreft, kan bijvoorbeeld verwezen worden naar de aan te brengen laanbeplanting langs de nieuwe, oost-west ontworpen woonstraat. Het gaat merendeels om graslanden, met nog een beperkt agrarisch hobbygebruik en deels om terreinen waar bebouwing is afgebroken. Voor zover er ecologisch gezien waardevolle elementen in het plangebied voorkomen, worden deze binnen de groen- en waterstructuur (en daarmee binnen de dienovereenkomstige bestemmingen) beschermd. Overigens worden geen bijzondere waarden verwacht, maar voor de volledigheid is in oktober 2008) een ecologische quick scan gehouden. De resultaten zijn in hoofdstuk 5 van de plantoelichting opgenomen.

Zienswijze

Aangegeven wordt dat de rondweg 60 km als maximum snelheid kent, terwijl ter plaatse feitelijk 80 km per uur is toegestaan. Daarnaast moet in het akoestisch onderzoek met de veelvuldige aanwezigheid van motoren rekening worden gehouden.

Reactie:

Het akoestisch onderzoek is aangaande de maximum toelaatbare snelheid aangepast. Thans is sprake van een maximumsnelheid van 80 km/uur.

Voor de meest westelijk geprojecteerde woonbebouwing kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de geluidssituatie aan de westrand van het plan wordt een *Procedure Hogere Waarde* gevolgd. De procedure, die hiervoor op grond van de *Wet geluidhinder* nodig is, wordt afgestemd op de procedure van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5.2. van de plantoelichting is hierop aangevuld.

2. De heer M.Brinkman,Havenstraat 26, 9679 AP ScheemdaZienswijze

De heer Brinkman maakt bezwaar tegen de hoogteregeling voor de woningen die naast de boerderijwoning van het voormalig akkerbouwbedrijf Naaijer zijn geprojecteerd. Woningen met een dergelijke hoge bouwlaag passen niet in deze tijd. Bovendien zal het streven naar een met de boerderijwoning samenhangend geheel het ontwerpen van eigentijdse bebouwing belemmeren. Ook vanuit oogpunt van energiebesparing lijkt dit niet voor de hand liggend. Een alternatief kan het bouwen in twee bouwlagen zijn.

Reactie:

Het bestemmingsplan gaat voor de betreffende woningen uit van één forse bouwlaag met kap. Dit uitgangspunt is ingegeven om aan te sluiten bij de voormalige boerderijwoning die ook een vrij forse gootlijn heeft. Samenhang wordt hier temeer van belang geacht vanwege de entree van het dorp via de Molenstraat en de aansluiting op het bestaande pand. Dit pand is weliswaar geen monument, maar kent door zijn situering en vormgeving toch een zekere karakteristieke waarde voor de streek. Een gootlijn van 5,00 m is een maximale hoogte.

3. K.B. van Slochteren en A.E.A. van Slochteren-Nagtegaal

Ruim buiten de termijn is nog een brief van de bewoners Molenstraat 12/14 ingekomen. *Ambtshalve* wordt op de brief ingegaan.

Vooraf wordt in de brief opgemerkt, dat men niet tegen het voorontwerp-bestemmingsplan is, maar dat er verbeteringen mogelijk zijn.

In dat verband worden de volgende opmerkingen gemaakt.

Opmerking

Eerst wordt ingegaan op het groen, dat vanouds een belangrijk kenmerk in het gebied vormt, onder meer vanwege de ecologische waarden van de solitaire bomen. Meer dan 90% van het groen lijkt te worden gekapt. De groene setting wordt kennelijk door bureau Vijn afgebouwd. Zo is niet duidelijk wat er bijvoorbeeld met de prachtige openbare groenstrook met populieren langs de aula gebeurt.

Reactie

Aangenomen wordt dat het hier gaat om de bomenrij aan de westzijde van de parkeerplaats. Deze valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' die aan het perceel van de aula is toegekend.

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat de zeven aanwezige Italiaanse populieren kaprijp zijn: de vitaliteit van de bomen is achteruit gegaan en ook qua leeftijd zijn de woningen kaprijp. Gelet daarop is een kapaanvraag ingediend (19 mei 2008). De kapvergunning is op 9 juni afgegeven.

Voor het overige is de insteek om waardevolle boombeplanting zoveel mogelijk in te passen. Waar dat niet mogelijk is, wordt op compensatie ingezet.

(Voor de duidelijkheid over de positie van Buro Vijn het volgende. In opdracht van de gemeente en in overleg met de woningbouwcorporatie Acan-tus (en eerder met de bewonerswerkgroep) is Buro Vijn betrokken bij de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van dat het buro "de groene setting afbouwt". Het plan wordt vervolgens onder verantwoordelijkheid van het gemeenbestuur - eerst college van burgemeester en wethouders, daarna de gemeenteraad - vastgesteld.

Opmerking:

Van de oorspronkelijke toezegging, dat bestaande sloten zoveel mogelijk worden gehandhaafd en verbreed, blijft niet veel over. Gevraagd wordt in dit verband naar de sloot achter de woningen Molenstraat 6-28. Dit tevens vanuit het oogmerk om ter plaatse te kunnen lozen in extreme situaties van wateroverlast.

Reactie:

Op de bestemmingsplankaart is de sloot niet zichtbaar, maar wel kan binnen de bestemming Wonen-1 rekening gehouden met bijbehorende watergangen. Het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

Opmerking:

In het oorspronkelijke plan was aan de N362 een appartementengebouw gepland. Dat lijkt logisch en geeft een gevarieerd beeld/uitzicht. Een appartementencomplex naast en achter de vijver is ongewenst. Bovendien is het gebied ter plaatse veel te klein om geen overlast te veroorzaken voor de bewoners van de Molenstraat.

Reactie:

Er is thans in het plan De Randstede afgezien van de twee appartementengebouwen die aanvankelijk langs de N362 waren ontworpen. Het is overigens niet zo, dat het toen ging om een woonzorgcomplex dat thans van locatie is veranderd. Toen werd met name ingezet op reguliere appartementen. Thans biedt het bestemmingsplan ruimte voor een kleinschalig woonzorgcomplex, overigens in een meer kleinschalige vorm dan aanvankelijk langs de N362 als appartementengebouw was voorzien. Omdat nog niet zeker is dat een dergelijke woonzorgfunctie daadwerkelijk realiseerbaar is, houdt het bestemmingsplan ook de optie van grondgebonden woningen (vrijstaande bouw) open.

Welke van de twee mogelijkheden wordt gekozen hangt van de concrete behoefte af. Op het actuele moment volgt dan een apart uitwerkingsplan voor het gebied dat op de plankaart als nader uit te werken is aangegeven. Op zo'n uitwerkingsplan kan ook weer worden ingesproken.

De veronderstelling dat het gereserveerde gebied op de plankaart voor een woonzorgfunctie te klein is, wordt niet gedeeld. Uitgaande van een globaal benodigd programma is gebleken dat ter plaatse een kleinschalig complex realiseerbaar is. In overleg met Acantus als ontwikkelende woningbouwcorporatie en de betrokken zorginstelling zal hieraan nader inhoud worden gegeven.

Met een nieuwe woonfunctie gaat het niet om andere functies, dan de bestaande woonfunctie in het gebied.

Door de ligging en vorm van het perceel is de kortste afstand tussen de Uit te werken bestemming en de woningen Molenstraat 12/14 beperkt, namelijk 10-20 m. Daarbij is de afstand tot de woning nummer 12 circa 20 m.

Bij de uitwerking zal evenwel zeker niet tot in de hoek van het perceel worden gebouwd. De woningen worden georiënteerd op de vijver, zodat de feitelijke afstand ruimer zal worden. Bij de uitwerking van de bestemming komt dat nader aan de orde.

Ingeval van een grondgebonden invulling (met vrijstaande woningen) zal evenmin tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

Opmerking:

Het creëren van een woonzorgcomplex op de voorgenomen locatie is te klein. Bovendien wordt een rapportage van het Archeologisch Advies bureau RAAP aangehaald, waarin geadviseerd wordt "het westelijke deel onbebouwd te laten wegens archeologische interessante mogelijkheden".

Reactie

Te doen gebruikelijk bij het beeld in brengen van mogelijke archeologische waarden is, om naast een archeologisch veldonderzoek, advies in te winnen bij de archeoloog van Libau Steunpunt te Groningen. Dat is ook hier gebeurd. Uit het advies van Libau Steunpunt over het archeologisch onderzoek is gebleken dat er niet van zodanige waarden sprake is, dat het gebied om die reden onbebouwd zou moeten blijven. Zo geven boringen in de directe omgeving aan, dat de kans op een gave archeologische vindplaats aldaar zeer gering moet worden beschouwd, reden waarom de betreffende locatie niet onbebouwd hoeft te blijven.

Opmerking

Verder worden vraagtekens geplaatst bij de ontsluiting aan de Gasthuislaan en de reservering van 10 parkeerplaatsen. Het betekent een te groot ruimtebeslag, terwijl de parkeerreservering aan de krappe kant is.

Reactie

Wat betreft de reservering voor parkeerplaatsen, hoeft ingeval van een woonzorgcombinatie niet uitgegaan te worden van een parkeerbehoefte bij 'reguliere' woningen. Daar staat tegenover dat voor personeel en bezoekers ook een zekere ruimte voor parkeren gereserveerd moet worden.

In de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is uitgegaan van een reservering van circa 10 parkeerplaatsen.

Een ontsluiting aan de Gasthuislaan maakt het mogelijk dat het nieuwe woongebied - niet alleen de locatie aan het park - een doorlopende en tweezijdige ontsluiting krijgt: naast de genoemde ontsluiting komt er ook een ontsluiting aan de westzijde. Figuur 5 in de plantoelichting geeft hiervan het beeld.

Opmerking

Het aangegeven gebied voor bijgebouwen is naar de mening van de heer en mevrouw Van Slochteren een overbodige regeling. Er wordt voor gepleit om in de hele tuin achter de woningen bijgebouwen toe te staan.

Reactie:

Binnen het plan is als beleidslijn aangehouden om achter woningen een gebied aan te geven waar bijgebouwen mogen worden gebouwd. Deze beleidslijn is ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente, zoals recent in Midwolda en Oostwold, aangehouden. Dit beleid vloeit voort uit de gemeentebreed opgestelde notitie BAUW (*Notitie Bijgebouwen, Aan- en Uitbouwen bij Woonbestemmingen*, gemeente Scheemda, 2005).

Achterliggende gedachte is om enerzijds voldoende mogelijkheden te bieden voor bijgebouwen, anderzijds een verspreide plaatsing te voorkomen. Dat kan in voorkomend geval ruimtelijk tot minder goede situaties leiden. Een dergelijke regeling met een dezelfde bijgebouwengebied is ook al in het tot dusver geldende bestemmingsplan opgenomen, zodat de mogelijkheden feitelijk ook niet anders zijn.

Vanaf de Molenstraat is er een diepte van ruim 30 m aangehouden, gevormd door bouwvlak en strook voor bijgebouwen. Doordat de panden van de familie Van Slochteren ten opzichte van de straat iets terugliggen, is de diepte van het bijgebouwengebied hier iets minder groot dan dat bij de naastgelegen panden.

Het is geen bezwaar om de diepte iets te verruimen. Wel wordt het principe met betrekking tot bijgebouwengebieden daarbij gehandhaafd.

Opmerking:

Ten slotte wordt over de functie van de panden Molenstraat 12-14 opgemerkt, dat eerstgenoemd pand de voormalige kerk is, thans woning, terwijl Molenstraat 14 een voormalig verenigingsgebouw is, thans atelier/galerie. Gepleit wordt voor een multifunctioneel gebruik van beide panden.

Reactie:

Bij beide panden geeft het bestemmingsplan het wonen als hoofdfunctie, terwijl de verbijzonderingen (ruimtelijk, functioneel) apart zijn aangeduid: de toren heeft een dienovereenkomstige aanduiding, de functies in het verenigingsgebouw zijn evenzo aangeduid.

Daarmee is de aanwezige situatie voldoende geregeld.

9. 2. Overleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 10 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp toegezonden aan:

1. De Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen te Groningen;
2. Het waterschap Hunze en Aa's te Veendam;
3. De Intergemeentelijke Brandweer Oldambt te Winschoten;
4. De Kamer van Koophandel Noord-Nederland te Groningen;
5. Politie District Midden-Oost, te Groningen.

Ad 1. Commissie Bestemmingsplannen

In de Commissie Bestemmingsplannen hebben de betrokken rijksinstanties (VROM-Inspectie, Ministeries van Economische Zaken, LNV en Verkeer en Waterstaat, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten), alsmede de verschillende Afdelingen van de provincie Groningen zitting. De Commissie Bestemmingsplannen (hierna: CB) geeft haar advies in een brief van 19 mei 2008. In het algemeen merkt de CB op, dat het rijks- en provinciale beleid goed doorwerkt in de ruimtelijk-functionele ontwikkeling die aan het plan ten grondslag ligt. Daarnaast geven de volgende punten aanleiding voor de CB tot het maken van opmerkingen.

Huidige planologische regeling

De CB vraagt in hoeverre de met plan de nog van kracht zijnde planologische regeling wordt gewijzigd.

Reactie:

Wat de consequenties van de huidige planologische regeling betreft, kan een tweedeling worden gemaakt. De bebouwing aan de Gasthuislaan en de Molenstraat heeft in hoofdzaak eenzelfde planologische regeling als die van het vigerende plan. Wel is die regeling op onderdelen geactualiseerd, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-, uit- en bijgebouwen.

Voor zover het vigerende plan nog mogelijkheden bood voor bedrijvigheid langs de Molenstraat, is dat vanwege de (nieuwe) woonfunctie in de nabijheid thans uitgesloten. Feitelijk gaat het trouwens langs de Molenstraat in hoofdzaak ook om woningen. Met de galerie/atelier in het voormalig kerk- en verenigingsgebouw aan de Molenstraat is rekening gehouden. Voorts is bij woningen een beroep-aan-huis mogelijk.

Voor het middengebied in dit bestemmingsplan wordt op grond van de visie in hoofdstuk 4 een nieuwe invulling opgenomen. Het gaat hier om een uitwerking van het eerdere *Woonplan Scheemda* en de meerjarenafspraken met de provincie daaromtrent. Ten behoeve daarvan worden de tot dusver geldende planologische regelingen integraal herzien. Verwezen wordt naar de toelichting waarin het woonprogramma bij dit bestemmingsplan staat beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het plan ontstaat een nieuwe dorpsrand langs de N362. De CB zou graag zien dat daar in de stedenbouwkundig beschrijving op wordt ingegaan. Dit vanwege het belang van deze zone voor de ruimtelijke kwaliteit.

Om dezelfde reden ziet de CB graag meer aandacht voor de groenstructuur en de bescherming van de waardevolle bomen daarin. Ook ontbreekt inzicht in de wijze waarop het bestaande park daarin een rol kan spelen.

Reactie:

Dat de toelichting geen inzicht geeft in deze aspecten is niet correct. Zo wordt er in hoofdstuk 5 ingegaan op de betekenis (en inpassing) van het bestaande parkgebiedje en is het belang aangegeven van een representatieve bebouwingswand langs de provinciale weg. In hoofdstuk 6.2. wordt daarbij de westrand specifiek benoemd. In het plan is uitgegaan van naar de weg gekeerde gevels, teneinde hier een duidelijk front van bebouwing te verkrijgen (meerzijdige oriëntatie).

Het gebied voor bijgebouwen is om die reden teruggelegd. Op dezelfde wijze is ook extra aandacht voor de ruimtelijke situatie van belang voor de woningen die op het parkgebiedje zijn georiënteerd.

De beschrijving van de stedenbouwkundig opzet is waar nodig aangevuld, terwijl een beeldkwaliteitsparagraaf aan het bestemmingsplan is toegevoegd. Deze zal in het kader van een partiele aanvulling/wijziging op de welstandsnota parallel aan dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Ten slotte is het plan aan de westzijde iets aangepast (beloop geprojecteerde woonstraat) teneinde waardevolle bomen te kunnen inpassen.

Nota Bouwen en Wonen

De CB merkt op dat het aantal te bouwen woningen dient te passen binnen het woningbouwcontingent.

Reactie:

Daar is de gemeente het mee eens. In de toelichting is daarop al uitgebreid ingegaan (hoofdstukken 2 en 4). Van de 36 nieuwe woningen die in het plan zijn opgenomen, is reeds een 30-tal woningen in het meerjarenprogramma 2002-2006/2008 gereserveerd. Blijft over een klein aantal van zes woningen, dat wordt ingepast in de woningbouwprogramma 2009-2014¹³⁾. Voor deze periode heeft de gemeente een uitbreidingsruimte van 50 woningen. Overigens heeft het bestemmingsplan zelf een looptijd die langer duurt (in beginsel tot 2018). Wat de genoemde inpassing in het woningbouwprogramma betreft: deze wordt ingebracht in het nieuwe Woonplan dat de toekomstige Oldambt-gemeenten (Reiderland, Scheemda, Winschoten) voorbereiden.

Niet alleen lopen de huidige woonplannen af, ook de nabije fusie tussen de drie gemeenten (2010) maakt het voorsorteren op een integrale visie - in dit geval op het wonen - gewenst¹⁴⁾.

¹³⁾ De nabij het parkgebied geprojecteerde woningbouw betreft een woonzorgcomplex, met niet-zelfstandige wooneenheden, dat om die reden buiten het reguliere contingent kan blijven. In dien tot een grondgebonden invulling wordt besloten, zal hiermee in het woningbouwprogramma rekening worden gehouden.

¹⁴⁾ Het huidige Woonplan Scheemda loopt van 2002 t/m 2008; de huidige woonplannen van de gemeenten Reiderland en Winschoten lopen nog door t/m 2009.

Het gaat om de ambtelijke planvoorbereiding, bestuurlijke vaststelling moet nog plaatsvinden. De toelichting is op deze onderwerpen aangevuld.

Verder zegt de CB dat voor de uitwerkingsregels een maximaal aantal woningen ontbreekt, terwijl voor de bestaande woningen een maximaal aantal moet worden opgenomen.

Reactie:

Dat in de bestemming "Wonen, Uit te werken" een maximum aantal woningen ontbreekt, klopt, in zoverre dat dit geldt voor de zorgwoningen. Dat heeft te maken met het uitgangspunt dat hier op niet-zelfstandige (zorg-)woningen wordt ingezet. Deze vallen niet onder het reguliere woningbouwcontingent. Mocht de realisering daarvan niet haalbaar zijn, dan is er maximaal ruimte voor zes grondgebonden woningen. Voor zo'n situatie bevatten de voorschriften al wel een maximum aantal woningen.

Voor de bestaande woningen aan de Molenstraat en de Gasthuislaan is handhaving van de huidige woonfunctie met ruimte voor kwalitatieve verbeteringen het uitgangspunt. Het is theoretisch om te veronderstellen dat het aantal woningen méér wordt dan het bestaande aantal, dit temeer gelet op de particuliere eigendommen, de staat van de woningen en de gegroeide stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

Het bestaande aantal woningen is dan ook uitgangspunt, het bestemmingsplan is daarop gebaseerd.

Flora- en faunawet

Niet duidelijk is of ecologisch onderzoek naar beschermde soorten heeft plaatsgehad en of er eventueel sprake is van noodzakelijke ontheffingen.

Reactie:

Er had tijdens het voorontwerp nog geen specifiek ecologisch (veld-)onderzoek plaatsgevonden. Het gaat overwegend om graslanden, met een beperkt agrarisch hobbygebruik, waarop eerder bebouwing heeft gestaan, die thans is afgebroken. Uitgangspunt bij de planvoorbereiding is geweest, dat - voor zover er ecologisch gezien waardevolle elementen in het plangebied voorkomen - deze binnen de groen- en waterstructuur (en daarmee binnen de dienovereenkomstige bestemmingen) worden beschermd. Verder wordt opgemerkt dat de te graven waterpartijen met flauwe taluds een ecologische meerwaarde aan het gebied kunnen geven.

Voor de volledigheid is in oktober 2008 een ecologische quick scan gehouden. De resultaten zijn in hoofdstuk 5 van de plantoelichting meegenomen.

Bodem

Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt plaatselijk de aanwezigheid van veel puin in de bovengrond. Dat maakt de bodem verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Dat zou nog specifiek onderzocht moeten worden, aldus de CB.

Reactie:

Voor de gebouwen heeft specifiek asbestonderzoek plaatsgevonden ¹⁵⁾. Dat onderzoek hield met name verband met de sloop van het gebouw van de Regionale Omroep, Gasthuislaan 1. Uit het onderzoek komt naar voren dat vanwege de aanwezigheid van asbest - voorafgaand aan de sloop - al het aanwezige asbesthoudende materiaal moet worden verwijderd. Voordat het betreffende pand gesloopt is (in het voorjaar 2008), is conform het Asbestverwijderingsbesluit het asbest verwijderd.

Vrijkomend puin is/wordt hergebruikt (mits milieuhygiënisch verantwoord).

Ontgronding

In het plan zijn waterpartijen voorzien. Omvang en diepte worden in de toelichting niet vermeld. Bij de aanleg van waterpartijen met een omvang >10.000 m³ óf als er dieper dan 3,00 m beneden maaiveld wordt ontgrond, is een ontgrondingsvergunning van de provincie benodigd.

Reactie:

De omvang van de aan te leggen waterstructuur is van de plankaart af te leiden, de diepte inderdaad niet, vanwege het niet-ruimtelijk relevant karakter. In het plangebied De Randstede wordt circa 2000 m³ ontgraven ten behoeve van waterpartijen, hetgeen dus ver onder de norm voor een ontgrondingsvergunning blijft. Daarnaast wordt tot een diepte van circa 1,3 m gegraven en dat blijft evenzo binnen de begrenzing (ten minste 3,00 m) van waaraf een ontgrondingsvergunning nodig is.

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

Daar waar waterpartijen worden gegraven, is het wenselijk om de toepassing van vrijkomende gronden in het bestemmingsplan na te gaan, zodat er een betere grondbalans wordt verkregen.

Reactie:

Bij de planontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden. Uitgangspunt is om te werken volgens een gesloten grondbalans. Hergebruik van bestaande grond wordt - waar dat ook milieutechnisch mogelijk is - bevorderd. Naar verwachting zal overigens zelfs nog grond moeten worden aangevoerd.

Gezondheid en milieu

Uit het plan blijkt geen overschrijding van de grenswaarden van de verkeersbewegingen van de N362. Er lijkt volgens de CB wel sprake te zijn van een lichte verhoging van de waarden ten opzichte van de achtergrondwaarden. Omdat in het plangebied ook bebouwing wordt gepland voor kwetsbare groepen (senioren, mensen met een handicap, gezinnen met kinderen), vindt de CB het aanbeveling verdienen om de GGD over de effecten van de luchtkwaliteit advies te vragen.

¹⁵⁾ Volledige asbestinventarisatie ten behoeve van sloop/verbouwing, Grontmij Nederland bv, Haren 2008.

Reactie:

Het plan voldoet aan de wettelijke grenswaarden. In het luchtkwaliteitsonderzoek volgens het CAR-II model is veiligheidshalve met de strengste parameters gewerkt, maar ook dan ontstaat lang geen overschrijding van de grenswaarden. Bovendien zal de luchtkwaliteit in de praktijk beter zijn, dan in een 'worst case scenario' is aangehouden.

De constatering dat er bebouwing wordt gepland ten behoeve van kwetsbare groepen lijkt in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Nog los van het feit dat er geen strijdigheid is met grenswaarden, is het bestemmen van gronden voor kwetsbare groepen (de CB noemt bijvoorbeeld gezinnen met kinderen) geen met het bestemmingsplan te regelen aspect.

Energie en duurzaam bouwen

Er zijn kansen om nieuwe woningen duurzaam neer te zetten.

De CB wijst erop dat onder meer de gemeente Scheemda met de provincie het *Energieakkoord Noord Nederland* afgesloten. Daarin wordt de ambitie uitgesproken om met een verscherpte EPC-norm te bouwen. De CB verzoekt hierover aandacht besteden.

Reactie:

Woningbouwcorporatie Acantus voldoet als ontwikkelaar van het plan aan een EPC-norm van 0,8 voor de te bouwen huurwoningen. Ook voor de projectmatig uit te geven kavels zal hieraan voldaan moeten worden. Op die wijze wordt het duurzaam bouwen bevorderd. Daarnaast wil Acantus vanuit oogpunt van hergebruik in overleg met de gemeente Scheemda vrijkomend sloopafval gebruiken voor de fundering van straten.

Geluid

In verband met de geluidbelasting van de N362 en het niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van de meest westelijk geprojecteerde woningen, vraagt de CB nader inzicht in de mogelijkheden van eventuele bronmaatregelen. Kan stiller asfalt hierin bijdragen? Als dat onvoldoende mogelijk is, kan onder voorwaarden een Procedure Hogere Waarden gevolgd worden. Deze dient procedureel aan het bestemmingsplan gekoppeld te worden.

Reactie:

Het kunnen treffen van bronmaatregelen zou inderdaad een eerste mogelijkheid zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van de *Wet Geluidhinder*. De functie van de weg zal blijkens de huidige verkeersinzichten niet veranderen (zie onder meer het *POP-Groningen*) en bijgevolg moet met de huidige intensiteit (en de autonome ontwikkeling daarvan) rekening worden gehouden.

Het toepassen van stil asfalt is een verantwoordelijkheid van de wegbeheerder, in casu de provincie zelf, maar het commissieadvies geeft nu juist niet aan of dit in het provinciale voornemen ligt.

Ook maatregelen in het tussenliggende gebied zijn niet gewenst, gelet op de (ruimtelijke, stedenbouwkundige) doelstelling om een goede dorpsrand naar de wegzijde de projecteren. Vanuit ruimtelijk optiek is dat eerder ook door de CB opgemerkt.

Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk om een Procedure hogere waarden te volgen. De procedure daarvan wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

De CB vraagt aandacht voor eventueel transport van gevaarlijke stoffen via de N362. Ook vraagt de CB of er leidingen met risicovolle stoffen liggen.

Reactie:

Gebleken is dat de N362 in beginsel wel een route voor gevaarlijke stoffen is, maar dat het betreffende gedeelte van de weg (de Oude Rijksweg) - tevens grenzend aan het plangebied De Randstede - daar buiten valt. De A7 is wel een dergelijke transportroute, maar deze ligt op zeer ruime afstand van het plangebied.

Kabels en leidingen

De CB vraagt naar de resultaten van het overleg met nutsbedrijven, mede in verband met het omleggen van een lagedruk gasleiding en een midden-spanningskabel.

Reactie:

Het gaat hier niet om belangrijke buis- of energieleidingen, wél om nutsleidingen waarmee in het plan rekening moet worden gehouden. Inmiddels zijn de nutsbedrijven door Acantus geïnformeerd over noodzakelijke omleidingen van leidingen die dwars door het plangebied heen lopen en waarop bebouwing is geprojecteerd. Ten slotte wordt opgemerkt dat een bestaand transformatorstation binnen het plangebied wordt verplaatst.

Buitenspeelruimte voor kinderen

De CB wijst op het belang van voldoende buitenspeelruimte voor kinderen.

Reactie:

Deze mening wordt gedeeld. Dit aspect wordt bij de planvoorbereiding betrokken. Met name in het middengebied is ruimte voor aanleg van een speelterrein, zie ook de toelichting. Bij de planuitvoering zal rekening gehouden met de aanleg van speelvoorzieningen. Overigens wordt erop gewezen dat het plan in een ruime setting wordt gerealiseerd met vrijstaande en halfvrijstaande woningen, zodat ook in de directe woonomgeving speelmogelijkheden beschikbaar komen.

Economische uitvoerbaarheid

De CB mist een exact inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan, bijvoorbeeld in de precieze investeringen aangaande de te plegen investeringen.

Reactie:

Wettelijk bestaat de verplichting inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid, maar tegelijk stelt het Bro dat het dient te gaan om uitkomsten van een onderzoek.

Het voert te ver om een exact beeld te geven van de te plegen investeringen, als wel om per aspect aan te geven welk deel van de planinvesteringen door Acantus wordt gedragen en welk deel door de gemeente. Wel beschrijft de toelichting in het bestemmingsplan de principes aangaande de economische uitvoerbaarheid. Deze zijn gebaseerd op het *Convenant Woonplan Scheemda*. Daarin zijn afspraken over de kostenverdeling gemaakt. Zie ook hoofdstuk 8.2. van de plantoelichting. Binnen de aangehouden principes is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

Molenstraat 66

Ten aanzien van de panden Molenstraat 66 vraagt de CB of de sloop van de panden al heeft plaatsgehad. Men wijst op het juridische karakter van het overgangsrecht.

Reactie:

Het gaat hier om de bedrijfsgebouwen bij het voormalig akkerbouwbedrijf. Deze zijn inmiddels afgebroken; de plantoelichting is geactualiseerd.

Plantoelichting, bestemmingen Woondoeleinden

Onder dit kopje gaat de CB uitvoerig in op verschillende woonbestemmingen in het plangebied.

Wat de bestemmingen voor “Woondoeleinden” aangaat, vindt de CB dat de planuitgangspunten niet op juiste wijze in de planvoorschriften zijn vertaald. Zo gaat de CB eerst in op het begrip ‘woonhuis’, waardoor er meer woningen in een woonhuis kunnen worden gebouwd.

Reactie:

Allereerst bevreemdt deze opmerking van de CB, daar waar in recent door de provincie goedgekeurde bestemmingsplannen *Midwolda* en *Oostwold* een vergelijkbare regeling is opgenomen. Dat er meer woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd, is een onjuiste conclusie. Bij één woning per hoofdgebouw, vermeldt juist de plankaart al de (maximale) aantallen woningen die gebouwd kunnen worden. Daarmee wordt reeds rekening gehouden met de strekking van de opmerking van de CB.

Het (ruimtelijke) begrip ‘woonhuis’ is thans zodanig aangepast, dat het gaat om een gebouw dat een één woning (functioneel begrip) omvat.

Perceelsgroottes

Voorts wijst de CB erop dat de minimale en maximale perceelsgroottes niet zijn bepaald.

Reactie:

Het bestemmingsplan wil het ruimtelijk kader geven, waarbinnen de door gemeente en Acantus gewenste woningbouw kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft met bouwstroken de locaties aan, terwijl de verschillende bouwklassen regelen tot welke hoogtes woningen gebouwd mag worden. Ook het maximum aantal aaneen te bouwen woningen is per bouwstrook aangegeven. Daarmee wordt een voldoende ruimtelijk kader geboden.

Het op voorhand vastleggen van minimale en maximale perceelsgroottes ontnemt het bestemmingsplan iedere flexibiliteit. Dat is ongewenst.

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het is de CB niet helemaal duidelijk welke van de stedenbouwkundige uitgangspunten als minimale dan wel als maximale randvoorwaarde in de planvoorschriften zijn vertaald.

Reactie:

Binnen de gekozen hoofdopzet zijn de bepalende elementen vastgelegd: rooilijnen, bouwhoogtes, aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen, oppervlaktes en dergelijke. Daarnaast is een verkavelingskaart opgenomen, die weliswaar geen juridische status heeft, maar wel aangeeft naar welke ruimtelijke opzet de gedachten uitgaan. Zo wordt in het middengebied rekening gehouden met vrijstaande en halfvrijstaande woningen; het plan laat evenwel ook kleine rijtjes toe, mocht daaraan op het actuele moment behoefte bestaan. Dat kan binnen dezelfde stedenbouwkundige hoofdstructuur. Gemeente en Acanthus hechten aan een dergelijke flexibiliteit.

Verder gaan ter aanvulling op het ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan welstandscriteria gelden die voor dit gebied worden vastgesteld. In een beeldkwaliteitsparagraaf bij de plantoelichting, wordt hierin inzicht geboden.

De opgenomen vrijstellingsbepalingen hebben eveneens tot doel om binnen aangegeven randvoorwaarden een zekere ruimte te bieden. Al met al is het gewenst de planopzet te handhaven; waar nodig wordt de plantoelichting verduidelijkt.

Artikel 3, Woondoeleinden

De CB merkt op dat de aanduiding 'toren toegestaan' niet op de plankaart voorkomt.

Reactie:

De CB is abuis. Aan de Molenstraat 14 is sprake van een bescheiden toren, die op de plankaart ook is aangegeven. Dit element maakt deel uit van een perceel waar tevens een atelier annex galerie is gehuisvest.

Artikel 7, Maatschappelijke doeleinden

Met deze bestemming wordt de aula geregeld, maar de bestemmingsomschrijving is dusdanig, dat ook andere maatschappelijke voorzieningen denkbaar zijn. Deze kunnen meer druk op de woonomgeving veroorzaken.

Reactie:

Ook hier gaat het om een reguliere bestemmingsomschrijving die evenzo in andere nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Scheemda is/wordt gebruikt. Voor deze specifieke situatie zou het, gelet op de omvang, theoretisch zijn om bijvoorbeeld een school te verwachten. Daarvoor zouden bouwblok en terreininrichting zich niet lenen. Voorts ligt het bouwblok op circa 30 m van de meest nabij geprojecteerde woonbebouwing, terwijl de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat en de Molenstraat dichterbij ligt en eerder grensstellend is bij nieuwe ontwikkelingen.

Artikel 9, Park en Artikel 12, Water

De CB vraagt in verband met het gebruikte aanlegvergunningstelsel dat de waarden van het park meer expliciet moeten worden gemaakt. Voorts wordt geadviseerd de onderlinge rangorde van functies aan te geven.

Reactie:

De toelichting beschrijft de waarden van het parkgebiedje, waarmee in de praktijk aanlegvergunningen voldoende kunnen worden beoordeeld. Hoewel planologisch niet bepalend, maar voor de praktijk wel van belang, betreft het hier een gemeentelijk parkgebiedje. Ten aanzien van de rangorde tussen de functies geeft de bestemmingsomschrijving aan voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden en wat de "daarbij behorende functies" zijn. Een dergelijke redactie is ook opgenomen in de recent goedgekeurde bestemmingsplannen Midwolda en Oostwold. Deze is - zowel vanuit de praktijk als vanuit de afstemming op andere plannen - goed bruikbaar.

Ten slotte is het onduidelijk waarom het hier een categorie-1 opmerking betreft, zijnde planonderdelen die in strijd met het rijks- en provinciale beleid zouden zijn.

Artikel 11, Verkeersdoeleinden

Het is de CB niet duidelijk waarom in deze bestemming in ondergeschikte mate tuinen of erven zijn opgenomen. Ook is het de CB niet duidelijk waarom een ontsluiting aan de noordzijde niet in het plan is opgenomen. Ten slotte wordt geadviseerd om inritten apart te bestemmen.

Reactie:

Ook dit is een gebruikelijke bepaling die in algemene zin tot doel heeft om geringe mate elementen van de ene (hoofd)bestemming in de andere (aangrenzende) bestemming toe te laten, zonder dat de wezenlijke inhoud van die bestemming verandert. Ook een dergelijke bestemmingsomschrijving dient de flexibiliteit en een goede toepassing in de praktijk.

Wat betreft het ontbreken in het plan van de ontsluiting aan de noordzijde, wordt opgemerkt dat de plangrens aan de zuidzijde van de Molenstraat is gelegd. Dat geldt zowel ter hoogte van de bestaande woningen als de nieuw geprojecteerde woningen.

De langzaamverkeersverbinding langs de N36 is in verlengde vorm in het bestemmingsplan meegenomen.

Wat betreft het bestemmen van inritten: specifiek bestemmen belemmert de vrijheid in de uiteindelijke uitvoering en ook elders in het plan wordt dat niet gedaan. Ook hier kan verwezen worden naar de wijze van bestemmen in de recent gemaakte bestemmingsplannen voor Midwolda en Oostwold. Naast deze argumentatie, kan verwezen worden naar figuur 5 in de toelichting die de voorgenomen situatie aangaande de inritten weergeeft. Er wordt ingezet op een gecombineerde aanleg van inritten om de groen- en waterstructuur zoveel mogelijk intact te laten.

Nadere eisenregeling / vrijstellingsregelingen

De toegepaste omschrijving nadere eisen moet nader gedefinieerd worden.

Nadere eisen kunnen pas worden gesteld, als ook basiseisen worden opgenomen over de lengte, breedte en oppervlakte van bebouwing. Ook ten aanzien van de voorwaarden waaronder vrijstelling kan worden verleend, vraagt de CB een nadere objectivering.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat in de bebouwingsbestemmingen, zoals de woonbestemmingen, de basiseisen blijken uit de regeling met betrekking tot bouwvlakken en maten aan het hoofdgebouw.

Overigens wordt opgemerkt, dat ten aanzien van dit onderdeel de wijze van bestemmen overeen komt met die van de bestemmingsplannen Midwolda en Oostwold.

Voor zover nodig kan het kader van waaruit nadere eisen worden gesteld, nader worden omschreven, maar het blijft hier gaan om een kwalitatieve regeling. Datzelfde geldt de voorwaarden die bij een vrijstelling kunnen worden gesteld.

Overgangsbepalingen

De CB adviseert de overgangsbepalingen te verduidelijken.

Reactie:

Akkoord.

Toepassing artikel 19, lid 2

Het plan leent zich nog niet om in aanmerking te komen voor een aangegeven projectprocedure.

Reactie:

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro en de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, is een artikel 19, lid 2 procedure niet meer relevant.

Ad 2. Het waterschap Hunze en Aa's

Reeds bij de planvoorbereiding is enkele malen rechtstreeks overleg met het waterschap Hunze en Aa's geweest. Eveneens is bij de planvoorbereiding de hydrologische situatie in beeld gebracht. In het overleg met het waterschap is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied besproken. Daarbij is tevens de noodzakelijke oppervlakte aan waterberging aan de orde geweest in verband met de toename van bebouwing/verharding. Ook de waterkwaliteit is besproken. In de toelichting is hiervan verslag gedaan.

Aanvullend hierop brengt Acantus de situatie aangaande de waterhuishouding nog nader in beeld onder meer in de vorm van een bergingsberekening. Zo wordt in het plangebied De Randstede circa 2.000 m³ grond ontgraven ten behoeve van waterpartijen, waarbij de diepte circa 1,3 m zal bedragen. De plantoelichting is aangevuld en bij de verdere planvorming blijft het waterschap betrokken.

Er mag worden aangenomen dat het plan aangaande de waterhuishouding uitvoerbaar is. Met de eisen van het waterschap zal verder in de uitvoering rekening worden gehouden.

Bij de planuitvoering zal eveneens rekening worden gehouden met maatregelen ter voorkoming van wateroverlast (graven van enkele kolken nabij de Gasthuislaan met aansluiting op de nieuwe watergang). De toelichting is hierop aangepast.

Ad 3. Intergemeentelijke Brandweer Oldambt

De brandweer laat in zijn reactie weten dat er in het plangebied voldoende bluswater met bijbehorende brandkranen ter beschikking is. Er zijn verder geen opmerkingen.

Ad 4. Kamer van Koophandel Noord-Nederland

Geen opmerkingen

Ad 5. Politie District Midden-Oost

De regiopolitie wil in een later stadium op de hoogte worden gebracht van een verkeers- en bebodingsplan, zodat zij daarover kan adviseren in het kader van het *Besluit Algemene Bepalingen inzake het Wegverkeer*.

Reactie:

Bij de planuitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

10. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Scheemda - De Randstede" heeft overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3:8)) met ingang van 18 november 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door de heer J .de Jonge en mevrouw A.Hassing, Hamrikkerweg 126, 9943 PD Nieuw Scheemda.

De gemeenteraad heeft deze zienswijze betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling. Bij de vaststelling is de plankaart zodanig gewijzigd vastgesteld, dat het meest noordwestelijke bouwblokje iets is verbreed en het bijgebouwengebied aan de achterzijde is verruimd.

Daarnaast zijn op enkele onderdelen ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- het bouwblokje ten oosten van de boerderijwoning aan de Molenweg is met twee meter verruimd. Zie hiervoor de plankaart;
- de beeldkwaliteitsparagraaf in bijlage 4 is op enkele onderdelen aangevuld. Toegevoegd is dat de tekst leidend is en de foto's een referentiebeeld aangeven;
- parallel aan de bestemmingsplanprocedure is voor de geprojecteerde woningen aan de N362 een hogere waarde vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder;
- er wordt afgezien van vaststelling van een exploitatieplan, gelet op de convenantsafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie Acantus; zie ook hoofdstuk 8.2.

Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vastgesteld

Voor de betreffende raadsstukken (raadsvoorstel, raadsbesluit) wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

===

BIJLAGE 1

**Resultaten
hydrologisch onderzoek**



INFRA
MILIEU
GEO-INFORMATIE

KIELERBOCHT 3
POSTBUS 60057
9703 BB GRONINGEN
TEL. 050 - 544 53 53
FAX 050 - 544 53 54
INFO@MUG.NL
WWW.MUG.NL

ABN AMRO GRONINGEN
62.81 20.885

KVK GRONINGEN
02040355

BTW-IDNUMMER
NL0067.01 887801

Gemeente Scheemda
T.a.v. de heer T. Prins
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

Groningen, 23 maart 2004

Betreft: rapportage inmetingen grondwaterspiegel aan de Gasthuislaan te Scheemda
Kenmerk: 3-163-26-01

Geachte heer Prins,

Conform uw opdracht heeft MUG Ingenieursbureau grondwatermetingen verricht op de bovenstaande locatie.

Aanleiding tot het onderzoek is de geplande herinrichting van het gebied.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de plaatselijke stroming van het freatische grondwater op de onderzoekslocatie.

De plaatsing van de peilbuizen heeft plaatsgevonden op 25 februari 2004. De grondwaterstanden zijn ingemeten op 4 maart 2004.

In de onderstaande tabel staan de resultaten weergegeven.

Peilbuis	Maaiveld (cm t.o.v. NAP)	Grondwaterstand (cm-NAP)
1	-18	66
2	+6	51
3	+18	51

Uit de bovenstaande resultaten kan worden gecontroleerd dat de plaatselijke stromingsrichting op de onderzoekslocatie licht zuidwestelijk is.



In de bijlage wordt een overzicht van de onderzoekslocatie weergegeven.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

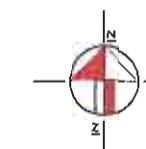
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
MUG Ingenieursbureau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Erkelens', with a stylized flourish at the end.

Mw. M. Erkelens

Bijlage: overzicht van de onderzoekslocatie



LEGENDA

-  peilbuis met nummer
-  bestaande bebouwing
-  huisnummer
-  grens onderzoekslocatie

0 25 meter

Klaar Bocht 3
Postbus 60057
9703 BB Groningen
Telefoon (050) 5445353
Telefax (050) 5445354
E-mail info@mug.nl



MUG Ingenieursbureau
status: definitief

Project: Inmetingen grondwaterspiegel aan de Gasthuislaan te Scheemda
Opdrachtgever: Gemeente Scheemda
Onderdeel: Overzicht van de onderzoekslocatie

Datum: 08-03-2004	Gezien: M. Erkelens	Schoot:	Projectnummer: 3-163-26-01
getuigd:	Getuigd: F. Schurer	Formaat:	Bijlage: 2
a	b	c	

BIJLAGE 2

**Resultaten
archeologisch onderzoek**

*Scheemda, Randstede:
Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek*

Een onderzoek in opdracht van
Buro Vijn bv

juni 2004
rapportnummer 2004-06/13
tekst door drs. Caroline Tulp en
dr. Johan Jelsma

De Steekproef, Archeologisch
Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn
telefoon 050 - 5779784
fax 050 - 5779786
internet www.desteckproef.nl
e-mail info@desteckproef.nl

Inleiding

Locatie

Het plangebied Randstede bevindt zich aan de noordwestzijde van Scheemda, gemeente Scheemda, ten zuidoosten van de provinciale weg N362 (zie Figuur 1). Het terrein ligt ten noorden van de Gasthuislaan en ten zuiden van de Molenstraat. Momenteel omvat het plangebied een boerderij, een voormalig omroepsgebouw, een school en een klein park. De totale omvang is ongeveer 2,8 hectare en de RD-centrumcoördinaten zijn 260,550/578,025. Het terrein ligt op circa 0 meter NAP.

Bureau-onderzoek

In verband met de ligging in de bebouwde kom is de bodem van het plangebied niet door Stichting Bodemkartering (StiBoKa) gekarteerd voor de bodemkaart van Nederland. Ten noorden van het terrein bestaat de bodem uit een gooreerdgrond met lemig fijn zand en keileem of potklei beginnend tussen 40 en 120 cm onder het maaiveld van tenminste 20 cm dikte (classificatie bodemkaart pZn23x met grondwatertrap V: gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld).

Noordoostelijk van Randstede ligt moerige eerdgrond met zavel- of kleidek en moerige tussenlaag op zand (classificatie bodemkaart kW z met grondwatertrap III: gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm en gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm onder het maaiveld). Ten westen bestaat de bodem uit een kalkarme poldervaaggrond met een 15 tot 40 cm dikke laag moerig materiaal dat op 40-80 cm onder het maaiveld begint en pleistoceen zand beginnend tussen 40 en 120 cm onder het maaiveld (classificatie bodemkaart Mn82Cwp met grondwatertrap VI: gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld).

Op de fysisch-geografische kaart van Groningen is het gebied zelf ook niet gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied maakt de bodem deel uit van een getij-afzettingsvlakte (classificatie fysisch-geografische kaart Groningen Mv2). Ten noorden is de bodem gevormd in een dekzandvlakte met kleidek en restveen en ten noordoosten ligt een glaciale rug met dekzand en glaciaal materiaal binnen 120 cm onder het maaiveld (classificatie fysisch-geografische kaart respectievelijk moNv2 en Gr1g). Randstede ligt aan de rand van het Dollardbaaigebied. In het westelijke deel is vanaf 1500 na Chr. een laag Dollardklei op het veen afgezet (De Smet 1962, p. 4, 7, 30, 45).¹

¹ De Smet, L.A.H. 1962. *Het Dollardgebied. Bodemkundige en landbouwkundige onderzoeken in het kader van de bodemkartering. Deel 1*. Bennekom, Stichting voor Bodemkartering.

Uit het plangebied zelf zijn geen vondstmeldingen in het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en geen archeologische terreinen in het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) aanwezig. In de directe omgeving, ongeveer een halve kilometer ten zuidwesten van Randstede, zijn scherven van een onbekende datering aangetroffen op de scheiding tussen veen en zand, onder de zeeklei [ARCHIS-nummer 238585]. Minder dan een halve kilometer ten zuidoosten zijn twaalf middeleeuwse grijze potjes gevonden [datering 450-1500 nC; ARCHIS-nummer 39533].

Op de kadasterkaart uit 1823 is het plangebied als onbebouwd aangegeven. In 1858 is er een armengasthuis gebouwd aan de Gasthuislaan, waar momenteel het omroepgebouw staat. Dit gasthuis is eind jaren 50 van de vorige eeuw afgebroken.² Op de historische atlas³ is alleen de boerderij in het noordwesten van het plangebied te zien.

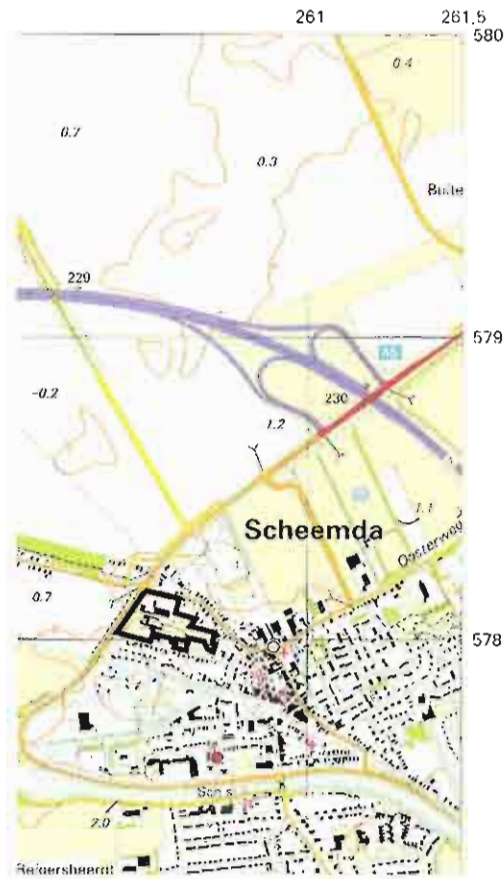
Aanleiding en doel

Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van Buro Vijn bv, vertegenwoordigd door dhr. T. Hoekstra. De aanleiding is het herstructureringsplan “Randstede”, waarbij er nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. De Indicatieve Kaart voor Archeologische W aarden (IKAW) geeft ten noorden en westen van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen en het bepalen van de kwaliteit van eventuele archeologische sporen in dit gebied.

² J.P. Koers, 1997. In het armenhuis was geen tijd om stil te zitten. *Bulletin van de Historische Vereniging van de Gemeente Scheemda*. 19, p. 11-16.

³ *Grote Historische Atlas van Nederland 1:50000. 2 Noord-Nederland 1851-1855*. 1990. Groningen, Wolters-Noordhoff Atlasproducties



Figuur 1. Scheemda, Randstede: overzichtskaart 1 : 25000. De begrenzing van de onderzoekslocatie is met een zwarte lijn aangegeven. [Naar: ANWB. 2004. *Topografische Atlas Groningen 1:25000*. Den Haag, ANWB bv]

Methoden en technieken

Het meetsysteem

De boringen zijn ingemeten aan de huidige bebouwing. Voor de precieze locaties van de boringen wordt verwezen naar Figuur 2.

Werkwijze

In het plangebied zijn in totaal 16 grondboringen uitgevoerd met een 8 cm edelmanboor; hiermee is de kwaliteit van de bodem bepaald. De opgeboorde grond werd op een 4 mm zeef onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren, zoals houtskool, aardewerk, bewerkt of verbrand vuursteen of verbrand bot. Tevens is er een veldkartering gedaan, waarbij slootkanten en molshopen zijn onderzocht op de aanwezigheid van archeologische materialen.

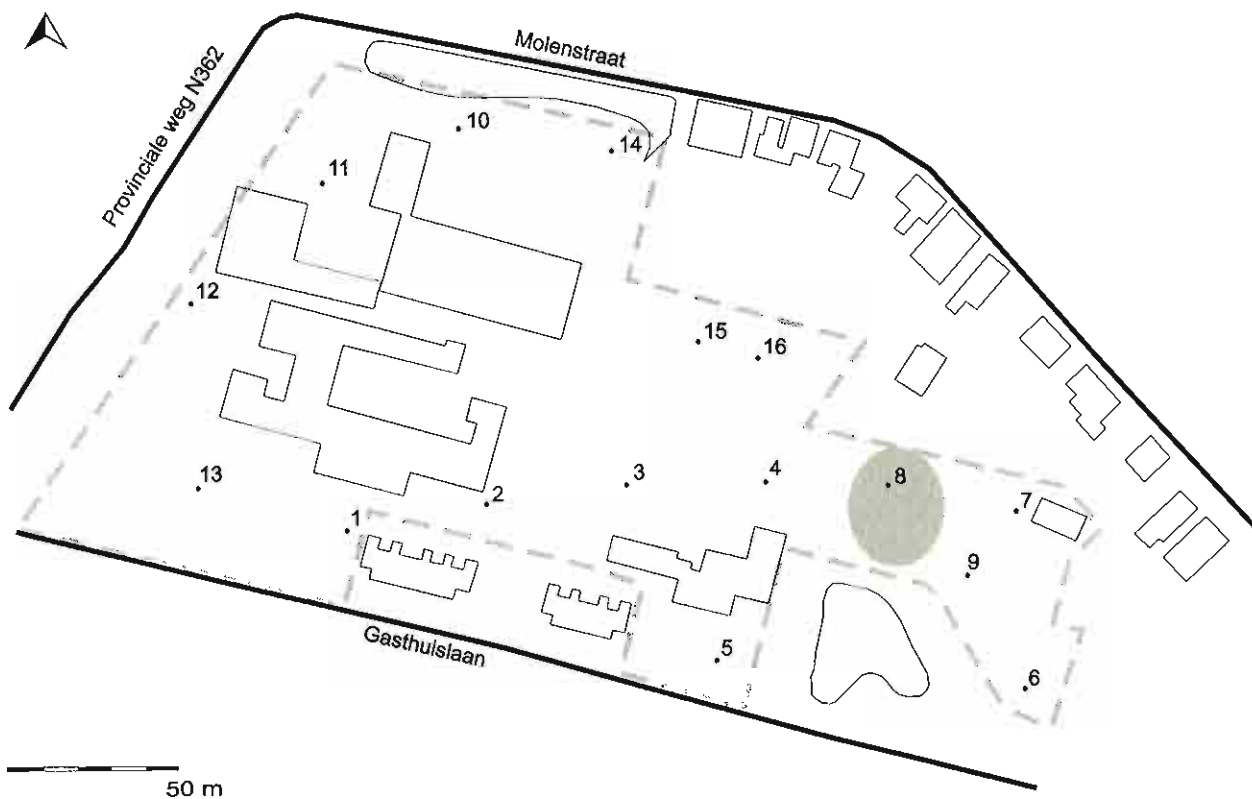
Resultaten

Het veldwerk werd uitgevoerd op 3 juni 2004. De resultaten per boring zijn weergegeven in de Appendix.

Drie boringen zijn na meerdere pogingen voortijdig gestaakt wegens de aanwezigheid van een dikke puinlaag (boringen 7, 10 en 11). In het westen van Randstede zijn nog veenresten aangetroffen in boringen 1 en 12. Boring 12 liet onder een laag verstoord veen een verstoorde podzolbodem zien, maar op de locatie van boring 1 is de podzol intact op ongeveer 95 cm beneden het maaiveld. In een aantal boringen (nummers 2, 4, 5, 14 tot en met 16) is geen podzol aangetroffen. Boringen 3 en 6 bevatten een verstoorde B-horizont (bruine inspoelingslaag) en boringen 9 en 13 laten een tot in de C-horizont (gele zand) verstoorde bodem zien.

Op slechts één locatie, bij boring 8, was de bodem grotendeels gaaf. Onder een 50 cm dikke verstoorde bouwvoor met recent puin bevindt zich hier een intacte B-laag. Deze boorlocatie ligt in het kleine park, achter Molenstraat 26 en 34. Ten oosten en zuidoosten van deze boring (nummers 7 en 9) was de bodem sterk verstoord.

Er zijn in Randstede, Scheemda tijdens het veldwerk geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het puin dat in veel boringen in de bouwvoor werd aangetroffen lijkt ook recent te zijn. Het puin bestaat uit fragmenten hard gebakken baksteen met scherpe breukvlakken.



Figuur 2. Scheemda, Randstede: situatietekening met de boorlocaties. De genummerde punten geven de uitgevoerde boringen weer. De begrenzing van het plangebied is met een onderbroken lijn aangegeven. Het grijze gedeelte, boring 8, bevat een intact bodemprofiel.

Conclusies en advies

De bodem in plangebied Randstede te Scheemda is grotendeels verstoord. Het terrein ligt op de rand van het voormalige Dollardbaaigebied en in boringen 1 en 12 zijn nog veenresten aangetroffen gevolgd door een podzolbodem. In boring 12 waren de podzollagen verstoord. In het centrum van het plangebied heeft zich geen podzol gevormd. De C-horizont is hier bijna wit van kleur. Het westelijke gedeelte bevat alleen op de locatie van boring 8 nog een gave podzol.

Er zijn geen meldingen in het CAA en CMA van het ROB aanwezig die betrekking hebben op het plangebied of de nabije omgeving. Op een halve kilometer afstand is aardewerk uit de Middeleeuwen gevonden. Het plangebied is sinds de negentiende eeuw bebouwd geweest. Halverwege die eeuw was de boerderij in het noordwesten reeds aanwezig en is er een gasthuis voor armen gebouwd. Dit gasthuis is halverwege de twintigste eeuw weer afgebroken. Behalve een dikke verstoorde bovenlaag, zijn er geen funderingen aangetroffen. Er is in de bouwvoor puin gevonden, maar dit lijkt recent. In de boringen noch aan het oppervlak zijn archeologische vondsten gedaan.

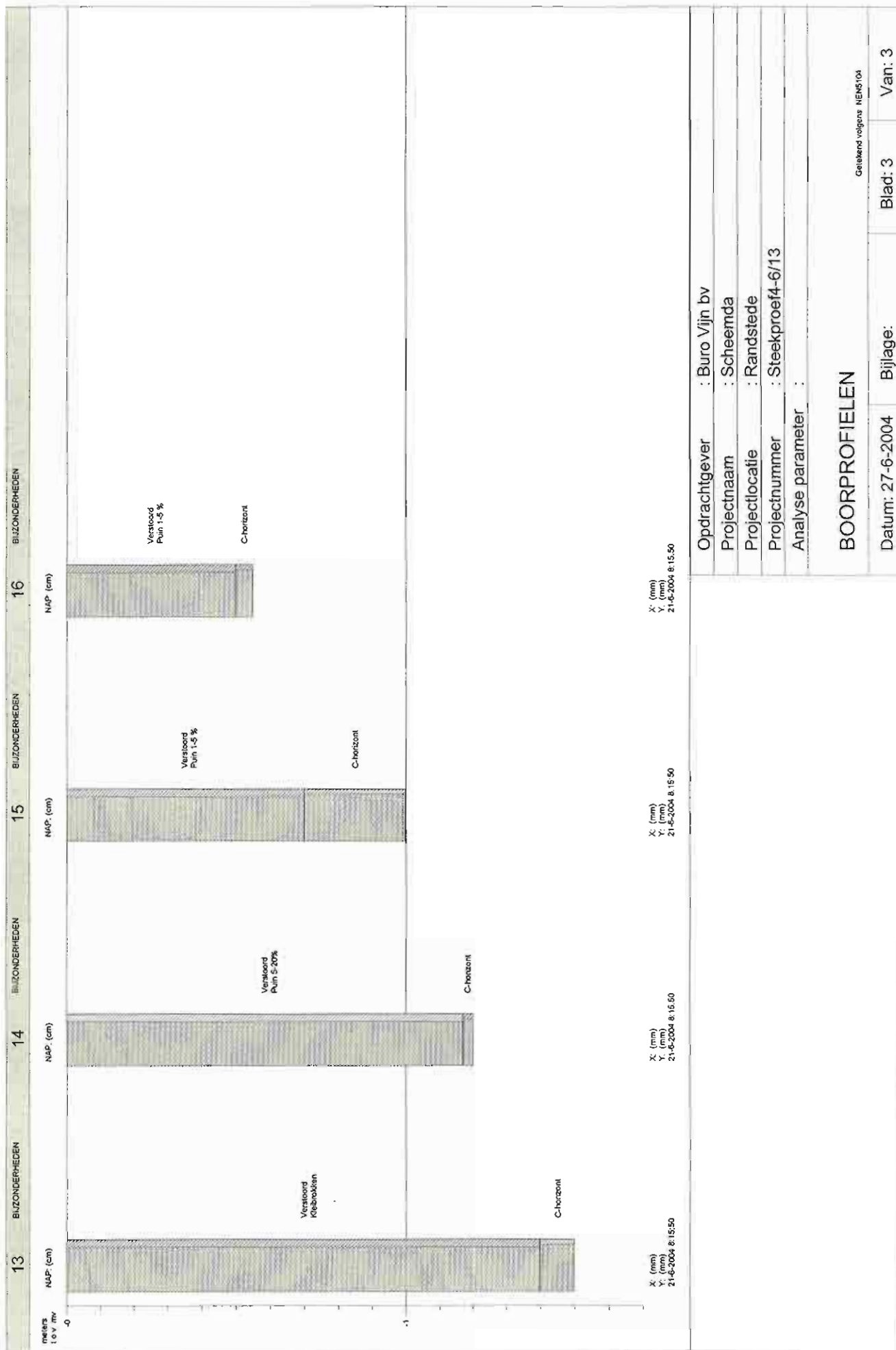
Op grond van de slechte conditie van het bodemprofiel is de kans op archeologische grondsporen klein. Alleen rond boring 8 is het bodemprofiel intact. Daar zich op deze plek ook de dekzandrug bevindt, bestaat er een grotere kans op gave archeologische grondsporen, met name uit de periode steentijd-vroege bronstijd. Wij adviseren om de omgeving van boorlocatie 8 onbebouwd te laten (zie Figuur 2). Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt geadviseerd om hier een karterend onderzoek met megaboringen uit te laten voeren in een dichter boorgrid. Door het dichtere grid en de grotere diameter van de boor wordt de trefkans op archeologische indicatoren groter en kunnen eventueel aanwezige archeologische locaties in een vroeg stadium worden ontdekt. Dit deelgebied is op Figuur 2 in grijs aangegeven.

Voor de overige delen van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Appendix

Scheemda, Randstede : boorprofielen en bodembeschrijving volgens NEN5104.

	07	08	09	10	11	12
	BIJZONDERHEDEN	BIJZONDERHEDEN	BIJZONDERHEDEN	BIJZONDERHEDEN	BIJZONDERHEDEN	BIJZONDERHEDEN
meters t.o.v. mv	NAP (cm)	NAP (cm)	NAP (cm)	NAP (cm)	NAP (cm)	NAP (cm)
0	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaat	Verstoord Puin 1-3%	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaat	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaat	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaat	Klei brokken Verstoord
1		Horizont	Horizont			Verstoord veen Verstoord Blaas Verstoord
		Horizont				Horizont Vermengd
	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50	X (mm) Y (mm) 21-6-2004 8:15:50
Opdrachtgever : Buro Vijn bv Projectnaam : Scheemda Projectlocatie : Randstede Projectnummer : Steekproef4-6/13 Analyse parameter :						
BOORPROFIELEN Getekend volgens NEN5104						
Datum: 27-6-2004				Bijlage:		Blad: 2
						Van: 3



TABEL OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever : Buro Vijn bv
 Projectnaam : Scheemda
 Projectnummer : Steekproef4-6/13
 Projectlocatie : Randstede

Meetpunt	Traject (cm-mv)	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden(mate)	Geur(sterkte)
01 Boring	0 - 90	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Steentjes Baksteen Verstoord	
	90 - 95	VEEN, zwak kleiig	7.5YR1.7/1 zwart	Veraard veen	
	95 - 110	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/2 bruin	B-horizont	
	110 - 130	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	C-horizont	
02 Boring	0 - 155	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR3/1 zwart	Verstoord Baksteen	
	155 - 170	ZAND matig fijn, zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont	
03 Boring	0 - 20	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord	
	20 - 100	ZAND matig fijn, zwak siltig,	7.5YR3/2 zwart	B-horizont Verstoord	
	100 - 110	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	C-horizont Vermengd	
	110 - 120	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR5/3 lbruin	C-horizont	
04 Boring	0 - 95	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR3/1 zwart	Verstoord Puin 5-20%	
	95 - 120	ZAND matig fijn, zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont	
05 Boring	0 - 100	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR3/1 zwart	Verstoord Baksteen	
	100 - 120	ZAND matig fijn, zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont	
06 Boring	0 - 60	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Puin 1-5 % Verstoord	Sterk
	60 - 110	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/2 bruin	Verstoord B-horizont	
	110 - 135	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR5/3 lbruin	C-horizont	
07 Boring	0 - 80	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Boring gestaakt Puin 20-50% Verstoord	
08 Boring	0 - 50	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Puin 1-5 % Verstoord	
	50 - 100	ZAND matig fijn, zwak siltig,	7.5YR3/2 zwart	B-horizont	
	100 - 110	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	C-horizont	
09 Boring	0 - 70	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord	
	70 - 105	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	C-horizont	
10 Boring	0 - 40	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaakt	
11 Boring	0 - 20	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord Puin 20-50% Boring gestaakt	
12 Boring	0 - 85	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord Kleibrokken	
	85 - 90	VEEN, zwak kleiig	7.5YR1.7/1 zwart	Veraard veen	
	90 - 100	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/2 bruin	Verstoord B-horizont	
	100 - 120	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	Vermengd C-horizont	
13 Boring	0 - 140	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Kleibrokken Verstoord	
	140 - 150	ZAND matig fijn, zwak siltig,	10YR4/4 bruin	C-horizont	

TABEL OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever : Buro Vijn bv
 Projectnaam : Scheemda
 Projectnummer : Steekproef4-6/13
 Projectlocatie : Randstede

Meetpunt	Traject (cm-mv)	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden(mate) Geur(sterkte)
14 Boring	0 - 117	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Puin 5-20% Verstoord
	117 - 120	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont
15 Boring	0 - 70	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Verstoord Puin 1-5 %
	70 - 100	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont
16 Boring	0 - 50	ZAND matig fijn, matig siltig	10YR3/1 zwart	Puin 1-5 % Verstoord
	50 - 55	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y5/3 lgrijs	C-horizont

BIJLAGE 3

**Resultaten
verkennend onderzoek
luchtkwaliteit**

Beleid

In het *Besluit luchtkwaliteit 2005* is het vigerende luchtkwaliteitsbeleid opgenomen. Het Besluit luchtkwaliteit bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

De grenswaarden uit het Besluit geven kwaliteitsniveaus aan voor de buitenlucht. Daarbij zijn alle locaties van belang, met uitzondering van de arbeidsplek die is uitgezonderd op grond van de arbeidsomstandighedenwet (artikel 2, eerste lid). De normen uit het besluit luchtkwaliteit gelden dus niet alleen op plekken waar mensen bloot worden gesteld.

De grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit die in de praktijk in Nederland knelpunten op kunnen leveren zijn in de volgende tabel verwoord.

Jaargemiddelde concentratie NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ¹⁰ (fijn stof)	40 µg/m ³
24-uursgemiddelde concentratie PM ¹⁰ (welke niet meer dan 35 maal per jaar mag worden overschreden)	50 µg/m ³

Uitgangspunten bestemmingsplan

De N362 is de drukste weg in het plangebied. Voor deze weg zijn de berekeningen uitgevoerd en daarbij is opgeteld de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. De situatie leent zich voor het toepassen van standaardrekenmethode 1, zoals het CAR II-model (versie 6.1.1). Op basis van de verkeersintensiteit uit 2004 zijn berekeningen gemaakt voor de jaren 2008, 2015 en 2020. Deze intensiteiten zijn verdisconteerd, zodat de groei van het verkeer in de toekomst wordt meegerekend. De realisatie van 35 woningen in het plangebied brengt een aanvullende verkeersintensiteit van 193 motorvoertuigen per etmaal te weeg, uitgaande van 5,5 motorvoertuigbewegingen per dag per woning. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de onderstaande verkeersintensiteitsgegevens, waarbij onderscheid is gemaakt in autonome situatie en een situatie waarin de nieuwe ontwikkelingen worden uitgevoerd.

	2008	2015	2020
N362	3068	3524	3891
N362 + woningbouw		3717	4084

Bij de berekening is gekozen om de strengste parameters in te vullen in het CAR II-model (een 'worst case' scenario). Het CAR II-model berekent de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties. In de praktijk zal naar alle waarschijnlijkheid de situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit beter zijn dan in theorie wordt weergegeven. Bij de berekening zijn de onderstaande parameters ingevuld.

Plaats	Straatnaam	X(m)	Y(m)	Fractie licht
Scheemda	N362	260500	578100	0,94
Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeerbewegingen	Snelheidstype
0,04	0,02	0	0	Normaal stadsverkeer
Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas (m)	Fractie stagnatie	
2	1,0	5	0	

Met behulp van de verkeersintensiteiten en de overige parameters zijn de volgende concentraties NO₂ en PM¹⁰ berekend:

	Jaargemiddelde concentratie NO ₂ in µg/m ³	Jaargemiddelde concentratie PM ¹⁰ in µg/m ³	Aantal overschrijdingen van 24-uursgemiddelde norm PM ¹⁰ van 50 µg/m ³
Grenswaarde	40	40	35
2008			
N362	15,1	23,5	12
2015			
N362	12,5	21,1	9
N362 + woningbouw	12,6	21,1	9
2020			
N362	10,8	20,3	8
N362 + woningbouw	10,8	20,3	8

De extra lokale bijdrage aan de luchtvervuiling van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt nieuwe ontwikkelingen leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden uit het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens het *Besluit luchtkwaliteit 2005* geen belemmering oplevert voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

De navolgende figuren geven uitdraaien van de berekeningen met het CAR-II programma weer, onderverdeeld in een tabel voor NO₂ en een tabel voor PM¹⁰.

2008

Stratenbestand: G:\Plantoets\LUCHTKWALITEIT\Onderzoeken CAR II-model\046203\N362 2008.txt

Versie 6.1.1

Gebruiker	Thomas de Jong
Bedrijf	Buro Van
Gemeente/Plaats	Oenkerk

Jaartal	2008
Meteorologische conditie	Ongunstige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaarvervoer	1
Zwaarverkeer	1
Autobusverkeer	1

		NO ₂ (µg/m ³)			
Plaats	Straatnaam	Jaargemiddelde	Im achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Scheemda	N362	15,1	12,6	0	0

		PM ₁₀ (µg/m ³)			
Plaats	Straatnaam	Jaargemiddelde	Im achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Scheemda	N362	23,5	22,9	12	12

2015

Stratenbestand: G:\Plantoets\LUCHTKWALITEIT\Onderzoeken CAR II-model\046203\N362 2015.txt

Versie 6.1.1

Gebruiker	Thomas de Jong
Bedrijf	Buro Van
Gemeente/Plaats	Oenkerk

Jaartal	2015
Meteorologische conditie	Ongunstige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaarvervoer	1
Zwaarverkeer	1
Autobusverkeer	1

		NO ₂ (µg/m ³)			
Plaats	Straatnaam	Jaargemiddelde	Im achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Scheemda	N362	12,5	10,5	0	0
Scheemda	N362 + woningbouw	12,6	10,5	0	0

		PM ₁₀ (µg/m ³)			
Plaats	Straatnaam	Jaargemiddelde	Im achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Scheemda	N362	21,1	20,7	9	9
Scheemda	N362 + woningbouw	21,1	20,7	9	9

2020

Stratenbestand: G:\Pilottoets\LUCHTKUALITEIT\Onderzoeken CAR II-model\046203\N362 2020.txt

Versie 6.1.1

Gebruiker	Thomas de Jong
Bedrijf	Buro Vijn
Gemeente/Plaats	Oenkerk

Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Ongunstige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandempel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaarvervoer	1
Zwaarverkeer	1
Autobusverkeer	1

		NO ₂ (µg/m ³)			
Plaats	Stratenaam	Jaargemiddelde	Limachtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandempel
Scheemda	N362	10,8	9,2	0	0
Scheemda	N362 + woningbouw	10,8	9,2	0	0

		PM ₁₀ (µg/m ³)			
Plaats	Stratenaam	Jaargemiddelde	Limachtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandempel
Scheemda	N362	20,3	20,0	8	8
Scheemda	N362 + woningbouw	20,3	20,0	8	8

BIJLAGE 4

Beeldkwaliteitsparagraaf

1. Welstandsnota Scheemda-Reiderland-Winschoten

De ruimtelijke uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, zullen worden ondersteund door het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat op grond van de Woningwet door de gemeente plaatsvindt.

In de *gewijzigde Woningwet 2003* is een structureel andere opzet gegeven aan het welstandstoezicht. Gemeenten dienen hun welstandsbeleid voortaan inzichtelijk te maken en vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota. De welstandsbeoordeling wordt (uitsluitend) gebaseerd op de hierin opgenomen welstandscriteria. Dit vergt een goede koppeling tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota.

De gemeente Scheemda heeft samen met de buurgemeenten Winschoten en Reiderland een welstandsnota opgesteld, die door de gemeenten gemeenschappelijk is ontwikkeld en door de gemeenteraad van Scheemda bij besluit van 25 juni 2004 is vastgesteld. Een belangrijke pijler van deze nota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied.

Met het bestemmingsplan *De Randstede* gaat het om een binnen de dorpsgrenzen gelegen gebied dat na eerdere sloop van een aantal panden opnieuw wordt ingevuld. De *Welstandsnota* geeft aan, dat het hier gaat om een "herstructureringsgebied". Dergelijke gebieden zijn in de welstandsnota nog niet beschreven, maar wordt een aparte beeldkwaliteitsparagraaf casu quo beeldkwaliteitsplan aangekondigd (middels partiele wijziging van de welstandsnota). Daarna kan het gebied als 'bestaande bebouwing' in de welstandsnota wordt opgenomen. Met oog daarop wordt parallel aan dit bestemmingsplan een wijziging van/aanvulling op de *Welstandsnota Reiderland, Scheemda, Winschoten (2004)* opgesteld.

2. Gebied partiele wijziging/aanvulling

De aldus vast te stellen aanvulling op/wijziging van de Welstandsnota heeft betrekking op het merendeel van het gebied dat ook in het bestemmingsplan *De Randstede* is opgenomen. Het betreft hier het gebied waar (vervangende) nieuwbouw wordt voorzien. De gebieden met bestaande bebouwing langs de Molenstraat (zuidzijde) en Kerkstraat (westzijde) maken geen deel uit van deze wijziging. Hier blijft de bestaande welstandsnota van toepassing.

3. Uitgangspunten beeldkwaliteit

Hieronder wordt ingegaan op te hanteren uitgangspunten en welstandscriteria voor het nieuwe plangebied *De Randstede*.

-- *uitgangspunten* -

Het gemeentelijk beleid is gericht op nieuwe woningbouw op een locatie die eerder deels een aantal forse bouwelementen langs de N362 bevatte en voor het overige enkele incidentele bouwobjecten temidden van open percelen. De (vervangende) nieuwbouw moet een integrale buurtvernieuwing voor het gebied betekenen. In het ruimtelijk ontwerp is rekening houden met het feit dat het aan de ene kant een nieuwe dorpsrand betreft (aan de westzijde) en anderzijds om een gebied dat te midden van bestaande bebouwing is geprojecteerd. Allereerst is de aan te houden bebouwingsstructuur met het bestemmingsplan vastgelegd. Alleen voor het gebied rond het oostelijk gelegen park vindt nog nader uitwerking plaats (ex artikel 3.6 lid 1 sub b Wro)

-- *welstandscriteria* -

Op grond van de te hanteren uitgangspunten komt het nieuwe woongebied na een partiele wijziging te vallen onder de aanduidingen "Naoorlogse Gepland", zoals de *Welstandsnota Reiderland, Scheemda, Winschoten 2004* die kent. Als welstandscriteria worden de criteria gehanteerd, die hieronder per gebied worden beschreven. Hierbij wordt erop gewezen, dat de criteria leidend zijn, terwijl de bijgevoegde foto's fungeren als referentiebeeld. Daarbij begrenst de figuur in deze bijlage de onderscheiden gebieden. Gezamenlijk bevatten deze de voorgestelde aanvulling/wijziging op de welstandsnota.

-- *hoofdropzet* -

Hieronder is de stedenbouwkundige hoofdropzet weergegeven met daaraan de onderscheiden deelgebieden toegevoegd.



Figuur 1. Stedenbouwkundige hoofdropzet met deelgebieden beeldkwaliteit

a. deelgebied 1: terrein voormalig agrarisch bedrijf Naaijer

Het betreft hier het noordwestelijk deel van het plangebied. Er is ruimte voor vier nieuwe vrijstaande woningen die zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande en te handhaven boerderijwoning Molenweg 66.

Zowel qua hoofdvorm als qua architectuurbeeld wordt gestreefd naar een samenhang/afstemming met de boerderijwoning.

Voor de verschillende aspecten worden de volgende criteria aangehouden:

Plaatsing:

- voorgevel in aangegeven rooilijn; rooilijnen zijn vastgelegd met het bestemmingsplan (= gevelbouwgrens) met een licht verspringende situering naar de Molenwegzijde, die deze straat volgt;
- gebieden waar geen erfbouw is toegestaan, zijn met het bestemmingsplan begrensd: de voorterreinen richting de waterpartij blijven vrij van bebouwing, net als het zijterrein naar de N362.

Hoofdvorm:

- accent in de vormgeving bij de woning die aan meerdere zijden op de openbare ruimte zijn georiënteerd (aan N362): tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte;
- bouwmassa's in één forse bouwlaag met kap (maximale goothoogte 5,00 m), daarbij het licht aflopende terreinverschil ter weerszijden van de boerderijwoning benuttend.

Aanzichten:

- de woningen zijn georiënteerd op de straat;
- stijl in samenhang met het bestaande pand;
- er is sprake van een evenwichtige gevelindeling;
- overwegend verticale compositie.

Opmaak:

- qua kleur en materiaalgebruik overwegend rood/roodgenuanceerde/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen.



Figuur 2. Vrijstaand, referentie traditioneel en eigentijds.



Figuur 3. Referentie hoofdvorm: Groninger dwarshuis

b. deelgebied 2: Middengebied

Het betreft hier het gebied rond een nieuw aan te leggen, oost-west door het plangebied lopende woonstraat. Er wordt ingezet op een, qua uitstraling, 'rustig' straatbeeld, waarbij wel ruimte is voor meerdere woningtypen.

Plaatsing:

- voorgevel in beginsel in aangegeven rooilijnen; deze zijn opgenomen op de bestemmingsplankaart (bouwgrens);
- flexibiliteit in plaatsing is mogelijk (tot 3 m achter aangegeven bouwgrens), mits in onderlinge ruimtelijke samenhang;
- er is sprake van bebouwing in een half-open patroon;
- accent in de vormgeving bij de woning die aan meerdere zijden op de openbare ruimte zijn georiënteerd (hoekwoningen richting N362 en richting parkje): tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte;
- gebieden waar geen erfbebouwing is toegestaan, zijn met het bestemmingsplan begrensd: de voorterreinen richting de waterpartij blijven vrij van bebouwing, net als het zijterrein naar de N362.

Hoofdvorm:

- bebouwing in één dan wel twee bouwlagen, in beginsel met kap;
- ingeval van projectmatige bouw (in elk geval bij huurwoningen): samenhang door gemeenschappelijk ontwerp met aandacht voor bijgebouwen (in combinatie met hoofdgebouw ontwerpen);
- omvang onderling overeenkomstig;
- bij uitzondering, op specifieke - individueel gelegen - plek is platte afdekking toegestaan.



Figuur 4. Huurwoningen Nieuwolda (Vijverlaan/Lindenbergh): referentie bijgebouwen in samenhang met hoofdgebouwen

Aanzichten/ Opmaak:

- evenwichtige gevelindeling;
- qua kleur en materiaalgebruik per project/ruimtelijk deel overeenkomstig;
- qua materiaalgebruik worden de woningen overwegend opgetrokken uit rode/ roodbruine/roodgenuanceerde baksteen;
- daken zullen bestaan uit pannen in een overwegend donkere kleur; (rood, grijs, zwart).



Figuur 5. Twee-onder-één-kap woningen Delfzijl: referentie hoofdvorm, gedekte kleuren, materiaalgebruik



Figuur 6. Twee-onder-één-kap woningen Hardegarijp: referentie hoofdvorm, gedekte kleuren, materiaalgebruik



Figuur 7. Vrijstaande woningen, Molenend, referentie: samenhang in hoofdvorm

c. deelgebied Gasthuislaan

Het betreft hier nieuwbouw ten noorden van de Gasthuislaan, ter aanvulling op het bestaande bebouwingspatroon. Uitgangspunt is om op het aanwezige kleinschalige straatbeeld aan te sluiten.

Plaatsing:

- voorgevel in rooilijnen zijn; deze zijn opgenomen op de bestemmingsplankaart; (= gevelbouwgrens);
- accent in de vormgeving bij de woning die aan meerdere zijden op de openbare ruimte zijn georiënteerd (hoekwoningen richting N362 en richting parkje): tweezijdige gerichtheid op openbare ruimte;
- gebieden waar geen erfbouw is toegestaan, zijn met het bestemmingsplan begrensd: de voorterreinen richting de waterpartij blijven vrij van bebouwing, net als het zijterrein naar de N362.

Hoofdvorm:

- bouwmassa's in één bouwlaag met kap (goothoogte 3,50);



Aanzichten/ Opmaak:

- evenwichtige gevelindeling;
- qua kleur en materiaalgebruik per project/ruimtelijk deel overeenkomstig;
- qua materiaalgebruik worden de woningen overwegend opgetrokken uit rode/ roodbruine /roodgenuanceerde baksteen;
- daken zullen bestaan uit pannen in een overwegend donkere kleur; (rood, grijs, zwart).



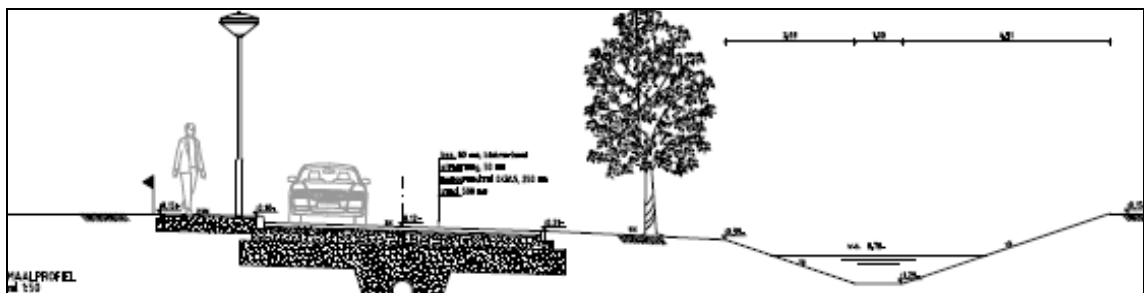
Figuur 8. Woningen Middenweg, Blijham: referentie hoofdvorm, één bouwlaag met kap, gedekte kleuren.

d. deelgebied 4: Woongebied rond parkje

Het bestemmingsplan kent hiervoor een nader uit te werken bestemming. In overleg met Acantus, Stichting NOVO en gemeente Scheemda worden hier de mogelijkheden voor begeleid wonen onderzocht. In deze fase worden richtlijnen gegeven die de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwbouw aangeven. Deze richtlijnen zullen bij de ontwikkeling van het bouwplan worden betrokken in het overleg tussen betrokken partijen, rekening houdend met de stedenbouwkundige en architectonische aspecten. Het bestemmingsplan bevat de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de uitwerking van de bestemming. Richtinggevend voor de invulling van het gebiedje is een woonstraat die de verbinding zal leggen tussen de Gasthuislaan en het middengebied.

Openbaar gebied

De richtlijnen voor de inrichting van het openbare gebied zijn in hoofdlijnen weergegeven op de verkavelingsschets, zie figuur 1 van deze paragraaf. Daaraan toegevoegd zijn enkele bepalende dwarsprofielen. Voor de centraal door het plangebied lopende woonstraat wordt van een profiel uitgegaan, bestaande uit een 5,00 m brede woonstraat, een enkelzijdig trottoir (2,00), een groenstrook van $\pm 3,50$ en een waterloop, inclusief taluds met een breedte van $\pm 8,00$ m. Het profiel is in hieronder weergegeven.



Figuur 9. Profiel nieuwe woonstraat

In het groen is ruimte voor boombeplanting, zowel langs de planranden als langs de straten. Uitgegaan wordt van inpassing van bestaande boombeplanting (waar mogelijk). Voor zover dat niet mogelijk/realiseerbaar is, vindt herplant plaats (maatwerk). Langs de centraal gelegen woonstraat wordt laanbeplanting aangebracht, als verbinding met het oostelijk gelegen parkgebied. Binnen het groen zal speelgelegenheid worden gecreëerd. Onderstaande figuur geeft een referentie voor een dergelijke speelvoorziening.



Figuur 10. Referentie kleinschalig speelterrein (woonbuurt Hardegarijp, It Sud)

De waterstructuur neemt daarnaast een belangrijk onderdeel van het plan in, enerzijds in de vorm van te handhaven water (zoals in het parkgebied en aan de Molenstraat), anderzijds in de vorm van te projecteren water (in het bijzonder langs de oost-west lopende woonstraat).

Ter wille van het beeld van deze waterstructuur zullen de uitritten van de erlangs geprojecteerde woningen zoveel mogelijk gecombineerd worden.

Erfafscheidingen

Waar het gaat om erfafscheidingen is vanuit de gewenste beeldkwaliteit met name de vormgeving van belang van erfafscheidingen tussen erven en openbaar gebied. Daar waar sprake is van dergelijke situaties verdienen lage en groene erfafscheidingen de voorkeur, bijvoorbeeld in de vorm van heggen.

BIJLAGE 5

**Inspraak- en Overlegreac-
ties**

Van:
K.B. van Slochteren en A.E.A. van Slochteren-Nagtegaal
Molenstraat 12 en 14
9679KC Scheemda

Aan:
Gemeente Scheemda
zijnde
Gemeente Scheemda Afdeling VROM, B.& W. en de Gemeenteraad.

Datum:
28 juli 2008.

Betreffende:
Voorontwerp Bestemmingsplan Scheemda-Randstede en het vervolg daarop.

Bouwen in de gemeente Scheemda wordt door de indieners van dit schrijven gezien als belangrijk voor het toekomstperspectief van de gemeente Scheemda, dus dat moet doorgang vinden. Volgens onderzoek zorgt het bouwen van 7 huizen gemiddeld voor 1 arbeidsplaats. Iedere arbeidsplaats dient te worden gekoesterd in onze regio. Wij zijn daarom *niet tegen* het Voorontwerp Bestemmingsplan Scheemda –Randstede (later te noemen als VBSR), maar er zijn verbeteringen mogelijk. Zie daarom onze opmerkingen in dit schrijven als *verbeteringsmogelijkheden*.

Voorts wordt er separaat ingegaan op de te lijden planschade.

1. Het GROEN.

Een zeer groot deel van het Randstede-terrein is sedert decennia een park. In de tekst van het VBSR wordt de groene setting zowel op het Naaier-terrein als op het Randstede-terrein gezien als zeer belangrijk. Op bladzijde zeven staat bij voorbeeld dat er waardevolle solitaire bomen herkend worden. Bomen moeten worden ingepast in de plannen (5.4.1.), de belangrijkheid van de ecologische waarde van oude bomen wordt aangegeven (5.4.2.), etc. etc. “Al het groen moet zoveel als mogelijk blijven” staat er in het VBSR. Van het groen als aangegeven op de tekening “Ontwerp verkaveling Randstede Scheemda, groen en water” van maart 2004 is evenwel zeer veel verdwenen. “Waardevolle boombeplanting wordt opgenomen in de groenstructuur” en “Randbeplanting wordt gespaard” blijken voor heel veel groen holle kreten.

Maar liefst 90% van het huidige openbare groen op het Randstede-terrein lijkt te worden gekapt. De groene setting wordt kennelijk door bureau Vijn b.v. afgebouwd. Op de kaart met code 04.62.03 in het VBSR (als laatste bladzijde van de Internet versie VBSR) is goed te zien dat bij voorbeeld de prachtige openbare groenstrook met aansluitend de rij van oude populieren naast de Aula in zijn geheel wordt verwijderd of in ieder geval niet wordt aangegeven.

De populieren staan vermoedelijk op het grondgebied van de Aula/begraafenisvereniging. (Zij vormen momenteel dé LANDMARK van Scheemda en deze bomen zijn hoger dan de te bouwen flat aan het Oude Winschoterdiep in het centrum van Scheemda, maar dit ter zijde.)

In onze optiek kan er minstens 50% van het openbare groen op het Randstede-terrein worden gespaard, waaronder met name de randbeplanting langs het Aula-terrein. Ons verzoek in dezen is dan ook nogmaals na te gaan of er niet meer groen gespaard kan worden.

2. Het WATER.

Ook van de oorspronkelijke toezegging “bestaande sloten te handhaven en plaatselijk te verbreden” blijft in het VBSR van Bureau Vijn b.v. mogelijk niet veel over.

Het effect van “Er wordt nagegaan de waterlopen een zekere natuurlijke oever te geven.” is ons nog onduidelijk

De sloot, waar ondermeer nog steeds het hemelwater van meerdere panden wordt afgevoerd, alsmede het water vanuit de drainagebuizen in de tuinen, lopende achter perceel Molenstraat 6 tot en met Molenstraat 28, wordt gezien als een erfafscheidingssloot. Momenteel wordt deze sloot deels door de gemeente Scheemda onderhouden, hoewel deze sloot niet gezien worden (volgens de heer E.A. Abbas 16 juni 2004) als zijnde een schouwsloot. (Dit in weerwil van een schrijven gericht aan de eigenaren van percelen aan de Molenstraat in 2000 of 2001.)

Voorts heeft de Gemeente Scheemda in het kader van het VBSR aangegeven dat alle sloten niet persé in stand moeten worden gehouden.

Betreffende ons eigen perceel wateren de drainagepijpen in de tuin af op de sloot. Ook hebben we oude putten op ons terrein en die van onze burens, die niet meer benut worden voor de opvang van het dakgotenwater. Deze putten vullen zichzelf met grondwater en incidenteel, als het grondwater weer eens erg hoog staat, voeren zij iets van dat grondwater af op de sloot via een oud stelsel van gresbuizen. Anders gezegd: de sloot heeft voor ons nog steeds een waterbergingsfunctie en afwateringsfunctie.

Voornoemde sloot wordt, en dan met name het deel achter en langs ons perceel, niet genoemd in het VBSR. Deze sloot ligt volgens de kaarten van de Topografische Dienst in Emmen gedeeltelijk erg laag en beneden NAP, terwijl de grond voor de te bouwen “tien vrijstaande door water omringde woningen” als op figuur 8. in het “middengebied” boven het NAP ligt. De “wierde van Naaijer” ligt uiteraard nog hoger boven het NAP.

Wij willen graag de toezegging in het BSR dat de sloten achter en naast onze tuin worden gehandhaafd en blijvend kunnen afwateren. Het niet-handhaven van de sloten zal een fikse investering vragen van de desbetreffende bewoners van een aantal van de hiervoor genoemde Molenstraat percelen doordat zonder de sloten in de toekomst het grond- en hemelwater elektrisch zal moeten worden weggepompt.

Schoon water te moeten lozen in het riool lijkt ons bovendien milieutechnisch niet wenselijk.

Ook de toezegging / genoemde mogelijkheid in het VBSR van verbreding van de sloten en het voorzien worden van een natuurlijke oever spreekt ons voor de sloten achter Molenstraat 4 t/m 28 zeker wel aan.

Van oorsprong had de sloot achter en naast ons perceel een functie in het kader van riool-overstort. Deze functie is door het niet meer mogen storten in het oppervlaktewater in het verleden veranderd. Tussen de Aula (gebied met als bestemming Maatschappelijke Doeleinden) en Molenstraat 12, 10, en 8, liggen, grotendeels onder de grond, uitgebreide

voorzieningen, waaronder een groot betonnen reservoir zijnde een berg/bezinkbasin, voor de rioleringen. Deze voorzieningen worden niet genoemd in het VBSR.

Onze vraag in dezen: "Zijn op die plek momenteel nog mogelijkheden van lozing in extreme noodsituaties, dus als het berg-bezinkbasin vol is? Is daarom ook handhaving van de sloot te overwegen?"

3. Het APPARTEMENTENGEBOUW.

In het huidige vigerende bestemmingsplan staat aangegeven dat een flat van 11 meter hoog langs de N362 is toegestaan. In het oorspronkelijke plan voor het VBSR van Bureau Vijn b.v. stond langs de N362 ook een appartementengebouw gepland (zie blz. 9.) Dat lijkt logisch. Een appartement gebouwd op een redelijke afstand van een rondweg geeft een "gevarieerd zicht" en de bewoners hebben "een leuk uitzicht / wat te kijken". . Momenteel geeft het VBSR van Bureau Vijn b.v. echter aan dat het appartementencomplex, zijnde een woonzorgcomplex, mogelijk niet wordt gebouwd langs de rondweg, maar naast en achter de vijver. Anders gezegd: er is recent van locatie veranderd.

Naar onze mening is een appartementencomplex conform de oorspronkelijke plannen en het huidige vigerende bestemmingsplan logischer langs een rondweg, dan naast of achter de vijver grenzend aan 7 achtertuinen.

4. Het WOONGEBIED "NOG UIT TE WERKEN".

In het VBSR is een gebiedje opgenomen dat nog nader moet worden uitgewerkt. Dit gebiedje is op de kaart met code 04.62.03 aangegeven in een gele kleur. Een gebied in een bestemmingsplan dat nog nader moet worden uitgewerkt, (*Is het überhaupt wel logisch de goedkering voor een bestemmingsplan te vragen met een gebied "nog nader uit te werken"?*) maakt het lastig dat deel van het bestemmingsplan goed te beoordelen. Wel maakt het VBSR duidelijk door opname van regels, dat dit gebiedje van globaal een 800 m2 kan worden benut voor het bouwen van:

- a. òf een woonzorgcomplex voor begeleid wonen, bestaande uit 24 appartementen plus bebouwing zijnde aan zorggerelateerde gemeenschappelijke en sociaal culturele bebouwing,
- b. òf voor 5 woningen.

Bij het creëren van een woonzorgcomplex lijkt ons de ruimte van het op de voornoemde kaart als geel gebiedje aangegeven veel te klein voor een woonzorgcomplex om geen overlast te veroorzaken bij de bewoners van de Molenstraat van aangrenzende percelen. Daarvoor zijn een aantal redenen te noemen:

- a. Betreffende het meest westelijke deel van het "woongebied nog uit te werken", dus het gebied achter de vijver, en dat is ongeveer 1/3 van het gehele perceel "woongebied nog uit te werken", daarvan geeft het externe onderzoeksbureau van specialisten (Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau De Steekproef te Zuidhorn) aan als advies (hoofdstuk 5.4.3.) "dit gebied onbebouwd te laten wegens archeologisch interessante mogelijkheden."

Waarom was een tweede extern bureau voor advies over dit onderwerp nodig? Was het eerste bureau niet kundig genoeg? Het is op zich minimaal vreemd te noemen dat

een tweede extern bureau (Libau Steunpunt) werd ingehuurd, waarbij dit bureau aangeeft dat bouwen op die plek wel zou kunnen.

Het is interessant te vernemen wat het College van B&W, alsmede de Gemeenteraad van Scheemda hier van vindt.

- b. Aan de Gasthuislaan-kant moet volgens het VBSR een eigen ontsluitingsweg voor het woonzorgcomplex worden aangelegd, maar er mag volgens het VBSR op de eerste tien meter vanaf de straat niet gebouwd worden en aansluitend dienen volgens het VBSR minimaal 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Tien parkeerplaatsen voor de bewoners van 24 appartementen inclusief de parkeerplaatsen voor de auto's van de zorgverleners/begeleiders en bezoekende familie en vrienden lijkt ons nogal aan de krappe kant, maar samen met de eigen ontsluitingsweg is dit wel een heel groot beslag op het beschikbare terrein.
- c. Door de onder punt b. aangegeven eisen worden het appartementencomplex van drie woonlagen dus dicht tegen de bestaande tuinen van de woningen aan de Molenstraat aangedrukt. Als afstand tot de perceelsgrens mag volgens het VBSR tot op slechts drie meter worden gebouwd!!! (en dat mag ook nog iets worden verkleind door B&W volgens het VBSR) Mensen die dus straks wonen in de derde woonlaag kijken dus vanaf drie meter afstand in de tuinen van de woningen aan de Molenstraat.
Weg alle privacy. Dit levert zeer veel planschade op.
Waarom deze slechts drie meter afstand en waarom, hoewel dat lastig is in verband met de beschikbare ruimte, ook hier geen tien meter afstand als onder b.?

5. BIJGEBOUWEN niet toegestaan.

Wat bij ons niet bekend was en mogelijk nieuw in het bestemmingsplan wordt opgenomen, dat is de mogelijkheid dat in een groot deel van onze achtertuin geen bijgebouwen meer mogen worden gebouwd. Dit geldt ook voor veel van de andere woonhuizen aan de Molenstraat door het onderhavige VBSR. De reden hiervan ontgaat ons volledig.

Wat is dit voor zinloze- en, in onze optiek, overbodige regelgeving dat we niet zelf mogen bepalen of het bijgebouw b.v. de hondenren nu achter in de tuin wordt geplaatst of in het midden van de tuin?

In het nabije verleden stond in onze tuin, in het gebied waar volgens het VBSR bijgebouwen straks niet meer zijn toegestaan, een stal met schuurruimte voor tuingereedschap, een varkenshok plus een kippenren, evenals een separate hondenren.

In onze optiek dienen dergelijke bijgebouwen blijvend achter in een tuin kunnen worden geplaatst op een plek die de eigenaar zelf mag bepalen.

Wij verzoeken u dit onderdeel van het bestemmingsplan (VBSR) te wijzigen en in de gehele tuin achter de woonhuizen bijgebouwen toe te staan.

Voor de goede gang van zaken: Op de kaart met code 04-62-03 staat ons onroerend goed mogelijk niet helemaal qua arceringen goed afgebeeld, of in ieder geval onduidelijk. Om te voorkomen dat daar in de toekomst een probleem over ontstaat het volgende. Het meest oostelijke gebouw Molenstraat 12 is de voormalige kerk met toren, waarin wij wonen. Molenstraat 14 bestaat uit twee gebouwen, zijnde het voormalige verenigingsgebouw en de consistorie.

Het verenigingsgebouw zou men momenteel kunnen betitelen als galerie en atelier. De consistorie was eerder aangepast tot woonhuis en later als gastenverblijf met paardenstalling.

Onze gebouwen aan de Molenstraat 12 en 14 zijn multifunctioneel te gebruiken. Wij vertrouwen op de mogelijkheid dat B&W via artikel 3.5.3.(omtrent doelmatig gebruik) zeer breed vrijstellingen in de toekomst kunnen en zullen verlenen.

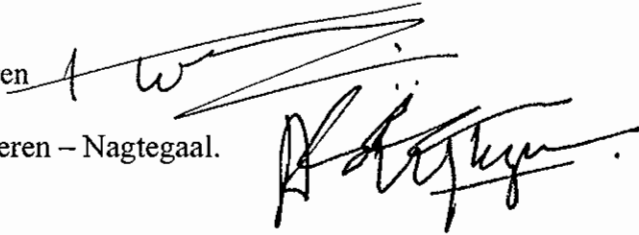
Graag ontvangen wij antwoord op onze vragen en hopen dat u rekening kunt houden met onze wijzigingsvoorstellen.

Veel wijsheid toegewenst bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Scheemda – De Randstede.

Met vriendelijke groet,

K.B. van Slochteren

AE.A. van Slochteren – Nagtegaal.

The image shows two handwritten signatures. The first signature, for K.B. van Slochteren, is a stylized, cursive 'K' followed by a horizontal line. The second signature, for AE.A. van Slochteren – Nagtegaal, is a more complex cursive script with multiple loops and a long horizontal stroke at the end.

Engelko Abbas

Van: wilbert.jager@hetnet.nl
Verzonden: donderdag 22 mei 2008 13:08
Aan: Engelko Abbas
Onderwerp: zienswijze Randstede
Bijlagen: Scan001.PDF

Geachte heer Abbas,

Bij deze stuur ik u in het attachment mijn zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan Randstede. Abusievelijk heb ik de zienswijze gisteren, 21 mei 2008 niet correct per fax verzonden zodat er geen tekst is ontvangen door uw organisatie.

Gezien dit feit en het feit dat wij reeds binnen de termijn van het indienen van een zienswijze, telefonisch contact (d.d. 19 mei 2008) hebben gehad ten aanzien van exact deze punten verzoek ik u hierbij mijn zienswijze zodanig te beschouwen als was zij binnen de gestelde termijn ontvangen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Wilbert Jager
0646241988

For information on Royal Haskoning, please visit our website at www.royalhaskoning.com

This message is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information.

If you have received this communication unintentionally, please inform us immediately.

A.W. Jager
Gasthuislaan 26
9679 AS SCHEEMDA

Gemeenste.Scheemda
t.a.v. het College van B&W
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

Scheemda, 21 mei 2008

Betreft zienswijze Bestemmingsplan Randstede

Geacht College,

Bij deze maak ik van de mogelijkheid gebruik om zienswijzen in te dienen ten aanzien van het bestemmingsplan Randstede.

De zienswijze gaat in op de volgende aspecten:

Ecologie;

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat de beukenbomen aan de westzijde van het plangebied waardevol en beeldbepalend zijn. In de randvoorwaarden genoemd in paragraaf 6.2 staan de bomen genoemd als waardevolle boombeplanting die zoveel mogelijk is ingepast in de hoofdropzet van het plan.

Echter op een voorlichtingsbijeenkomst van Acanthus Vstgoed gaf de projectleider aan dat een aantal van de beukenbomen aan de westzijde van het plangebied gekapt zullen worden, hetgeen sterk tegen de uitgangspunten van het bestemmingsplan indruist. Namelijk in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze bomen zoveel mogelijk zijn ingepast in de hoofdropzet van het bestemmingsplan. Echter door de aanleg van een ontsluitingsweg aan de westzijde van het plangebied, is het reeds noodzakelijk dat een aantal van deze bomen gekapt dienen te worden.

Inhoudelijk op dit punt wil ik aangeven dat ik twijfel of aan het zorgvuldigheidsbeginsel is voldaan conform de Flora- en faunawet. Uit het plan is namelijk niet op te maken of er een veldonderzoek is uitgevoerd.

Geluid;

In bijlage 1 is een geluidsonderzoek opgenomen. De uitgangspunten in het geluidsonderzoek zijn niet correct. De rondweg wordt aangeduidt als 60 kilometerweg, terwijl ter plaatse 80 kilometer per uur is toegestaan. Daarnaast wordt aangegeven dat er geen motoren zijn waargenomen c.q. opgenomen in het onderzoek. De N362 wordt juist veelvuldig door bestuurders van motoren gebruikt. Voorgaande in acht genomen twijfel ik sterk aan de representativiteit van het onderzoek. Zeker gezien het feit dat er nu al een "Procedure Verhoogde Waarden" gevolgd moet worden, was een uitgebreider onderzoek op zijn plaats geweest. De genoemde geluidszone van 62 meter, zal wellicht

breder zijn dan nu is berekend. Mijns inziens is het pas mogelijk om het bepalen of de geplande woningen aan de westzijde van het plangebied wel gebouwd mogen worden.

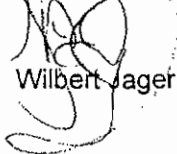
Samenvattend:

De genoemde beukenbomen worden benoemd als zijnde waardevol en beeldbepalend. Echter de inrichting van het plangebied is strijdig met deze randvoorwaarde. Ik ben dan ook van mening dat deze randvoorwaarden onvoldoende zijn meegenomen in de inrichting van het plangebied. De groenstrook, en met name de beukenbomen, aan de westzijde van het plangebied zou ongemoeid moeten blijven en breder van opzet om wel op juiste wijze invulling te geven aan de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Tevens is onvoldoende onderzoek gedaan om te kunnen voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel uit de Flora- en Faunawet.

Het geluidsonderzoek is zeer summier en een meer uitgebreid onderzoek zou op zijn plaats zijn. Met de uitkomsten van een gedegen onderzoek kan dan bepaald worden op welke afstand vanaf de N362 woningbouw mag plaatsvinden.

Mocht u nog vragen hebben ten aanzien van deze zienwijze, ben ik graag bereid om dit toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Wilbert Jager

M. Brinkman
Havenstraat 26
9679 AP Scheemda

Scheemda, 20 mei 2008

Gemeente Scheemda
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 17
9679 ZG Scheemda

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum 21 MEI 2008	nr 354	
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar:		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

Betreft: Schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan "Scheemda – De Randstede"

Geacht College,

Hierbij laat ik u mijn schriftelijk bezwaar toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "Scheemda – De Randstede".

In het voorontwerp bestemmingsplan staat vermeldt op bladzijde 26, paragraaf 6.5 Uitwerking in deelgebieden: *"Uitgangspunt is woningen in één (forse) bouwlaag met kap met een goothoogte van 5,00 m en een bouwhoogte van maximaal 11,00 m."*

Ik heb begrepen dat deze woningen aan de Molenstraat -met bestemming *Woondoeleinden 2*- één bouwlaag hebben en dat de keuze voor deze reden is dat de voormalige boerderij van Naaijer ook één bouwlaag heeft.

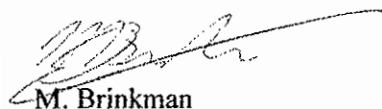
Ondergetekende kan dit niet accepteren en maakt dan ook zijn zienswijze kenbaar over deze keuze. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag en komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Mijn inziens zijn woningen met dergelijke hoge bouwlagen (qua beeld) niet meer van deze tijd.
2. Het streven naar een met de boerderijwoning samenhangend geheel zal het ontwerpen van eigentijdse bebouwing belemmeren.
3. Gezien de huidige aandacht (vanuit de overheid) voor energiebesparing lijkt het mij niet voor de hand liggend om het bouwen van dergelijke forse bouwlagen te stimuleren (milieubewust).
4. Een alternatief voor het uitgangspunt van de stedenbouwkundige hoofdropzet met woningen in één (forse) bouwlaag is dat het bouwen van woningen met twee bouwlagen wordt toegestaan.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Scheemda – De Randstede". Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u de stedenbouwkundige hoofdropzet voor de woningen in het gebied *Woondoeleinden 2* uit het voorontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat het bouwen van woningen met twee bouwlagen wordt toegestaan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



M. Brinkman



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr.: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

COMMISSIE BESTEMMINGSPLANNEN

Datum : 19-05-2008
Briefnummer : 2008-20403
Zaaknummer : 95344
Behandeld door : Kooi, E.J. van der
Telefoonnummer : (050) 3164817
Antwoord op : uw brief van 4 april 2008
Bijlage :

Onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan "Scheemda-De Randstede"

Geacht college,

Op 7 april 2008 hebben wij het bovengenoemde plan van u in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ter beoordeling ontvangen.

Ons advies luidt als volgt.

Het doel en de reikwijdte van het vooroverleg

In de WRO zijn aan Rijk en provincie mogelijkheden toegekend om invloed uit te oefenen op de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerste mogelijkheid betreft het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geregelde vooroverleg met onze Commissie¹.

De tweede beïnvloedingsmogelijkheid van rijk en provincie betreft de goedkeuring van vastgestelde bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten. In dat kader wordt beoordeeld of een plan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Deze wettelijke criteria en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie brengen mee dat de goedkeuring zich in beginsel uitstrekt tot alle aspecten die van belang zijn voor de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een plan.

Het vooroverleg met onze commissie heeft primair ten doel om een goede doorwerking van het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen te bevorderen. Voor wat de plankwaliteit betreft zouden wij ons in dit stadium dan ook kunnen beperken tot onderdelen van de plankaart en -voorschriften die een juridische vertaling van dit beleid vormen. Wij maken niettemin van de gelegenheid gebruik om in ons advies tevens te wijzen op aspecten

¹ In de provincie Groningen vindt het vooroverleg met de diensten van rijk en provincie, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, plaats via de Commissie Bestemmingsplannen. Voor het rijk zijn daarin vertegenwoordigd: de ministeries van VROM, LNV en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Commissie berusten bij de provincie.

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Scheemda
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	21 MEI 2008	nr 360
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar:		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

die voor het overige voor de kwaliteit van het plan - en daarmee voor de latere goedkeuring ervan (en mogelijke beroepsprocedures) - relevant zijn. Daarmee beogen wij een bijdrage te leveren aan een vlotte totstandkoming en uitvoering van het plan.

Voor zover een plan of besluit ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar de mate van zwaarte gecategoriseerd.

Opmerkingen in de categorie 1 betreffen planonderdelen die strijdig zijn met het recht of het beleid, waarvan niet kan worden afgeweken. Indien het plan in dit opzicht niet wordt aangepast, bestaat de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Voor opmerkingen in de categorie 2 geldt dat weliswaar sprake is van strijd met het beleid, maar waarvan op basis van een deugdelijke motivering in beginsel kan worden afgeweken. Omdat een dergelijke motivering ontbreekt, bestaat eveneens de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Opmerkingen in de categorie 3 zijn bedoeld om de ruimtelijke en juridische kwaliteit van het plan te vergroten. Er bestaat geen kans dat goedkeuring wordt onthouden.

Opmerkingen die niet betrekking hebben op de doorwerking van het beleid zijn opgenomen in de bij dit advies gevoegde bijlage. Dit betreft vooral het op grond van artikel 9 van het Bro te verrichten onderzoek naar de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan evenals De plankwaliteit.

Planinhoud

De locatie De Randstede ligt noordwestelijk van het centrum van Scheemda en is gelegen aan de provinciale N362. Het plangebied wordt globaal begrensd door de N362 aan de westzijde, de Gasthuislaan aan de zuidzijde, de Molenstraat aan de noordzijde en aan de oostzijde grenst het gebied aan het terrein van de aula. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling en herinrichting van het gebied met woningbouw. Voorts is een aantal in het gebied reeds bestaande functies positief bestemd, zoals een bestaande aula aan de Gasthuislaan en een parkgebied.

De doorwerking van het beleid

Naar ons oordeel werkt het rijks- en provinciaal beleid in het algemeen goed door in de aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze is vertaald in de aan het plangebied toegekende bestemming(en) met de daarbij behorende voorschriften.

Een aantal onderdelen van het plan geeft ons echter aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het betreft de volgende planonderdelen

Huidige planologische situatie

In de toelichting wordt ingegaan op de reeds thans van kracht zijnde planologische regelingen. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de voor het plangebied relevante elementen. Er ontbreekt een conclusie in hoeverre deze informatie gevolgen heeft voor de in het plan opgenomen regeling en/of welke (gewijzigde) planologische inzichten ertoe hebben geleid dat de planologische situatie wordt veranderd. (categorie 2)

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan zorgt voor een nieuwe dorpsrand voor Scheemda langs de provinciale weg. Vanaf deze weg zal Scheemda zich representeren. Hierdoor verandert het karakter en de beleving van deze weg, die een 'dorps' karakter zal krijgen. Op dit aspect is thans in de stedenbouwkundige opzet niet ingegaan. Wij achten dit element van belang voor de ruimtelijke kwaliteit

van deze (west)rand. Voor de beleving vanaf de provinciale weg en de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe dorpsrand is de aanwezigheid van bestaande en nieuwe beeldbepalende elementen, zoals waardevolle bomen, van belang en vereist deze derhalve planologische bescherming in de planvoorschriften. Voor een nieuwe groenstructuur die door bewoners goed te benutten is, ontbreekt in de toelichting inzicht aan welke kwaliteiten deze moet voldoen en hoe deze zich voegt binnen het stedenbouwkundig plan. Deze kwaliteiten dienen als zodanig eveneens planologisch te worden beschermd. Ook ontbreekt nu nog inzicht op welke wijze het bestaande park hierbij een rol kan spelen. (categorie 1)

Nota Bouwen en Wonen

Het woonprogramma geeft aan dat 12 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen in het plangebied worden gerealiseerd. Daarnaast wordt beoogd om 24 niet-zelfstandige wooneenheden (woon-zorgcomplex) te realiseren door middel van een uitwerkingsverplichting ex artikel 11 van de WRO. Het aantal maximaal te realiseren woningen zal dienen te passen binnen het woningbouwcontingent. In de bestemmingsplanbepalingen is bij de bestemming "Woondoeleinden 1, 2, 3" bepaald dat indien op de kaart in het bouwvlak het aantal te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, het aantal te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het op de kaart in het bouwvlak aangegeven aantal zal bedragen. In de bestemmingsplanbepalingen ontbreekt voor de reeds in het plangebied aanwezig zijnde woningen dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen. Tevens ontbreekt in de uitwerkingsregels het maximaal aantal via uitwerking te bouwen woningen. (categorie 1)

Flora- en Faunawet

In de toelichting wordt ingegaan op de Flora- en Faunawet. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de ecologische waarden van het gebied. Tenslotte wordt opgemerkt dat voor algemene soorten een vrijstelling geldt op grond van de AmvB ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet (Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten) geldt. Niet duidelijk echter is of ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar eventueel beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Indien mocht blijken dat voor de uitvoering van het bestemmingsplan blijkt dat een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig is dient in de plantoelichting te worden gemotiveerd of deze al dan niet kan worden verleend. (categorie 2)

Bodem

Bij de planuitvoering wordt rekening gehouden met het verwijderen van een bodemverontreiniging met minerale olie. Uit bodemonderzoek is gebleken dat het een bodemverontreiniging van geringe omvang betreft (ca. 15 m³). Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt voorts dat er plaatselijk sprake is van de aanwezigheid van (veel) puin in de bovengrond. Dit maakt de bodem verdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest. Er is in de uitgevoerde bodemonderzoeken echter geen specifiek onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest in de puinhoudende bodem. Daarom wordt geadviseerd alsnog een asbest onderzoek conform NEN 5897 uit te voeren ter plaatse van de puinhoudende bovengrond in het plangebied. (categorie 1)

Ontgronding

In het plan is ook voorzien in de aanleg van waterpartijen. In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de omvang en diepte van de waterpartijen. Dergelijke waterpartijen zijn vrijgesteld van het vereiste van een ontgrondingsvergunning, tenzij er bij de aanleg ≥ 10.000 m³ bodemmateriaal vrijkomt, of er dieper dan 3,00 meter beneden maaiveld wordt ontgrond. Wordt één van deze (of beide) grenzen overschreden, dan dient er een ontgrondingsvergunning bij de provincie te worden aangevraagd. Een aanvraagformulier is te vinden op de

website van de provincie Groningen <http://www.provinciegroningen.nl/>. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heren Wever of Boven van afd. Milieubeleid en bodemsanering tel. 050 316 4630 of - 4920. (categorie 1)

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

Daar waar veel waterpartijen worden gegraven is het wenselijk om in het bestemmingsplan mogelijkheden te creëren voor toepassing van de vrijkomende grondstromen en de mogelijkheden in het bestemmingsplan vast te leggen. Door vooraf in het ontwerp rekening te houden met vrijkomende grond, wordt een betere grondstromenbalans verkregen. Zie hiervoor: Tipboek (her)gebruik van grond en bagger in Groningen: een kosten analyse <http://www.provinciegroningen.nl/veiligheidmilieu/milieubeleid-/ketenbeheergrond>. Wij verzoeken u in het plan de vrijkomende grondstromen en de mogelijke toepassingen binnen het plangebied te beschrijven. (categorie 2)

Gezondheid en milieu

Uit de gegevens die bij het plan zijn gevoegd blijkt dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van grenswaarden als gevolg van verkeersbewegingen op de N 362. Er lijkt echter wel sprake te zijn van een lichte verhoging van de waarden ten opzichte van de achtergrond. Omdat in het plangebied ook bebouwing wordt gepland voor kwetsbare groepen (senioren, gehandicapten en gezinnen met kinderen), verdient het aanbeveling om advies te vragen aan de GGD over de effecten van de luchtkwaliteit in het plangebied. (categorie 3)

Energie en duurzaam bouwen

De ontwikkeling van het gebied biedt kansen om nieuwe woningen duurzaam neer te zetten. De gemeente heeft samen met de provincie het Energieakkoord Noord Nederland ondertekend waarin de ambitie wordt uitgesproken te bouwen met een verscherpte EPC. Binnen dit bestemmingsplan kan deze ambitie ook goed worden opgenomen als middel om met overige partijen te komen tot een invulling hiervan. Wij verzoeken u hieraan aandacht te besteden in de plantoelichting. (categorie 3)

Geluid.

Uit de toelichting blijkt dat de geluidscontour van de N362 op maximaal 62 vanaf de N362 is gelegen en over het westelijk deel van het plangebied loopt. Gesteld wordt dat een aantal woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde zal voldoen en dat hiervoor een procedure hogere grenswaarden moeten worden gevolgd. Niet duidelijk blijkt uit de toelichting hoeveel woningen dit exact zijn en waar deze zijn gelegen en welke geluidsbelasting deze zullen ondervinden en of de situatie zo is ontworpen dat het aantal woningen waarvoor een hogere waarde moet worden aangevraagd zo klein mogelijk is. Wij wijzen u in dat verband nog op artikel 15 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dat bepaalt dat de situering en afmetingen van de geluidgevoelige gebouwen in zones langs wegen en rond industrie-terreinen worden vastgelegd, voorzover nodig voor de uitvoering van de Wet geluidhinder. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de situering van geluidgevoelige gebouwen dient te worden vastgelegd, teneinde veilig te stellen, dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. In de toelichting staat weergegeven dat bij de bron geen reële maatregelen mogelijk zijn. Deze stelling dient nader te worden toegelicht. De geluidsbelasting kan immers worden gereduceerd met behulp van het aanbrengen van stil asfalt. Gerekend is met fijn asfalt (dab 0.16- referentie wegdek). Met het aanbrengen van stil(ler) asfalt kan wellicht wel worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is thans niet onderzocht. De stelling dat aan de bron geen maatregelen mogelijk zijn en om die reden een procedure voor hogere grenswaarden dient te worden gevoerd, achten wij thans onvoldoende gemotiveerd. Vaststelling is op grond van de Wet geluidhinder alleen toegestaan wanneer

maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of als ze ernstige stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren hebben. Wij merken op dat - indien geen bronmaatregelen mogelijk zijn - de afweging of hogere grenswaarden worden vastgesteld en de procedure voor hogere grenswaarden voor de vaststelling van het plan dient te zijn afgerond. (categorie 2)

Externe veiligheid

Het Rijk heeft in de Nota "Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" voor alle soorten transport van gevaarlijke stoffen, met uitzondering van de luchtvaart, voor het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR) normen opgesteld. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar normen die zijn opgenomen in circulaire (Circulaire "Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" en Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"). In de toelichting wordt thans geen aandacht besteed aan eventueel transport van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen en op welke wijze met bovengenoemd beleid rekening is gehouden. Langs het plangebied loopt de N362. In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Steunpunt externe veiligheid kan hierover eventueel adviseren. (categorie 1).

In de plantoelichting wordt gesteld stelt dat er een lagedruk aardgasleiding in het plangebied ligt. Niet duidelijk is of de druk dusdanig is dat die hoort te worden getoetst aan de circulaire 1984. Langs het plangebied ligt een zout-pijpleiding. Daaraan is geen veiligheidsrisico verbonden. Niet duidelijk is of het een leidingstrook is waarin ook leidingen met risicovolle stoffen mogen liggen, waarmee bij de vaststelling van het plan rekening dient te worden gehouden. (categorie 2)

Kabels en leidingen

Volgens de toelichting zijn in het plan kabels en leidingen gelegen. Het betreft een lagedruk gasleiding en een middenspanningskabel voor de voeding van een transformatorstation. Deze leidingen lopen in noord-zuidrichting door het plangebied. In het noordelijk deel zullen deze leidingen worden omgelegd, in het zuidelijk deel zullen ze worden ingepast ter plaatse van de infrastructuur. Hierover vindt overleg plaats met de nutsbedrijven. Niet duidelijk is wat de resultaten zijn van het overleg en of de mogelijke beperkingen voor de uitvoerbaarheid van de herinrichting hierdoor zijn weggenomen. (categorie 2)

Buitenspeelruimte voor kinderen

Het is van belang dat in het stedelijk gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is. In de plantoelichting wordt hieraan geen aandacht besteed. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de aan de gemeenten in Nederland gericht brief van de Minister van VROM, genummerd 2005/217590 (http://www.vrm.nl/docs/20060413_brief_buitenspeelruimte_gemeentes.pdf). (categorie 3)

(Economische) uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 12, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, voorzover hier van belang, dient een bestemmingsplan alsmede een ontwerp daarvoor vergezeld te gaan van een toelichting waarin onder meer de uitkomsten van het in artikel 9 van het Bro bedoelde onderzoek zijn neergelegd. In de toelichting wordt gesteld dat in het Convenant Woonplan Scheemda afspraken zijn gemaakt over de kostenverdeling aangaande de volkshuisvesting en de herstructurering. Uit het convenant vloeit voort dat de corporatie verantwoordelijk is voor de sloop van de nog aanwezige panden en vervangende nieuwbouw van de woningen, alsmede voor de aanleg van de infrastructuur. De gemeente neemt vervolgens de openbare ruimte over. Wij achten de uitkomsten naar de economische uitvoerbaar-

heid dusdanig globaal omschreven dat geen exact inzicht bestaat in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Zo valt uit de plantoelichting niet op te maken welke investeringen partijen exact leveren en of een inventarisatie heeft plaatsgevonden van eventueel te verwachten planschade. Het feit dat de gemeente geen directe financiële bemoeienis met de realisering van het woongebied heeft, neemt niet weg dat inzicht dient te bestaan in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In de plantoelichting wordt gesteld dat de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Molenstraat 66 wordt gesloopt. Niet duidelijk valt uit de toelichting op te maken of de sloop reeds heeft plaatsgevonden dan wel indien dat niet zo is of verzekerd is dat de bedrijfsbebouwing binnen de planperiode van 10 jaar zal worden geamoveerd. Het onder het overgangsrecht brengen van bestaande bebouwing of bestaand gebruik is uit oogpunt van de rechtszekerheid uitsluitend toegestaan indien voldoende aannemelijk is dat de met het plan strijdige situatie binnen de planperiode zal worden beëindigd door middel van aankoop of onteigening. Dit is alleen anders indien de bebouwing dan wel gebruik strijdig is met de bestemmingsplanvoorschriften van het vorige (in dit geval nog geldende) plan. (categorie 2)

Plantoelichting

Artikel 1, 2, 3 Woondoeleinden 1-3

De bestemming "Woondoeleinden" heeft volgens de toelichting betrekking op het gebied waar (vervangende) nieuwbouw plaatsvindt en ook de bestaande woonbebouwing aan de Molenstraat. Er wordt uitgegaan van een regeling die is afgestemd op de aanwezige situatie. Volgens de toelichting is voor de nieuw in te vullen gebieden de verkavelingskaart (figuur 5) uitgangspunt. Per bouwvlak is het maximaal aantal te bouwen woningen aangegeven, alsook het aantal aaneen te bouwen woningen. (een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een daarmee gelijk te stellen samenghangende groep van personen). Het gaat volgens de toelichting in het bestemmingsplan om grondgebonden woningen in (maximaal) twee bouwlagen, afgedekt met kap. Afhankelijk van de bouwvorm worden de bestemmingen onderscheiden in "Woondoeleinden 1 tot en met 3":

- Woondoeleinden 1 voor de lagere bebouwing (één bouwlaag met kap). Het betreft hier het merendeel van de bestaande bebouwing langs de Molenstraat en de nieuwe bebouwing aan de Gasthuislaan;
- Woondoeleinden 2 voor de bebouwing in het noordwestelijke deel (de boerderijwoning en de hiernaast geprojecteerde woningen; er wordt hier voorzien in woningen met een forse eerste bouwlaag met kap)
- Woondoeleinden 3 waarbij woningen in twee bouwlagen mogelijk zijn (met name in het middengebied).

Wij achten bovengenoemde uitgangspunten in de plantoelichting niet op juiste wijze vertaald in de planvoorschriften. Volgens de planvoorschriften mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Volgens de begripsomschrijving is een woonhuis een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd. Dit betekent dat veel meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waarvan in de plantoelichting wordt uitgegaan. Voorts is het maximaal te bouwen hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken zonder de aanduiding 'maximaal aantal te bouwen hoofdgebouwen' niet bepaald. Voorts is de omvang van het bouwperceel voor deze gronden afhankelijk van de kadastrale situatie en zijn de minimale en maximale perceelsgrootte niet bepaald. Dit betekent dat de bouw mogelijkheden afhankelijk zijn van de eigendomssituatie voor deze gronden. De conclusie dat de regeling is afgestemd op de aanwezige situatie achten wij dan ook niet juist.

stedebouwkundige hoofdopzet

Tevens is de stedenbouwkundige hoofdopzet (hoofdstuk 6.4. t/m 6/6) voor het nieuw te ontwikkelen woongebied in de plantoelichting aangegeven. Niet geheel duidelijk is van welke van de genoemde uitgangspunten uit de stedenbouwkundige opzet is beoogd om deze als minimale randvoorwaarden in de planvoorschriften te vertalen. Zo worden in de toelichting bijvoorbeeld uitgangspunten aangegeven voor de invulling van het gebied, zoals de bouw van halfvrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen, eisen ten aanzien van de bouw- en goothoogte, het aantal bouwlagen en de dakvorm en het aantal te bouwen woningen. Voor een aanmerkelijk aantal uitgangspunten, gelet op de formulering in de toelichting, is niet exact duidelijk of deze zowel als minimale als wel als maximale eisen/grenzen ten aanzien van de op te richten bebouwing zijn bedoeld. Als voorbeeld: in de toelichting wordt voor het middengebied ruimte gereserveerd voor een aantal twee-onder-een-kap woningen aan de zuidzijde van de woonstraat en enkele vrijstaande woningen daar ter weerszijden van. Aan de noordkant, alsmede op de hoekterreinen richting de N362, is de bouw van vrijstaande woningen het uitgangspunt. Er wordt ingezet op een qua uitstraling 'rustig' straatbeeld, bestaande uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen. Voor de meest westelijke vrijstaande woningen is de oriëntatie op de N362 door middel van een rooilijn op de kaart aangegeven. Representatieve woningen met het vrijhouden van erf-bebouwing op deze zichtlocaties is van belang. Als uitgangspunt wordt genoemd dat deze woningen worden gerealiseerd in één dan wel twee bouwlagen met kap (dakhelling 30° en 60° met een goothoogte tussen 3,50 meter en respectievelijk 7,00 meter. Bij woningen in twee bouwlagen is er een (maximale) bouwhoogte van 11,00 meter. Er wordt eveneens ruimte geboden op een geëigende plek woningen in twee bouwlagen te realiseren die plat zijn afgedekt (bouwhoogte 6,5 meter). Niet duidelijk is of deze randvoorwaarden bindend dienen te zijn voor de uitvoering. De planvoorschriften verzetten zich - al dan niet mede via vrijstelling van de planvoorschriften - er niet tegen dat wordt afgeweken van de stedenbouwkundige hoofdopzet. Zo is bijvoorbeeld het maximaal aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen maximaal twee of vier in dit gebied. Dit is in strijd met de bewoordingen van de plantoelichting waarin wordt uitgegaan van uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Voorts verzetten de planvoorschriften zich er niet tegen dat bij de meest westelijk vrijstaande woningen erfbouwing wordt opgericht. Tevens is in de voorschriften geen koppeling gelegd tussen de maximale goot- en bouwhoogte en het aantal bouwlagen. Dit betekent bijvoorbeeld dat ook een woning van één bouwlaag met een hoogte van 11 meter kan worden gerealiseerd. Voorts verzetten de planvoorschriften zich bij recht ertegen dat woningen plat kunnen worden afgedekt.

conclusie

Dit betekent - kort samengevat - dat weliswaar de in de toelichting genoemde uitgangspunten ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet met het bestemmingsplan (grotendeels) mogelijk is, maar dat het bestemmingsplan - al dan niet mede via vrijstelling van de planvoorschriften door burgemeester en wethouders - eveneens een (feitelijke) uitvoering toestaat die hiervan afwijkt. Dit betekent dat in feite van een groot aantal uitgangspunten niet duidelijk is of dan wel in hoeverre deze als minimale randvoorwaarden in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen en in hoeverre burgemeester en wethouders hiervan mogen afwijken. Op basis van de plantoelichting kan derhalve niet worden vastgesteld of en in hoeverre de uitgangspunten op juiste wijze in de planvoorschriften zijn vertaald. Wij adviseren u in de toelichting te verduidelijken welke stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied als minimale randvoorwaarden gelden en/of in hoeverre ruimte bestaat van deze uitgangspunten af te wijken en deze overeenkomstig de bedoelingen te vertalen in de planvoorschriften. (categorie 3)

Artikel 3 Woondoeleinden

Ingevolge artikel 3 mag op grond van de bestemming "Woondoeleinden 1" een toren worden opgericht, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "toren toegestaan". Op de plankaart komt deze aanduiding thans niet voor. Tevens ontbreekt een definitie van "toren" in de begripsomschrijvingen. Niet duidelijk is in welke zin dit gebouw zich onderscheidt van andere hoogbouw. Indien de oprichting van de toren binnen de bestemming "Woongebied, uit te werken" mag worden opgericht adviseren wij u deze mogelijkheid als randvoorwaarde in de uitwerkingsregels op te nemen. (categorie 3)

Artikel 7 Maatschappelijke Doeleinden.

Onder deze bestemming valt de aula met bijbehorend terrein aan de Gasthuislaan. De bestemming is afgestemd op de aanwezige situatie, alsook op de tot dusver geldende planologische mogelijkheden. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn de gronden voor maatschappelijke voorzieningen bestemd. In de begripsomschrijving wordt hieronder verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal, culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Weliswaar is de aula positief bestemd, maar het plan biedt ruimte voor de inrichting met andere functies waarvoor op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een bepaalde afstand tot woningen dient te worden aangehouden. Gelet op de ruime begripsomschrijving is het niet uitgesloten dat zich functies kunnen vestigen die niet of niet zonder meer naast woningen vanuit het oogpunt van hinder wenselijk zijn, zoals scholen, sociaal-culturele voorzieningen etc. Tevens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen. In de toelichting ontbreekt een ruimtelijke afweging waarom al deze functies naast de bestaande functies ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Het feit dat het plan is afgestemd op tot dusver geldende planologische mogelijkheden, neemt niet weg dat bij de vaststelling van het plan opnieuw een ruimtelijke afweging dient te worden gemaakt. (categorie 2)

Artikel 9 Park/Artikel 12 Water.

In artikel 9.3 is een aanlegvergunningsvereiste opgenomen voor gronden met de bestemming "Park". Volgens de toelichting is het parkgebied vanwege zijn aanwezige waarden specifiek bestemd. Door middel van de planvoorschriften worden ongewenste activiteiten voorkomen. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is binnen een bij het plan aan te geven gebied bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders voor zover zulks noodzakelijk is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming of ter handhaving en ter bescherming van een verwerkelijkte bestemming. Dit betekent dat de redenen voor het opnemen van het aanlegvergunningsvereiste en welke waarden (zoals het karakter van de boombeplanting) in het gebied dienen te worden behouden in de toelichting dienen te worden geëxpliciteerd. Dit te meer omdat onevenredige schade aan het karakter van de boombeplanting een weigeringsgrond oplevert voor de aanlegvergunning en het behoud van de waardevolle beplanting is geformuleerd als een streefbepaling en de onderlinge rangorde tussen de verschillende functies binnen de bestemmingsomschrijving niet is bepaald, zodat niet duidelijk is of en in hoeverre de bestemming gericht is op het behoud van de waardevolle boombeplanting en of derhalve het aanlegvergunningstelsel noodzakelijk is als bedoeld in artikel 14 van de WRO. Deze toelichting ontbreekt nog thans. Voorts adviseren wij u de onderlinge rangorde tussen de verschillende functies te regelen. Het voorgaande geldt eveneens voor het aanlegvergunningsvereiste voor de gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" en "water". (categorie 1)

Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan o.a. wegen, straten en pleinen met daaraan ondergeschikt tuinen en erven. Deze functie (tuinen en erven) is o.a. ook opgenomen binnen de bestemming "Woondoeleinden" en is binnen deze bestemming gebruikelijk. De noodzaak van deze functie binnen de bestemming "Verkeers-verblijfsdoeleinden" is ook op grond van de plantoelichting niet duidelijk. (categorie 3)

De bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" is opgenomen voor de aanwezige en nieuw aan te leggen woonstraten in het plangebied. Ook is aan een deel van de beoogde ontsluitingsweg aan de westzijde deze bestemming toegekend. Op figuur 5 is tevens aangegeven dat deze ontsluiting aan de noordzijde doorloopt ter ontsluiting van het noordelijk plandeel. Niet duidelijk is waarom dit deel niet in het plangebied is opgenomen onder de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

Tevens adviseren wij u de inritten ter ontsluiting van het noordelijk plangebied zoals aangegeven op figuur 5 binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" op te nemen. De gronden waar de inritten worden voorzien zijn op de plankaart thans aangeduid met de bestemming "Water" en "Groenvoorzieningen". Niet duidelijk is in hoeverre de beoogde inritten ter ontsluiting van de woningen binnen deze bestemming kunnen worden gerealiseerd. (categorie 2)

Nadere eisenregeling

Op grond van de planvoorschriften behorende bij meerdere bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van: een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Wij adviseren u zoals gebruikelijk bij voor mererlei uitleg vatbare begrippen in de voorschriften deze belangen nader te definiëren via bijvoorbeeld de begripsbepalingen. Voorts ontbreken bepaalde basiseisen voor afmetingen. Weliswaar zijn in de voorschriften hoogtematen opgenomen, maar bijvoorbeeld niet ten aanzien van de lengte, breedte en oppervlakte van de bebouwing voor de in het plan opgenomen bestemmingen, behoudens het feit dat deze bebouwing binnen een begrensd bouwvlak dient te worden opgericht. Nadere eisen kunnen op grond van artikel 15 van de WRO enkel worden gesteld indien de basiseisen in het plan zijn opgenomen. Voor de lengte, breedte en oppervlakte van de bebouwing zijn deze basiseisen niet opgenomen. Indien u nadere eisen hieraan wil kunnen stellen, dient u de voorschriften hierop aan te passen. (categorie 3)

Vrijstellingsregeling

Op grond van de planvoorschriften behorende bij meerdere bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van bepaalde planvoorschriften onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Wij adviseren u zoals gebruikelijk bij voor mererlei uitleg vatbare begrippen in de voorschriften deze belangen nader te definiëren via bijvoorbeeld de begripsbepalingen. (categorie 3)

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Niet geheel duidelijk is - gelet op de afwijkende redactie in de voorschriften - of met de zinsnede "de eerste terinzagelegging" hetzelfde tijdstip wordt beoogd het tijdstip van de "terinzagelegging van het ontwerp van dit plan". Geadviseerd wordt om ook in lid 1 de

terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als peildatum te hanteren en in de leden dezelfde redactie te hanteren.

In het nieuwe Bro (reeds in het Staatsblad opgenomen) worden standaardregels ten aanzien van het op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen opgenomen. Dit overgangsrecht geldt op het moment dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking treedt. Wij adviseren u hierbij - voor zover mogelijk - bij de redactie van het overgangsrecht in het bestemmingsplan aan te sluiten. (categorie 3)

Toepassing artikel 19, lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening

Gelet op onze opmerkingen zijn wij van mening dat dit plan nog niet in aanmerking kan komen voor de aangewezen projectprocedure op basis van gemeentelijke ruimtelijke beleidsdocumenten als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Indien u deze procedure wenst te volgen, adviseren wij u het bestemmingsplan overeenkomstig onze opmerkingen aan te passen en Gedeputeerde Staten te verzoeken om het plan hiervoor in aanmerking te laten komen. Bij dit verzoek dient u aan te geven op welke wijze u aan de opmerkingen tegemoet bent gekomen.

Hoogachtend,

Namens de Commissie
Bestemmingsplannen:



, secretaris.

mw. mr. A.M. van Schreven MMC

BRANDWEER



Aan College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Scheemda
T.a.v. de heer E. Abbas
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

GEMEENTE SCHEEMDA
Ingekomen
14 MEI 2008

Bijlage(n):
Onze referentie: db/NKvD/130508
Behandeld door: D. Bakker
Telefoonnummer: 0597-481 222
Datum: 13 mei 2008
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Scheemda-Randstede

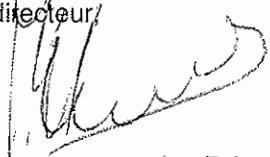
Geacht college,

Wij hebben op 7 april 2008, met een begeleidende brief, het voorontwerp bestemmingsplan Scheemda-Randstede ter advisering in het kader van het bepaalde in artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening in goede orde ontvangen.

Hierbij delen wij u mede dat het voorontwerp bestemmingsplan Scheemda-Randstede door ons ter kennis is genomen. Naar aanleiding van dit voorontwerp vragen wij de beschikbaarheid van voldoende primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse brandkranen bij de nog te realiseren nieuwe woningbouw langs de Gasthuislaan en de Molenstraat. Bij een primaire bluswatervoorziening in een woonwijk is de onderlinge afstand tussen de brandkranen maximaal 80 meter. Voor meer informatie over de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening kunt u contact opnemen met de heer D. Bakker op bovenvermeld rechtstreekse telefoonnummer.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam
Intergemeentelijke brandweer Oldambt,
Namens deze,
De directeur,


N. Koomans van den Dries



Kamer van Koophandel Noord-Nederland
Vestiging Groningen
Leonard Springerlaan 15
Postbus 134 9700 AC Groningen
T (088) 585 1000 F (088) 585 1099
E noord@kvk.nl
www.kvk.nl

Het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Scheemda
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. de heer E.A. Abbas
Postbus 17
9679 ZG Scheemda

GEMEENTE SCHEEMDA
Ingekomen

1-7. MEI 2008

uw kenmerk

ons kenmerk
109/08/EW/BvZ

datum
6 mei 2008

bijlagen

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan
Scheemda-Randstede

e-mail
bob.van.zanten@kvk.nl

Geacht college,

In het kader van het overleg ex. art. 10 BRO hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Scheemda-Randstede ontvangen, met het verzoek hierover aan u een reactie uit te brengen.

Hierbij delen wij u mee dat het betreffende voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

met vriendelijke groet,

drs. E. Wind
directeur regiostimulering

De Kamer van Koophandel Noord-Nederland heeft de volgende vestigingen:

Vestiging Groningen
Leonard Springerlaan 15
Postbus 134,
9700 AC Groningen

Vestiging Veendam
Pieter Sneeuwplein 12
Postbus 9,
9640 AA Veendam

Vestiging Leeuwarden
Heliconweg 62
Postbus 699,
8901 BL Leeuwarden

Vestiging Meppel
Stationsweg 66
Postbus 27,
7940 AA Meppel

Vestiging Emmen
Marktplaats 140
Postbus 27,
7940 AA Meppel



Postbus 588
9700 AN Groningen

- Groningen
- District Midden/Oost

Bezoekadres Korte Leegte 100
Veendam

Korpsonderdeel Districtsondersteuning Midden / Oost,

Behandeld door J.Brink

Doorkiesnummer 050-5873812

Ons kenmerk G08-006901

Uw kenmerk

Datum 17 april 2008

Onderwerp Advies voorontwerp bestemmingsplan Scheemda-De Randstede
Bijlagen

- College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Scheemda,
t.a.v. E.A.Abbas,
Postbus 17,
9679 ZG Scheemda,

I.a.a. H.Postma

Geacht College,

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Scheemda – De Randstede te Scheemda, deel ik u het volgende mede.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het toekennen van een nieuwe Woonfunctie aan het gebied, het bouwen voor verschillende doelgroepen en de nieuwe inrichting van het gebied op een ruimtelijk goed en het op een aantrekkelijke wijze vorm geven.

Op pagina 8 en 9 staat onder 3.3. van het hoofdstuk gebiedsanalyse iets geschreven over het verkeer. In artikel 11 staat iets over de verkeers-en verblijfsdoeleinden geschreven.

De Regiopolitie Groningen, Districtsondersteuning Midden / Oost, afdeling verkeer wil graag in een later stadium voorafgaande aan het definitieve bestemmingsplan op de hoogte gehouden worden van het verkeersplan en het beboddingsplan en wil daarover in het kader van het Besluit Algemene Bepalingen inzake het Wegverkeer inspraak ingevolge artikel 24 van dat besluit.

Korpschef Regiopolitie Groningen,
Voor deze,
De Districtschef van het District Midden / Oost,
Namens deze,
De Unitchef Districtsondersteuning Midden / Oost,

J. Schreuder

Gelieve bij beantwoording van deze brief bovenstaand kenmerk en datum te vermelden.

BIJLAGE 6

**Resultaten ecologisch
onderzoek**

QUICK SCAN ECOLOGIE RANDSTEDE
SCHEEMDA

GEMEENTE SCHEEMDA
DEFINITIEF

28 oktober 2008
B03012/BD8/128/N.066125

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Gevolgdde werkwijze	3
2	Wettelijk kader	5
2.1	Flora- en Faunawet	5
2.1.1	De verbodsbepalingen	5
2.1.2	Plicht om vooraf te toetsen	6
2.1.3	Vrijstelling en mogelijkheid ontheffing aan te vragen	6
2.1.4	Algemene zorgplicht	7
2.2	Ecologische hoofdstructuur	8
3	Beschrijving van het plangebied en het plan	9
3.1	Gebiedsbeschrijving	9
3.2	Planbeschrijving	9
4	Onderzoek gebiedenbescherming	12
4.1	Ecologische hoofdstructuur	12
4.2	Effectbeschrijving	13
4.3	Toetsing van effecten	13
5	Soortenbescherming	14
5.1	Beschermde soorten	14
5.1.1	Vaatplanten	14
5.1.2	Broedvogels	14
5.1.3	Zoogdieren	14
5.1.4	Reptielen en amfibieën	14
5.1.5	Vissen	15
5.1.6	Insecten en ongewervelden	15
5.2	Mogelijke gevolgen voor beschermde soorten	15
5.3	Toetsing aan de Flora- en faunawet	16
5.4	Voorkomen en beperken van schade: werkprotocol	16
5.5	Mogelijkheden voor vrijstelling en ontheffing	17
6	Conclusies	18
6.1	Conclusie gebiedenbescherming	18
6.2	Conclusie soortenbescherming	18
6.3	Aanbevelingen	18

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Stichting Acantus Groep heeft plannen voor herontwikkeling en opwaardering van het plangebied Randsteden te Scheemda. Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de provincie Groningen. Elke ruimtelijke ingreep vraagt een zorgvuldige ruimtelijke afweging waarbij onder andere de natuurwaarden meewegen. Gemeente Scheemda heeft ARCADIS gevraagd om deze afweging te maken en wel in de vorm van een toetsing aan de vigerende natuurwetgeving (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998, beschermingskader EHS).

1.2 DOELSTELLING

Om helder te krijgen of er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden gaan worden en of daarvoor een ontheffing noodzakelijk is, dient antwoord gegeven te worden op de volgende vragen:

- Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke?
- Kunnen er verboden handelingen met betrekking tot de Flora- en faunawet plaatsvinden op beschermde soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?
- Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
- Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Naast de Flora- en faunawet wordt aangegeven of effecten op kunnen treden op beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden (> 11 km). Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het Midwolderbos. Het Midwolderbos behoort tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Doordat negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken niet bij voorbaat uitgesloten kunnen worden, dienen de plannen getoetst te worden aan het beschermingskader van de EHS.

1.3 GEVOLGDE WERKWIJZE

Bij een quick scan worden, op basis van bestaande verspreidingsgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken gedaan over de verwachting van het voorkomen van beschermde soorten. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 24 september 2008 in de vorm van een habitatgeschiktheidstoets. Het veldbezoek heeft niet de status van een complete inventarisatie. Een habitatgeschiktheidsbeoordeling is een veldonderzoek waarbij op grond

van fysieke kenmerken van het terrein een indicatie verkregen wordt van het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Het veldonderzoek vormt samen met de beschikbare gegevens van het Natuurloket en beschikbare literatuur de basis van de quick scan.

De voorgenomen ruimtelijke ingrepen worden getoetst aan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Vervolgens wordt bekeken of eventuele schadelijke effecten voorkomen kunnen worden met mitigerende maatregelen. Er wordt aangegeven of nader (veld)onderzoek noodzakelijk is. Indien beschermde soorten verwacht worden, is het noodzakelijk te bepalen of ze daadwerkelijk vóórkomen. Wanneer voor zwaarder beschermde soorten, tabel 2 en 3 –soorten van de Flora- en faunawet, verbodsbepalingen overtreden worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden in het kader van Flora- en faunawet.

Naast de Flora- en faunawet is de gebiedsbeschermende werking van het provinciaal beleid (EHS) van toepassing. Er wordt aangegeven of de voorgenomen ruimtelijke ingrepen mogelijk een effect hebben op het EHS-gebied Midwolderbos.

HOOFDSTUK 2 Wettelijk kader

Natuurbescherming valt onder te verdelen in twee categorieën: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soorten worden wettelijk beschermd door de Flora- en Faunawet. Gebiedsbescherming vindt plaats door de aanwijzing van gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur en/of als Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden zijn gebieden, die zijn aangewezen of aangemeld in het kader van de Europese Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn. De internationale verplichtingen van deze twee richtlijnen zijn in de nationale wetgeving verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998, die in 2005 in werking is getreden.

2.1 FLORA- EN FAUNAWET

De Flora - en faunawet richt zich op de bescherming van wilde planten- en diersoorten. Welke planten- en diersoorten beschermd zijn, staat in de wet. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. In de wet is verder bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora - en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

2.1.1 DE VERBODSBEPALINGEN

De algemene verbodsbepalingen, die handelingen die het voortbestaan van planten en diersoorten in gevaar kunnen brengen verbieden, is een belangrijk onderdeel van de Flora - en faunawet. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. De belangrijkste, voor ruimtelijke plannen relevante wettelijke bepalingen staan hieronder genoemd.

ALGEMENE VERBODSBEPALINGEN FLORA - EN FAUNAWET (ARTIKEL 8 T/M 12)

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

2.1.2

PLICHT OM VOORAF TE TOETSEN

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Deze moet tijdens de uitwerking van zijn plannen of tijdens het plannen van werkzaamheden het volgende in kaart brengen:

- welke beschermde dieren en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor?
- leidt het realiseren van het plan of de uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet betreffende planten en hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving?
- kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden, dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden?
- Is, om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten, ontheffing (ex-artikel 75 van de Flora- en faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende planten op de groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist?

2.1.3

VRIJSTELLING EN MOGELIJKHEID ONTHEFFING AAN TE VRAGEN

De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen voor overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 12. In veel gevallen kan een plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, moet een ontheffing aangevraagd worden.

De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen voor overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de AMvB van februari 2005, artikel 75 (Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen) wordt ten aanzien van deze voorwaarden onderscheid gemaakt in verschillende groepen soorten:

De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen voor overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 12. In veel gevallen kan een plan overigens zo uitgevoerd worden, dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het

Ministerie in Dordrecht. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan.

In de AMvB van februari 2005, artikel 75¹, wordt ten aanzien van deze voorwaarden onderscheid gemaakt in verschillende groepen soorten:

Groep 1: Algemene soorten (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden die leiden tot overtreding van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel is voor deze soorten de algemene zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten (Tabel 2 AMvB)

Voor soorten uit groep 2 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting, mits volgens een door het Ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden.

Groep 3: Soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/ bijlage 1 AMvB (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten kan nimmer vrijstelling verkregen worden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, waardoor verbodsbepalingen overtreden worden.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Vogels

Vanwege de bepalingen in de Vogelrichtlijn, die overgenomen zijn in de nationale regelgeving, geldt er voor vogels een afwijkend beschermingsregime. Er is geen vrijstelling of ontheffing mogelijk voor het verstoren van broedende vogels, hun eieren of jongen. Voor het verstoren van vaste broed- en verblijfplaatsen van vogels buiten het broedseizoen, zoals bedoeld in artikel 11 van de algemene verbodsbepalingen, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hiervoor dient een uitgebreide toets doorlopen te worden (zie groep 3).

2.1.4

ALGEMENE ZORGPLICHT

De algemene zorgplicht geldt voor alle in het wild levende dier- en plantensoorten, ook voor de soorten die niet als beschermde soort aangewezen zijn onder de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet wordt de intrinsieke waarde van planten en dieren genoemd. Vanuit deze intrinsieke waarde is ook de algemene zorgplichtbepaling opgenomen (artikel 2). Hierin staat dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende

¹ Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen

dieren en planten en hun leefomgeving. Ook mag men het welzijn van dieren niet onnodig aantasten en dieren onnodig laten lijden.

2.2

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daardoor een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Voor de begrensde EHS (netto EHS) geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een 'nee, tenzij'-regime. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het beleidskader 'Spelregels EHS' zegt over de bovengenoemde wezenlijke kenmerken en waarden het volgende: "Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, zullen de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied moeten worden gespecificeerd. De wezenlijke kenmerken en waarden zijn de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. Het gaat daarbij om: de bij het gebied behorende natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde".

"Feitelijk gaat het om de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied zoals opgenomen in de voorlopige Landelijke Natuurdoelenkaart die is opgenomen in het tweede Meerjarenprogramma Vitaal Platteland, en de nadere uitwerkingen daarvan zoals provinciale natuurdoeltypenkaarten en concrete uitwerkingsplannen." (Spelregels EHS, paragraaf 2.5, p. 11).

In de Spelregels zijn twee uitzonderingen opgenomen waarbij een individuele ingreep of een combinatie van projecten, ondanks een significant negatief effect op de waarden en kenmerken van de EHS, toch aanvaardbaar kan zijn. Het betreft de 'herbegrenzing EHS om andere dan ecologische redenen' en 'EHS-saldobenadering', bij gevallen waarbij significante negatieve effecten plaatsvinden door de uitvoer van een combinatie van plannen, projecten en handelingen. In het beleidskader Spelregels EHS wordt dit nader toegelicht. Bij eventuele significante effecten is het compensatiebeginsel van toepassing.

HOOFDSTUK

3

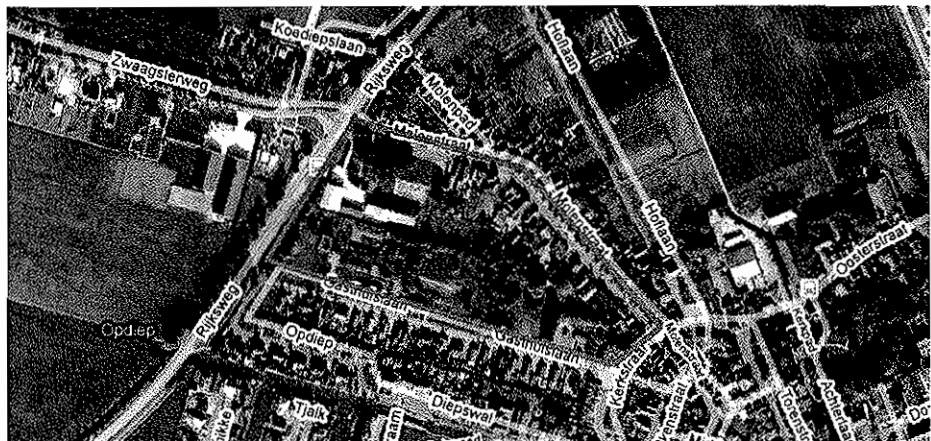
Beschrijving van het plangebied en het plan

3.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

Afbeelding 3.1

Ligging van het plangebied
Randstede.

Bron: Google maps



Het plangebied ligt aan de westrand van Scheemda en wordt omsloten door de wegen N362, de Molenstraat en de Gasthuislaan. Langs de Molenstraat staat lintbebouwing. Binnen het plangebied ligt een boerderij met oude bomen en een watergang. Langs de Gasthuislaan staan diverse woningen en een aula. Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd en verhard, deels onbebouwd. Het onbebouwde deel bestaat uit parkgebied, graslandjes en bijbehorende watergangen, een waterpartij en boombeplanting.

Foto 3.1

Plangebied Randstede,
Scheemda



3.2 PLANBESCHRIJVING

In het inrichtingsplan wordt het plangebied onderverdeeld in vijf delen. In onderstaande paragrafen worden de plannen beschreven per deelgebied.

Terrein Naaijer

Het gaat hier om het noordwestelijke deel ter plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf Naaijer. Uitgangspunt is de karakteristieke ligging van het terrein met de kenmerkende boerderijwoning te handhaven. Het terrein heeft nog een zeker reliëf, waarvan waar mogelijk gebruikt wordt gemaakt. Verder worden de waterpartij en de waardevolle erfbepanting ingepast en versterkt. Daardoor ontstaat een aantrekkelijk woongebied met wonen aan het water.

Gasthuislaan

Aan de Gasthuislaan worden de bestaande woningblokjes gehandhaafd en vindt een bescheiden aanvulling plaats met half-vrijstaande en vrijstaande woningen

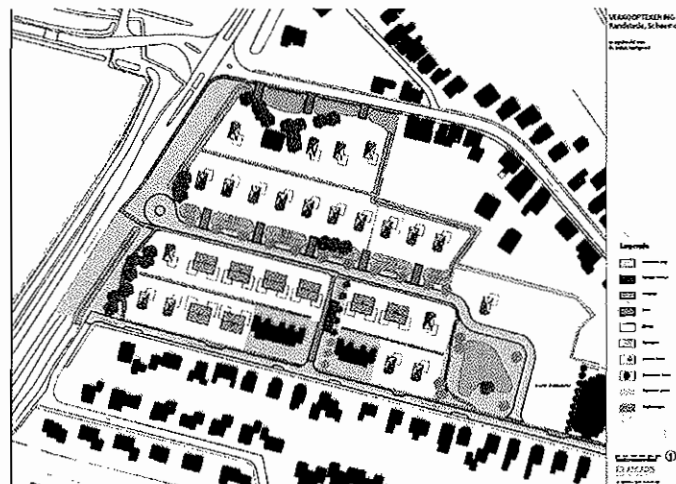
Middengebied

In het middengebied wordt ruimte gereserveerd voor een aantal twee-onder-een-kap woningen aan de zuidzijde van de woonstraat (twaalf huurwoningen) en enkele vrijstaande woningen daar ter weerszijden van. Aan de noordkant, alsmede op de hoekterreinen richting de N362, is de bouw van vrijstaande woningen het uitgangspunt

Wonen rond het park

Uitgangspunt is om het parkgebied in de nieuwe opzet in te passen en dit tevens te benutten voor de situering van passende woningen. In overleg tussen Acanthus, Stichting NOVO en gemeente Scheemda worden de mogelijkheden onderzocht voor een vorm van begeleid wonen en wel ten behoeve van de huisvesting van mensen met een beperking.

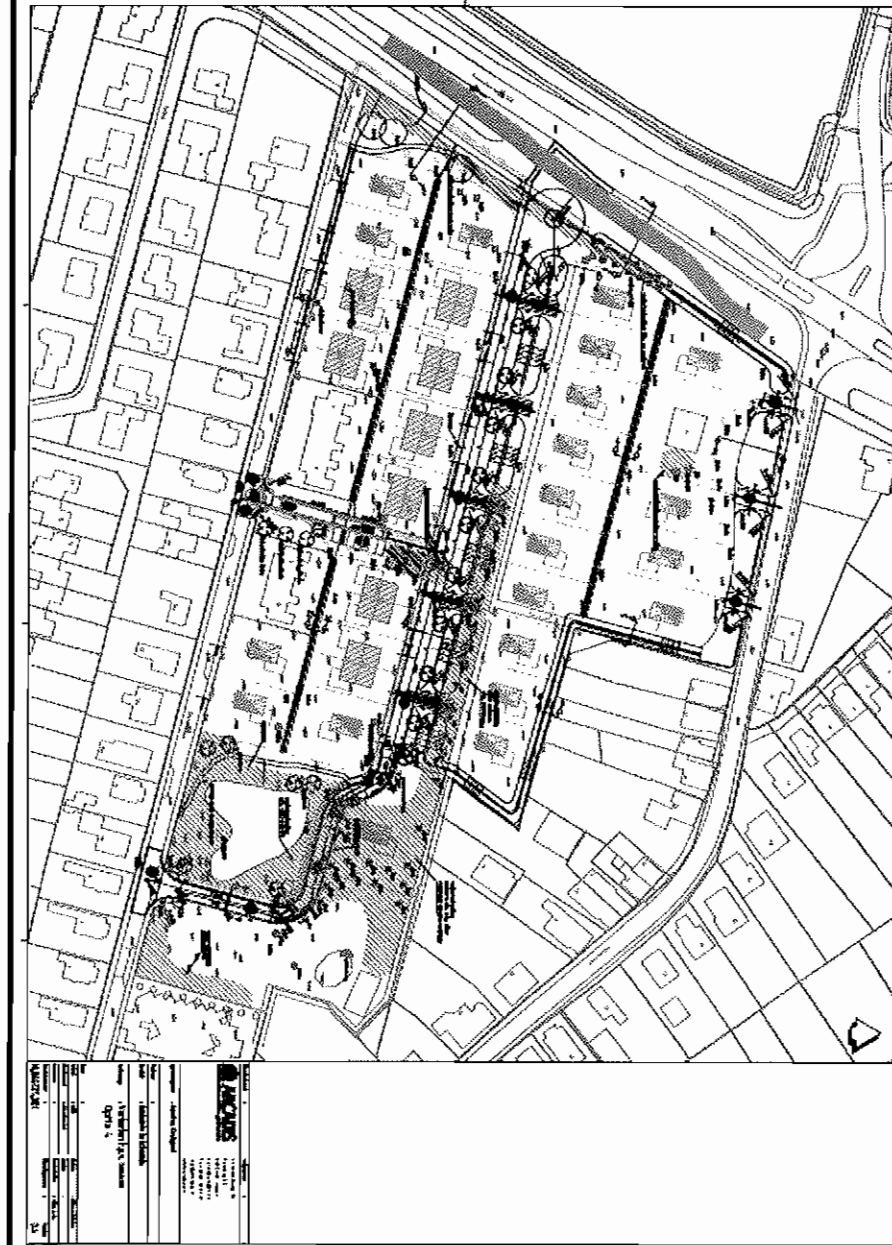
Afbeelding 3.
Inrichtingsplan Randstede,
Schoemda



Ten behoeve van het inrichtingsplan worden op diverse locaties bomen gekapt. De kap van deze bomen zal eind dit jaar plaatsvinden. Er worden geen huizen gesloopt. Wel wordt mogelijk extra verlichting bijgeplaatst.

Afbeelding 3.2

Overzicht te kappen en te
behouden bomen.



HOOFDSTUK

4

Onderzoek gebiedenbescherming

4.1

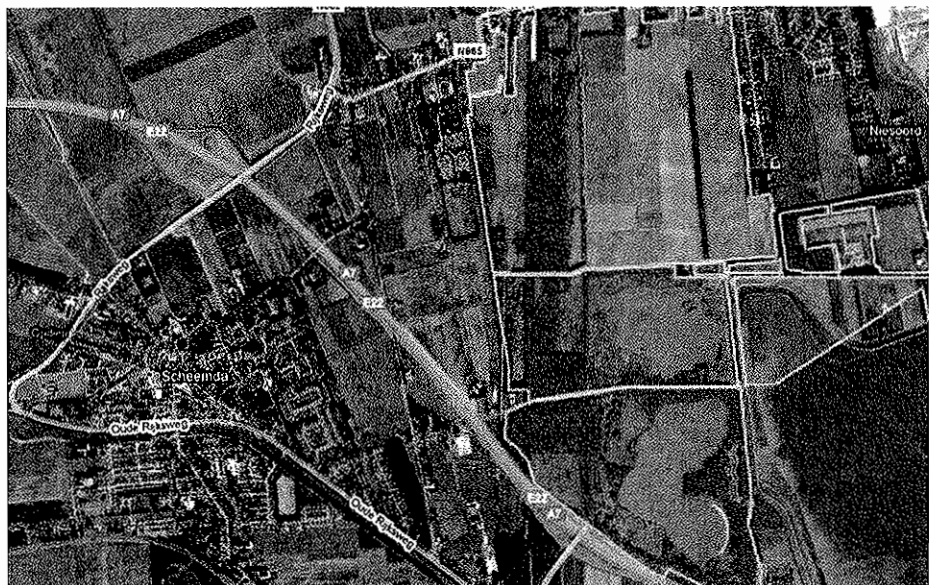
ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer van het EHS-gebied Midwolderbos. Het Midwolderbos is een oud bos dat werd aangeplant voor de houtteelt en om er vee te laten grazen. Tot voor ongeveer 150 jaar stonden er meerdere soorten bomen in het bos. Rond 1850 is het bos volledig leeggekap. Het bos is daarna opnieuw beplant met voornamelijk zomereiken en hier en daar wat beuken en Amerikaanse eiken. Vanaf het begin van de tachtiger jaren wordt het bos omgevormd tot een natuurlijk bosgebied. Er wordt niet meer gekapt voor de houtteelt en het dode hout wordt niet meer weggehaald. Verder wordt het bos begraasd door koniks. De waterhuishouding in het bos is zodanig veranderd, dat het regenwater zoveel mogelijk in het gebied achterblijft. De bosbodem is bij gedeelten leemhoudend. Het gebied kent droge en natte delen. Door de rijkdom aan kruidachtige planten, struiken en levende, maar ook dode bomen, komen er in het Midwolderbos veel vogelsoorten voor. Aan de oostzijde van het bos, is in 1991-1992 een plasseengebied van circa 40 hectare ingericht. Op de grote plas en de enkele kleinere plassen komen water- en oevervogels voor.

Afbeelding 4.3

Ligging plangebied Randstede (rood) ten opzichte van het EHS-gebied Midwolderbos.

Bron: Mini NV, 2008



4.2 EFFECTBESCHRIJVING

Het plangebied ligt buiten het EHS-gebied Midwolderbos, waardoor geen sprake is van ruimtebeslag en versnippering. Werkzaamheden tijdens de aanlegfase leiden mogelijk tot verstoring van de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied. Door de ruime afstand tussen het plangebied en het Midwolderbos en de momenteel al aanwezige verstoring van de A7 die het plangebied van het Midwolderbos scheidt, worden geen versturende effecten als gevolg van inrichtingswerkzaamheden tijdens de aanlegfase verwacht. Tijdens de gebruiksfase kan permanente verstoring optreden door toename van dagrecreanten in het Midwolderbos. Het plangebied Randsteden maakt deel uit van de herstructurering en verbetering van de bestaande woningvoorraad in Scheemda. Het aantal woningen en daarmee het aantal inwoners van Scheemda neemt dan ook niet toe. Extra permanente verstoring door toename van dagrecreatie is niet aan de orde. Verdroging wordt niet verwacht, doordat een groot deel van het plangebied momenteel al verhard is. Doordat het plangebied momenteel al gedraineerd is en het Midwolderbos op ruime afstand ligt, worden geen verdrogingeffecten verwacht door eventuele bemaling ten behoeve van nieuwe woningbouw.

4.3 TOETSING VAN EFFECTEN

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied Midwolderbos door ruimtebeslag, versnippering, verstoring en verdroging. Het 'nee, tenzij principe' is niet aan de orde en er hoeft geen compensatie plaats te vinden.

HOOFDSTUK

5

Soortenbescherming

5.1 BESCHERMDE SOORTEN5.1.1 VAATPLANTEN

Bij het Natuurloket zijn geen gegevens bekend van beschermde plantensoorten of Rode Lijst soorten (matig onderzocht). De grasvelden binnen het plangebied bestaan uit algemene soorten als engels raaigras, brandnetel, veldzuring, gewone klaver, paardenbloem, boterbloem en madelief. Het plangebied bevat diverse bomen als es, berk, beuk, paardenkastanje, linde en den. Door het stedelijke karakter van het plangebied ontbreekt geschikt biotoop voor zwaarder beschermde plantensoorten.

5.1.2 BROEDVOGELS

Door de ligging van het plangebied langs de N362 is het gebied niet van groot belang voor broedvogelsoorten. Bij het Natuurloket is slechts één broedvogelsoort bekend in het kilometerhok (goed onderzocht). De bomen en onderbeplanting zijn geschikt voor vogels van bos en struweel. Mogelijk broeden enkele watervogels nabij de watervijver. Binnen het kilometerhok zijn 11 watervogelsoorten bekend (Natuurloket). Het plangebied bevat geen jaarrrond beschermde nesten van uilen of roofvogels.

5.1.3 ZOOGDIEREN

De bomenrijen binnen het plangebied zijn geschikt als vaste vlieg- en foerageerroute. De bestaande zorgwoningen aan de Gasthuislaan blijft behouden. De onverharde delen van het plangebied zijn geschikt voor algemene muizensoorten als aarmuis, veldmuis en bosspitsmuis en algemene soorten als egel, mol, wezel, hermelijn, haas en konijn. De waterpartij kent steile oevers zonder brede rietkragen. Natuurvriendelijke oevers ontbreken binnen het plangebied, waardoor het gebied ongeschikt is voor zwaarder beschermde muizensoorten.

5.1.4 REPTIELEN EN AMFIBIEËN

Bij het Natuurloket zijn geen gegevens bekend over beschermde amfibieën. Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen. Het gebied is niet geschikt voor zwaarder beschermde amfibieënsoorten, vanwege het ontbreken van geschikt biotoop. De waterpartij is geschikt als voortplantingsbiotoop voor algemene amfibieën als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker, meerkikker en gewone watersalamander. Het struikgewas vormt potentieel overwinteringsbiotoop. Het plangebied ligt buiten het natuurlijke verspreidingsgebied van reptielen.

5.1.5 VISSEN

De waterpartij en watergangen zijn geschikt voor algemene vissoorten. De watergangen bevatten in meer of minder mate eendenkroos. Door de lage waterkwaliteit door het voormalige agrarische gebruik en doordat de watergangen niet in verbinding staan met grotere omliggende watergangen, worden geen zwaardere beschermde soorten verwacht. De waterpartij blijft intact. De bermsloot aan de westkant van het plangebied staat droog en is daardoor ongeschikt voor vissen.

Foto 5.2

Watergang aan noordkant van plangebied (links) en waterpartij in park (rechts).



5.1.6 INSECTEN EN ONGEWERVELDEN

Binnen het kilometerhok is een waarneming van een dagvlinder uit tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet bekend. Het plangebied ligt buiten het verspreidingsgebied van groene glazenmaker in Groningen. Zwaardere beschermde soorten worden door het ontbreken van geschikt leefgebied niet verwacht.

5.2 MOGELIJKE GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE SOORTEN

De belangrijkste ingrepen met mogelijke gevolgen voor beschermde soorten zijn:

- grond- en graafwerkzaamheden;
- kappen/verwijderen van bomen en beplanting;
- opschonen van het terrein;
- nieuwbouw van panden;
- plaatsen van dammen met duikers in de watergangen.

De mogelijke gevolgen voor beschermde soorten door de ingrepen zijn:

- Broedende vogels en hun nesten kunnen worden verstoord wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden.
- Vleermuizen kunnen worden verstoord door licht wanneer werkzaamheden plaatsvinden buiten de dagperiode. Plaatsen van extra verlichting kan leiden tot het verstoren van foerageergebied. Bij de kap van de wilg gaan mogelijk vaste verblijfplaatsen van rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis verloren.
- Tijdens de uitvoering kan de fysieke aanwezigheid van machines en mensen leiden tot verstoring van dieren.
- Door graafwerkzaamheden kunnen holen en/of schuilplaatsen van algemene zoogdieren verstoord of vernietigd worden, individuele dieren kunnen daarbij worden verstoord of omkomen.

- Overwinteringsplaatsen van amfibieën kunnen worden aangetast door het 'opschonen' van het terrein: kap van bomen, afvoer van takken, strooisel en bladafval.
- Bij werkzaamheden in en rondom de sloten kunnen algemene amfibieën en vissensoorten fysiek geschaad worden en kan het leefmilieu verstoord raken.
- Afhankelijk van de inrichting van het plangebied kunnen enkele soorten zoals vleermuizen, vogels, muizen en egels terugkeren.
- Door het opwaarderen van de vijver en haar omgeving, het creëren van nieuwe waterpartijen en de aanplant van circa twintig nieuwe bomen neemt de waarde van het plangebied voor amfibieën, vissen en kleine zoogdieren toe.

5.3

TOETSING AAN DE FLORA- EN FAUNAWET

Tabel 3.1

Beschermde soorten waarvoor de Flora- en faunawet (mogelijk) van toepassing is

Beschermde soorten	Verbodsbepaling
Alle voorkomende broedvogels	Vernietigen van nesten en verstoring van verblijfplaatsen (art. 11) Verontrusten van dieren (art.10)
Rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, aardmuis, veldmuis, bosspitsmuis, haas, konijn, mol, egel, hermelijn, wezel, bruine kikker, bastaardkikker, meerkikker, gewone pad, kleine watersalamander	Doden en/of verontrusten van dieren (art. 9 en 10)

5.4

VOORKOMEN EN BEPERKEN VAN SCHADE: WERKPROTOCOL

In onderstaand ecologisch protocol is een aantal maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen waarmee de negatieve gevolgen voor in het wild voorkomende beschermde diersoorten zoveel mogelijk voorkomen kunnen worden.

- Schade aan broedvogels dient altijd voorkomen te worden. De werkzaamheden (dienen minimaal buiten het broedseizoen van vogels (dus vóór half maart en na half juli) te worden gestart. Deze periode is een indicatie: sommige broedvogels hebben een afwijkende broedperiode. Er kan alleen onder voorwaarden - mits er geen broedvogels worden verstoord - in het broedseizoen worden doorgewerkt.
- Tijdens werkzaamheden geen gebruik maken van felle, uitstralende lichtbronnen, vooral rond schemertijden, om negatieve effecten op foeragerende vleermuizen te voorkomen.
- Bij grondwerkzaamheden één kant op werken, om het voor dieren mogelijk te maken de werkzaamheden te ontvluchten.
- Het aantal werkpaden en de breedte van de paden wordt zo beperkt mogelijk gehouden, opdat zo min mogelijk hopen vernield worden en dieren zo min mogelijk geschaad worden.
- Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu te worden gelet op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van dieren en planten moet worden voorkomen dat deze gedood of verwond c.q. onnodig aangetast (bij planten) worden. In het geval dat een ingreep toch samenvalt met de aanwezigheid van beschermde soorten, worden passende maatregelen genomen of er wordt naar een andere oplossing gezocht.

5.5

MOGELIJKHEDEN VOOR VRIJSTELLING EN ONTHEFFING

Door de uitvoering te laten plaatsvinden volgens het ecologisch werkprotocol wordende negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden.

HOOFDSTUK

6 Conclusies

6.1 CONCLUSIE GEBIEDENBESCHERMING

- Er treden geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied Midwolderbos op als gevolg van ruimtebeslag, versnippering, verstoring en verdroging.
- Het 'nee tenzij principe' is niet aan de orde en er hoeft geen compensatie plaats te vinden.

6.2 CONCLUSIE SOORTENBESCHERMING

- In het gebied komen soorten voor die door de Flora- en faunawet worden beschermd.
- Door naleving van het ecologisch protocol (zie § 3.4) is de ecologische schade geminimaliseerd en aanvaardbaar.
- Niet alle schade is te vermijden.
- Voor de vrijgestelde soorten en niet beschermde soorten geldt de zorgplicht. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen.
- Indien toch werkzaamheden plaatsvinden buiten de geschikte periode plaatsvinden, kunnen negatieve gevolgen voor vrijgestelde soorten niet uitgesloten worden en moet ook voor de betreffende soorten (tabel 2 en 3) een ontheffing worden aangevraagd.
- Met het opwaarderen van de vijver en haar omgeving, het creëren van nieuwe waterpartijen en de aanplant van circa twintig nieuwe bomen, neemt de waarde van het plangebied voor amfibieën, vissen en kleine zoogdieren toe.

6.3 AANBEVELINGEN

- Wellicht kunnen er kruidenrijke bermen of stroken in het plangebied geïntegreerd worden. Dit levert een geschikt habitat op voor veel soorten als dagvlinders en zoogdieren.

BIJLAGE 7

Stukken raadsvaststelling

RAADSBESLUIT

**Raadsvergadering
d.d.:**

25 maart 2009

Agendapunt:

5

gemeente **S**cheemda

De raad van de gemeente Scheemda;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2009,
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

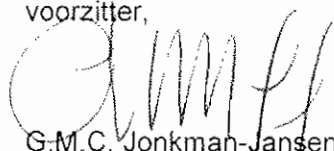
1. de ingebrachte zienswijze, genoemd in het raadsvoorstel, ontvankelijk te verklaren;
2. ten aanzien van de in de zienswijze naar voren gebrachte bezwaren beslissen overeenkomstig de beoordeling als verwoord in het raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Scheemda-De Randstede met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van onder andere de plankaart, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan, omdat de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft met de realisering van het woongebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Scheemda
d.d. 25 maart 2009
griffier,



C.M.I. Kramer

voorzitter,



G.M.C. Jonkman-Jansen

RAADSVOORSTEL		
Raadsvergadering d.d. :	25 maart 2009	 gemeente Scheemda
Agendapunt:	5	
Onderwerp		
Vaststelling bestemmingsplan Scheemda-De Randstede.		
Voorstel		
1. de ingebrachte zienswijze, genoemd in dit voorstel, ontvankelijk te verklaren; 2. ten aanzien van de in de zienswijze genoemde bezwaren beslissen overeenkomstig de beoordeling als verwoord in dit voorstel; 3. het ontwerp bestemmingsplan Scheemda-De Randstede met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van onder andere de plankaart, vast te stellen; 4. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan, omdat de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft met de realisering van het woongebied.		
Inleiding		
In het Woonplan Scheemda, zoals uw raad dat reeds in 2001 vaststelde, is de herstructurering en verbetering van de bestaande woningvoorraad een belangrijk beleidsthema. In het woonplan is voor de locatie De Randstede in de kern Scheemda aangegeven, dat dit gebied beschikbaar komt voor herontwikkeling en dat een opwaardering gewenst is. De gemeente Scheemda heeft Acantus Groep in de gelegenheid gesteld om het gebied te ontwikkelen binnen gemeentelijke planologische randvoorwaarden. Daarvoor is eerst een visie voor het gebied gemaakt. Die visie is reeds in 2004 opgesteld in samenspraak met een groep omwonenden. Daarna is de planvorming door een nader onderzoek van Acantus Groep naar de haalbaarheid van het plan enigszins vertraagd. De aangepaste visie is met de bewonersgroep besproken (in mei 2007) en is positief ontvangen. Vervolgens is met het bestemmingsplan verder gewerkt: de visie is uitgewerkt in bestemmingen met bijbehorende planregels. Al met al kan met uitvoering van het plan De Randstede een belangrijke vorm van buurtvernieuwing in de kern Scheemda worden bereikt en kunnen diverse woonmogelijkheden worden aangeboden: het betreft zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. Gezocht is naar een aantrekkelijk stedenbouwkundig ontwerp waarmee het gebied ook ruimtelijk een opwaardering krijgt.		
Doel		
Na een intensieve periode van voorbereiding is het ontwerp bestemmingsplan Scheemda-De Randstede thans zover gevorderd, dat wij dit uw raad ter vaststelling kunnen aanbieden. Door middel van dit voorstel wordt u gevraagd dit bestemmingsplan Scheemda-De Randstede vast te stellen, waarbij tevens een uitspraak wordt gedaan over de kenbaar gemaakte zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan.		

Argumenten

1. *Inspraak en overleg*

In het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gestelde overleg is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de provinciale Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen. Daarnaast is het plan toegestuurd aan een aantal andere diensten en instanties dat betrokken is bij de inspraak en het overleg op grond van artikel 10 Bro.

Verder heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 10 april 2008 tot 21 mei 2008 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. De resultaten van het overleg en de inspraak zijn uitvoerig verwoord in een reactienota die in hoofdstuk 9 van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. De conclusie uit de inspraak en het overleg is, dat het plan op een breed draagvlak mag rekenen en over het algemeen positief is ontvangen. De opmerkingen die er op onderdelen waren, zijn in hoofdstuk 9 beantwoord.

2. *Beantwoording zienswijze*

In de zienswijze wordt ingegaan op het hoekperceel Molenstraat en de N362. De indieners hebben een optie op deze kavel en hebben daarover contact gehad met Acantus Groep, als ontwikkelende partij. Zij willen graag de woning en garage als één geheel kunnen realiseren. Als de garage binnen het aangegeven bijgebouwengebied moet worden gerealiseerd, zou deze op grondgebied van de naastgelegen boerderijwoning komen te vallen. Gepleit wordt dan ook voor een verruiming van het bijgebouwengebied aan de zuidwestzijde van het te bebouwen hoofdgebouw. Ook in zo'n opzet kan rekening worden gehouden met het zicht vanaf de N362, omdat de zijkant van de woning nog steeds goed kan uitkomen. Bovendien zal de garage een geheel met de woning vormen.

Reactie:

Eén van de uitgangspunten is dat aan de zijde van de N362 extra aandacht vereist is voor de plaatsing van bijgebouwen. Omdat het gaat om een (nieuwe) dorpsrand, is het van belang dat deze primair wordt bepaald door gevels van de hoofdgebouwen. Om die reden geeft het bestemmingsplan ook een verplichte gevellijn richting de N362 aan, waarin gebouwd moet worden. De bijgebouwen moeten met het oog daarop enigszins teruggelegen worden gebouwd en daarvoor geeft het bestemmingsplan een bijgebouwengebied aan. Het belang van een zorgvuldig vormgegeven dorpsrand is ook in het overleg door de provincie Groningen aangegeven. Anderzijds is een realiseerbare situatie van belang.

In overleg met Acantus Groep zijn de uit te geven kavels aan de Molenstraat nader onderzocht. Hoewel kavelgroottes op zichzelf niet in het kader van het bestemmingsplan worden vastgelegd, moet het bestemmingsplan wel leiden tot praktisch uitgeefbare kavels. Bij de uitgifte is uitgangspunt van Acantus Groep dat het betreffende hoekperceel iets aan de oostzijde wordt vergroot; de kavelbegrenzing schuift iets naar de boerderijwoning. Daarmee worden de mogelijkheden aan die zijde realiseerbaar. In combinatie daarmee kan enige verruiming (twee meter) in het bouwblokje worden geboden. Daarnaast is gemeentelijk overwogen dat aan de westzijde het bijgebouwengebiedje iets verruimd kan worden, aansluitend op het zuidelijk gelegen gebiedje. Daarmee wordt op deze punten tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Verder zouden de heer De Jonge en mevrouw Hassing graag de rooilijn van kavel 1 iets verder willen terugleggen, aangezien de hoek van de voor-/zijgevel van de woning naar de sloot slechts drie meter bedraagt. Het iets naar achteren leggen van de rooilijn geeft meer ruimte en resulteert ook in een beter overzicht op het kruispunt.

Reactie:

Uitgangspunt voor de ruimtelijke visie in het bestemmingsplan voor dit zogenaamde "terrein Naaijer" is geweest om de karakteristieke ligging van het terrein van de boerderijwoning met groen en water in te passen. In deze visie is gezocht naar een bebouwingsbeeld waarbij de woningen enigszins ten opzichte van elkaar verspringen met de boerderijwoning als centraal element. De door indieners van de zienswijze gevraagde terugrooiing zou dit gewenste beeld nivelleren. Bovendien is het terrein dermate ruim dat een goede woonsituatie mogelijk is, met voldoende uitzicht op de kruising van de Molenstraat. Verder wordt verwezen naar de eerder genoemde tegemoetkoming aangaande de verruiming van het bouwblok.

De ingediende zienswijze kan gedeeltelijk gegrond verklaard worden waar het betreft een verruiming van het bouwblok in oostelijke richting en overigens ongegrond verklaard worden.

3. Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen zijn op 2 februari 2009 in de gelegenheid gesteld deze tijdens een hoorzitting nader toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze bij de stukken ter inzage.

Kantttekeningen

1. Ambtshalve wijziging van de plankaart

- *situatie woningen Molenstraat (boerderijwoning en naastgelegen percelen)*

Bij het uitwerken van het plan ten behoeve van een toekomstige terreinuitgifte is gebleken dat de situaties van de bouwblockjes aan de Molenstraat op een onderdeel aanpassing verdient. Naast de al bij de zienswijze aangegeven verruiming van het meest noordwestelijke bouwblockje, geldt dit ook voor het oostelijke bouwblockje (twee meter verruiming aan westzijde). Het voorstel is dan ook om ambtshalve de plankaart, zoals die ter visie heeft gelegen, aan te passen zoals weergegeven op de bij dit voorstel behorende bijlage 1.

- *beeldkwaliteitsparagraaf*

In bijlage 4 bij de plantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze geeft op basis van het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke uitgangspunten met bijbehorende welstandscriteria weer. Deze welstandscriteria ondersteunen de gewenste inrichting van het gebied. De welstandscriteria worden als partiële aanvulling/wijziging op de Welstandsnota Winschoten, Reiderland en Scheemda ter vaststelling aangeboden. In bijlage 4 is per deelgebied een korte beschrijving gegeven en zijn verder de te hanteren criteria toegevoegd. Verder zijn per deelgebied één of enkele foto's opgenomen als referentiebeeld. Deze moeten niet worden gezien in termen van voorschrift, maar als een mogelijke referentie van de te bouwen woningen. De tekst van de criteria is hierbij leidend. Dit is ook in het overleg met de welstandscommissie, Libau, naar voren gekomen. Om dit expliciet te maken stellen wij u voor om aan de tekst van de bijlage als algemene uitgangspunten toe te voegen:

- de tekst van de opgenomen welstandscriteria is leidend;
- de foto's zijn als referentie bedoeld en daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Afstemming procedure hogere waarden

Vanwege de geluidsbelasting van de N362 kan in het bijzonder voor de nieuw geprojecteerde woningen binnen de geluidzone niet volledig aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder worden voldaan. In de plantoelichting (hoofdstuk 5) wordt daarop ingegaan. Door middel van het volgen van een procedure hogere waarden kan hierin worden voorzien. Deze procedure heeft parallel met die van het bestemmingsplan zijn beslag gekregen. De vaststelling van een hogere grenswaarde is een bevoegdheid van ons college. Het besluit dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn genomen. Wij hebben het besluit hogere waarde Wet geluidhinder inmiddels vastgesteld.

3. Vaststellen exploitatieplan

In het convenant Woonplan Scheemda is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties aangegeven aangaande de volkshuisvesting en de herstructurering. Uit het convenant vloeit voort, dat de corporatie, Acantus Groep verantwoordelijk is voor de sloop van de nog aanwezige panden en vervangende nieuwbouw van de woningen, alsmede voor de aanleg van de infrastructuur. Eén en ander vindt plaats binnen de planologische en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente. De randvoorwaarden worden met dit bestemmingsplan gegeven. De gemeente neemt vervolgens de openbare ruimte over. De gemeente heeft derhalve geen directe financiële bemoeienis met de realisering van het woongebied van het plangebied van De Randstede en op basis hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Integrale consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie

Als de gemeenteraad overgaat tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan moet dit ingeval van zienswijze(n) - binnen zes weken na dagtekening van het raadsbesluit - voor de duur van zes weken wederom ter visie worden gelegd. Het door de gemeenteraad vastgestelde plan behoeft vervolgens volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geen goedkeuring meer.

Het besluit tot vaststelling zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt in het huis aan huis blad (Streekblad Oost-Groningen) en de Staatscourant. In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om tegen uw besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden (onder andere de indieners van een zienswijze) beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De volgende stukken liggen ter inzage in de raadsportefeuille:

- de toelichting, de regels en de plankaart;
- de inspraak en overlegreacties als bijlage opgenomen bij de toelichting;
- publicatie ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan;
- de ingebrachte zienswijze;
- verslag hoorzitting.

Scheemda, 24 februari 2009

burgemeester en wethouders van de gemeente Scheemda,
gemeentesecretaris,

burgemeester,

M. van der Wal

G.M.C. Jonkman-Jansen

Beh.d.: EAbbas

Bijlage: 1

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3: Groen	8
Artikel 4: Groen - Park	9
Artikel 5: Horeca	10
Artikel 6: Maatschappelijk	12
Artikel 7: Verkeer - Verblijf	14
Artikel 8: Water	15
Artikel 9: Wonen - 1	16
Artikel 10: Wonen - 2	20
Artikel 11: Wonen - 3	24
Artikel 12: Wonen - Uit te werken	28
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	31
Artikel 13: Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 14: Algemene gebruiksregels	32
Artikel 15: Algemene ontheffingsregels	33
Artikel 16: Overige regels	35
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	36
Artikel 17: Overgangsrecht	36
Artikel 18: Slotregel	37

Bijlage 1 **Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Scheemda - De Randstede van de gemeente Scheemda;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
3. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten en waarbij het woonhuis de uitstraling van de woonfunctie behoudt;
4. aan- of uitbouw:
een gebouw, dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. achtererf:
het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. bar-/dancing:
een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs;
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

10. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep casu quo een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
11. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
12. bestaand:
 - a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 - bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
 - b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;
13. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
14. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
15. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
16. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
17. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
18. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

19. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
21. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
22. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. carport:
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, bestaande uit een ruimte van lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt en die van ten hoogste 2 aaneengebouwde wanden is voorzien;
24. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
25. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
26. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
27. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
28. erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

29. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
30. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
32. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
33. gevellijn:
de als zodanig aangegeven bouwgrens;
34. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
35. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
36. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
37. kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

38. kap:
een dak met een zekere helling;
39. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
40. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
41. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
42. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
43. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
44. voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
45. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

46. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua, uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

47. zijerf:

het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;
2. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel;
4. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. de (nok)hoogte/(bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoe-pels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
6. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, casu quo bestemmingsgrenzen ten hoogste 1,00 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Groen

3. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
waarbij het behoud van de waardevolle boombeplanting wordt nagestreefd;
- b. paden;
- c. oevers, bermen en beplanting;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen en watergangen;
met de daarbijbehorende:
- g. verhardingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. 2. Bouwregels

3. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3. 3. Aanlegvergunning

3. 3. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

3. 3. 2. Het in lid 3.3.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3. 3. 3. De in lid 3.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het karakter van de boombeplanting en het straatbeeld en de noodzaak ervan in verband met het realiseren van het gewenste woonmilieu kan worden aangetoond.

Artikel 4: Groen - Park**4. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;

waarbij het behoud van de waardevolle boombeplanting wordt nastreeft;

met daaraan ondergeschikt:

- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. oevers;
- e. paden;
- f. speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwregels

4. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4. 3. Aanlegvergunning

4. 3. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van waardevolle boombeplanting;
- b. het dempen en/of wijzigen van waterlopen en waterpartijen;
- c. het vergraven van oevers.

4. 3. 2. Het in lid 4.3.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4. 3. 3. De in lid 4.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het karakter van de boombeplanting en het straatbeeld en de noodzaak ervan in verband met het realiseren van het gewenste woonmilieu kan worden aangetoond.

Artikel 5: Horeca**5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. horecabedrijven;
 2. een bedrijfswoning, voorzover het de tweede bouwlaag betreft;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van de in lid 5.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van de gebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 30° bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar-/dancing.

5. 5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 5.4. sub b en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel bij een horecabedrijf in de vorm van voedings- en genotmiddelen die ter plaatse worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een horecabedrijf, mits:
 - * de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de uitoefening van het horecabedrijf.

Artikel 6: Maatschappelijk**6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van dienstverlening;

met de daarbijbehorende:

- c. waterlopen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van de in lid 6.1. sub a en b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- c. de gebouwen zullen worden voorzien van een plat dak.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 6.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7: Verkeer - Verblijf**7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. tuinen en erven;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 8: Water**8.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen, watergangen en waterpartijen;
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. oevers;

met de daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, op-ritten, dammen en/of duikers.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

8.3. Aanlegvergunning

8.3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen en/of dempen van waterlopen, watergangen en/of waterpartijen;
- b. het vergraven van oevers.

8.3.2. Het in lid 8.3.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3.3. De in lid 8.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur.

Artikel 9: Wonen - 1**9.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. een galerie / atelier, indien de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke vorm van wonen - galerie / atelier";
- b. een toren, indien de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - toren";
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
met de daarbijbehorende:
- d. waterlopen;
- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien een gevellijn is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd;
- d. indien in het bouwvlak een maximaal aantal te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, zal het aantal te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- e. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij in het bouwvlak een maximaal aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" aangegeven aantal zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde in de subleden f en g mag een toren met een maximale bouwhoogte van 15,00 m worden gebouwd, indien de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - toren";

- k. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

9. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak c.q. binnen het gebied dat ter plaatse is aangeduid als “bijgebouwen”, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport tot de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten minste 3,00 m zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m² bij vrijstaande woningen ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 3. de afstand van bijgebouwen op een achtererf tot het openbaar groen of de openbare weg ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 4. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het zij- en achtererf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

9. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9. 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het hoofdgebouw niet meer dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 9.2.1. sub c en toestaan dat een hoofdgebouw vóór of achter de gevellijn wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 9.2.1. sub k en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 9.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, minder dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 9.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport vóór de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

9. 4. 2. De in lid 9.4.1. genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 10: Wonen - 2**10. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
waarbij het behoud van de waardevolle boombeplanting wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. 2. Bouwregels

10. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien een gevellijn is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd;
- d. indien in een bouwvlak een maximaal aantal te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, zal het aantal te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- e. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- j. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

10. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak c.q. binnen het gebied dat ter plaatse is voorzien van de aanduiding "bijgebouwen", waarbij verder geldt dat:
1. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport tot de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten minste 3,00 m zal bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m² bij vrijstaande woningen ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 3. de afstand van bijgebouwen op een achtererf tot het openbaar groen of de openbare weg ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 4. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het zij- en achtererf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

10. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10. 4. Ontheffing van de bouwregels

10. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdbouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het hoofdbouw niet meer dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 10.2.1. sub c en toestaan dat een hoofdbouw vóór of achter de gevellijn wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 10.2.1. sub j en toestaan dat de afstand van een hoofdbouw of een blok van aangebouwde hoofdbouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 10.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, minder dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdbouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 10.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport vóór de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdbouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

10. 4. 2. De in lid 10.4.1. genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10. 5. Aanlegvergunning

10. 5. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

10. 5. 2. Het in lid 10.5.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10. 5. 3. De in lid 10.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het karakter van de boombeplanting en het straatbeeld en de noodzaak ervan in verband met het realiseren van het gewenste woonmilieu kan worden aangetoond.

10. 6. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 11: Wonen - 3**11. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep casu quo een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11. 2. Bouwregels

11. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien een gevellijn is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd;
- d. indien in het bouwvlak een maximaal aantal te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, zal het aantal te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;-
- e. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij in het bouwvlak een maximaal aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" aangegeven aantal zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- j. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

11. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak c.q. binnen het gebied dat ter plaatse is aangeduid als “bijgebouwen”, met dien verstande dat:
 1. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport tot de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten minste 3,00 m zal bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m² bij vrijstaande woningen ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 3. de afstand van bijgebouwen op een achtererf tot het openbaar groen of de openbare weg ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 4. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het zij- en achtererf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

11. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11. 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de diepte van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het hoofdgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 11.2.1. sub c en toestaan dat een hoofdgebouw vóór of achter de gevellijn wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 11.2.1. sub h en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 11.2.1. sub j en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 11.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, minder dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 11.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport vóór de gevellijn dan wel, indien geen gevellijn is aangegeven, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

11. 4. 2. De in lid 11.4.1. genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 12: Wonen - Uit te werken**12.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige woningen in combinatie met zorggerelateerde en sociaal-culturele voorzieningen;
- b. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een woonhuis; met de daarbijbehorende:
- d. waterlopen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water;
- k. tuinen en erven;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het de volgende regels:

- a. het uitgangspunt is de realisatie van gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige woningen in combinatie met zorggerelateerde en sociaal-culturele voorzieningen;
- b. indien geen gebouwen als bedoeld in sub a worden gerealiseerd, zullen grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- c. er dient een optimale stedenbouwkundige samenhang te worden gecreëerd tussen de inrichting van het terrein enerzijds en de bestaande en nieuwe functies/elementen in de omgeving anderzijds;
- d. de afstand van de onder sub a bedoelde gebouwen tot de Gasthuislaan zal ten minste 10,00 m bedragen;
- e. de afstand van de onder sub b bedoelde grondgebonden woningen tot de Gasthuislaan, zal ten minste 8,00 m bedragen;
- f. er dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke kenmerken van het nabijgelegen park;
- g. er dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de voor het gebied relevante omgevingsaspecten, waaronder de aspecten *water* en *milieu*;
- h. het parkeren zal op het eigen terrein plaatsvinden, zo mogelijk in de directe nabijheid van de Gasthuislaan.

12. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 12.1. sub a genoemde gebouwen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

12. 2. 2. Voor het bouwen van de in lid 12.1. sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 6 bedragen;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

12. 2. 3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een woonhuis gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

12. 2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12. 3. Bouwregels

Zolang en voorzover de in lid 12.2. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken, uit te voeren binnen de in lid 12.1. omschreven bestemming, slechts worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

12. 4. Delegatieregel

Bij de in lid 12.2 bedoelde uitwerking kunnen Burgemeester en Wethouders binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels ontheffingsregels opnemen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouwregels en gebruiksregels.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 13: Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichtingen; en
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 15: Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits:
 - de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met uitzondering van reclamemasten, van welke de hoogte ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m, mits:
 1. de noodzaak tot de plaatsing van een antennemast wordt aangetoond;
 2. bij de plaatsing van een antennemast wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
 3. door de plaatsing van een antennemast de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- mits:
- de bouwgrems met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

Artikel 16: Overige regels**Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17: Overgangsrecht

17. 1. Overgangsrecht bouwwerken

17. 1. 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.

17. 1. 2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

17. 1. 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17. 2. Overgangsrecht gebruik

17. 2. 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17. 2. 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17. 2. 3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17. 2. 4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Scheemda - De Randstede
van de gemeente Scheemda**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 maart 2009

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

===

BIJLAGE 1

**Lijst met kleinschalige
bedrijfsmatige activiteiten**

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus

Reclame-ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

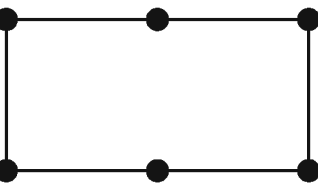
Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf / hondentrimsalon
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS



Groen

3



Groen - Park

4



Horeca

5



Maatschappelijk

6



Verkeer - Verblijf

7



Water

8



Wonen - 1

9



Wonen - 2

10



Wonen - 3

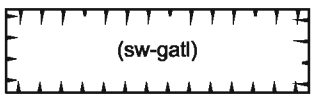
11



Wonen - Uit te werken

12

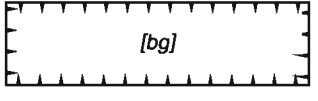
AANDUIDINGEN



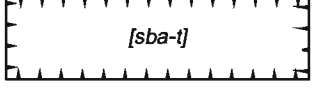
specifieke vorm van wonen - galerie / atelier



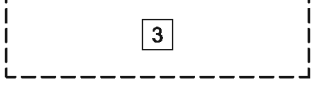
bouwvlak



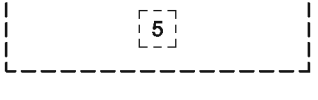
bijgebouwen



specifieke bouwaanduiding - toren



maximum aantal wooneenheden



maximum aantal aan te bouwen wooneenheden



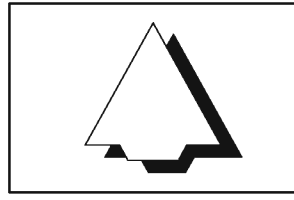
gevellijn

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	25-03-09		AEK
ontwerp	31-10-08		RDL
voortontwerp	14-03-08		RDL
concept	21-12-04		AEK



GEMEENTE SCHEEMDA
BESTEMMINGSPLAN SCHEEMDA - DE RANDSTEDE

code: 04-62-03 / 19-02-09	formaat: 760 x 700 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
---------------------------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro wijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw