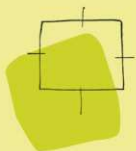


**Bestemmingsplan Erfgoedpark
De Toekomst**



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

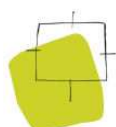
Bestemmingsplan Erfgoedpark De Toekomst

V A S T G E S T E L D

Inhoud

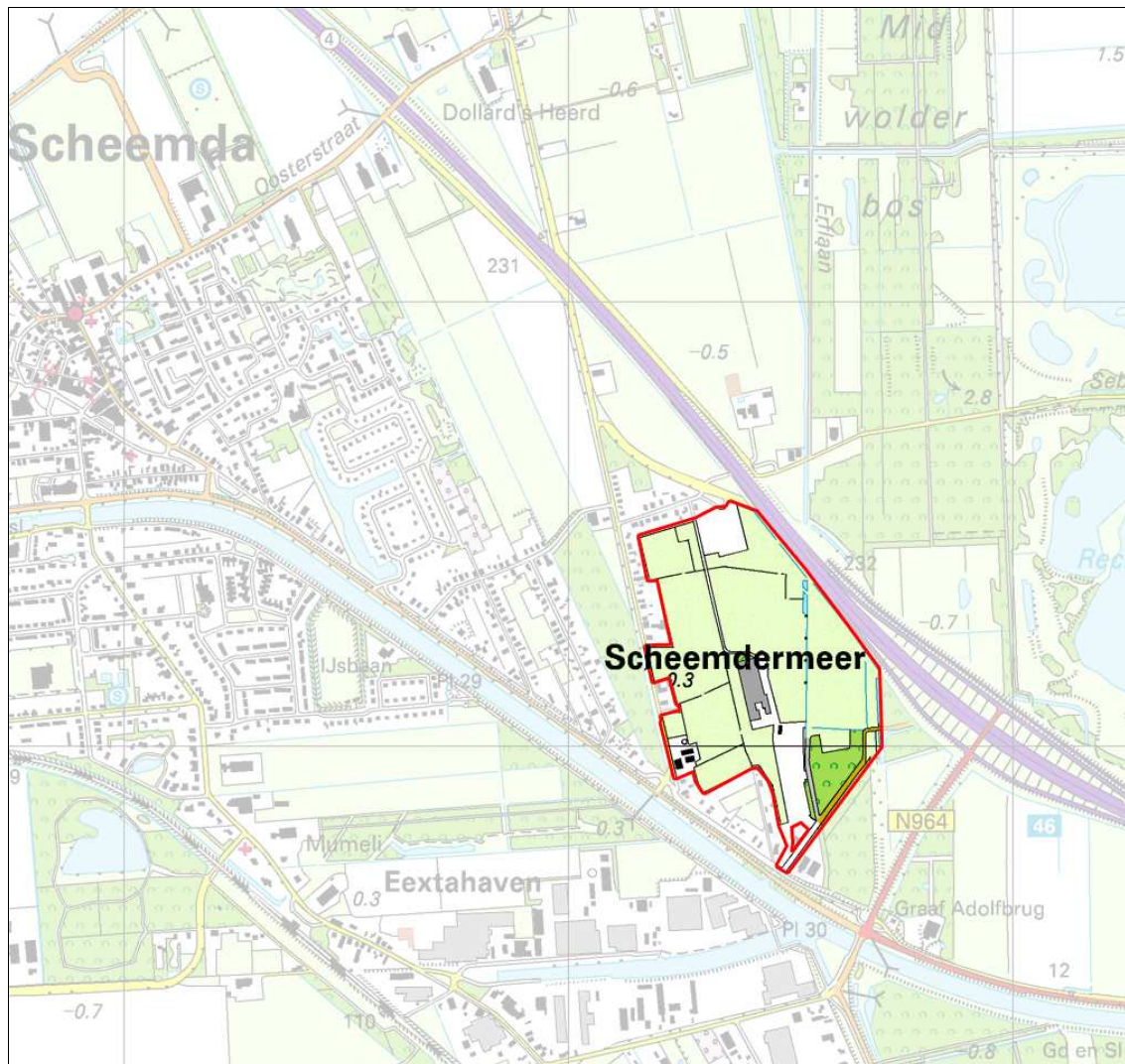
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

30 november 2011
Projectnummer 220.00.02.44.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	13
2.1	Provincie	13
2.2	Gemeente	14
3	Planbeschrijving	15
3.1	Erfgoedpark	15
3.2	Ontwerp, thema's en functies	16
3.3	Beeldkwaliteit	23
3.4	Juridische vormgeving	30
3.4.1	Borging van de ruimtelijke uitgangspunten	30
3.4.2	Bestemmingsplan	31
3.4.3	Groen	31
3.4.4	Cultuur en Ontspanning - Erfgoedpark	31
3.4.5	Wonen	32
3.5	Dubbelbestemmingen	32
4	Toets aan wet- en regelgeving	33
4.1	Wegverkeerslawaaï	33
4.2	Milieuzonering	34
4.3	Luchtkwaliteit	35
4.4	Externe veiligheid	36
4.5	Bodem	38
4.6	Water	39
4.7	Ecologie	44
4.8	Archeologie	44
5	Economische uitvoerbaarheid	47
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1	Overlegreacties	49
6.2	Inspraak	53

Inleiding



AANLEIDING

De restauratie van de voormalige strokartonfabriek De Toekomst aan de Toekomstkade 1 te Scheemda is op dit moment in volle gang. Sinds de sluiting in 1968 is het pand behoorlijk in verval geraakt. In 1996 verkreeg De Toekomst een monumentale status. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft het pand als volgt gewaardeerd:

“Goeddeels gaaf bewaard gebleven strokartonfabriek Toekomst II met machinepark uit 1908 van architectonisch, industrieel-archeologisch en economisch-historisch belang. Gaaf voorbeeld van complexmatige fabrieksbouw op functionele basis met een typerende monumentale, regionale architectonische verschijningsvorm. Laatste voorbeeld van de rond de eeuwwisseling in de provincie Groningen ontwikkelde en tot in de zestiger jaren belangrijke bedrijfstak van de strokartonfabricage. Vanwege het coöperatieve beginsel van de fabriek een representatief voorbeeld van sociaal/economische veranderingen in de landbouw en industrie. In samenhang met het gebouw zeldzaam en vrij compleet machinepark.”

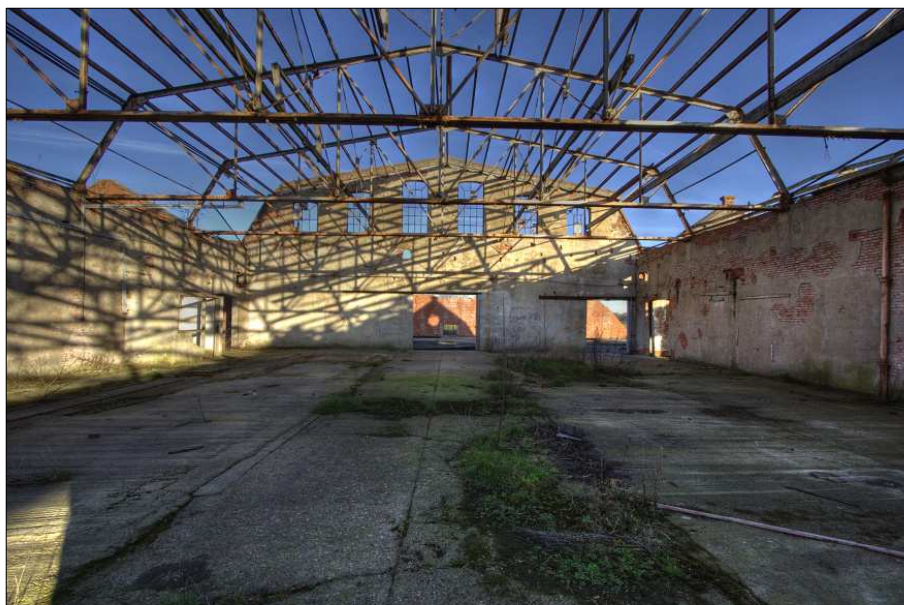
In de bijlage bij het aanwijzingsbesluit tekent de rijksdienst aan dat zonder ingrijpen het voortbestaan van De Toekomst op korte termijn bedreigd wordt. Voorts is aangegeven dat na restauratie het pand voor vele doeleinden in het normale economische verkeer kan worden geëxploiteerd (als voorbeeld worden genoemd: opslag, kantoren en industrie). De ruimten die het machinepark bevatten, vormen hierop een uitzondering: “dit gedeelte zou als bezienswaardigheid voor het publiek kostendekkend geëxploiteerd kunnen worden.”



Bron: Stichting Blue-Events

RESTAURATIE EN HERBESTEMMING

In 2009 is het industriecomplex, inclusief de bijbehorende gronden (circa 20 ha), aangekocht door Simon Benus Vastgoed. De restauratie is aan het einde van dat jaar gestart (onder andere casco-herstel, water- en winddicht maken van de gebouwen, herstel van daken in oude stijl) en zal naar verwachting begin 2011 worden afgerond. Daarop vooruitlopend heeft eigenaar Simon Benus in samenwerking met Stichting Blue-Events plannen ontwikkeld om het voormalig industriecomplex een nieuwe bestemming te geven. Uitgangspunt is een bestemming die recht doet aan de monumentale status van de fabriek en voldoende exploitatiemogelijkheden biedt. Gekozen is voor een 'erfgoedpark' dat ruimte moet bieden aan uiteenlopende functies en voorzieningen. Zo zullen in de bestaande gebouwen onder meer een watereducatiecentrum, museum, ontmoetingsruimtes, evenementenhal en horecavoorzieningen worden ondergebracht. Op de aangrenzende gronden wordt gedacht aan een klimaatmuseum, uitkijktoren, marktplein, evenemententerrein, verblijfsaccommodaties en amfitheater. Het terrein zal voor de helft een groene en waterrijke invulling krijgen. Duurzaamheid geldt als overkoepelend thema voor alle deelterreinen van het erfgoedpark (zie verder voor het ontwerp en de toekomstige functies: hoofdstuk 3).



Bron: Stichting Blue-Events

LIGGING EN BEGRENZING
PLANGEBIED

Op de overzichtskaart voorin deze toelichting is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde grotendeels begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Bosweg respectievelijk de Scheemdermeersterweg. De oostkant wordt gevormd door de A7. Aan de zuidzijde ligt de plangrens parallel aan enkele bedrijfs- en woonpercelen.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLANREGIME

Het plangebied is op dit moment opgenomen in het Plan van uitbreiding van de gemeente Midwolda, plan in onderdelen Scheemdermeer (20 juli 1956). Hierin is het gebied bestemd als 'industrieterrein met ruime bebouwingsvoorschriften

voor gebouwen ten behoeve van handel en industrie'. Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor realisatie van de hiervoor genoemde plannen. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien. Onderhavig plan voorziet daarin.

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3, Planbeschrijving, is vervolgens ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 is gewijd aan diverse onderzoeksaspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

2.1

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit Omgevingsplan is "duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien." Behoud van cultureel erfgoed is een van de subdoelstellingen die moet bijdragen aan het behoud van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het cultureel erfgoed levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de sociale cohesie, de attractiewaarde, het toerisme en het vestigingsklimaat, aldus het Omgevingsplan¹. De provincie stelt verder dat Monumentenzorg moet bijdragen aan duurzame gebiedsontwikkeling. Kwaliteit van ruimte is mede gebaseerd op (het al dan niet toepassen van) cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie dient een serieus uitgangspunt te zijn bij landschap(sontwikkeling) en ruimtelijke ordening. Onderhavig initiatief sluit goed aan bij dit uitgangspunt om cultuurhistorie sturend te laten zijn bij nieuwe ruimtelijke ingrepen. Hoe het provinciale beleid zich meer expliciet verhoudt tot de voorgestane inrichting (bundeling van voorzieningen in een parkachtige setting) en het beoogde gebruik (denk aan educatie, dagrecreatie, horeca, kantoren, verblijfsrecreatie, attracties, evenementen, parkeren et cetera) is moeilijk aan te geven. Het Omgevingsplan gaat weliswaar op het merendeel van deze functies afzonderlijk in, maar houdt uiteraard geen rekening met de bundeling ervan binnen één gebied. Erfgoedpark De Toekomst is een uniek project en dient als zodanig te worden beoordeeld.

PROVINCIE

Op de overzichtskaart van het Omgevingsplan is aangegeven dat het plangebied tot het zoekgebied voor een spoorverbinding behoort. Het betreft hier planologische ruimte die de provincie heeft gereserveerd voor het tracé van een snelle spoorverbinding met de Randstad, Noord-Duitsland en Scandinavië. In het kader van eerdere planvorming (bestemmingsplan Bedrijvenpark Scheemder Hoogte) is met de provincie overeengekomen dat er langs de A7 een zone van minimaal 80 m beschikbaar dient te blijven voor dit doel. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd. Een invulling met bijvoorbeeld groen en water is wel mogelijk. In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Vrijwa-

¹ De erfgoedinstellingen trokken in 2007 samen meer dan een half miljoen bezoekers (exclusief bezoekers van het Groninger Museum) en vormen daardoor een onmisbare factor in de economie.

ringszone Spoorweg' opgenomen waarmee de eventuele aanleg van een HSL-spoorlijn is gewaarborgd (zie verder hoofdstuk 4).

Op de overige kaarten van het Omgevingsplan en (in) de Omgevingsverordening worden verder geen beperkingen en/of waarden aan het plangebied toegekend.

2.2

G e m e e n t e

DORPSONTWIKKELINGS- PLAN SCHEEMDA

In het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda (augustus 2009) wordt geconstateerd dat de voormalige strokartonfabriek lange tijd het silhouet van het dorp heeft gedomineerd. Verder wordt gesteld dat een passende nieuwe invulling voor het gebouw een impuls voor de werkgelegenheid en/of de identiteit van het dorp kan betekenen. Scheemda heeft met De Toekomst kansen om een attractiepunt te worden in het Noorden, aldus het Dorpsontwikkelingsplan. De locatie ligt namelijk strategisch aan de A7 en bij de Blauwestad. De gemeente ziet hier ook kansen voor kleinschalige bedrijvigheid, verblijfsrecreatie en toerisme. Restauratie en herbestemming van De Toekomst draagt volgens het Dorpsontwikkelingsplan bij aan de gewenste cultuurhistorische versterking van Scheemda. Uit het volgende hoofdstuk blijkt dat de beoogde inrichting van het plangebied beantwoordt aan de mogelijkheden die het Dorpsontwikkelingsplan aandraagt.

BESTEMMINGSPLAN SCHEEMDA

Het ruimtelijk beleid voor Scheemda is onder andere verwoord in het bestemmingsplan Scheemda, dat op 23 september 2009 door de voormalige gemeente Scheemda is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter, zodat onderhavig plangebied er destijds bewust buiten is gelaten.

Planbeschrijving

3

3.1

Erfgoedpark²

Het plangebied wordt ingericht als 'erfgoedpark'. Erfgoed verwijst naar cultuurhistorie, het overkoepelende thema voor de gehele ontwikkeling. Park duidt op de natuur- en waterrijke inrichting waarin tal van educatieve en recreatieve functies worden ondergebracht. Doel van het erfgoedpark is de bezoeker een dag(deel) educatie en vermaak te bieden. Men maakt op een laagdrempelige manier kennis met de lokale cultuurhistorie van De Toekomst en met de regionale cultuurhistorie van het Wad- en Dollardgebied. Deze kennisgeving is verre van statisch; uiteenlopende voorzieningen en evenementen maken de cultuurhistorie 'beleefbaar' voor jong en oud. Ook voor andere (niet-cultuurhistorie gebonden) vormen van ontspanning en recreatie kan men er terecht. Het erfgoedpark is opgezet als een regionale attractie waarbij ook nadrukkelijk op het dagbezoek vanuit Duitsland wordt gemikt. Daarnaast biedt De Toekomst volop ruimte voor lokale evenementen en sociaal-culturele manifestaties binnen de oost Groninger regio. De strokartonfabriek wordt in oude glorie hersteld en 'teruggegeven' aan de bevolking door deze opnieuw te bestemmen.

HET CONCEPT



Bron: Stichting Blue-Events

² De tekst van dit hoofdstuk is ontleend aan Stichting Blue-Events.

De strokartonfabriek heeft een rijke historie en was begin vorige eeuw een icoon voor de (regionale) werkgelegenheid. Aan- en afvoer van stro en karton verliepen grotendeels via waterwegen. Intern transport geschiedde met behulp van een trambaan. Ook het omliggende terrein was met de vloeivelden onderdeel van het productieproces. Aan de rand van het fabrieksterrein waren de arbeiderswoningen gelegen. Er was daarnaast een directe aansluiting op het Winschoterdiep. Het erfgoedpark zal aan al deze elementen aandacht schenken.

De gerestaureerde strokartonfabriek en het omvangrijke braakliggende terrein daaromheen, vragen om een herbestemming. Enerzijds zal de cultuurhistorie weer zichtbaar moeten worden en moeten worden geconserveerd. Anderzijds dient een economisch haalbare invulling te worden gevonden. Door de combinatie met recreatieve voorzieningen is dat mogelijk. Met het concept 'erfgoedpark' kan aan beide zaken op een verantwoorde en duurzame wijze tegemoet worden gekomen.



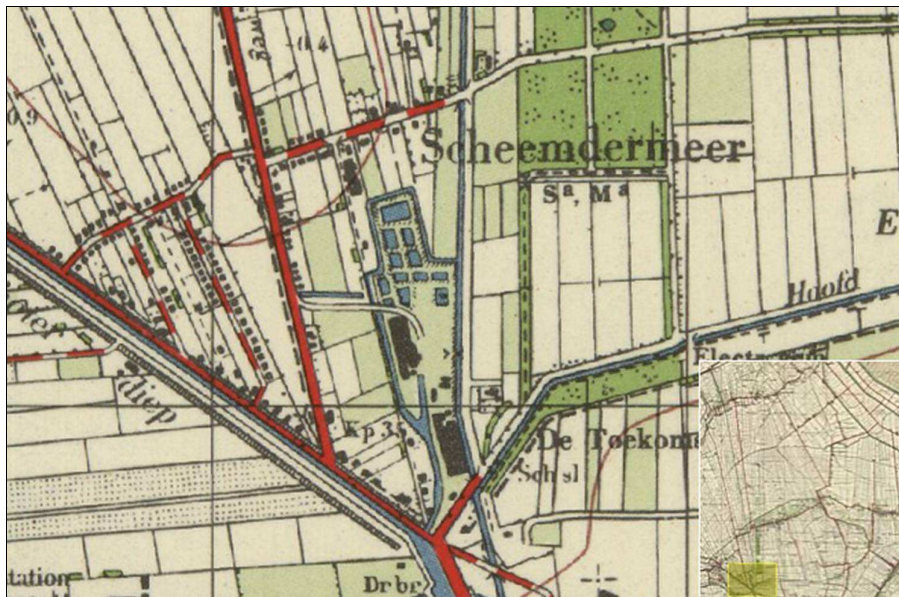
Bron: Stichting Blue-Events

3.2

Ontwerp, thema's en functies

In het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is aan de strokartonfabriek een prominente plaats toegekend. De fabriek wordt omgeven door bestaande en aan te leggen groenstructuren waardoor deze als ware in een 'open plek in het bos' komt te staan. Dit bos wordt onder andere gevormd door de lineaire beplantingsstructuur van de Ennemaborg, het groen tegenover de Scheemdermeersterweg en de bosschages aan de zuidoostkant van het plangebied.

De lay-out van het stedenbouwkundig- en terreininrichtingsplan is sterk geïnspireerd door de oorspronkelijke opzet van het fabrieksterrein. De oorspronkelijke situatie van het fabriekscomplex wordt het beste weergegeven in het navolgende topografische kaartbeeld van circa 1953. Hierop zijn beide fabrieken (de Toekomst I en II) te zien en de vloeivelden met ringsloot in hun maximale omvang. Zoals te zien is op het kaartbeeld, waren de beide fabrieken per schip vanaf het Winschoterdiep bereikbaar. Als S-bocht getraceerd, is ook de ontsluiting per tram vanaf de Scheemdermeersterweg goed zichtbaar.



Strokartonfabrieken De Toekomst I en De Toekomst II rond ca 1953



Situatieontwerp in de landschappelijke context



Situatieontwerp erfgoedpark De Toekomst. Bron: Blue Events

In het landschappelijk ontwerp zijn deze oude vaarverbindingen hersteld.

Voor de hoofdstructuur van het terrein zijn van oudsher een aantal lange landschappelijke lijnen relevant. Van West naar oost zijn dit:

1. Het bebouwingslint van de Scheemdermeersterweg.
2. De ontsluitingslijn vanaf de insteechaven richting de voormalige conservenfabriek.
3. Het Nieuwe Kanaal (nu nog herkenbaar als smalle sloot met een rij opgaand geboomte).
4. De bosrand van de Ennemaborg.

Dit stelsel van lange lijnen met kleine hoekverdraaiingen is kenmerkend voor het agrarische landschap in deze streek. De ontginning heeft steeds in de vorm van lange slagen haaks op de zandruggen plaatsgevonden.

De vorengenoemde vier verkavelingslijnen zijn gebruikt voor de orthogonale hoofdopzet en de compartimentering van het terrein. Deze lijnen zijn voornamelijk als watergangen en kades uitgevoerd; ontwerpmiddelen die rechtstreeks zijn geïnspireerd door de oorspronkelijke vloeivelden met hun omliggende kades en ringsloten. Het water wordt in deze opzet het dragende ruimtelijke thema van de terreininrichting. Door de situering en vormgeving van het amfitheater wordt dit samen met de gerestaureerde fabriek het scharnierpunt waaraan de lichte verdraaiing van de kavelrichtingen is opgehangen.

Ter plaatse van de oorspronkelijke vloeivelden zal het terrein worden ingericht als 'estuariene natuur' (zoet- en zoutwaterovergangen met bijbehorende beplanting). Dit is een belangrijk onderdeel van de totale aankleding van het terrein, dat voor de helft uit groen en water bestaat.

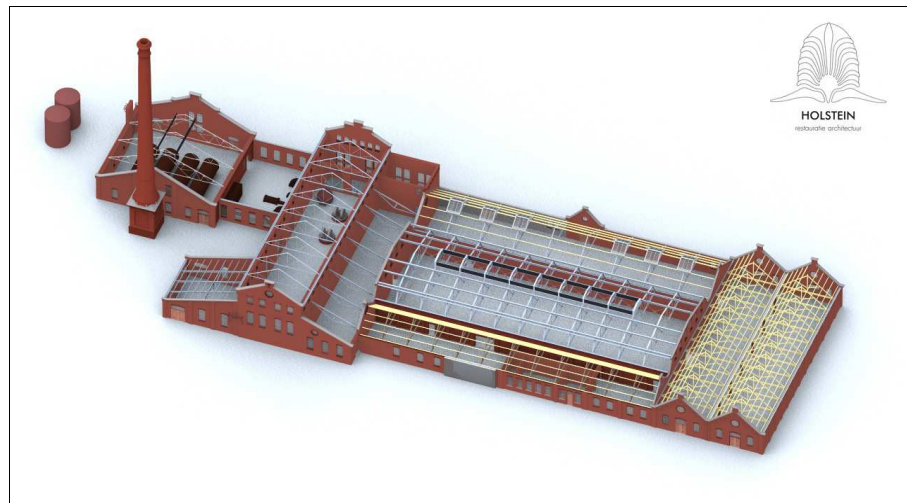
In het ontwerp zijn enkele oude vaarroutes hersteld. Dat geldt eveneens voor de voormalige Toekomstkade. In de buurt van de entree wordt een bedrijfswoning gebouwd. Deze is van belang voor het toezicht op het park en de afsluiting. Ook elders op het terrein is ruimte voor een bedrijfswoning. De plek van deze tweede bedrijfswoning is nog niet bepaald.

Sloop agrarisch bedrijf en woningbouw

De zichtzone vanaf de Scheemdermeersterweg en het Winschoterdiep op het Erfgoedpark wordt bij de parkentree verbreed door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen van Scheemdermeersterweg nummer 37. Even verderop in het bebouwingslint (tussen de huisnummers 34 en 35) wordt de mogelijkheid geboden om de lintbebouwing aan te vullen door een invulling met twee vrijstaande woningen of één blokje twee-onder-een-kapwoningen. Deze bouwmoogelijkheid past binnen de contingentering van het woonplan van de gemeente Oldambt.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting vanaf de A7 vindt plaats via de N964, de Oude Rijksweg langs het Winschoterdiep en de Scheemdermeersterweg. Vanaf de Scheemdermeersterweg wordt een entreeweg aangelegd, die recht op het centrale 'dwarschip' van de fabriek is gericht. Deze route ontsluit een parkeerterrein voor 1.000 auto's, die deels op verhard en deels op halfverhard terrein worden geparkeerd. De omvang van dit parkeerterrein is afgestemd op het geprognosticeerde jaarbezoek van 85.000. Dit parkeerterrein wordt met het oog op eventuele (licht)overlast, verdiept aangelegd. De trambaan (zie het hiervoor genoemde) wordt deels teruggebracht, zodat deze dienst kan doen voor vervoer van de parkeerplaats naar de fabriek en van de fabriek naar de parkeerplaats. Bij de uitwerking van de plannen zal veel aandacht worden besteed aan de aantakking van recreatieve langzaamverkeersroutes. Zo ligt er ten noordoosten van de planlocatie een fietstunnel die het gebied ten noorden van de A7 verbindt met de planlocatie.



Bron: Stichting Blue-Events

De strokartonfabriek biedt onderdak aan diverse informatiecentra, horecagelegenheden en biedt ruimte voor het organiseren van evenementen (zie het hiernavolgende). Ten oosten van de fabriek is aan een amfitheater gedacht. Deze is visueel en ruimtelijk met de fabriek verbonden en zodoende geschikt voor evenementen van enige omvang. De monumentale fabriek fungeert als een decor bij de verschillende voorstellingen. Het amfitheater komt relatief laag te liggen, om te voorkomen dat het zicht op de fabrieksgevel vanaf de snelweg wordt gemaskeerd. In het noordelijk deel van het plangebied wordt een 'verdronken dorp' aangelegd, waarin ook diverse dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden ondergebracht. Zoals het ontwerp laat zien, wordt het erfgoedpark aan de zijden waarin deze grenst aan woningen, omzoomd met een strook opgaande boombeplanting. Dit om een visuele afscheiding te creëren en eventuele (geluid)hinder tegen te gaan.

Op de locatie van het fabrieksgebouw de Toekomst I wordt op termijn gedacht aan de realisatie van een glazen bouwwerk dat de contouren van de oorspronkelijke fabrieksarchitectuur volgt. Hierin kan een winter-/theetuin met verschillende expositiethema's worden ontwikkeld.

In het navolgende wordt op de thema's ingegaan die bij het ontwerp een rol hebben gespeeld.

THEMA'S

Natuur

Het park is van buiten naar binnen ontworpen. De omliggende bossen, in combinatie met de oorspronkelijke waterlopen, vormen de basis van het ontwerp. Het park heeft desalniettemin een open structuur, waardoor het zicht op de strokartonfabriek (vanaf de A7) intact blijft. Nieuwe opgaande beplanting zal strategisch worden geplaatst zodat er een groot zichtgebied vanaf de A7 richting fabriek mogelijk blijft. Door te werken met hagen en compacte boomsoorten of snoeivormen (lei-, blok- en dakvormen) kan de openheid van het terrein gewaarborgd blijven terwijl er toch een compartimentering kan worden aangebracht. Zo kan elk parkthema in zijn eigen wereld worden gesitueerd.

Duurzaamheid

Het erfgoedpark is een voorbeeld van een duurzame ontwikkeling door het hergebruik en de renovatie van bestaande karakteristieke bebouwing. Karakteristiek erfgoed is hiermee voor de toekomst veiliggesteld. De fabriek is teruggebracht in oorspronkelijke staat, waarbij de bestaande materialen zijn hergebruikt.

Een substantieel deel van de benodigde energie van het erfgoedpark zal door windmolens (Oude Tjaskers en moderne geruisloze molens met een verticale as) en zonnepanelen worden geleverd. Voor de verlichting is het gebruik van duurzame en energiezuinige ledverlichting het uitgangspunt.

Voor de verwarming van de nieuwe gebouwen zal gebruik worden gemaakt van aardwarmte en/of biomassa-installaties. Voor de warmwaterinstallaties zal ook zonne-energie worden aangewend. Bij de ventilatie van de gebouwen zal voor een deel worden gewerkt met warmteterugwinning.

Het bestaande fabrieksgebouw beschikt over vloerverwarming met een constante temperatuur van 12°C tot 14°C. Bij momenten met een grotere warmtevraag wordt dit aangevuld met behulp van een installatie gestookt op biomassa, zoals paardenmest.

De parkexploitatie wordt opgezet op basis van de principes van duurzaam ondernemen.

Watereducatie

Zoetwaterbeheer staat centraal. Voorbeelden van inpoldering, bemalen en peilbeheer en de daartoe gebruikte technieken vormen onderdeel van het educatieprogramma. Klimaatverandering en de gevolgen ervan voor het toekomstige waterpeil lopen als rode draad door tentoonstellingen en voorlichtingsprogramma's.

Wad en Dollard

De locatie van het Erfgoedpark bevindt zich aan een van de poorten van het waddegebied. Door de ligging in het instroomgebied van de Dollard is bij dit thema een overlap met het thema watereducatie, waar het gaat om polderbeheer.

Sociale cohesie

De oorspronkelijke papierhal wordt een ruimte voor bijeenkomsten en evenementen. Hier is het thema sociale cohesie manifest.

FUNCTIES EN VOORZIE- NINGEN

Het erfgoedpark zal onder meer aan de volgende functies en voorzieningen plek bieden.

Duurzaamheidscentrum en museum

De gerestaureerde fabriek wordt ingericht als duurzaamheidscentrum en museum. Aan de tentoongestelde oude techniek (stroom opwekken uit stoom) worden voorbeelden van nieuwe en toekomstige techniek gekoppeld: het duurzaamheidscentrum. Evenals bij het Watereducatiecentrum (zie het navolgende) speelt klimaatverandering een belangrijke rol.

Watereducatiecentrum

Behalve de tentoonstelling- en educatieruimtes in de bestaande fabriek vormen het 'verdrongen dorp' en het 'onderloopdeel' de belangrijke peilers van het Watereducatiecentrum. Zichtbaar wordt gemaakt dat 6 m minus N.A.P. gebouwd is in Nederland en dat dit met het oog op klimaatverandering en zeespiegelstijging 5 m plus N.A.P. zou moeten zijn. Dit peilverschil van 11 m wordt op het terrein aangelegd en deels onder water gezet.

Amfitheater

Het amfitheater biedt de gelegenheid de verhalen uit de rijke geschiedenis van het gebied te verbeelden. Als attractie-element wordt een waterorgel toegevoegd.

Doe-attracties

In het park is gelegenheid voor ontspanning door fysieke inspanning. Grote motorgedreven attracties zal men in het park niet aantreffen.

Bijeenkomsten/evenementen

Het buitenplein, amfitheater en de voormalige pakhal van ruim 1.000 m² bieden (gezamenlijk) de mogelijkheid tot het organiseren van grote (culturele) evenementen. De fabriek voorziet ook in een slechtweeraaccommodatie.

Een complete lijst van (mogelijke) voorzieningen en activiteiten is opgenomen in de bijlagen.

3.3

Beeldkwaliteit

Erfgoedpark De Toekomst wordt een educatieve attractie van formaat. Het karakter van het industriële erfgoed met het waterrijke terrein, geïnspireerd op de vloeivelden, worden bepalend voor de belevingswaarde. Wat te allen tijde moet worden voorkomen is dat er rond de karakteristieke baksteenarchitectuur van De Toekomst II een kakofonie van 'pretarchitectuur' en fel gekleurde 'plastic attracties' gaat ontstaan.

Over water en groen is in het voorgaande al het nodige toegelicht. Dit krijgt een relatief strak en formeel karakter.

De nieuw te realiseren gebouwen, attracties, paviljoens, follies en andere bouwkundige objecten zullen in een eigentijdse huisstijl worden gerealiseerd. Hierbij zal worden aangesloten op het technische, industriële en waterrijke karakter van de toekomst en zal de openheid van het parkterrein worden gerespecteerd. Dit betekent bijvoorbeeld toepassing van open stalen vakwerkconstructies, roestvrij staal, glas, vergrijzend hout en plaatselijk Groninger rode baksteen. Kleurgebruik blijft beperkt tot enkele accenten van zuivere primaire kleuren.

Bij de diverse attracties zullen metaalkleuren overheersend zijn. De waterglijbaan zal bijvoorbeeld niet in gekleurde kunststof, maar in rvs worden uitgevoerd. In de navolgende collage van referentiebeelden is aangegeven welke sferen en materialen er bij de te bouwen attracties voor ogen staan.



Referentiebeelden (educatieve) attracties

Met betrekking tot de beeldkwaliteit van de gebouwen zijn een aantal specifieke gebouwen te onderscheiden. Deze zullen afzonderlijk worden behandeld. Voor de beeldkwaliteit van paviljoens en follies zal een aparte categorie referentiebeelden in een collage worden weergegeven.

De Toekomst II

De strokartonfabriek is op deskundige wijze is de oorspronkelijke staat teruggebracht. Voor de ontwikkeling van het interieur geldt dat er wordt gezocht naar een contrast tussen het oorspronkelijke 'rauwe' fabrieksinterieur en de

nieuw toe te voegen interieurelementen. De navolgende beelden geven de beoogde sfeer weer.

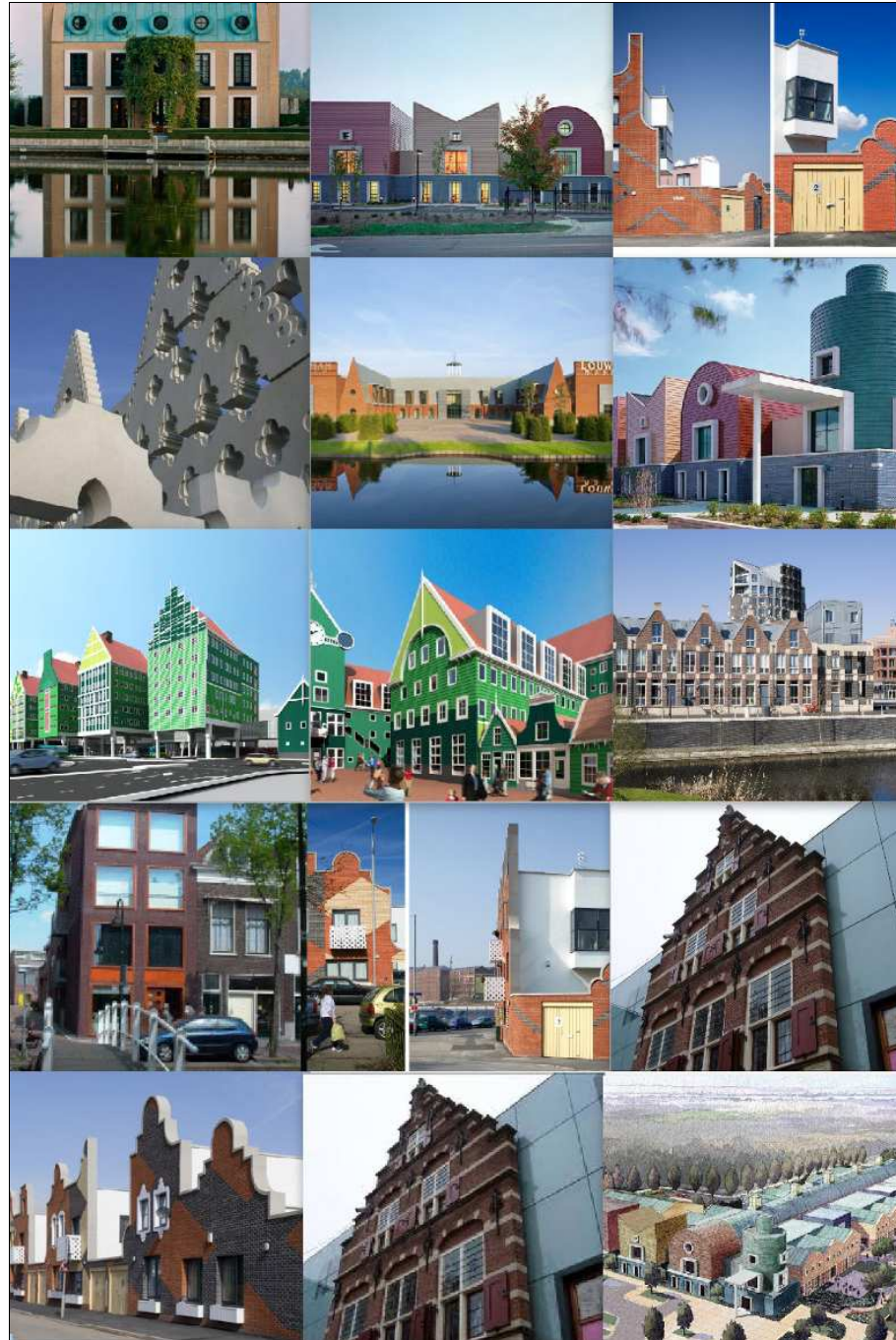


Referentiebeelden fabrieksinterieur

De recreatiewoningen

Rond drie waterinhammen zullen in de eindsituatie 50 à 60 kleinschalige recreatiewoningen worden gerealiseerd. Het idee van dit kleinschalige waterdorp is het abstract verbeelden van het zestiende-eeuwse Groninger dorp Torum, dat na een dijkdoorbraak geheel en al door het zeewater werd weggevaagd. In de architectuur zal met een knipoog worden gerefereerd naar de oude kleinschalige Groninger dorpen. Dit betekent dat er qua architectuur niet letterlijk gehistoriseerd zal worden maar er meer op abstracte wijze gerefereerd zal

worden naar kleinschalige, dorpse bouwvolumes. Hierdoor zal er een collage-achtige, eclecticismische architectuur ontstaan met nadrukkelijk eigentijdse accenten.



Referentiebeelden recreatiewoningen; 'verdronken dorp'

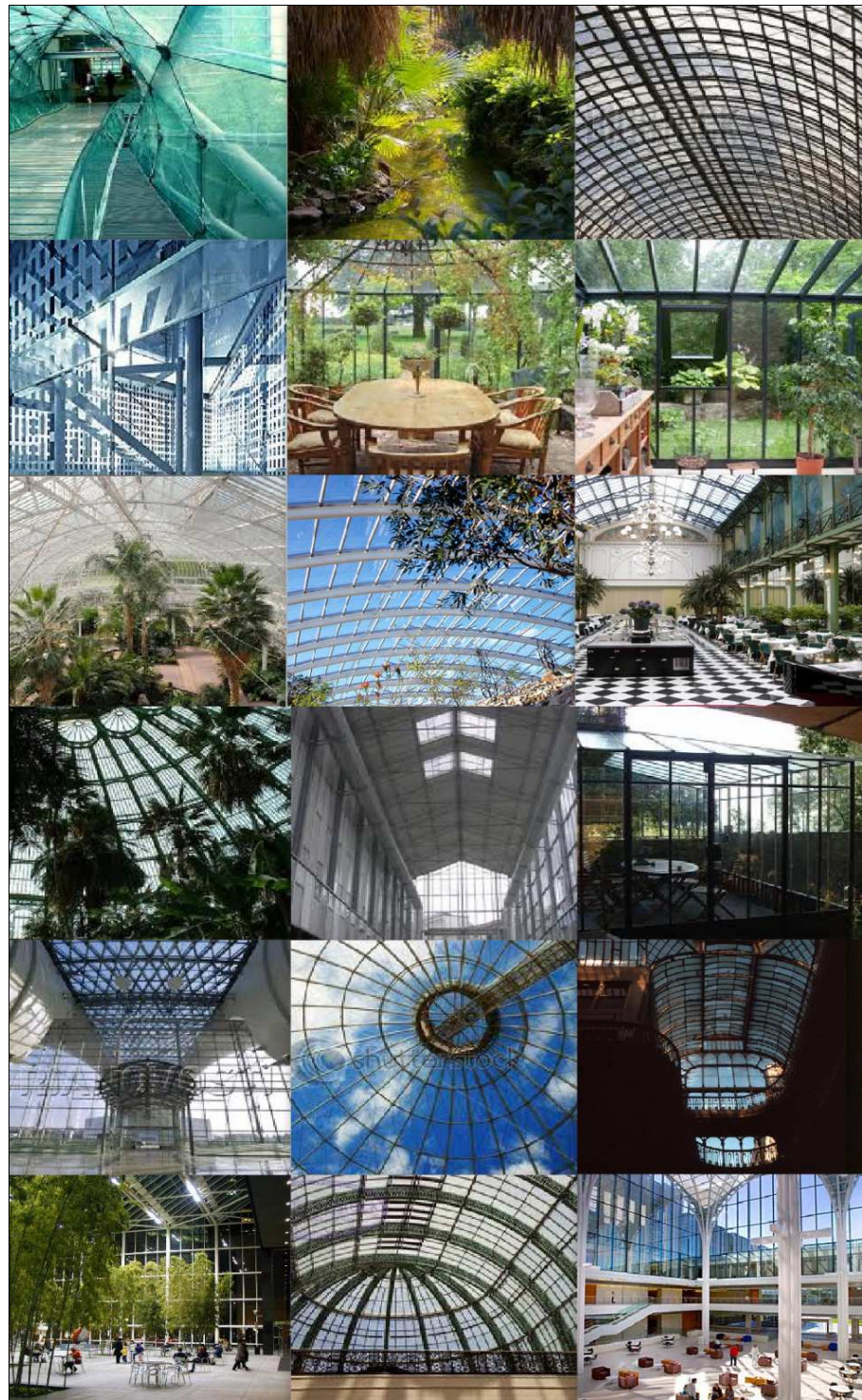
'De Waterdruppel'

In een centraal gesitueerd glasachtig bouwwerk met de werktitel 'Waterdruppel' zal een voortdurende vertoning worden gegeven van een dijkdoorbraak gevolgd door een overstroming van één of enkele woningen. Een en ander zal gepaard gaan met zware wind en bliksemeffecten. Het gebouw kan letterlijk

De Toekomst I

220.00.02.44.00.toe - Bestemmingsplan Erfgoedpark De Toekomst - 30 november 2011

een glazen wintertuin vorm te geven. Dit kan modern, maar ook op meer traditionele wijze als een soort 'crystal palace'. Zie referentiebeelden hierna.

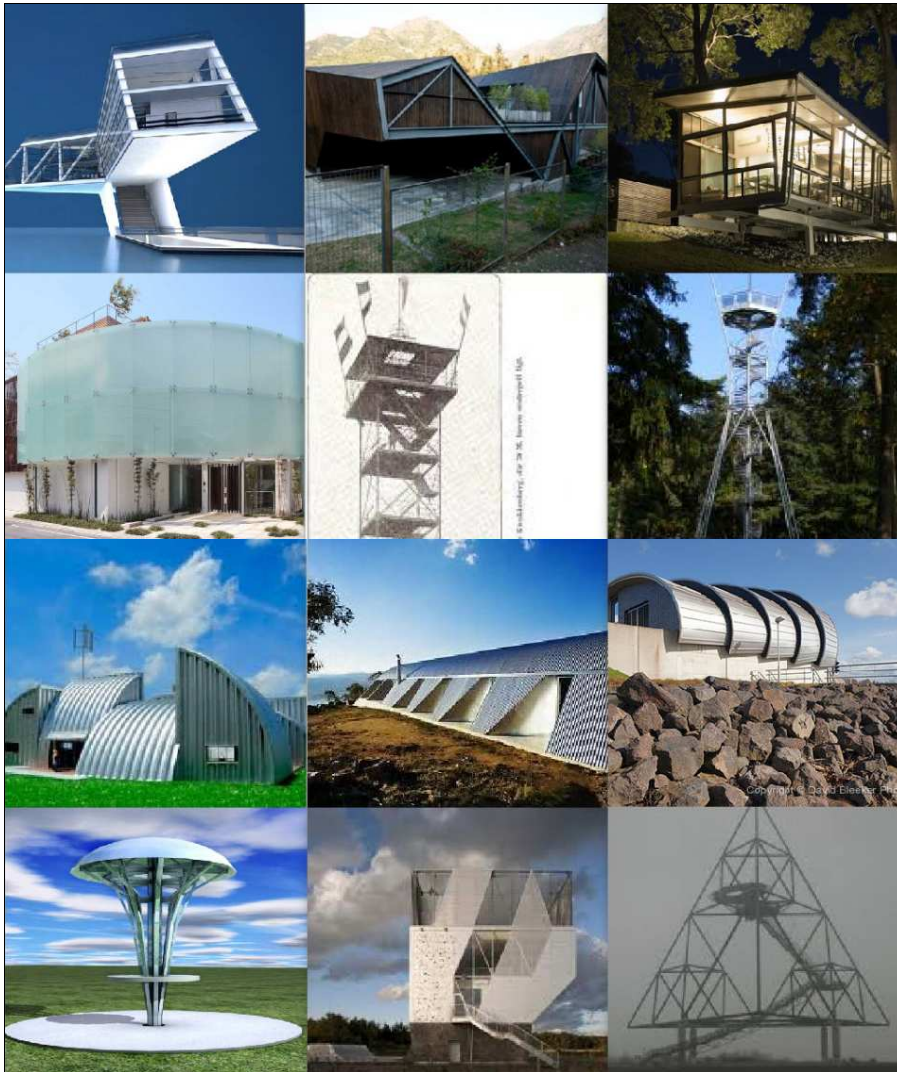


Referentiebeelden Wintertuin De Toekomst I

Kleinschalige bouwwerken

Portiersloges, schuilpaviljoens, verkooppunten, follies en overdekte attracties zijn kleine aantrekkelijke objecten die als kleinschalige landmarks in het park-

ontwerp zijn opgenomen. De uitzichttoren is hier qua dimensies en hoogteligging het meest in het oog springend. De toren krijgt een hoogte van 25 m, wat ruim onder de hoogte van de schoorsteen blijft (47,5 m). De navolgende collage toont het referentiekader voor deze uiteenlopende kleinschalige bouwwerken.



Referentiebeelden kleinschalige bouwwerken en uitzichttoren

Verdichting lintbebouwing Scheemdermeersterweg

Op de locatie tussen de huisnummers 34 en 35 is een bouwmogelijkheid gecreëerd voor twee vrijstaande woningen of één blokje twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen moeten aansluiten op het beeld van de belendende bebouwing. Dit betekent een uitvoering in Groninger rode baksteen, een hoofdbouwmassa met een zadeldak met de nok haaks op de weg en een doorgetrokken kopgevel; geen wolfseind of schilddak. De dakbedekking is donker; antraciet, grijs of zwart. Bij realisatie van twee-onder-een-kapwoningen geldt dezelfde eis, dit betekent hetzij een dubbel kap haaks op de weg, dan wel een enkelvoudige kapstructuur (die de beide woningen afdekt) met de nok haaks op de weg.

Welstandsnota

In de welstandsnota zal een uitgewerkte beeldkwaliteitsparagraaf voor het Erfgoedpark worden opgenomen, zodat de gewenste beeldkwaliteit goed toetsbaar wordt. Er zullen zowel criteria voor de bebouwing als voor de onbebouwde ruimte worden opgenomen. De welstandsnota zal uitspraken doen over:

- visie op samenhang tussen deelprojecten onderling en met het Erfgoedpark;
- situering en oriëntatie van bebouwing;
- bouwmassa en geleding van bebouwing;
- aanzichten van bebouwing;
- materiaal- en kleurgebruik gebouwen/onbebouwde ruimte.

3.4

Juridische vormgeving

3.4.1

Borging van de ruimtelijke uitgangspunten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een belangrijke vraag op welke wijze de ruimtelijke uitgangspunten (de cultuurhistorische uitgangspunten en beeldkwaliteitsvisie) die zijn genoemd in de planbeschrijving of die uit het onderzoek (hoofdstuk 4) blijken, borging behoeven in het bestemmingsplan of andere regelgeving.

De in de vorige paragrafen voorgestane beeldkwaliteit is voorzover ruimtelijk relevant vastgelegd in de verbeelding en in de regels. Dit is gebeurd door het leggen van de bestemming Groen en Cultuur en Ontspanning waarbinnen bouwvlakken en aanduidingen met diverse bouw- en gebruiksregels van toepassing zijn. Dit zorgt binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning voor een in vlakken verdeeld gebied waar verschillende regels gelden.

Enkele aanduidingen, zoals de aanduiding ‘karakteristiek’, zijn opgenomen om het belang van de bebouwing te duiden. Deze regels zijn een aanvulling op hetgeen reeds wordt beschermd via de Monumentenwet. Door middel van andere aanduidingen, zoals ‘water’ en ‘ontsluiting’ waaraan ook regels zijn verbonden, alsmede een omgevingsvergunningstelsel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden en een nadere eisenregeling die op specifieke regelingen en aanduidingen wijst, heeft borging van de belangrijkste onderdelen van de ruimtelijke en beeldkwaliteitsvisie tot slot vorm gekregen.

Wat overblijft zijn beeldkwaliteitseisen die onder het welstandstoezicht vallen. Dit onderdeel van de beeldkwaliteitsvisie wordt in Nederland tot nu gehandhaafd via de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplantoets.

Het is ook de bedoeling van de gemeente bij de omgevingsvergunning daadwerkelijk te toetsen aan de beschrijving in de vorige paragraaf. Om er voor te zorgen dat dit gebeurt, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan door

de gemeenteraad besloten dat deze paragraaf onderdeel zal gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota (zie artikel 12a Woningwet).

3.4.2

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de laatste digitale standaarden die zijn voorgeschreven in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de regels aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het plangebied kent twee bestemmingen. Dit zijn de bestemming Cultuur en Ontspanning - Erfgoedpark en de bestemming Groen.

3.4.3

Groen

De bestemming Groen is gelegd op delen van het plangebied die al bos zijn of die uitsluitend als groenvoorziening worden ingericht. Aan de noord-westzijde is dit een langgerekt gebied dat grenst aan de bestaande woonpercelen. Het groen is hier bedoeld als afscherming naar het Erfgoedpark. Het is de bedoeling om in dit gebied ook een aarden wal te leggen. De overige groenbestemming is het bestaande groen waar uitsluitend een parkachtige inrichting wordt nagestreefd met onder andere een doolhof.

3.4.4

Cultuur en Ontspanning - Erfgoedpark

De rest van het plangebied heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning - Erfgoedpark. Het uitgangspunt voor de juridische opzet van deze bestemming is: zo flexibel mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid (van omwonenden) en de landschappelijke waarde en context.

Wat betreft het gebruik zijn ruime mogelijkheden opgenomen mits omliggende functies niet worden benadeeld. Daarom is er gekozen voor een zonering (zie ook paragraaf 4.2) zoals dat ook wel gebruikelijk is op bedrijventerreinen. In elke zone zijn bepaalde type bedrijfsactiviteiten/functies toegestaan. Des te groter de afstand tot hindergevoelige objecten, des te hoger de toegestane bedrijfscategorie.

Wat betreft de inrichtingseisen is het beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in paragraaf 3.3 leidraad. In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat minimaal 50% van het oppervlak van de bestemming zal bestaan uit groen en water. Via de gebruiksregels is dit te handhaven. Daarnaast is in de verbeelding een open gebied aangegeven waarbinnen zeer beperkt mag worden gebouwd (uitsluitend lage gebouwen en beperkte oppervlakten) en waar burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de bouwhoogte en plaats van andere bouwwerken zodat de openheid en het zicht vanaf de A7 op De Toekomst gegarandeerd blijven. In dit gebied is ook een omgevingsver-

gunningsstelsel van kracht om de waardevolle openheid te kunnen blijven toetsen.

Het gebied kent voorts verschillende bouwvlakken. Aan de monumentale fabrieksbebouwing De Toekomst (II) is een bouwvlak toegekend. Goot- en bouwhoogte in dit gebied zijn vast gelegd op de bestaande hoogten. Ten zuidwesten daarvan is een bouwvlak gereserveerd voor bebouwing die verwijst naar De Toekomst I die hier vroeger heeft gestaan. Aan de noord-westzijde ligt een groot bouwvlak dat is verdeeld in verschillende bebouwingspercentages en bouwhoogten. Oostelijk is het bebouwingspercentage het laagst, maar de bouwhoogte hoger omdat hier attracties in de vorm van een toren en het ‘verdronken dorp’ zijn gepland. Het westelijk gebied is gereserveerd voor de zomerhuizen in lagere bebouwing.

Het parkeren ten behoeve van het park is gepland aan de westkant van De Toekomst. De aanduiding ‘ontsluiting’ geeft de ligging van de oprijlaan naar de monumentale bebouwing aan om daarmee het zicht op deze bebouwing te behouden en te versterken.

Binnen het plangebied mogen in totaal twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.2).

3 . 4 . 5

W o n e n

Aan de Scheemdermeersterweg is een woonbestemming opgenomen ten behoeve van de bouw van twee woningen. De woonbestemming Wonen - 1 en de regels hiervoor geven dezelfde rechten als die voor omliggende. De regeling lijkt ook op die voor de omliggende woningen, maar is aangepast aan de nieuwe wettelijke eisen (Wro en Wabo).

Aan het perceel ten noordwesten van Oosthoflaan 7 is een woonbestemming met de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen - paardrijbak’ en ‘erf’ toegekend. Dit naar aanleiding van het overleg tussen de bewoner van dit adres en stichting Blue Events op 24 november 2011 (zie verder Nota van Commentaar en Reactie).

3 . 5

D u b b e l b e s t e m m i n g e n

Het plan kent verder een dubbelbestemming voor een gasleiding. Hierop wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan. Het betreft een zeer beperkt gebied binnen het totale plangebied. Binnen dit gebied zijn geen bijzondere functies voorzien.

Tot slot is een aanduiding ‘vrijwaringzone - spoor’ voor een eventueel toekomstige Hoge Snelheidslijn langs de A7 opgenomen. Dit in overeenstemming met het Provinciaal Omgevingsplan Groningen. Binnen deze zone is het bouwen beperkt, waardoor de belemmeringen voor een eventueel toekomstig spoor beperkt zullen blijven.

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Wegverkeerslawaa i

Het plan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de woningen moet worden getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte voor vierstrooks autosnelwegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen, bedraagt 400 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

ZONES

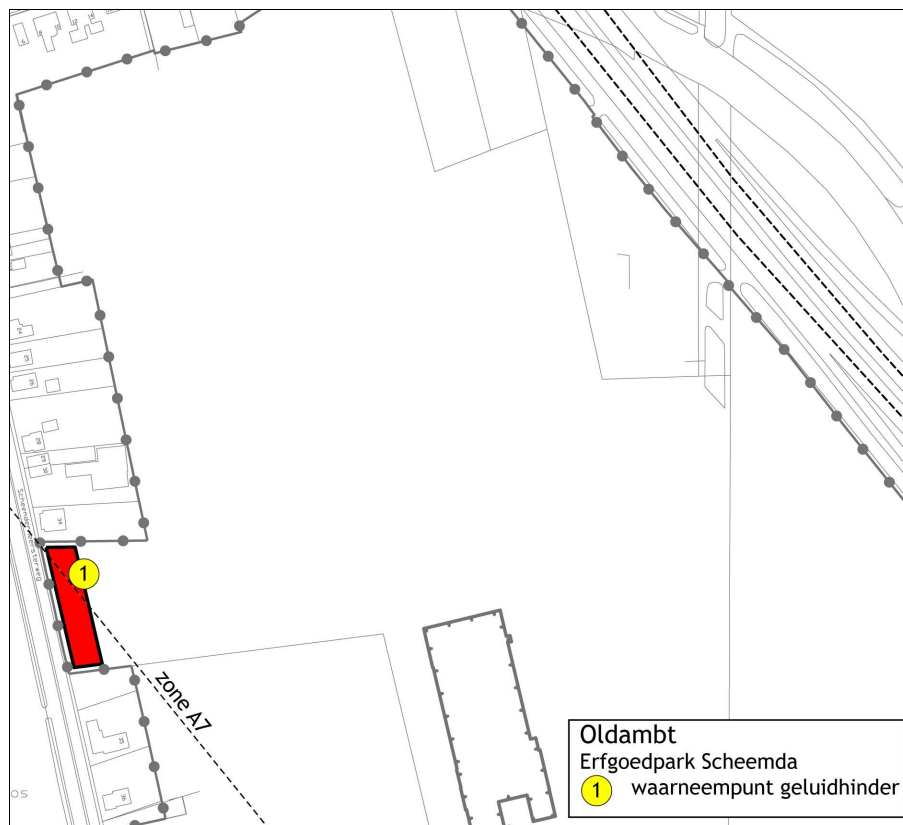
Van belang is in dit geval de A7. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zone van de A7. De betreffende weg kent een snelheidslimiet van 120 km/uur en de te realiseren appartementen liggen binnen de zone van deze weg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in deze situatie een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.



VERKEERSINTENSITEITEN

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit de telgegevens van Rijkswaterstaat en het Nieuw Regionaal Model. Op basis van deze gegevens en prognoses wordt in 2021 een verkeersintensiteit van ruim 32.000 mvt/etmaal verwacht.

BEREKENINGEN

Berekend is de geluidsbelasting van de bouwlocatie onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afschermende bebouwing tussen de te realiseren woningen en de A7. De geluidsbelasting op de eerste en tweede bouwlaag bedraagt afgerond respectievelijk 45 dB en 46 dB. De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

CONCLUSIES

De nieuwbouwlocatie kent een lagere geluidsbelasting dan 48 dB en voldoet daarmee aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de zin van de Wet geluidhinder is geen sprake van geluidhinder.

4.2

Milieu zoning

ZONERING PLANGEBIED

Er is akoestisch onderzoek verricht naar het toekomstig verkeer van/naar het Erfgoedpark. Uit dit onderzoek, dat integraal in de bijlagen is opgenomen, blijkt dat er geen grenswaarden worden overschreden.

Binnen het plangebied zijn uiteenlopende bedrijven en voorzieningen toegestaan. Om te voorkomen dat deze overlast veroorzaken voor hindergevoelige objecten in de omgeving (zoals woningen en maatschappelijke voorzieningen), dient er voldoende afstand te worden aangehouden. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft aan wat de (indicatieve) afstandsmaat is voor de in het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen. Dit is integraal verwerkt in de juridische regeling van dit bestemmingsplan door uit te gaan van een op de verbeelding vastgelegde zonering. Er zijn vier zones opgenomen:

- specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 1 (30 m);
- specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 2 (50 m);
- specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 3 (100 m);
- specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 4 (200 m).

In elke zone zijn alleen bedrijven toegestaan die kunnen voldoen aan de bijbehorende afstandseis. Zo kunnen bijvoorbeeld in zone 1 alleen bedrijven zich vestigen als hun zone niet meer bedraagt dan 30 m (afstand tussen bedrijfsperceel en gevel van meest nabijgelegen hindergevoelig object). Consequent toegepast wordt hiermee voorkomen dat onevenredige hinder voor woningen in de omgeving optreedt. Om omwonenden verder tegemoet te kunnen komen, is ook een aanduiding 'groen' langs de noord- en westrand van het plangebied opgenomen. Hier zal in overleg met aanliggende grondeigenaren een aarden wal (met eigen waterafvoer) worden aangelegd, om eventuele (zicht)overlast tot een minimum te beperken.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. In het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Dat geldt ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

NSL/NIBM

Voor ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (in samenwerking met InfoMil) de nibm-tool d.d. 12-05-2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Daarbij is uitgegaan van 396 ritten per etmaal (conform de verkeerskundige en akoestische analyse in de bijlagen).

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		396
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,58
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 12-05-2010

Uit de berekening blijkt dat de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet wordt overschreden. Het Erfgoedpark moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Externe veiligheid

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

INRICHTINGEN

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Groningen). De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is gelegen aan de Haven Noordzijde 6. De daarvoor geldende risicozones liggen op minimaal 200 m van het plangebied.



Uitsnede risicokaart

Op de A7 en Oude Rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A7 geldt dat binnen een afstand van 30 m geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gesitueerd. Indien binnen een afstand van 200 m (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht, dient een afweging ten aanzien van het groepsrisico plaats te vinden. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van de spoorbaan Groningen - Duitse grens. Dit invloedsgebied is 1.500 m vanwege (incidenteel) vervoer van ammoniak en chloor. Het plangebied ligt op circa 850 m waardoor eveneens een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is.

VERVOER

Het plangebied grenst aan vier aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart Groningen). In de navolgende tabel zijn de karakteristieken van deze leidingen weergegeven. De invloedsgebieden van de eerste drie leidingen liggen binnen het plangebied.

BUISLEIDINGEN

Leidingnummer	Druk	Diameter	Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied groepsrisico
N-509-90-KR-001	40 bar	6 inch	n.v.t.	70 m
N-523-50-KR-055	40 bar	6 inch	n.v.t.	70 m
N-523-60-KR-001	40 bar	4 inch	n.v.t.	45 m
N-523-57-KR-001	40 bar	4 inch	n.v.t.	45 m

Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft met het oog op het vervoer van gevaarlijke stoffen en de buisleidingen advies uitgebracht. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlagen. Samengevat luidt de conclusie:

- Vervoer (A7 en spoor): het groepsrisico neemt toe als gevolg van de aanleg van het Erfgoedpark, maar blijft onder de oriëntatiewaarde;

- Buisleidingen: een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk aangezien er geen objecten binnen de invloedsgebieden zijn geprojecteerd.

Ook de Regionale Brandweer Groningen is gevraagd om advies uit te brengen. Voor het uitgebrachte advies wordt verwezen naar de bijlagen. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de behandeling van gemaakte opmerkingen. Samengevat luidt de conclusie:

- Zelfredzaamheid: er bestaat geen aanleiding tot het nemen van maatregelen;
- Bestrijdbaarheid: bij de technische uitwerking van het bestemmingsplan zal in overleg met de brandweer afspraken worden gemaakt over opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen.

4.5

B o d e m

BODEM In 1995 is door Iwaco een historisch onderzoek en inventariserend bodemonderzoek verricht. EcoReest voerde in 2004 een historisch onderzoek en nader onderzoek naar asbest in de bodem uit.

De meest recente onderzoeken betreffen:

- nader bodemonderzoek voormalig bedrijventerrein De Toekomst te Scheemda, Arcadis, d.d. 27 maart 2007;
- aanvullend bodemonderzoek voormalige strokartonfabriek De Toekomst te Scheemda, MUG Ingenieursbureau, d.d. 18 april 2007.

Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat de bodem ernstig verontreinigd is en dat sprake is van een spoedeisende sanering. MUG Ingenieursbureau meldt het volgende over de verontreinigingssituatie:

"De bodem is als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten, het productieproces, alsmede het verspreiden van verontreinigde stoffen (door onder andere lekkage van brandstoffen zoals kolen, diesel en zware stookolie en/of storten of dempen van asbest) verontreinigd geraakt. De bodem is met name verontreinigd met (zowel hechtgebonden als niet-hechtgebonden) asbest, plaatselijk in zeer hoge gehalten. Het freatisch grondwater ter plaatse van het meest zuidelijk deel van de voormalige zijtak van het Winschoterdiep is sterk verontreinigd met koper en nikkel. De omvang van de grondwaterverontreiniging is niet volledig in beeld, maar het totale volume grondwater dat verontreinigd is met koper en nikkel in concentraties boven de interventiewaarde, bedraagt meer dan 100 m³."

Op 8 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen ingestemd met het Saneringsplan plangebied 'De Toekomst' te Scheemda (MUG Ingenieursbureau, d.d. 4 mei 2009). Daarin is gekozen voor een gefaseerde sanering zodat de te nemen maatregelen specifiek kunnen worden afgestemd op de toekomstige functies. Inmiddels is de eerste fase van de sanering afgerond en geëvalueerd. Op 16 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten een posi-

tieve beschikking afgegeven ten aanzien van het Evaluatierapport saneringswerkzaamheden 'De Toekomst' te Scheemda (MUG ingenieursbureau, d.d. 28 april 2010). Met de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is directe blootstelling aan de met asbest verontreinigde bodem ter plaatse van de bouwplaats voorkomen door het aanbrengen van een halfverhardingslaag. Deze isolatielaag dient tot aan de definitieve sanering intact te blijven. Verder is bij het egaliseren van het maaiveld met asbest verontreinigde grond vrijgekomen. Dit is deels herschikt op het terrein en deels in depot geplaatst.

Verplaatsing van grond binnen het plangebied is mogelijk (bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van de aarden wal) als de regels van het Besluit Bodemkwaliteit worden nageleefd.

De volgende fases in het bodemsaneringsproces worden conform het saneringsplan uitgevoerd. In de exploitatieopzet is een kostenpost voor sanering meegenomen.

4.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap.

Inleiding

Het bestemmingsplangebied ligt ten zuidoosten van Scheemda, tussen de bebouwde kom van deze plaats en de A7. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het Winschoterdiep. In het gebied ligt de voormalige strokartonfabriek 'De Toekomst'. De locatie ligt in het beheergebied van Waterschap Hunze en Aa's. Het bruto-oppervlak van het plangebied bedraagt circa 29 ha.

Globale omschrijving van het initiatief

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een erfgoed- en leisurepark mogelijk. Het gaat om tal van functies zoals horeca, verblijfsrecreatie, een 'verzonken dorp', diverse watereducatieve functies et cetera. Minimaal de helft van het plangebied krijgt een invulling met groen en water.

In de plannen is sprake van het benadrukken van de aanwezige hoogteverschillen in plangebied. Hiermee beoogt men duidelijk te maken wat een veilige maaiveldhoogte is voor gebouwen. Zo is er sprake van een 'verdrongen dorp', dat onder water kan worden gezet. Hiervoor is een retentievijver noodzakelijk. Het is de bedoeling dat het water in het gebied helder zal zijn. Dat houdt in dat het inlaten van water uit de omgeving indien mogelijk moet worden voorkomen. Verder is plantengroei hiervoor noodzakelijk. Omdat de bodem ter plaatse venig is, zal eerst ter plaatse van de waterpartijen een zandpakket moeten worden aangebracht.

Het realiseren van verschillende waterniveaus in het plangebied betekent dat er sluizen moeten worden gebouwd om in het gebied rond te kunnen varen. Vanaf de Toekomstkade stroomt het water naar het laagste punt, van daar zal het weer worden opgepompt.

Verder is er sprake van het aanleggen van een zone met brak water met de voor het waddengebied kenmerkende beplanting, bijvoorbeeld door het op-pompen van dit water uit de bodem. Deze zone moet worden geïsoleerd van de rest van het gebied.

In het gebied zal ruimte worden gereserveerd voor het aanleggen van ecologische oevers.

Het bestaande watersysteem voor de aanliggende gebieden moet in stand worden gehouden. Omliggende tuinen wateren af op schouwsloten, die misschien moeten worden omgelegd.

Beleid Waterschap Hunze en Aa's

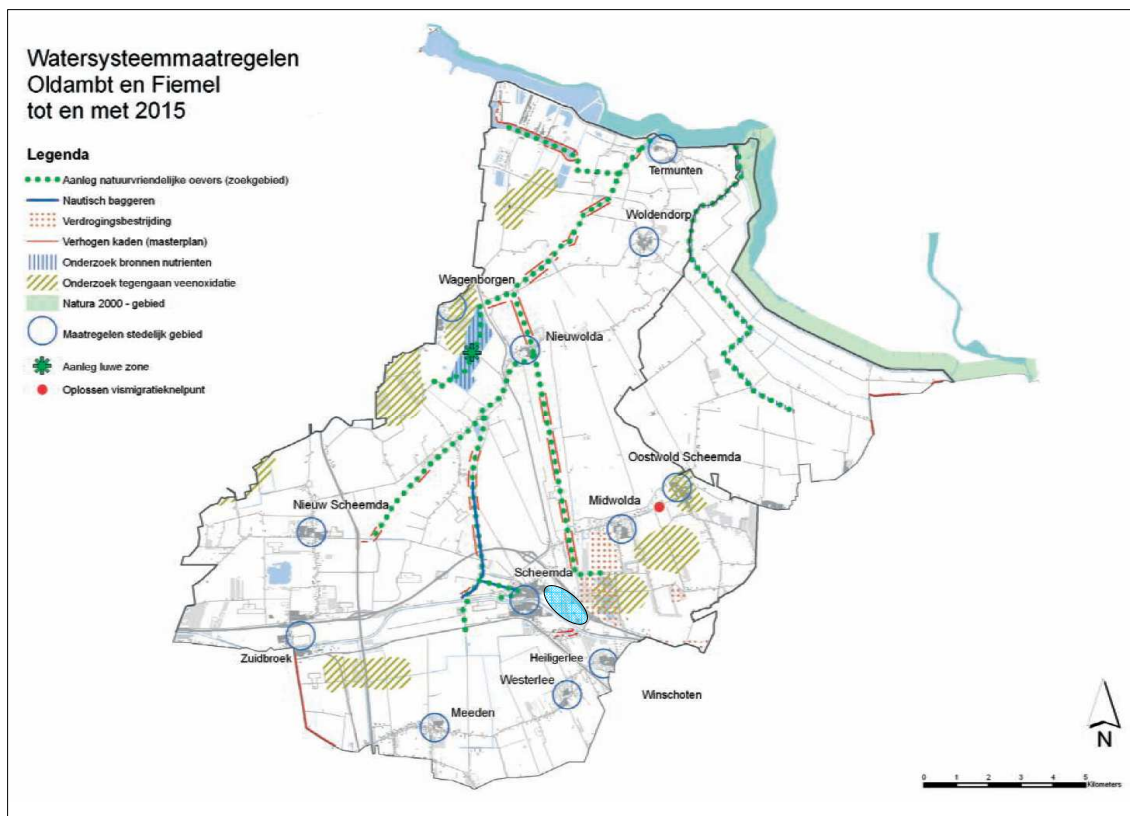
Het beleid van het waterschap is weergegeven in het Beheerplan 2010 tot en met 2015. Dit plan maakt inzichtelijk waar Hunze en Aa's de komende jaren op inzet. Het waterschap heeft de ruimtelijke zonering van de provincie vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het plangebied ligt in het watersysteem Oldambt en Fiemel. Ter plaatse van het plangebied is volgens de kaart van dit watersysteem geen sprake van watersysteemmaatregelen.

Grondwater

In bebouwde gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Om de ontwateringseisen te realiseren dienen het oppervlaktewaterpeil en/of het technisch ontwerp hier op te worden afgestemd.



De ligging van het plangebied (blauwe ovaal)

Het is belangrijk bij het inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen zijn de ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen. De ontwateringseisen staan in de uitgangspuntennotitie van het waterschap van oktober 2010.

In het plangebied kunnen plaatselijk hoge grondwaterstanden voorkomen. In de uitwerking van het plan dient hiermee rekening te worden gehouden. De navolgende kaart geeft de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied aan. Deze kaart geeft echter een globaal beeld van de grondwaterstanden. Om een beter beeld te krijgen is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Riolering en hemelwaterafvoer

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

TOENAME VERHARD OP-
PERVLAK

In het plan is sprake van een aanzienlijke toename van verhard oppervlak. Deze toename bedraagt maximaal 40.000 m², dat is ongeveer 15% van de oppervlakte van het plangebied. Om foute rioolaansluitingen te voorkomen, moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. Daarnaast verdienen drainage-aansluitingen op de riolering ook speciale aandacht. De positieve effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak moet worden voorkomen dat er vervuilingen ontstaan. Het is dan ook zaak 'schone' oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten van het plangebied zal dan ook moeten worden voorkomen dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging verdient afvoer via een bodempassage om vuil tegen te houden wel de voorkeur. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij het afkoppelen van rustige wegen.

WEGEN, PARKEERPLAAT-
SEN EN DERGELIJKE

Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en drukkere openbare wegen geven een afvoer van milieuvreemde stoffen. Voor parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook worden gebruikt voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

BEBOUWING

Bij nieuwbouw/herbouw wordt de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Voor aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Het waterschap adviseert het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Voorkomen dient te worden dat het oppervlaktewater wordt vervuild, bijvoorbeeld met zware metalen.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseert het waterschap het gebruik van verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze). Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Het verstrekken van goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Voorkomen van wateroverlast

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het watersysteem zodanig worden aangelegd dat wateroverlast wordt voorkomen. Door de toename van het verharde opper-

vlak zal hemelwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen, dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor nieuwe bebouwde gebieden moet worden aangetoond dat het watersysteem voldoet aan de gestelde normering voor wateroverlast. Hiervoor kan een neerslagafvoermodel als indicatie worden gebruikt.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In het voorliggende plan wordt voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging. Waarschijnlijk wordt er een gesloten watersysteem gecreëerd.

Met dit plan wordt een aanzienlijke investering mogelijk gemaakt in een laaggelegen gebied dat dicht bij de boezem ligt. Het waterschap zorgt ervoor dat de kaden langs de boezem voldoen aan de veiligheidsnormen. Een garantie van 100% tegen overstrooming is echter niet te geven. Bij een overstrooming vanuit de boezem, in dit geval het Winschoterdiep, kan in het plangebied op sommige plekken meer dan 2,5 m water komen te staan. Hiermee moet bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden. De boezemkade valt qua beheer en onderhoud onder de verantwoordelijkheid van het waterschap en is via de Keur beschermd tegen ontwikkelingen in de directe omgeving.

Eventuele gebouwen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op opgehoogde terreinen. Het is van belang het waterschap vroegtijdig te informeren over de maatregelen die in dit opzicht worden genomen.

Watertoets

Op 16 juli 2010 zijn het projectplan en het conceptbestemmingsplan ter beoordeling aan het Waterschap Hunze en Aa's voorgelegd. Vervolgens is op 26 augustus 2010 op verzoek van het waterschap de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Op 18 oktober is er een overleg geweest op het kantoor van het Waterschap Hunze en Aa's in Veendam. Bij dit overleg waren naast het waterschap vertegenwoordigd de initiatiefnemer, de gemeente Oldambt en BügelHajema Adviseurs. Tijdens dit overleg zijn de plannen doorgesproken. Veel zaken zijn nog in ontwikkeling, waardoor het eindresultaat nog niet beschikbaar is. Het waterschap heeft naar aanleiding van dit overleg een uitgangspuntennotitie opgesteld. De belangrijkste punten uit deze notitie zijn in deze waterparagraaf verwerkt. De uitgangspuntennotitie van oktober 2010 is toegevoegd aan de bijlagen.

Afspraken

Er is afgesproken dat het waterschap bij de ontwikkeling en uitwerking betrokken blijft. Ook als het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld, zal het

waterschap bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken blijven. Ontwikkelingen in het gebied kunnen pas worden gerealiseerd na goedkeuring van het Waterschap Hunze en Aa's.

4.7

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur en de Flora- en faunawet. In juli 2010 is dit ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het separaat bijgevoegde Advies Natuurwaarden bestemmingsplan De Toekomst, Scheemda (BügelHajema Adviseurs bv, augustus 2010) is daarover het volgende geconcludeerd:

GEBIEDSBESCHERMING

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan Groningen.

SOORTENBESCHERMING

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

UITVOERBAARHEID

De aanwezige natuurwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart (concept), behorende bij de Nota Archeologie (Libau, maart 2010) is het plangebied aangeduid als: 'hoge verwachting WR-a3'. Hiervoor geldt dat bij ingrepen groter dan 200 m² onderzoek dient plaats te vinden. Libau is gevraagd om bureauonderzoek te doen zodat kan worden bepaald (waar) welk type veldonderzoek noodzakelijk is voor het plangebied. Het advies van Libau is opgenomen in de bijlagen. Inmiddels is door Raap een inventariserend veldonderzoek verricht binnen de

gebieden die door Libau daarvoor zijn geselecteerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Het onderzoeksrapport ³is integraal als bijlage opgenomen.

³ Plangebied Toekomstkade 1 te Scheemda, gemeente Oldambt; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (8 oktober 2010).

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



De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele planschadekosten. Hiervoor is een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer getekend.

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



Het bestemmingsplan Erfgoedpark De Toekomst heeft vanaf 18 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan conform artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan betrokken (overheids)instanties. In dit hoofdstuk wordt op de binnengekomen inspraak- en overlegreacties ingegaan. Zie de bijlagen voor de integrale reacties.

Naar aanleiding van de schriftelijke reacties van de provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft er in begin 2011 overleg plaatsgevonden over het bestemmingsplan. Hiervan wordt hierna verslag gedaan onder reactie 1.2.

6.1

Overlegreacties

Provincie Groningen

Opmerking 1.1

Er kunnen attracties binnen de invloedsgebieden van de A7 en gasbuisleidingen worden opgericht. In het Bevi wordt de categorie ‘sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere dagen’ aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. In het plan zal daaraan aandacht moeten worden besteed.

Reactie 1.1

Het plangebied wordt, vanwege de beoogde functies en het verwachte aantal gebiedsgebruikers, inderdaad aangemerkt als een kwetsbaar object (conform artikel 1, lid 1, sub m van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Echter, de A7 heeft als onderdeel van het landelijk basisnet weg (en eveneens het provinciaal basisnet Groningen) geen plaatsgebonden risicocontour (PR-max, veiligheidszone). De aanmerking als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is voornamelijk van belang bij deze risicomaat. Er gelden wat dit betreft geen beperkingen voor de invulling van het plangebied.

Opmerking 1.2

De provincie stelt voor om het stedenbouwkundige ontwerp en/of de juridische regeling zodanig aan te passen dat:

- de te realiseren hoge elementen niet concurreren met de uitstraling van de strokartonfabriek zodat deze monumentale bebouwing een pro-

- minente plaats in het gebied blijft houden (ofwel zichtbaar blijft vanaf de A7);
- de bossen en waterlopen uit de omgeving daadwerkelijk gelden als basiselementen van het erfgoedpark;
 - bouwwerken geen gebouwen zijnde een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m verkrijgen;
 - het maximum bebouwingspercentage niet meer is dan tweemaal het oppervlak van de strokartonfabriek;
 - de landschappelijke inpassing (en daarmee de ruimtelijke kwaliteit) beter geborgd is.

Reactie 1.2

Naar aanleiding van (met name) deze reactie heeft er in februari en maart van 2011 drie overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, de provincie, de ontwikkelaars en andere betrokkenen (waaronder stedenbouwkundige, landschapsdeskundige, erfgoeddeskundigen, juridisch specialisten) waarin afspraken zijn gemaakt over de mate van bescherming van waardevolle (cultuurhistorische) elementen in het gebied. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig ontwerp van het park en een beeldkwaliteitsparagraaf. Die paragraaf is vervolgens (voor zover noodzakelijk) doorvertaald naar de regels en verbeelding. De beeldkwaliteitsparagraaf heeft daarnaast een belangrijke functie in het kader van de welstandstoetsing. In hoofdstuk 3 zijn de gemaakte ontwerpkeuzes toegelicht en is de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Op 16 mei 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed waarin is afgesproken dat er in de Welstandsnota van de gemeente een koppeling zal worden gelegd met de beeldkwaliteitsparagraaf uit het bestemmingsplan, zodat deze paragraaf onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota en dus ook moet worden gebruikt als toetsingsgrondslag bij de aanvraag voor omgevingsvergunningen in het plangebied. De gemeente heeft verder toegezegd dat als er (bouw)omgevingsvergunningaanvragen binnenkomen de provincie en de rijksdienst hierover in kennis worden gesteld.

Opmerking 1.3

Het bestemmingsplan dient inzicht te geven in de afwegingen die zijn gemaakt op het gebied van energiebesparende maatregelen en/of alternatieve energieopwekking.

Reactie 1.3

Hoofdstuk 3 is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.4

De provincie constateert dat een gedeelte van het Erfgoedpark buiten het bestaand bebouwd gebied valt. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan

zal een verzoek bij de provincie moeten worden ingediend om de grens van het buitengebied te wijzigen.

Reactie 1.4

De gemeente heeft tijdig en conform de bepalingen van artikel 4.20 van de provinciale Omgevingsverordening hiervoor een verzoek ingediend. De provincie heeft inmiddels aangegeven de grens te hebben gewijzigd.

Opmerking 1.5

Verzocht wordt de bestaande bospercelen, zoals weergegeven op de kadastrale ondergrond, aan te duiden als 'groen (g)' en de daarbij behorende regels ter bescherming van het bos- en natuurgebied op te nemen.

Reactie 1.5

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast door aan het bos een groenbestemming toe te kennen.

VROM-Inspectie

Opmerking 2.1

De inspectie stelt dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. Het feit dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft doet daar niets aan af. Verzocht wordt de regionale brandweer hierbij om advies te vragen.

Reactie 2.1

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico, zie reactie 5.1. In het kader van het vooroverleg is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer Groningen. De conclusies van dit advies zijn in de toelichting verwerkt. Het advies zelf is integraal als bijlage opgenomen.

Opmerking 2.2

Verzocht wordt om de bedrijfswoning nabij de ontsluitingsweg op te nemen in de akoestische berekeningen.

Reactie 2.2

De betreffende bedrijfswoning is van de verbeelding verwijderd. Daarmee is de exacte plaatsbepaling komen te vervallen. In de regels is aangegeven dat de woning buiten de geluidszone van wegen zal worden gebouwd.

Opmerking 2.3

De inspectie vraagt om een concrete benoeming van het monument in artikel 3, lid 1 van de regels. Daarbij moet worden aangegeven hoe dit monument in zijn ruimtelijke context beschermd wordt. In de verbeelding zou bijvoorbeeld een zonering kunnen worden aangebracht waarbinnen bouwhoogte en -omvang van eventuele nieuwbouw worden gereguleerd. In artikel 8 zou ver-

volgens als toetsingscriterium ook het bebouwingsbeeld van het monumentale complex toegevoegd moeten worden.

Reactie 2.3

Allereerst kan worden verwezen naar de reactie 1.2.

In de regels is een beschermende regeling opgenomen gericht op bebouwing en uitvoering van werken en werkzaamheden. Allereerst is er een ruim gebied aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - open gebied. In dit gebied is het bouwen zeer beperkt mogelijk (maximaal 2% van het totale gebied) en de bouwhoogte van alle bouwwerken beperkt tot 3 m hoogte. Hiervan kan slechts onder bepaalde omstandigheden worden afgeweken. Voor bebouwing kunnen burgemeester en wethouders ook nadere eisen stellen aan de plaats daarvan. Daarnaast is het ophogen van gronden met meer dan 2 m boven het vloerpeil in dit gebied onder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken gebracht (voorheen aanlegvergunning) waarbij ook openheid en zicht toetsingscriteria zijn.

Vanuit westelijke richting is het zicht op de monumentale bebouwing voorts beschermd door een in de verbeelding en regels vastgelegde aanduiding 'ontsluiting'.

De borging van de ruimtelijke kwaliteit krijgt verder vorm door het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota.

De aangepaste regeling en de welstandstoetsing geven een goede borging van de handhaving van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen zich in die kwaliteit voegen. Nadere functionele beperkingen worden niet noodzakelijk geacht en doen ook afbreuk aan de flexibiliteit die nodig is om ondernemers goede kansen te geven op een rendabele ontwikkeling.

Opmerking 2.4

Verzocht wordt om in de regels permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve accommodaties als strijdig gebruik aan te merken.

Reactie 2.4

Dit is opgenomen in de aangepaste regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 3.1

Het waterschap geeft aan dat de gemaakte afspraken correct zijn verwerkt in de toegezonden waterparagraaf en verzoekt deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie 3.1

De betreffende paragraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

Gasunie

Opmerking 4.1

Gasunie geeft aan dat de gasleiding die in de verbeelding is aangegeven niet correct getekend is en levert een kaartje met het exacte tracé aan.

Reactie 4.1

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Brandweer Regio Groningen

Opmerking 5.1

De brandweer gaat in haar reactie uitgebreid in op de in en rond het plangebied gelegen risicobronnen, het bijbehorende groepsrisico, de bestrijdbaarheid van calamiteiten en het thema zelfredzaamheid. De brandweer verzoekt:

1. Om de externe veiligheidsparagraaf uit te breiden met gegevens uit de rapportage van het Steunpunt Externe Veiligheid;
2. Om een verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op te nemen;
3. Om in overleg met de Brandweer Oldambt adequate bluswatervoorzieningen en een opstelplaats voor de brandweer in het gebied te realiseren.

Reactie 5.1

Het externe veiligheidsonderzoek maakt reeds deel uit van de toelichting doordat deze integraal in de bijlagen is opgenomen. Er wordt volstaan met het weergeven van de belangrijkste conclusies. Er zal wel nader op de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' worden ingegaan. Bij de technische uitwerking van dit bestemmingsplan worden (in overleg met de brandweer) concrete afspraken gemaakt over opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen.

6.2

Inspraak

Inspreker 1 (namens twee anderen)

Opmerking 6.1

De inspreker vreest dat een verbreding van de Scheemdermeersterweg zal leiden tot hogere snelheden dan gewenst. Op dit moment heeft de weg een krap profiel en geldt er (deels) een 30 km/uur-regime, wat past bij de landelijke uitstraling van 'Scheemdermeer'.

De verkeersbewegingen zullen vermoedelijk lager uitvallen dan in de akoestische berekeningen wordt verondersteld. Eventuele pieken kunnen, wat de inspreker betreft, dan ook gemakkelijk binnen het huidige wegprofiel worden opgevangen.

Reactie 6.1

Naar aanleiding van het aangepaste stedenbouwkundige ontwerp (zie reactie 1.2, paragraaf Overlegreacties) is ook de 'verkeerskundige en akoestische analyse' herzien. De wegverbreding maakt geen deel meer uit van de voorgestelde maatregelen.

Opmerking 6.2

De inspreker mist een oplossing voor de kruising Winschoterweg/Esborgstraat die een stuk drukker en gevaarlijker wordt.

Reactie 6.2

Bedoeld wordt waarschijnlijk het kruispunt van de Esborgstraat met de Scheemdermeersterweg.

In de toelichting is aangegeven dat de verkeersintensiteit op de Scheemdermeersterweg in de huidige situatie ongeveer 300 mvt/etmaal bedraagt. De komst van De Toekomst zorgt er voor dat op rustige dagen de verkeersintensiteit op deze weg toeneemt tot ongeveer 700 mvt/etmaal op rustige dagen en tot 1.300 mvt/etmaal op de zogenaamde topdagen.

Ondanks het feit dat er sprake is van zogenaamde topdagen is een verkeersintensiteit van 1.300 mvt/etmaal gering. Het kruisen van de Scheemdermeersterweg door het verkeer op Esborgstraat zal iets meer wachttijd voor dit verkeer opleveren, maar er blijven ruim voldoende hiaten in de verkeersstroom om op een veilige manier de Scheemdermeersterweg over te steken. Daarnaast zal het verkeer op de Scheemdermeersterweg relatief langzaam rijden omdat dit verkeer voorrang zal moeten verlenen aan het verkeer op de provinciale weg.

Samengevat mag worden gesteld dat ook na realisatie van het plan de verkeerssituatie op genoemd punt veilig is.

Inspreker 2

Opmerking 7.2

De inspreker vermoed dat door de bestemmingswijziging ten behoeve van het Erfgoedpark de rust in de omgeving verstoord zal worden. Als gevolg hiervan ziet de inspreker het woongenot afnemen en de waarde van haar woning dalen.

Reactie 7.2

Op dit moment geldt voor het plangebied de bestemming 'industrieterrein met ruime bebouwingsvoorschriften voor gebouwen ten behoeve van handel en industrie'. Of de nieuwe bestemming tot meer 'onrust' leidt dan deze industriebestemming valt te bezien.

De inspreker kan evenwel op grond van artikel 6.1 van de Wro een planscha-declain indienen.