

# BESTEMMINGSPLAN

## SCHEEMDA-CENTRUM, POSTSTRAAT E.O.

VASTGESTELD





**BESTEMMINGSPLAN SCHEEMDA-CENTRUM, POSTSTRAAT E.O.**

**CODE 106207 / 13-04-15**



## TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Procedureverloop	1
1. 2. Tussenuitspraak Raad van State, 2015	1
1. 3. Opzet plantoelichting	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
<b>3. GEWENST PROGRAMMA</b>	<b>4</b>
3. 1. Programma winkelvoorzieningen	4
3. 2. Programma voorzieningen onbebouwde ruimte	7
<b>4. LOCATIE EN RUIMTELIJKE OPZET</b>	<b>8</b>
4. 1. Uitgangspunten Ruimtelijke visie Scheemda-centrum	8
4. 2. Uitgangspunten bestemmingsplan, gewijzigd 2015	9
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Water	12
5. 3. Milieu	13
5. 4. Cultuurhistorie en archeologie	16
<b>6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>17</b>
6. 1. De gewijzigde planregeling	17
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>20</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	20

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Aanvullend DPO n.a.v. tussenuitspraak Raad van State,  
Broek - huis Rijs Advisering, Zuidhorn, februari 2015



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Procedureverloop

Bij besluit van 27 februari 2013 werd het bestemmingsplan Scheemda-Centrum, Poststraat e.o. door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. Het plan betrof een planologische vertaling van de eerder door de gemeenteraad vastgestelde *Ruimtelijke Visie Scheemda-Centrum*. Meer in het bijzonder werd het gebied rond de Poststraat van een planologische regeling voorzien.

De Raad van State deed over het bestemmingsplan een tussenuitspraak d.d. 12 maart 2014. In deze tussenuitspraak gaf de Raad van State de gemeenteraad opdracht om het bestemmingsplan op een drietal onderdelen aan te passen / aan te vullen:

1. Alsnog aannemelijk te maken, dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen of voldoet aan één van de andere gronden in artikel 5.1.16, eerste lid van de Wet milieubeheer;
2. Alsnog toereikend te motiveren waarom het als zodanig bestemmen van een supermarkt op het perceel Poststraat 4-10 te Scheemda niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dan wel een passende regeling voor dit perceel vast te stellen;
3. Alsnog inzichtelijk te maken dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het *Besluit ruimtelijke ordening*, wat betreft de uitbreiding van de detailhandel, die niet is voorzien in het plandeel met de bestemming 'Centrum'

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van 12 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Oldambt op deze onderdelen een nadere motivering vastgesteld (raad 18 juni 2014).

### 1. 2. Tussenuitspraak Raad van State, 2015

Bij uitspraak van 28 januari 2015 deed de Raad van State met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een tweede tussenuitspraak over het bestemmingsplan.

In de uitspraak draagt de Raad van State de gemeenteraad van Oldambt op om binnen 10 weken na verzending van de tussenuitspraak - met inachtneming van de tussenuitspraak en hetgeen in 13.6 van de tussenuitspraak van 12 maart 2014 is gesteld – het raadsbesluit van 13 februari 2013 te herstellen:

“ door alsnog inzichtelijk te maken dat het plan wat betreft de uitbreiding van detailhandel die is voorzien in het plandeel met de bestemming “Centrum”, voor zover daaraan niet de aanduiding supermarkt is toegekend, voldoet aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, tweede lid, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen. “

Voorts wordt de gemeente gevraagd de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst mede te delen en eventueel een nieuw besluit op de wettelijk voorgestane wijze bekend te maken en mede te delen.

Conform de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Oldambt een gewijzigde planregeling opgesteld en deze ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Deze gewijzigde planregeling bestaat uit verbeelding met planregels. Bijbehorend is de onderhavige toelichting.

### **1. 3. Opzet plantoelichting**

Deze toelichting gaat in op de gewijzigde planregeling met de daaraan verbonden onderbouwing conform de uitspraak van de Raad van State van januari 2015. De toelichting moet worden gezien als aanvulling op die welke de gemeenteraad op 17-02-2013 en met aanvullingen op 18-06-2014 heeft vastgesteld. Voor zover de planopzet thans is gewijzigd, wordt deze in de onderhavige toelichting onderbouwd. Wel is deze toelichting in dezelfde opzet opgesteld als die van 2013, aangevuld 2014.



## 2. BELEIDSKADER

Voor wat betreft het beleidskader zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan de planvorming voor het bestemmingsplan Scheemda-Centrum, Poststraat e.o. wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het in 2013 vastgestelde plan, aangevuld 18-06-2014..

In het beleidskader zijn geen dusdanige veranderingen opgetreden, dat deze doorwerken op de gewijzigde planregeling die met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Meer specifiek is wel rekening gehouden met de wettelijke gevolgen van het gewijzigde *Besluit ruimtelijke ordening*, artikel 3.1.6, 2<sup>de</sup> lid.

Dit artikel, dat ook is doorvertaald in het provinciale beleid, voorziet in het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking met het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met het bestemmingsplan Scheemda-Poststraat is daarmee rekening gehouden, eerst door de aanvullende motivering, door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld op 18 juni 2014 en aanvullend door de onderhavige herziening.

### 3. GEWENST PROGRAMMA

#### 3. 1. Programma winkelvoorzieningen

##### Situatie bestemmingsplan 2013 en verwerking tussenuitspraak 2014

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan-2013 werd uitgegaan van een programma bestaande uit enerzijds de realisering van een supermarkt, anderzijds – direct aan de zuidzijde van de Poststraat – de bouw van enkele winkels in de non-foodsector met bovenwoningen.

Door een aantal redenen is de afgelopen periode gebleken dat er sprake is van een afnemende behoefte. Deze hebben enerzijds te maken met demografische ontwikkelingen, zoals een afname in het inwonertal en een veranderende bevolkingssamenstelling, ontwikkelingen die een structureel karakter hebben. Anderzijds hebben deze te maken met de economische crisis, zoals deze vanaf 2008 is opgetreden. Voorts is ook een sterkere concentratietrend zichtbaar naar de stedelijke centra (i.c. Winschoten).

Vanwege de tussenuitspraak van 12 maart 2014 werd reeds in 2014 een actualisatie van een eerder Distributie Planologisch Onderzoek (DPO-2010) gehouden; door de tussenuitspraak van 28 januari 2015 is op dit Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) een aanvulling gemaakt.

Vanwege de eerste tussenuitspraak (waarin gevraagd is om een motivering van de regeling voor de gronden aan de Poststraat 4-10 én gevraagd is om de toepassing van artikel 3.1.6. *Bro* inzichtelijk te maken) heeft de gemeente Oldambt in 2014 een Actualisatie van het Distributieplanologisch onderzoek opgesteld.

De slotconclusie van het DPO-2014 ondersteunt het gemeentelijk beleid en luidt als volgt:

*“ de toetsing aan de drie stappen van de SER-ladder van duurzaamheid leidt tot de conclusie dat er geen sprake kan zijn van een actuele regionale behoefte aan een derde supermarkt in Scheemda en dat er ruimtelijk-economisch wordt voldaan aan een duurzame stedenbouwkundige invulling met voldoende parkeerplaatsen en een goede aanrijroute voor consumenten en bevoorrading ”.*

Gemeentelijk is ingestemd met de conclusies van het DPO-2014. Deze wordt als extra onderbouwing gezien voor het vastgestelde bestemmingsplan, verwoord in het besluit van 18-06-2014 van de gemeenteraad van Oldambt <sup>1</sup>. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in hervestiging en kwalitatieve uitbreidingsruimte voor de Aldi aan de zuidzijde van de Poststraat, dit in combinatie met het achterwege laten van een supermarktbestemming op de huidige locatie van de Aldi aan de noordkant van de Poststraat.

---

<sup>1</sup>) Toelichting bestemmingsplan Scheemda-Centrum, Poststraat e.o., vastgesteld 18-06-14.

### Situatie bestemmingsplan met verwerking tussenuitspraak 2015

De Raad van State vraagt in zijn tussenuitspraak van 28 januari 2015 om inzichtelijk te maken dat het plandeel met de bestemming Centrum, zónder de aanduiding “supermarkt”, voldoet aan artikel 3.1.6 *Bro*, dan wel hiervoor een gewijzigde planregeling vast te stellen.

De Raad van State overweegt in de tussenuitspraak van 28 januari 2015 samengevat het volgende:

1. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de gemeenteraad bij de motivering van het bestemmingsplan geen gebruik heeft mogen maken van het nieuwe DPO-(2014).
2. De gemeenteraad heeft toereikend gemotiveerd waarom het zodanig bestemmen van een supermarkt op het perceel Poststraat 4-10 niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan wat betreft de voorziene supermarkt voldoet aan artikel 3.1.6. 2<sup>de</sup> lid *Bro*.
3. De gemeenteraad dient alsnog te beoordelen of aan de uitbreiding van de detailhandel voor niet-dagelijkse goederen in het plan met de bestemming “Centrum” een actuele regionale behoefte bestaat.

Gelet op het voorgaande onder punt 3 heeft de gemeente hiernaar nader onderzoek laten doen. Het betreft hier een nader onderzoek naar de bestemming “Centrum”, zoals in het plan van 2013 was opgenomen aan de zuidzijde van de Poststraat en was bedoeld voor uitbreiding van de detailhandel met non-foodwinkels met bovenwoningen.

Het nadere onderzoek is weergegeven in een notitie *Aanvullend DPO n.a.v. tussenuitspraak Raad van State*<sup>2</sup> (Bijlage 1). Uit de aanvulling op het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) is gebleken dat dat de behoefte aan non-foodwinkels in de huidige marktsituatie zodanig is, dat van het bestemmen van een nieuwe locatie moet worden afgezien.

De notitie *Aanvullend DPO n.a.v. tussenuitspraak Raad van State* concludeert als volgt:

“ Op dit moment is gezien de omvang van de kern Scheemda voldoende aanbod in de niet-dagelijkse sector. Er is na het vrijkomen van de ruimte van de huidige Aldi supermarkt zelfs sprake van een overaanbod. Het is dan ook niet verstandig om verder te gaan uitbreiden in deze sector. De kans op toenemende leegstand is wel degelijk aanwezig; de leegstand ligt nu al relatief hoog, terwijl het draagvlak in de omgeving van Scheemda eerder zal gaan dalen dan toenemen de komende jaren.

<sup>2</sup>) Aanvullend DPO n.a.v. tussenuitspraak Raad van State, Broekhuis Rijs Advisering, Zuidhorn, februari 2015

Tenslotte is het minstens zo belangrijk om de functie van de verschillende winkelgebieden goed in het oog te houden. Scheemda is een kern, waar het aanbod vooral functioneel ingevuld moet worden; dat wil zeggen dat het dagelijkse aanbod het belangrijkste is. Daarnaast kan aanvullend enig niet-dagelijks aanbod (doch frequent benodigd) geboden worden; de Marskramer valt hieronder. Voor het shoppen gaat men steeds meer naar de grotere kernen, zoals Winschoten. Dit is een kern met een regionaal verzorgende functie, met een daarop afgestemd aanbod. Vanuit de regio gaat men dan ook primair naar Winschoten. Verdere uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod in Scheemda is niet gewenst, niet voor de eigen inwoners, en niet voor de inwoners van de regio”.

#### Gemeentelijke afweging

Gelet op de uitkomsten van de aanvulling op het DPO heeft de gemeente Oldambt besloten om de bestemming “Centrum”, direct aan de zuidzijde van de Poststraat en bedoeld voor non-food winkels, thans achterwege te laten. Daarmee is het programma op dit punt teruggebracht en is er voor dit deel de noodzaak van een gewijzigde planregeling.

Nu de realiseringkans van de non-foodwinkels is weggefallen, is – in samenhang hiermee - ook de verwezenlijking van een aantal bovenwoningen niet meer realistisch. In het bestemmingsplan van 2013 werd tot dusver uitgegaan van een vijftal bovenwoningen.

Meer algemeen kan worden opgemerkt dat het woonbeleid voor de gemeente Oldambt thans wordt geëvalueerd en vormgegeven in een nieuwe *Woonvisie Oldambt-2015*. Met deze woonvisie wordt enerzijds het woonbeleid geactualiseerd, anderzijds is deze visie nodig om te voldoen aan de provinciale Omgevingsverordening. Deze geeft aan dat de gemeenten in elk geval in 2015 over een actuele visie aangaande het wonen moeten beschikken. De nieuwe woonvisie volgt het Woonplan Oldambt van 2009 op. Genoemd woonplan anticipeerde op de toentertijd aanstaande fusie van de gemeenten Scheemda, Reiderland en Winschoten. In de nieuwe Woonvisie 2015 zal naar de situatie anno 2015 geen reservering meer worden gedaan voor (boven-)woningen aan de Poststraat.

Conform de eerder vastgestelde planopzet blijft de vestiging van een nieuwe supermarkt met bijbehorende voorzieningen (personeelsruimtes, laad- en losplaats etc.) en het bij deze functie behorend parkeren uitgangspunt van het programma. Er is in kwantitatieve zin rekening gehouden met een supermarkt met een oppervlakte van 1350 m<sup>2</sup>. In het DPO-2014 werd weliswaar nog uitgegaan van een maat van 1200 m<sup>2</sup>, maar het bestemmingsplan zelf geeft blijkens de verbeelding bouwmogelijkheden voor 1350 m<sup>2</sup>. In deze gewijzigde planregeling is deze maat als maximum aangehouden.

### **3. 2. Programma voorzieningen onbebouwde ruimte**

In het bestemmingsplan-2013 werd rekening gehouden met een de aanleg van een parkeerterrein van circa 70 parkeerplaatsen op een parkeerterrein ten zuiden van de Poststraat en circa 14 parkeerplaatsen langs de Poststraat.

Door het achterwege laten van het de winkels in de non-foodsector en de bovenwoningen wordt de parkeerbehoefte ter plaatse minder. Daarnaast is door de gewijzigde planopzet sprake van een gewenste herinrichting van de openbare ruimte. Zie hiervoor nader hoofdstuk 4.

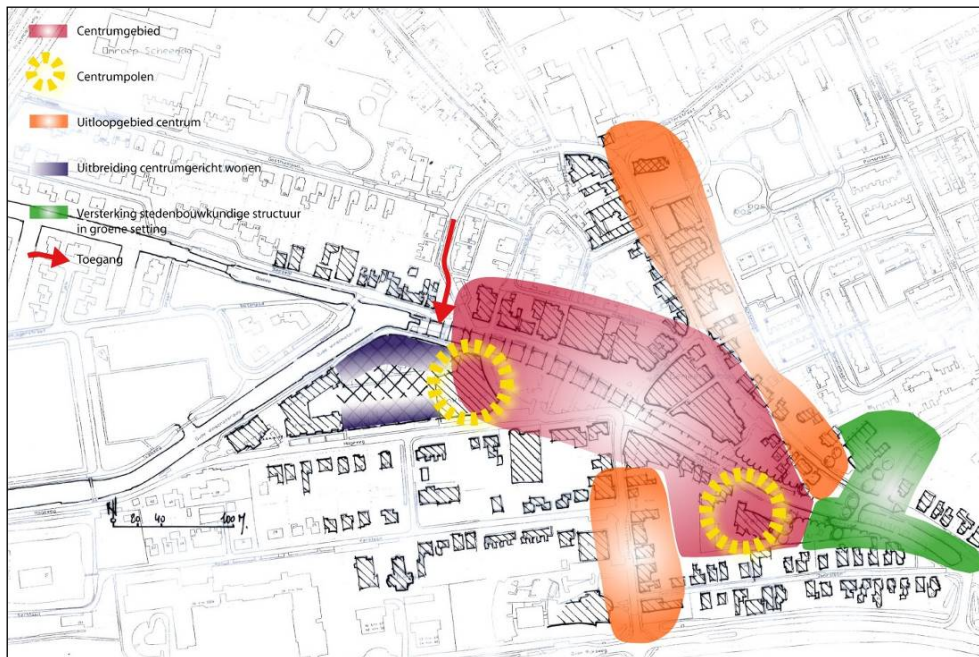
Daaruit is te constateren dat nog steeds aan een parkeeraanbod van circa 70 parkeerplaatsen kan worden voldaan. Er is in eerste instantie aan de zuidzijde van de Poststraat ruimte voor circa 65-68 parkeerplaatsen (mede door een iets ruimere dimensionering van de parkeerplaatsen). Aanvullend komt er vanwege herinrichtingsmaatregelen aan de Poststraat nog parkeerruimte en wel zodanig dat er in totaal circa 80-85 parkeerplaatsen beschikbaar komen.

Voor een deel kunnen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte overigens een gecombineerd gebruik kennen, zoals ten behoeve van de naastgelegen centrumfuncties, waaronder het horeca- en ontmoetingscentrum De Esborg.

## 4. LOCATIE EN RUIMTELIJKE OPZET

### 4. 1. Uitgangspunten Ruimtelijke visie Scheemda-centrum

In het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan zijn uitgangspunten over de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen. Deze vinden zijn basis in de *Ruimtelijke Visie, Scheemda-centrum*.



Figuur 1. Ruimtelijk-functionele structuur (bron: Scheemda-Centrum, Ruimtelijkevisie)

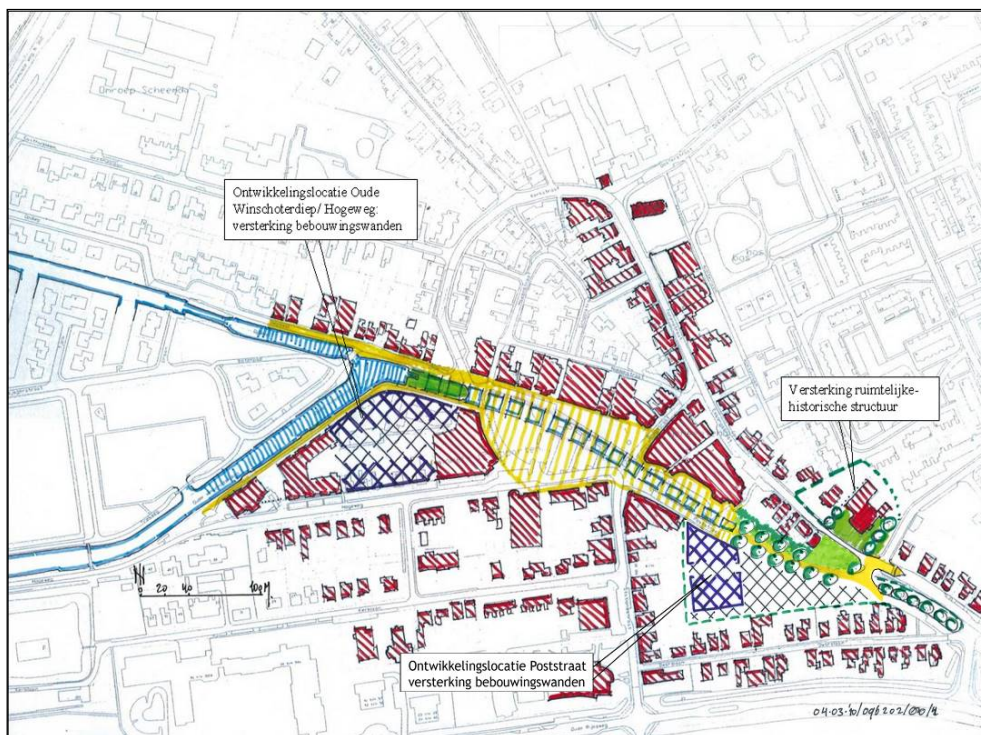
De ruimtelijke visie kent als algemeen uitgangspunt een versterking van het centrum rond het Vredenhovenplein. Daarvoor zijn onderscheiden:

- het gebied tussen het Oude Winschoterdiep en de Hogeweg;
- de zuidzijde van het Vredenhovenplein;
- een locatie rond de Poststraat.

Daar waar de zuidzijde van het plein gericht is op functieverbreiding binnen de bestaande bebouwingsstructuur, liggen aan de west- en oostzijde van het Vredenhovenplein twee ontwikkelingsgebieden, 'de centrumpolen' in figuur 1.

Dit bestemmingsplan Poststraat e.o. richt zich op de oostelijke 'pool'. Daarvan geldt conform het bestemmingsplan van 2013 het volgende. De versterking van centrumvoorzieningen rond de Poststraat past goed binnen de twee-polen gedachte rond het Vredenhovenplein (figuur 2). Ook wordt aangesloten bij het provinciale beleid, dat zegt dat nieuwe winkelruimte moet aansluiten bij bestaande dorps- of wijkwinkelcentra.

Rond de Poststraat kan een versterking van de nu plaatselijk onduidelijke ruimtelijke structuur (met meerdere achterkantsituaties) samengaan met het verbeteren van de woonomgeving. Ook de historische structuurlijnen, zoals aanwezig in de vorm van het Winschoterdiep, kunnen zo worden geaccentueerd.



Figuur 2. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Daar waar in de stedenbouwkundige hoofdstructuur van figuur 2 nog werd uitgegaan van een invulling met centrumbebouwing aan de Poststraat, is dit door het gewijzigd programma (hoofdstuk 3) niet meer actueel. Niettemin wordt in ruimtelijke zin wel vastgehouden aan het uitgangspunt van een doorlopende bebouwingswand. Dit wordt in de navolgende paragraaf toegelicht.

#### 4. 2. Uitgangspunten bestemmingsplan, gewijzigd 2015

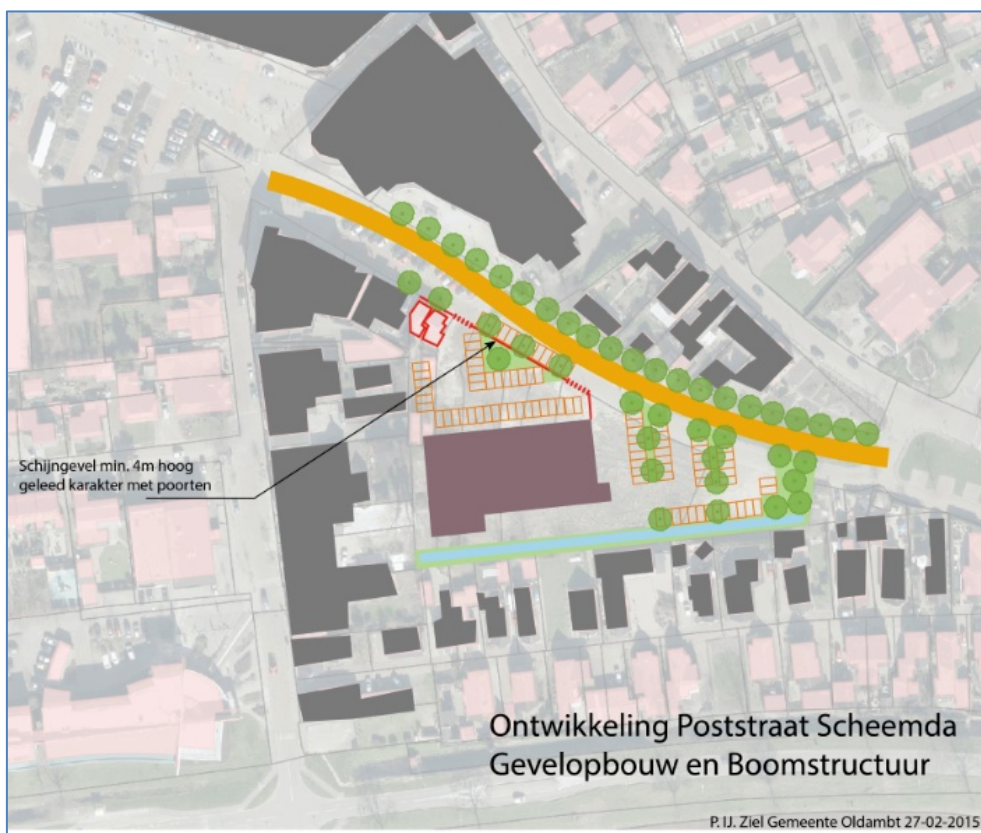
Door het gewijzigd (= verminderd) programma heeft de gemeente zich gebogen over de aan te houden uitgangspunten. Het beleid blijft erop gericht om in de gewijzigde context het uitgangspunt van een doorlopende gevellijn langs de Poststraat voort te zetten. In onderstaande figuur 3 is dat weergegeven.

De inzet is het maken van een gevel tussen de bestaande bebouwing langs de Poststraat en de zuidelijk daarvan geprojecteerde supermarkt. Zoals uit figuur 3 blijkt, sluit dit uitgangspunt direct aan op dat van het bestemmingsplan-2013.

(Ter invulling van de realisering van deze gevellijn geldt in de een drietal mogelijkheden waar het gaat om aansluiting op de bestaande bebouwing:

- De woningen Poststraat 3 en 5 worden gesloopt, de gevellijn wordt ter plaatse doorgetrokken ter aansluiting op het pand Poststraat 1;
- Alleen de voorgevels blijven staan (en worden aan de achterkant gestut) en dragen zo in ruimtelijk zin bij aan de gevellijn;
- De woning(en) blijven voorlopig staan en dragen bij aan het gevelbeeld).

Onderstaande figuur 3 geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden weer.

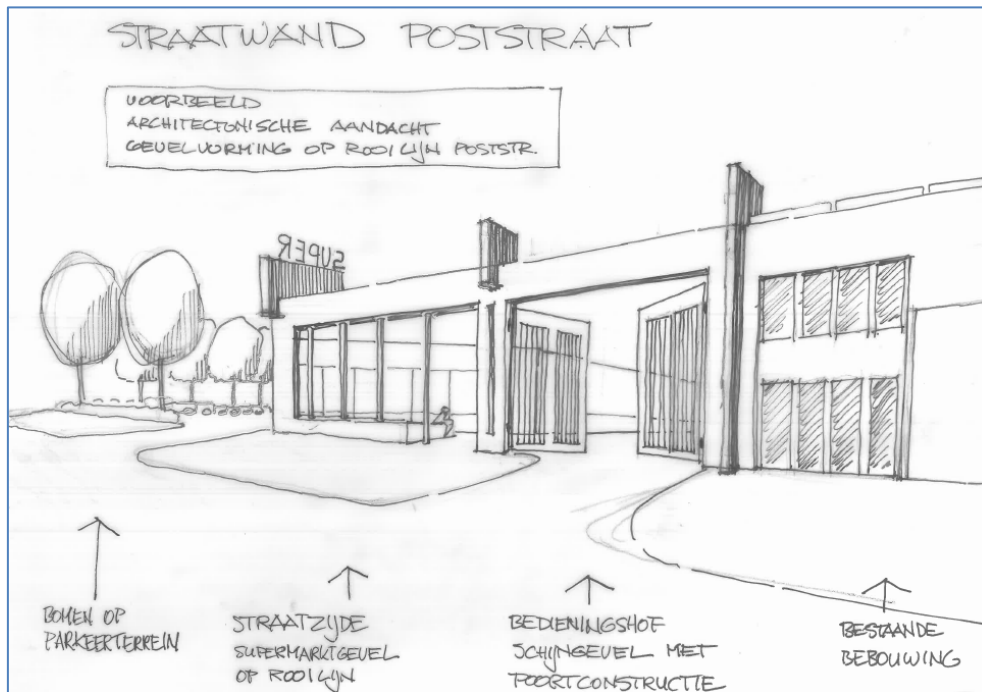


*Figuur 3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden bestemmingsplan Poststraat e.o.*

Een impressie van de vertaling van de randvoorwaarde aangaande de gevelwand is opgenomen in navolgende figuur 4.

Voor de supermarkt wordt uitgegaan van dezelfde locatie en hoofdvorm als die reeds was opgenomen in het bestemmingsplan van 2013. De bebouwde oppervlakte is bepaald op maximaal 1350 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte op maximaal 6,00 m.





Figuur 4. Impressie gevelwand Poststraat

Afgezien van de bebouwing gelden voor de openbare ruimte dezelfde uitgangspunten als al bij de eerdere vaststelling opgenomen, namelijk:

- een dorps en informeel beeld;
- een klinkerweg met passend verloop en passende inrichting;
- 1 zware bomenrij aanbrengen in het profiel van de Poststraat, als drager met referentie van het Winschoterdiep door de doorlopende lindenrij;
- geen snippergroen;
- parkeerterrein bij de supermarkt voorzien van bladerdak (lage blokhagen), passend in de sfeer van het 'groene villadorp Scheemda';
- looppad aan de noordzijde waarbij de lindes in het groen komen;
- afschermend groen en waterloop langs erven Dwarslaan;
- aanvullend blokje sierbomen in lage hagen aan zuidkant stoep Poststraat.

Daarnaast geldt meer specifiek dat binnen de bestemming Groen aan de zuidzijde rekening wordt gehouden met een voorziening ter wering van licht-/geluidhinder.

## 5. OMGEVINGSASPECTEN

### 5. 1. Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Deze omgevingsaspecten zijn reeds uitvoering in beeld gebracht bij het vastgestelde bestemmingsplan—2013. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is de tekst bij raadsbesluit van 18 juni 2014aangevuld na de tussenuitspraak van de Raad van State.

Onder verwijzing naar het betreffende hoofdstuk 5 worden hieronder alleen de aanvullingen ten behoeve van de actualisatie belicht.

### 5. 2. Water

In het bestemmingsplan 2013 is een weergave gegeven van het relevante beleid en zijn de volgende conclusies aangaande de waterhuishouding getrokken:

Waterkwantiteit: algemeen stelt het Waterschap Hunze en Aa's als randvoorwaarde een waterberging van 10% van de toename van te bebouwen / te verhardden oppervlakte.

In dit plangebied wordt zowel bebouwing gesloopt als nieuw gebouwd. Ook wordt het parkeren uitgebreid. Daarnaast wordt door herinrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte het groen uitgebreid.

Per saldo is een zekere toename van de verhardingsoppervlak verwacht. Deze is in volgens de planopzet-2013 berekend op  $\pm 1350 \text{ m}^2 - 1550 \text{ m}^2$ . Bij een compensatie van 10% moet uitgegaan worden van een benodigde oppervlakte aan waterberging van  $130 \text{ m}^2$  tot  $150 \text{ m}^2$ .

Met het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke opzet op onderdelen veranderd. De aanvankelijk geprojecteerde winkels met bovenwoningen direct aan de zuidzijde van de Poststraat komen te vervallen. Daarmee neemt de bebouwde oppervlakte ter plaatse af met circa  $905 \text{ m}^2$ . Deels wordt hier in de vorm van parkeer- en verblijfsruimte een andere vorm van oppervlakteverharding teruggebracht. Bij een verhouding van 50%-50% verhard-onverhard neemt in dit plandeel de verharde oppervlakte per saldo met  $\pm 450 \text{ m}^2$  af.

Daartegenover staat dat ten opzichte van de aanvankelijke opzet de ruimtereservering voor de supermarkt is gesteld op  $1350 \text{ m}^2$  (toename tot het eerdere plan:  $260 \text{ m}^2$ ).

Per saldo is er daarmee ten opzichte van het eerder vastgestelde plan sprake van een iets minder grote toename van het verharde oppervlak en wel tot  $\pm 190 \text{ m}^2$ .

In het kader van het overleg over het bestemmingsplan van 2013 is gebleken dat in de overwegend bestaande en relatief dicht bebouwde situatie als die van het centrum van Scheemda een watercompensatie niet (volledig) is te behalen. Wel kan voor de afwatering gebruik worden gemaakt van de afwateringssloot op de perceelsscheiding ten noorden van de Dwarslaan. Deze wordt opgewaardeerd. Uit het overleg met het waterschap is eerder (september 2011) gebleken dat een watercompensatie binnen het plangebied in elk geval 90 m<sup>3</sup> moet bedragen. Daar wordt met de opwaardering van de sloot aan de zuidzijde van het plangebied aan voldaan.

Waterkwaliteit: in het gemeentelijk beleid wordt ervan uitgegaan nieuwe projecten zoveel mogelijk te laten aansluiten op een gescheiden rioleringsstelsel. Er vindt dan een afkoppeling plaats tussen de hemelwaterafvoer en het overige afvalwater. Ook hierover vindt overleg met het waterschap plaats. Dit aspect is onveranderd.

### **5. 3. Milieu**

#### **5.3.1. Bedrijvigheid en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In milieuplanologische zin wordt de supermarkt in de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) getypeerd als een categorie-1 bedrijf. Dit heeft tot gevolg dat vanwege eventueel geluid en gevaar rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies. De functie 'supermarkt' heeft een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

De richtlijnafstanden van de VNG gelden voor een "rustige woonwijk". De richtafstanden kunnen, voor zover dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd (0-10 m), als sprake is van een "gemengd gebied". Dit beschrijft de VNG als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het geval van de Poststraat is sprake van een gemengd gebied.

Ten opzichte van het bestemmingsplan 2013 is de situatie aangaande de locatie van de supermarkt niet veranderd.

Door het achterwege laten van de non-food winkels met bovenwoningen is op die plek geen sprake meer van mogelijke knelpunten vanuit milieu.

Wat wel onderdeel van de gewijzigde planopzet vormt, is de locatie van de bevoorrading van de supermarkt. Deze was aanvankelijk aan de westzijde gesitueerd, maar is nu aan de zuidzijde voorzien. Daarop wordt hieronder ingegaan.

### 5.3.2. Toetsing aan Activiteitenbesluit / bevoorrading

Een supermarkt is volgens de Wet Milieubeheer een meldingsplichtige inrichting. Een supermarkt valt onder de werking van het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* vallen, kortweg genoemd het *Activiteitenbesluit*. In het kader van het *Activiteitenbesluit* gelden geen afstandseisen, wél geluidsvoorschriften waaraan de supermarkt moet worden voldoen.

Ook voor andere onderwerpen gelden voorschriften van het *Activiteitenbesluit*. Deze hebben onder meer betrekking op energie, koeling, bereiding van voedingsmiddelen, lichthinder en transport naar het bedrijf.

Wat betreft de lichthinder kan in relatie tot het bestemmingsplan erop gewezen worden dat rekening worden gehouden met een afscherpende voorziening op de scheiding met de percelen van de Dwarslaan. Reeds in het huidige bestemmingsplan was daarmee rekening gehouden. Inmiddels zijn deze plannen zodanig uitgewerkt dat er een scheidingswand komt op de perceelscheiding. Deze heeft een gunstig effect op zowel lichthinder (zoals inschijning van koplampen), als van geluidhinder (bevoorrading, geluid op het parkeerterrein). Om dit uitgangspunt planologisch in deze planherziening te vertalen is binnen de bestemming "Groen" – deze ligt op de perceelscheiding met woningen aan de Dwarslaan – uitdrukkelijk opgenomen het element van geluid- en lichtwerende voorzieningen.

Ten aanzien van het geluid zal in het kader van het *Activiteitenbesluit* de akoestische situatie (bevoorrading, laden en lossen c.a.) in ogenschouw worden genomen. Daaruit voortvloeiende maatregelen zullen vanuit milieuoogpunt bijdragen aan een goede 'ruimtelijke ordening'. Mocht uit een akoestisch onderzoek de noodzaak van maatregelen blijken, dan zullen deze worden getroffen. Door maatregelen zal aan de maximale geluidniveaus worden voldaan. Zo is het geluid van de laden en lossen van producten aan voorschriften gebonden. Met manoeuvreren van vrachtauto's, het achteruit rijden, het motorgeluid, geluid van deuren, rollen van containers en colliwagens is er sprake van (piek)geluiden die leiden tot overschrijding van de grenswaarden.

Op de perceelscheiding met de woningen op de Dwarslaan is wel een afschermingsconstructie voorzien, die leidt tot beperking van geluidhinder, maar akoestisch onderzoek zal nog moeten uitwijzen of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn.

Planologisch wordt met deze herziening in elk geval ruimte gereserveerd voor geluidwerende voorzieningen.

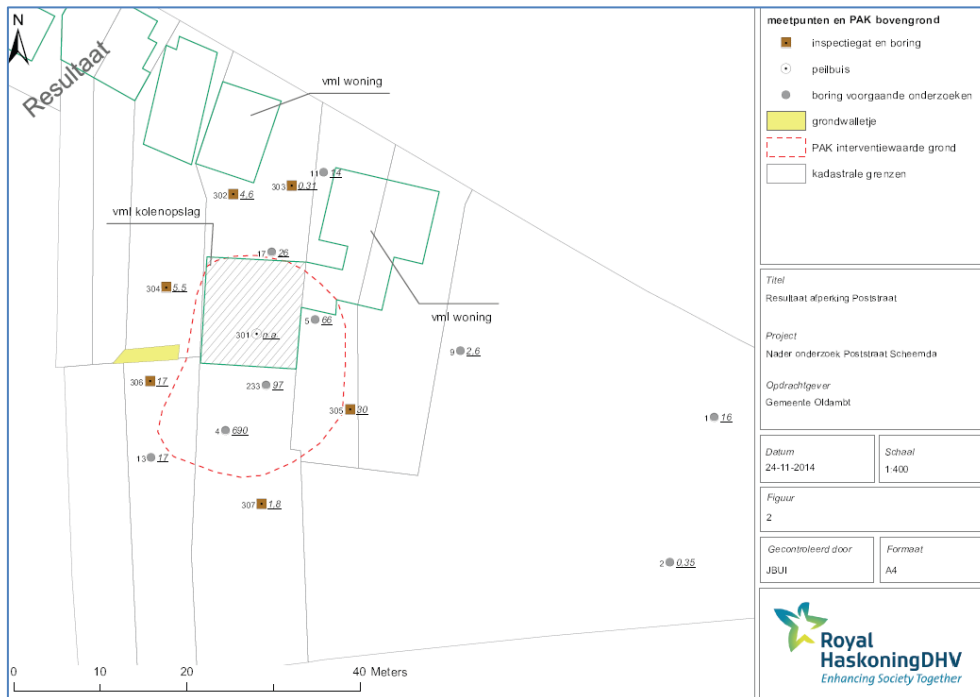
### 5.3.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Ten opzichte van het plan van 2013 is er nu een gewijzigde opzet, zonder woningen. Niettemin is ook voor functies waar regelmatig mensen verblijven inzicht in de kwaliteit van de bodem nodig.

In 2014 heeft de gemeente het terrein laten onderzoeken (Bodemonderzoek Royal Haskoning DHV, 2014). Dit onderzoek was gericht op de verontreiniging ter plaatse van de voormalige kolenhandel Hoogerman op Poststraat 11. De aanwezigheid van een sterke verontreiniging is toen geconstateerd, die gesaneerd moet worden. Daarvoor wordt een saneringsplan opgesteld. Zie ook onderstaand fragment van het bodemonderzoek in figuur

Voor het overige zijn eerder bodemonderzoeken gehouden. Deze rapporten zijn opgesteld in het kader van de eerdere sloop van de kerk en de woningen. Gelet op het gebruik nadien en het feit dat in dit bestemmingsplan uitgegaan wordt van de aanleg van 'verblijfsgebied' en van parkeren met groen worden deze bodemonderzoeken ook in de huidige situatie gehanteerd.

Ten slotte gelden voor werkzaamheden die leiden tot grondverzet bij eventuele afvoer naar externe locaties de noodzaak van keuringen.



Figuur 5. Aandachtsgebied bodemverontreiniging

Samenvattend zal bij de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dienen te worden, dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie en dat noodzakelijke saneringsmaatregelen zijn getroffen.

#### 5.3.4. Luchtkwaliteit

De paragraaf 'luchtkwaliteit' is ten gevolge van de tussenuitspraak van de Raad van State van 12 maart 2014 al aangevuld en als zodanig door de gemeenteraad Oldambt vastgesteld.

De Raad van State oordeelt hierover in zijn beslissing van 28 januari 2015 dat de gemeenteraad aannemelijk heeft kunnen maken dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Daarmee voldoet het plan aan artikel 5.16 eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer en heeft de raad voldaan aan opdracht a. van de tussenuitspraak van 12 maart 2014.

### 5. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Aangaande het aspect 'cultuurhistorie' is reeds in het bestemmingsplan 2013, aangevuld 2014 ingegaan op het belang van behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur langs de Poststraat.

Ondanks het beperktere programma wordt dat ook in de gewijzigde planopzet-2015 onverkort als uitgangspunt aangehouden. Zie hoofdstuk 4

## 6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

### 6. 1. De gewijzigde planregeling

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gewijzigde planopzet.

Deze richt zich op de gronden ten zuiden van de Poststraat, de gronden ten noorden van de Poststraat ondergaan géén wijziging.

In de navolgende figuur wordt ter verduidelijking een beeld gegeven van de gewijzigde regeling en die ten tijde van de vaststelling op 27 februari 2013. In lichte contouren zijn voor het gebied ten zuiden van de Poststraat de oorspronkelijke bestemmingsvlakken te zien.



Figuur 6. Vergelijking gewijzigde planopzet met vastgesteld plan-2013

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde in de planvoorschriften opgenomen.

## 6. 2. Toelichting op de bestemmingen

### - *Centrum (artikel 3, gewijzigd)*

De bestemming Centrum heeft betrekking op de bebouwde bestemmingen in het gebied: de nieuw in te vullen locatie aan de zuidkant van de Poststraat en de bestaande locatie van de Aldi aan de noordzijde. De in het bestemmingsplan van 2013 geprojecteerde bouwstrook voor non-food winkels met bovenwoningen is thans komen te vervallen.

Wel is binnen de bestemming "Verkeer en Verblijf en Verkeer-Parkeren" nu de "specifieke bouwaanduiding-gevellijn" opgenomen, een regeling die beoogt de straatwand ook in de nieuwe situatie te accentueren. Ten behoeve van de daadwerkelijke realisering is binnen de bestemming "Centrum" een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de ingebruikname afhankelijk stelt van de realisering van de te bouwen gevel in de aangegeven gevellijn.

Deze ligging van deze gevellijn is overeenkomstig de stedenbouwkundige randvoorwaarden, eerder beschreven in hoofdstuk 4.2.

Binnen de bestemming "Centrum" zijn twee locaties onderscheiden:

- De locatie van de geprojecteerde supermarkt, zuidelijk van de Poststraat;
- De bestaande locatie Poststraat 4-10 aan de noordzijde van de Poststraat.

De bestemming "Centrum" laat conform het huidige beleid verschillende centrumvoorzieningen toe: detailhandel, wonen, (lichte) horeca, voorzieningen, dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid, allemaal functies die bij het centrumkarakter van het gebied passen. Deze functies zijn toelaatbaar op de locatie aan de noordzijde. Aan de zuidzijde is op de nieuwe locatie uitsluitend een supermarkt toegestaan.

De nieuwe locatie voor de supermarkt is specifiek aangeduid ter effectuering van de beleidskeuze om wél nieuwe ruimte voor verplaatsing mogelijk te maken, maar niet een extra supermarkt.

### - *Groen (artikel 4, gewijzigd)*

Ter afscheiding van het plangebied met de achtererven van de woningen aan de Dwarslaan zal een groene afscheiding worden gemaakt. Ter concretisering van dit uitgangspunt is daarvoor de bestemming "Groen" toegepast. Binnen de groenbestemming wordt ook rekening gehouden met een afwateringssloot.

Deze waterloop dient zowel ter afscheiding van de bebouwing en de achtererven van de woningen aan de Dwarslaan, alsook in verband met de waterberging.

Deze bestemming komt verder voor langs de Poststraat, daar waar met herinrichtingmaatregelen het groene profiel van deze ruimte zal worden beklemtoond.



Binnen de groenbestemming wordt rekening gehouden met aanwezige in- en uitritten van bewoners aan de Esborgstraat.

- *Verkeer - Fietspad (artikel 5, ongewijzigd)*

Tussen de Poststraat en de Esborgstraat ligt een kortsluiting voor fietsers. Deze is in het bestemmingsplan Scheemda-Centrum niet specifiek bestemd, maar het is gewenst om in deze verbinding te waarborgen. Vandaar de bestemming “Verkeer - Fietspad” in dit bestemmingsplan.

- *Verkeer - Parkeerterrein (artikel 6, gewijzigd)*

Aan de oostzijde van nieuwe locatie voor de supermarkt is voorzien in bijbehorende parkeergelegenheid. Deze is geregeld met de bestemming “Verkeer - Parkeerterrein”.

Door de gewijzigde planopzet is deze bestemming ook gelegd op de gronden ten noorden van de geprojecteerde supermarkt, richting de Poststraat. De bestemming biedt de ruimte voor de gewenste herinrichtingsmaatregelen als weergegeven in hoofdstuk 4 en figuur 3.

- *Verkeer - Verblijf (artikel 7, ongewijzigd)*

De Poststraat met aangrenzend openbaar gebied is binnen de bestemming “Verkeer-Verblijf” gebracht. Voor gewenste herinrichtingsmaatregelen, zoals in hoofdstuk 4 en figuur 3 beschreven, biedt deze bestemming de ruimte.

- *Water (artikel 8, ongewijzigd)*

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een watergang met een functie in de waterhuishouding. Om dit ook in het bestemmingsplan expliciet te maken, is daarvoor de bestemming “Water” gelegd.

- *Waarde - archeologie 2 (artikel 9, ongewijzigd)*

Overeenkomstig de *Nota en Beleidskaart Archeologie (2010)* is een aanvullende bestemmingsregeling “Waarde - archeologie 2” opgenomen. Daarin is onder meer opgenomen dat bij ingrepen > 100 m<sup>2</sup> een archeologisch bureauonderzoek plaatsvindt. Dit heeft plaatsgehad; de conclusies zijn eerder verwoord in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

## **7. UITVOERBAARHEID**

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

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor de totstandkoming, voorbereiding, inspraak en overleg wordt eerst verwezen naar de paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan van 2013 Over deze (gedeeltelijke) herziening vindt conform de tussenuitspraak van de Raad van State de wettelijk voorgeschreven wijze van bekendmaking plaats.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van de planontwikkeling zijn afspraken met de ontwikkelende partij gemaakt, reeds deel uitmakend van het vastgestelde bestemmingsplan.

Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Oldambt en Adelaarsrots BV afgesloten. Daarin is het verhaal van kosten verzekerd.

De gemeente zelf heeft de aankoop van de benodigde gronden op zich genomen (woningen, kerkgebouw, tuinen) en verkoopt deze door aan de projectontwikkelaar ten behoeve van de realisering van voornoemd project. Een en ander is in de overeenkomst met de projectontwikkelaar meegenomen.

Daarnaast is de gemeente zelf verantwoordelijk voor herinrichtingsmaatregelen in het openbaar gebied. Ten behoeve daarvan heeft de gemeenteraad eveneens een reservering gedaan (21-09-10).

===