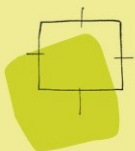


**Bestemmingsplan Scheemda
verpleegcentrum Oosterlengte**



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

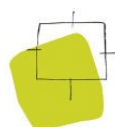
Bestemmingsplan Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte

V A S T G E S T E L D

Inhoud

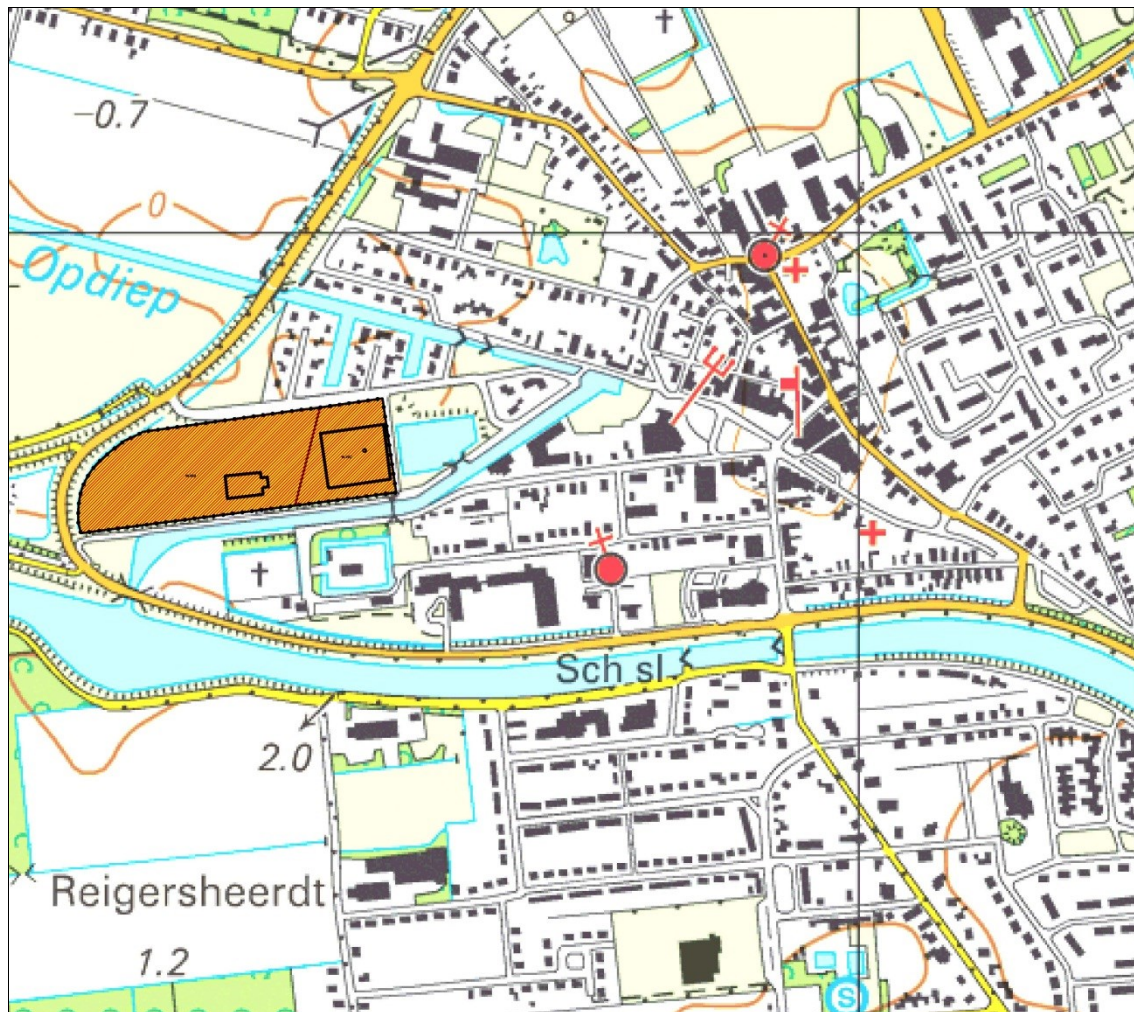
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

19 januari 2015
Projectnummer 195.32.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Beleid waterschap	15
2.3	Gemeentelijk beleid	15
3	Planbeschrijving	23
3.1	Oorspronkelijke situatie	23
3.2	Huidige situatie	27
3.3	Nieuwe situatie	28
4	Onderzoek en milieu	33
4.1	Milieu	33
4.2	Bodemonderzoek	33
4.3	Wegverkeerslawaaï	34
4.4	Externe veiligheid	35
4.5	Advies brandweer	37
4.6	Luchtkwaliteit	40
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.7.1	Archeologie	42
4.7.2	Cultuurhistorie	44
4.8	Water	45
4.9	Ecologie	47
4.10	M.e.r.-beoordelingsplicht	47
4.10.1	Toets planMER-plicht	48
4.10.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
4.10.3	Conclusie ten aanzien van MER	49
5	Juridische vormgeving	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Planvorm	52
5.3	Bestemmingen	52
5.4	Handhaving	52
6	Economische uitvoerbaarheid	55
7	Inspraak en overleg	57
7.1	Inspraak	57
7.2	Vooroverleg	63

Bijlagen

Inleiding



De afgelopen jaren is de behoefte aan specifieke vormen van wonen gecombineerd met zorg in de gemeente Oldambt gegroeid. Dit hangt samen met de bevolkingssamenstelling in de gemeente, zo ook die in heel Oost-Groningen. Door deze groeiende behoefte en de specifieke inzichten omtrent het huisvesten van zorgbehoevende ouderen heeft de Stichting Oosterlengte ervoor gekozen om in de verschillende kernen kleinere woon-zorgcentra te realiseren. De gemeente en de Stichting Oosterlengte zijn overeengekomen dat ook in de kern Scheemda vanwege deze groeiende behoefte een woon-zorgcomplex (verpleegcentrum voor 32 geriatrische/dementerende bewoners) wordt gerealiseerd. Over dit voornemen is tussen de Stichting Oosterlengte, de gemeente, de provincie, het architectenbureau en de ontwikkelaar/bouwer veelvuldig overleg geweest. Ook heeft voorafgaand aan concrete planvorming meerdere keren overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere belangstellenden. De verschillende partijen hebben (in gezamenlijkheid) een visie neergelegd, dan wel een mening gevormd, waarop vervolgens dit bestemmingsplan is gebaseerd.

AANLEIDING

Het verpleegcentrum wordt gevestigd op een passende locatie naast het havenkje van Scheemda aan de Trekweg. Het verpleegcentrum sluit aan op de (recentelijk gerealiseerde) woonbebouwing van de buurt Tussendiepen.

Op dit moment is in de directe nabijheid van het geplande verpleegcentrum het agrarisch bedrijf Muntinga (Trekweg 13) gevestigd. De eigenaar van dit bedrijf heeft inmiddels besloten om zijn bedrijfsactiviteiten elders (buiten Nederland) voort te zetten. Hierdoor wordt het mogelijk om de vrijkomende agrarische bebouwing in de toekomst te gaan gebruiken als woonboerderij, waarin combinaties van wonen met zorg zijn toegestaan. De verwachting bestaat dat in de nabije toekomst ook deze bebouwing door Oosterlengte in gebruik zal worden genomen voor specifieke woon-zorgdoeleinden.

BEËINDIGING AGRARISCH
BEDRIJF

De locatie Trekweg en omgeving valt in het bestemmingsplan Scheemda. In dit bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 23 september 2009) heeft het gebied een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan is de voorgestane ontwikkeling juridisch niet mogelijk.

VIGEREND PLAN

Het volgende hoofdstuk behandelt het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de oorspronkelijke, de huidige en de nieuwe situatie aan de orde. Daarna wordt vervolgd met de resultaten van de wettelijk verplichte onderzoeken. In de laatste hoofdstukken komen de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

LEESWIJZER

Beleid 2

In het navolgende komen het relevante provinciale beleid, het waterschapsbeleid en het gemeentelijke beleid aan de orde.

2.1

Provinciaal beleid

Hierna komen het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening aan de orde. Alleen de voor dit plan relevante aspecten uit deze beleidsstukken worden behandeld.

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening

Provinciale Staten Groningen hebben op 17 juni 2009 het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 - 2013 en de Omgevingsverordening 2009 vastgesteld. De Omgevingsverordening 2009 is meerdere keren gewijzigd en aangevuld.

Doelstelling van het POP is een 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. De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

Op basis van de volgende thema's heeft de provincie haar visie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van Groningen:

- Schoon en veilig Groningen;
- Karakteristiek Groningen;
- Bereikbaar Groningen;
- Ondernemend Groningen;
- Energiek Groningen;
- Wonen en leven in Groningen.

De thema's die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn, komen hierna aan de orde.

Provinciaal Omgevingsplan

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in 11 gebieden. Binnen de 11 gebieden komen verschillende landschapstypen voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Oldambt. Binnen het Oldambtgebied is de

KARAKTERISTIEK
GRONINGEN

grootschalige openheid kenmerkend in het landschap. Deze kwaliteit dient beschermd te worden aldus de provincie. Bij nieuwe ingrepen in het landschap moet het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt worden genomen.

TAAK GEMEENTE

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk om in hun bestemmingsplannen een goede basiskwaliteit van het bebouwd gebied te regelen. Gemeenten moeten in hun plannen onderzoeken welke waarden in het betrokken gebied in het geding zijn en zij moeten toetsen wat de gevolgen van ontwikkelingen voor deze waarden zijn. Het gaat daarbij onder meer om belangen van natuur en milieu, landschap, culturele en archeologische waarden en de waterhuishouding. De provincie beschouwt het als een provinciaal belang dat gemeenten in hun plannen inzichtelijk maken uit welke bovenliggende stedenbouwkundige en landschappelijke visie de gemaakte keuzen voortvloeien en welke beeldkwaliteit wordt beoogd. In het voorliggende plan wordt hieraan in de volgende hoofdstukken aandacht besteed.

WONEN EN LEVEN IN
GRONINGEN

Het plangebied aan de Trekweg heeft de functie bestaand stedelijk gebied gekregen. Op de provinciale kaart is daarnaast een zoekruimte voor de spoorverbinding aangegeven.

ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik. Dat doet ze door bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen altijd eerst optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, die zo nodig door herstructurering beschikbaar wordt gemaakt. Is dan nog ruimte nodig, dan dient te worden gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Dit is de methodiek van de SER-ladder, een benaderingswijze die op landelijk niveau wordt toegepast. De provincie past de SER-ladder toe bij de planvorming voor woningbouw en uitbreiding van bedrijventerreinen en infrastructuur. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende treden (stappen):

1. is er een regionale behoefte?
2. is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

KWETSBARE GROEPEN

In het POP wordt ingegaan op de verbetering van de positie van kwetsbare groepen. Kwetsbare bevolkingsgroepen zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn. Die voorzieningen staan onder druk, waardoor de positie van kwetsbare groepen dreigt te verslechteren.

De provincie acht het belangrijk dat in dorpen waar de voorzieningen onder druk staan, dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten functioneren. Van groot belang is ook de bereikbaarheid van voorzieningen,

met name via het openbaar vervoer. De gemeenten moeten ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen zijn. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk gewijzigde samenstelling van de bevolking. Gezien de schaal waarop de problematiek zich voordoet, vindt de provincie het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen. In Oost-Groningen gaat het, sinds het opgaan van de gemeenten Winschoten, Scheemda en Reiderland in de nieuwe gemeente Oldambt op 1 januari 2010, om alle zeven gemeenten (gemeenten Oldambt, Stadskanaal, Veendam, Menterwolde, Pekela, Bellingwedde en Vlagtwedde).

LEEFBAARHEID

Gevraagd wordt aan de gemeenten om prioriteit te geven aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad en ook aandacht te besteden aan de planning en verdeling van woningen en voorzieningen. Op die manier kunnen sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen worden vermeden. In de paragraaf regionaal beleid wordt hierop nader ingegaan.

Het provinciaal beleid is gericht op het creëren van een duurzaam watersysteem dat efficiënt wordt beheerd. Hierbij dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van natuurlijke processen.

WATER

De provincie kiest derhalve voor een natuurlijke inrichting van de waterhuishouding. Gemalen zullen weliswaar nodig blijven, maar de provincie zet sterk in op meer waterberging en vrije afvoer. Handhaving van het gewenste veiligheidsniveau blijft overigens voorop staan.

In de ontwerpsschetsen is rekening gehouden met de berging, dan wel afvoer van (hemel)water. Dit komt in de waterparagraaf nader aan de orde.

Het beleid in het POP sluit aan op het rijksbeleid omtrent cultuurhistorie en archeologie. Als uitgangspunt geldt: 'van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkeld'. Daarbij is het van belang dat cultuurhistorie een uitgangspunt is bij landschap(sontwikkeling) en ruimtelijke ordening.

CULTUURHISTORIE EN
ARCHEOLOGIE

Om de cultuurhistorische waarden in een gebied te waarborgen, heeft de provincie in de Omgevingsverordening enkele regels opgesteld die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht dienen te worden genomen. Dit komt in het hoofdstuk Onderzoek en milieu nader aan de orde.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang zijn. Dat zijn:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische waarde en beleefswaarde (rust, ruimte, stilte, duister-

- nis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwd gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

In het onderhavige plan zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvesting en enigszins duurzame ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening is specifiek aangegeven wat een bestemmingsplan moet bevatten. De toelichting op een bestemmingsplan omvat een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit die inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De hiervoor genoemde aspecten komen in het onderhavige plan aan bod.

WONINGBOUW

Artikel 4.7 van de Omgevingsverordening 2009 is van belang voor de bouwmogelijkheden (slechts bij afwijking) in het onderhavige plan. In de partiële herziening van de verordening is artikel 4.7 gewijzigd. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie. Over deze woonvisie dient op voorhand overeenstemming met de regio en de provincie te worden bereikt. Deze visie vormt vervolgens het kader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de gemeente.

Ter voldoening aan artikel 4.7 dient een overzicht van het aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied opgenomen te worden. Deze nieuwe woningen moeten passen binnen de nieuwbouwruijnte van de gemeente. In de paragraaf omtrent het gemeentelijk beleid wordt dit nader uiteengezet.

Voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan is de provincie meerdere keren geïnformeerd over de gewenste ontwikkelingen aan de Trekweg. Hieruit werd duidelijk dat op bestuurlijk niveau overeenstemming tussen gemeente en provincie is. Dit betreft onder meer de wijziging van de begrenzing van het buitengebied (zie hiervoor de bijlage), zo ook omtrent de landschapsschets zoals die is ingevoegd in hoofdstuk 3 en onderdeel was van een uitvoerings-overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

2.2

Beleid waterschap

Het Waterschap Hunze en Aa's is beheerder in het plangebied. Het beheersgebied van het waterschap is onderverdeeld in watersystemen. Het plangebied valt onder het watersysteem Oldambt/Fiemel. Het watersysteem Oldambt/Fiemel wordt bemalen. Nabij het plangebied loopt als belangrijkste waterloop het Winschoterdiep.

Waterbeheerplan Hunze en Aa's

Het waterschap heeft zijn doelstellingen vervat in het Beheerplan 2010-2015. Het beleid van het waterschap is gebaseerd op vier leidende principes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie. Het beheerplan is gebaseerd op de voorontwerpen van het POP 3 (2009-2013) en de Provinciale Omgevingsverordening (2009) van de provincie Groningen.

Doelstelling van het waterbeheerplan is het zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke functies. Hierbij horen de volgende subdoelen:

- het waterschap schept tijdig voldoende ruimtelijke condities bij provincies en gemeenten voor realisatie van de wateropgaven;
- het waterschap wordt bij alle ruimtelijke locatie- en inrichtingskeuzen in zijn beheergebied betrokken;
- het waterschap voorkomt ruimtelijke keuzen met onevenredige gevolgen van de waterhuishouding;
- het waterschap stemt het beheer van de waterinfrastructuur af op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving.

Zoals hiervoor al is gemeld, komt het vorenstaande nader aan de orde in de waterparagraaf.

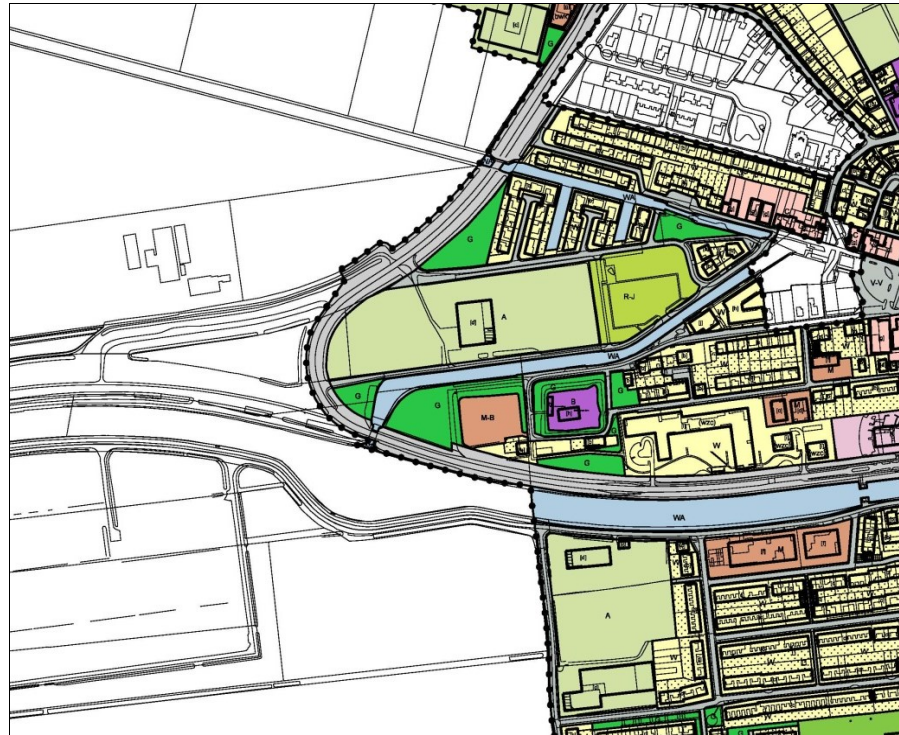
2.3

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Scheemda

De geplande nieuwbouwlocatie van het verpleegcentrum ligt in het bestemmingsplan voor het dorp Scheemda. Het gebied heeft in dit plan een agrarische

bestemming. Er is ter plaatse van de boerderij een fors bouwvlak aangegeven en er is ruimte geboden voor een bedrijfswoning.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Woonplan

Het Woonplan Oldambt 2009-2018 (3 april 2009) biedt een visie op het wonen binnen de gemeente Oldambt. Het is een strategisch plan, dat kaders biedt voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De nadruk ligt op woningbouw en woningverbetering, maar er worden ook handvatten gegeven voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie. Aan de basis van het woonplan ligt een woningmarktonderzoek waarbij de vraag- en aanbodzijde in beeld is gebracht en een evaluatie van het huidige woonbeleid. Een van de aandachtspunten in het woonplan is het aspect 'krimp'.

Het woonplan gaat uit van strategische en tactische doelen. De eerste zijn onderverdeeld in kwantitatieve en kwalitatieve doelen. In de volgende tabellen zijn deze doelen samengevat.

De kwantiteitsdoelen zijn:

Regionaal	1. Regionale afstemming van de kwantitatieve opgave van Oldambt. 2. Het woningbouwprogramma van de Blauwestad heeft een bovenlokale opgave en concurreert niet met de rest van de opgave in Oldambt.
Gemeentelijk	3. Meer transformeren en slopen dan nieuwbouw en toevoegen, exclusief de Blauwestad. 4. Meer aanbod creëren voor ouderen door nieuwbouw en het stimuleren van doorstroming.
Stad en dorpen	5. Woningbouw in dorpen en wijken dient te passen in gebiedsgericht beleid en op maat gesneden ontwikkelingsplannen voor dorpen en wijken. 6. Meer aanbod van koopwoningen in de middeldure prijsklasse. 7. Stimuleren kavelverkoop en particulier opdrachtgeverschap.

De kwaliteitsdoelen zijn:

Woning	8. Basiskwaliteit bestaande woningvoorraad verbeteren. 9. Het milieu minder belasten en energiezuinig wonen stimuleren. 10. Meer woningen die geschikt zijn voor ouderen en mindervaliden, of gemakkelijk geschikt zijn te maken: bij voorkeur levensloopbestendige woningen.
Directe woonomgeving	11. Gebiedsgerichte en integrale aanpak bij herstructurering. 12. Veiligheid in en kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. 13. Kindvriendelijke woonomgeving. 14. Borgen van rust en ruimte, als onderdeel van de woonkwaliteit.
Wijk, buurt, dorp, stad	15. Voorkeur voor inbreiding (in plaats van uitbreiding). 16. Een passende ruimtelijke inpassing van woningbouw in dorpen. 17. Goede verbindingen met het omliggende landschap en de natuurgebieden. 18. Borgen van de plaatsidentiteit en de sociale samenhang bij woningbouw en herstructurering. 19. Maatwerk bij zorg- en welzijnsvoorzieningen en bij interventies ter verbetering van de leefbaarheid. 20. Levensloopbestendige wijken en dorpen.

De tactische doelen zijn:

Samenwerking en overleg in regionaal en provinciaal verband	21. Nauwe samenwerking met andere gemeenten in de regio Oost-Groningen. 22. Overleg met de provincie over aanpak van bovenlokale problemen.
Samenwerken met corporaties en andere marktpartijen	23. De gemeente heeft de regie, stelt prioriteiten en stuurt. 24. Nauwe samenwerking met de corporaties.
Samenwerken met bewoners	25. Tijdig informeren van bewoners. 26. Bewoners vroegtijdig betrekken bij planvorming. 27. Positief inspelen op burgerinitiatieven. 28. Transparantie in besluitvorming.
Marktgericht opereren	29. Marktonderzoek en marktverkenningen. 30. Monitoren van ontwikkelingen. 31. Flexibel programmeren per deelgebied.

Het woonplan biedt verder een sturingsmodel om plannen en projecten te kunnen beoordelen op zaken als kwaliteit, prioriteit, maatschappelijke aanvaardbaarheid en dergelijke.

In het programmatische deel van het woonplan is aangegeven dat er voor de periode 2009-2018 in de gemeente 450 woningbouwcontingenten beschikbaar zijn. Het woonplan hecht onder meer aan het belang van huisvesting voor (bijzondere) doelgroepen. De locaties Diepswal/Hogeweg en de Poststraat zijn aangewezen als woningbouwlocaties voor de eerstkomende jaren. De nabijgelegen locatie Trekweg kan daarmee worden beschouwd als een locatie waar (bijzondere) doelgroepen worden gehuisvest. Indien middels wijziging sprake is van de realisatie van maximaal acht zorgwoningen (niet-zelfstandige wooneenheden) in de voormalige boerderij is dit op basis van het bovenstaande goed inpasbaar in het woonbeleid.

Waterplan

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2012 het Waterplan Oldambt 2012-2015 vastgesteld. Het doel van het waterplan is het formuleren van een visie op het water in de gemeente en het opstellen van een bijbehorend maatregelenpakket voor de periode 2012 tot en met 2015. Het waterplan geeft richting aan het waterbeleid en borgt de samenhang tussen het Basisrioleringsplan (BRP), het Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (vGRP), het Baggerplan en andere beleids- en beheerplannen. Om invulling te geven aan de visie en aan de wettelijke zorgplichten op het vlak van afvalwater, hemelwater en grondwater heeft de gemeente de volgende ambities opgesteld:

- Het zichtbare water zo veel mogelijk te beleven, geldt voor eventueel nieuw aan te leggen water en bestaand open water. Daarnaast biedt de herstructurering kansen om water af te koppelen en dit zichtbaar af te koppelen, door het bijvoorbeeld oppervlakkig te laten afvoeren.
- Afvalwater wordt afgevoerd zonder dat burgers hier last van hebben. Zo is er geen onacceptabele wateroverlast op straat, zijn er geen ongewenste waterkwaliteitsproblemen (zoals stankoverlast) en wordt onacceptabele grondwateroverlast voorkomen.

- In de toekomst zullen er vaker extreem natte en extreem droge periodes voorkomen. Voor een doelmatige omgang met toekomstige klimaatverandering worden robuuste systemen aangelegd.

In de waterparagraaf en in de paragraaf omtrent de nieuwe situatie komt dit nader aan de orde.

Welstandsnota Gemeente Oldambt

De gemeente heeft recentelijk een nieuwe welstandsnota laten opstellen. De welstandsnota is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauwestad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen gekoppeld.

Het plangebied ligt in twee welstandsgebieden. Dit betreft de volgende gebieden:

1. Lijnvormige restgebieden (welstandsvrij). Dit type gebied kent een beleid van incidenteel wijzigen, waarbij vooral waardevolle onderdelen zoals kleine gebouwtjes en kunstwerken worden gehandhaafd.
2. Vlakvormige restgebieden (welstandsvrij). Hier geldt het beleid van incidenteel wijzigen. Voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied (recreëren, sporten, begraven enzovoort) moeten ondersteunen en waar mogelijk versterken.

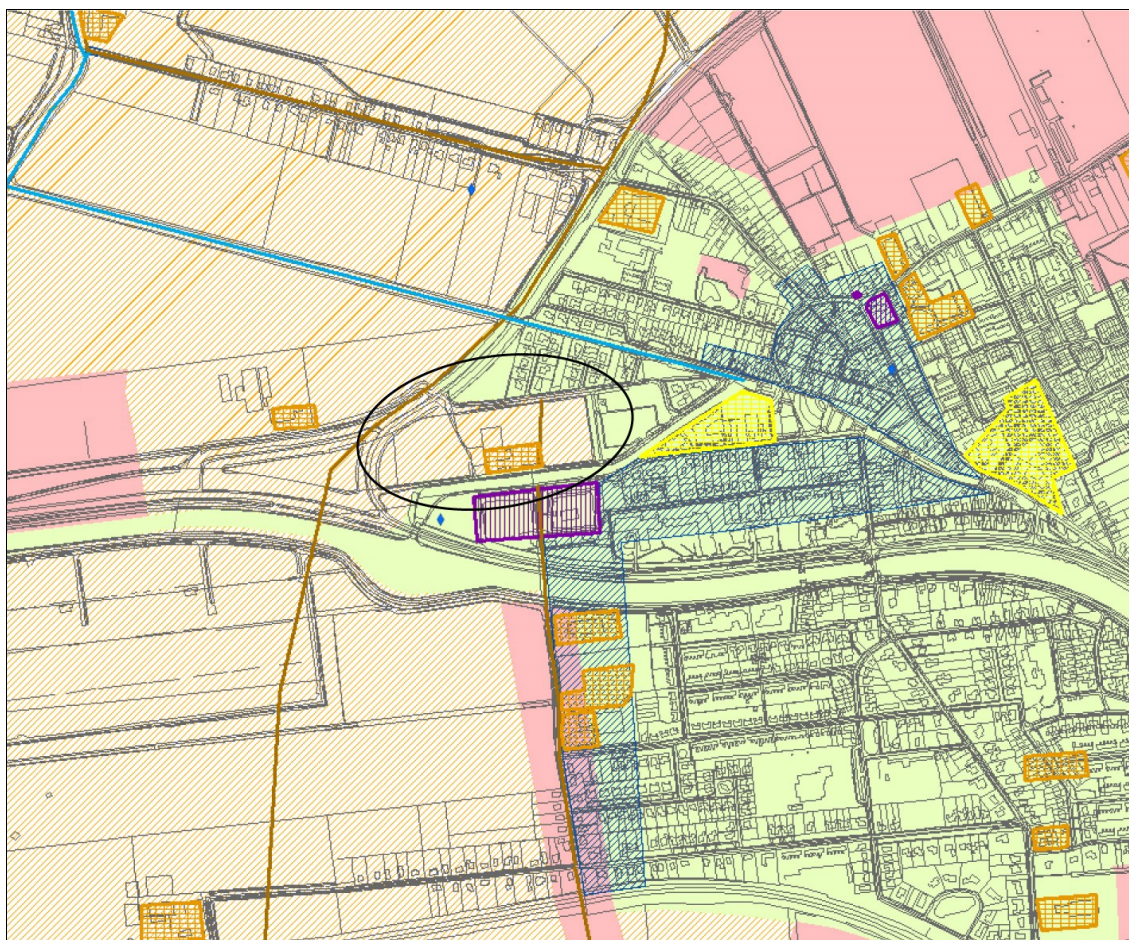
Beide bouwplannen worden getoetst aan het geldende welstandsregime.

Erfgoedverordening

De gemeente heeft op 1 oktober 2010 een Erfgoedverordening vastgesteld. Deze verordening stelt regels aan cultuurhistorische monumenten en archeologische (archeologisch waardevolle) terreinen. In het bestemmingsplan is dit beleid voor zover relevant overgenomen in de regels en de verbeelding. In de paragrafen archeologie en cultuurhistorie wordt hierop nader ingegaan.

Nota archeologiebeleid

De gemeente heeft naar aanleiding van de Wet op de archeologische monumentenzorg een archeologische beleidsnota en een archeologische beleidskaart vastgesteld (oktober 2010).



Legenda:

Oranje raster: boerderijplaatsen

Paars raster: kerken, kerkhoven en pastorieën

Bruine lijn: oude dijken en wegen

Roze: hoge verwachting

Lichtoranje raster: hoge verwachting voor de bodem onder het kleidek

Geel raster: steenhuizen en borgterreinen

Blauw raster: historische bebouwing

Blauwe lijn: oude waterlopen

Lichtgroen: lage verwachting

Archeologische beleidskaart gemeente Oldambt

De beleidsnota en -kaart dienen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente zet in op behoud van waardevolle archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relicten. Dit betekent dat behoud 'in situ' (ter plekke) wordt nagestreefd. Indien behoud niet aan de orde is of niet aan de orde kan zijn, geeft de gemeente aan dat er onderzoek moet worden verricht, uit te voeren naar de richtlijnen die daaraan in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) zijn gesteld. Zowel behoud als onderzoek worden geborgd in het bestemmingsplan. In de paragraaf archeologie wordt hierop nader ingegaan.

Dorpsontwikkelingsplan Scheemda

In september 2009 is het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda verschenen. Dit dorpsontwikkelingsplan vormt het kader op basis waarvan (deel)plannen kunnen worden ontwikkeld en uitgewerkt. Het plan omvat een strategische keuze voor een ontwikkelingsrichting van het dorp. Op basis van de ontwikkelings-

richting kan de gemeente de regie voeren bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen en keuzevraagstukken. Door de integrale aanpak ontstaat er een goede afstemming tussen de diverse plannen en projecten. Op de visiekaart behorende bij het dorpsontwikkelingsplan staan de belangrijkste thema's benoemd. Voor onderhavig plan is het thema 'levendige havenplaats met dorpsplein' van belang. Het is de bedoeling een verbinding tussen plein en haven te leggen. De haven ligt aansluitend aan het plangebied aan de Trekweg.

Daarnaast wordt het aspect 'voldoende voorzieningen' genoemd. In de directe nabijheid van het plangebied aan de Trekweg wordt het zorgplein (verder) ontwikkeld.

De ontwikkelingen aan de Trekweg passen daarmee in de visie van het dorpsontwikkelingsplan.

Locatie-onderzoek verpleegcentrum

Door de initiatiefnemer stichting Oosterlengte is in een eerder stadium onderzoek verricht naar de locatiemogelijkheden voor een verpleegcentrum. Hierin zijn vele locaties aan de orde geweest, waarvan vijf locaties na een eerste selectie zijn overgebleven. Deze vijf locaties zijn op verschillende criteria (waaronder de eerder genoemde SER-ladder) onderzocht.

Belangrijke criteria in het locatie-onderzoek betreffen de omvang van de locatie en de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Immers, een verpleegcentrum dient haar inwoners op de begane grond te huisvesten. Daarnaast moet deze specifieke (lage) bebouwing passen in de aanwezige ruimtelijke structuur van het gebied. Na weging van de verschillende locaties bleef de locatie aan de Trekweg als enige over. Derhalve is deze locatie gekozen voor vestiging van het verpleegcentrum. Zie voor nadere informatie het toegevoegde locatie-onderzoek, dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

Medewerking gemeente aan plan locatie Trekweg

Op basis van het voorgaande beleid en het locatie-onderzoek acht de gemeente het passend op de locatie nabij de haven, nabij overige zorgvoorzieningen en het centrumgebied, nieuwbouw voor een verpleegcentrum te realiseren. Gezien de ontwikkeling van de bevolking zal de behoefte aan deze woonvorm in Scheemda en omgeving steeds meer groeien. Wel zijn een aantal eisen gesteld aan het realiseren van nieuwbouw op deze locatie. Het betreft met name stedenbouwkundige en landschappelijke eisen. Dit betreft zowel de situering en omvang van de bebouwing, hoogte, kleur en materiaal van de bebouwing als de inrichting van het omliggende gebied en de ontsluitingsstructuur inclusief het parkeren. Ook de relatie met de omgeving (de naastliggende woonwijk, de haven, de nabije zorgvoorzieningen) zijn hierbij van belang. Dit komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

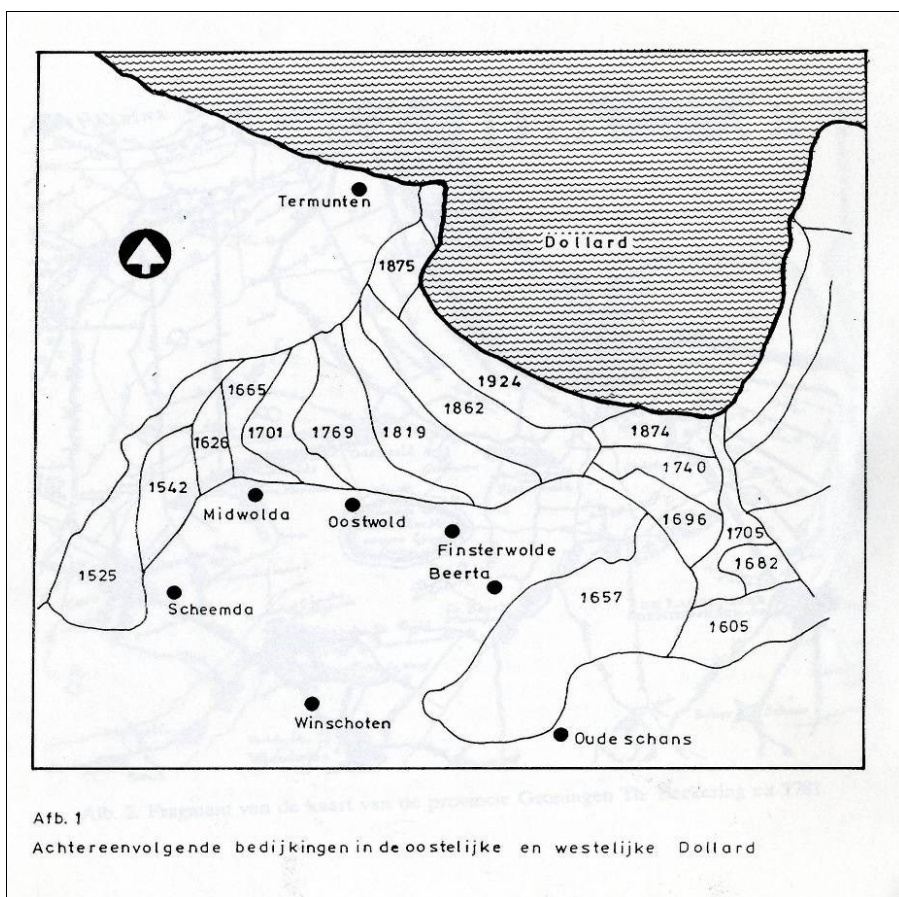
Plan beschrijving

3

3.1

Oorspronkelijke situatie

Scheemda ligt op de noordwestelijke rand van het zogenaamde '(schier)eiland van Winschoten'. Dit is het hoger gelegen gebied ten noorden van Winschoten, in de laatste ijstijden ontstaan door de afzetting van keileem en dekzandruggen. Het 'eiland' kreeg zijn vorm door de inbraken van de zee in het eertijds uitgestrekte aangrenzende veengebied. Hierbij ontstond de Dollard, die als het ware met twee armen om het eiland liep. Ondanks pogingen het water door middel van dijken te keren, was aan het begin van de zestiende eeuw het gebied tot aan de hogere zandgronden geheel geïnundeerd. De bewoners van de overstroomde gebieden zochten de hoger gelegen gronden op. Verschillende dorpen zijn soms meermalen verplaatst. Dit was ook met Scheemda het geval. Het dichtslibben van de Dollardboezem verliep vrij snel, waarna tot bedijking kon worden overgegaan. Op het kaartje zijn de verschillende stadia van de bedijkingen van de westelijke Dollardboezem aangegeven.



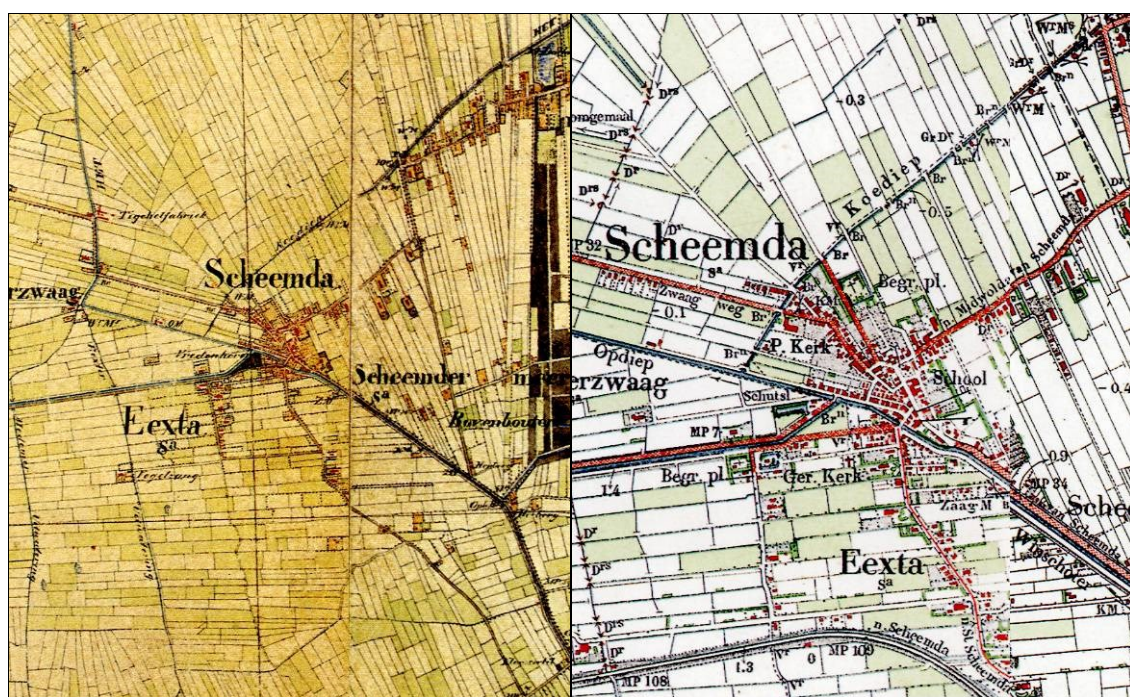
In het navolgende wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Scheemda en directe omgeving toegelicht aan de hand van topografische kaartbeelden van omstreeks 1850, 1900, 1960 en 2000.

1850

In 1850 is bij de nederzetting Scheemda sprake van een duidelijke kernvorm. Dit in tegenstelling tot de andere dorpen langs de rand van het eiland van Winschoten, die zich als langgerekte wegdorpen manifesteren.

Aansluitend aan de kern komt sporadisch bebouwing voor langs de uitvalswegen richting Midwolda en Heiligerlee. Het kaartbeeld laat zien dat langs de Buiten Eexterweg de bebouwing van Eexta ligt als een afzonderlijke nederzetting. Op de westelijke hoek bij het Winschoterdiep stond op het tegenwoordige Eexter kerkhof een forse kerk.

Door Scheemda loopt het Winschoterdiep en van hieruit loopt het Opdiep richting Scheemderzwaag. Het water is in deze tijd nog het belangrijkste transportmedium. De Diepswal is de havenkade van Scheemda. De meeste wegen in en rond Scheemda zijn onverhard.



1850

1900

1900

Rond 1900 is de bebouwing in de kern zelf nauwelijks toegenomen. Daarentegen zijn langs de uitvalswegen vele nieuwe huizen gebouwd. Dit geldt in het bijzonder voor de Stationsstraat. Inmiddels is de spoorlijn Groningen-Nieuweschans aangelegd. Op ruim 1 km buiten de kern ligt het nieuwe station. Opmerkelijk is dat de kaart nu de bebouwing langs de Stationsstraat aanduidt als Eexta.

In het patroon van waterlopen is in de periode van 1850 tot 1900 weinig veranderd. Dit geldt niet voor de wegen. De belangrijkste wegen zijn in deze periode verhard.

Evenals dat rond 1850 het geval is, loopt de percelering van de agrarische gronden (overwegend een opstrekend karakter) door tot de bebouwing in de nederzetting. Dorp en omgeving sluiten nauw op elkaar aan.

Bij Scheemdermeer is de strokartonfabriek De Toekomst gebouwd. Nabij de fabriek is een buurtschap van arbeiderswoningen gebouwd.

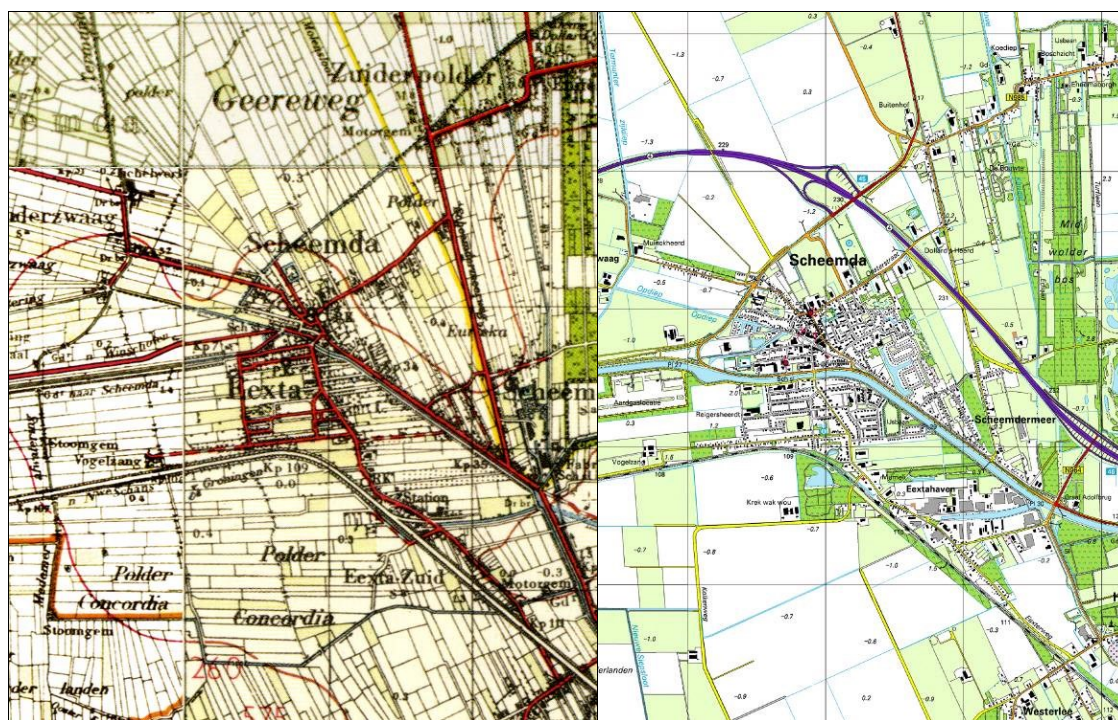
1960

Uit het kaartbeeld van 1960 blijkt dat in de periode tussen 1900 en 1960 geen ingrijpende wijzigingen van de kern Scheemda en haar directe omgeving hebben plaatsgevonden. Plaatselijk is door verdichting de bebouwing langs de wegen toegenomen. De Stationsstraat is hier een voorbeeld van. Planmatige uitbreidingen, waar elders een begin mee wordt gemaakt, komen hier niet voor.

Inmiddels zijn vrijwel alle wegen van een verharding voorzien. De wegverbinding met Hoogezand, die eerst direct langs het Winschoterdiep liep, is verbeterd en verlegd naar een iets noordelijker gelegen tracé, maar volgt nog de oude route door het dorp.

De kaart laat zien dat nabij het station een zijtak is gegraven van het Winschoterdiep; hier ontwikkelt zich nadien de Eextahaven.

Nog steeds is de ruimtelijke relatie van het dorp met de directe (agrarische) omgeving groot.



1960

2000

2000

Na 1960 zijn Scheemda en omgeving zeer sterk veranderd. De bebouwde oppervlakte is een veelvoud van de situatie veertig jaar eerder. Ten noordoosten van de Esborgstraat en oostelijk en westelijk van de Stationsstraat zijn nieuwe woongebieden ontwikkeld.

De bebouwing van Scheemda loopt nu door tot Scheemdermeer. Ook de bebouwing langs de Gasthuislaan stamt uit deze periode. Een andere belangrijke verandering is de verbreding en verlegging van het Winschoterdiep. Ten oosten van de kern is het diep ter plaatse van de oude loop verbreed. De oude bebouwing langs de zuidzijde is daardoor verdwenen. In Scheemda zelf is het verbrede Winschoterdiep zuidelijker van het oude diep gegraven. Het gedeelte van het oude diep bij Diepswal en de Poststraat is gedempt. Vanaf het Opdiep is het Oude Winschoterdiep in westelijke richting niet gedempt.

Het dorpsbeeld van de Diepswal en omgeving is door de demping ingrijpend gewijzigd. Wegverkeer bepaalt nu het beeld.

Met het verleggen van het Winschoterdiep is ook het tracé van de rijksweg vanuit het centrum van het dorp verlegd naar de noordoever van het omgelegde kanaal. Met de aanleg van de autosnelweg A7 langs de noordzijde van Scheemda is het doorgaande verkeer voor een groot deel uit Scheemda verdwenen.

De zijtak van het Winschoterdiep bij Eextahaven is ook verbreed. Langs deze zijtak hebben zich allerlei bedrijven gevestigd. Ten zuiden van de spoorlijn is een recreatiebos aangelegd. De strokartonfabriek De Toekomst is in deze periode gesloten. De ruïnes van de fabrieksgebouwen verwijzen nog naar het verleden. De directe ruimtelijke relatie van het dorp met de agrarische omgeving is door de nieuwe infrastructuur vrijwel verdwenen. Opmerkelijk is dat in het buitengebied de kleinschalige opstrekkende verkaveling plaats heeft gemaakt voor grootschalige blokvormige percelen.



De kern Scheemda (bron: Google Earth)

3.2

Huidige situatie

Het plangebied aan de Trekweg bestaat uit gedeeltelijk bebouwd gebied en deels open gebied. In het gebied is agrarische bedrijfsbebouwing (forse Groninger boerderij met opstallen) gesitueerd, zo ook wordt akkerbouw uitgeoefend op de omliggende gronden. Gezien de geringe schaalomvang is het gebied minder goed bruikbaar voor de landbouw.

TREKWEG

Direct aan de oostkant van het terrein is de haven gesitueerd. Hierachter bevindt zich het centrumgebied met detailhandel en dienstverlenende bedrijven. Aan de noordzijde is de woonwijk Diepswal verzezen. Aan de zuidzijde zijn een begraafplaats, een monumentaal (kantoor)pand (voorheen boerderij uit de late vijftiende eeuw) woningen en een kleinschalig seniorencomplex (Nieuw Vredenhoven) gesitueerd.

Functies

Wonen

Scheemda heeft circa 5.300 inwoners. Een groot deel van de bebouwing in Scheemda heeft een woonfunctie. In enkele gevallen wordt deze gecombineerd met een andere functie in de vorm van een aan huis verbonden beroep, met detailhandel of met een kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Binnen de woningvoorraad van circa 2.300 woningen ligt het accent op de particuliere sector. Circa 35% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen.

Een substantieel deel van de sociale woningvoorraad voldoet niet aan de hedendaagse wooneisen. De komende jaren wordt daarom een sterk accent gelegd op transformatie van complexen van huurwoningen ten behoeve van de vraag naar koopwoningen en bouw van moderne seniorenwoningen op invul- en functieveranderingslocaties op voor ouderen aantrekkelijke plekken, met een accent op het centrum.

Detailhandel en voorzieningen

Detailhandel is binnen Scheemda geconcentreerd rond het Vredenhovenplein en zijn uitlopers, waaronder de Stationsstraat en de Torenstraat. Alle basisvoorzieningen zijn binnen de kern aanwezig. Een deel daarvan heeft een regionale functie. Een belangrijke voorziening betreft de komst van een (regionaal) ziekenhuis in de directe nabijheid van het plangebied.

Bedrijvigheid

Aan de oostkant van Scheemda is het bedrijventerrein Eextahaven gelegen. Het bedrijventerrein beslaat een oppervlakte van circa 25 ha. Binnen Eextahaven zijn vooral grootschalige industriële bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven en beschikt ook nog over ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Verkeer en vervoer

Scheemda ligt op korte afstand van Winschoten (circa 5 km) en is zeer goed ontsloten via een directe aansluiting op de A7 (afstand tot stad Groningen circa 30 km). De provinciale wegen N362 en N964 zorgen voor een goede secundaire ontsluiting. Scheemda beschikt verder over een station op de spoorverbinding Groningen-Winschoten en een haven aan het Winschoterdiep. Het plangebied aan de Trekweg heeft een verbinding met de N362 (Rijksweg).

3.3

Nieuwe situatie

De locatie bestaat uit drie nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen:

1. Verpleegcentrum Oosterlengte

Dit gebiedsdeel ligt direct aansluitend aan de jachthaven en het woongebied Tussendiepen. Op deze locatie zal een verpleegcentrum met maximaal 32 wooneenheden voor geriatrische/dementerende bewoners worden ingericht. Het verpleegcentrum zal bestaan uit één bouwlaag zonder kap. De oriëntatie van het verpleegcentrum is op de haven, zo ook op de zuidzijde naar het Winschoterdiep. Tussen de haven en het verpleegcentrum is een ruime afstand aangehouden.

Het parkeren vindt (verscholen) plaats aan met name de noordzijde. Vanwege het hoogteverschil is vanuit de omgeving het parkeerterrein niet of nauwelijks zichtbaar. Het terrein wordt aan de buitenzijde omzoomd door groenaanplant.

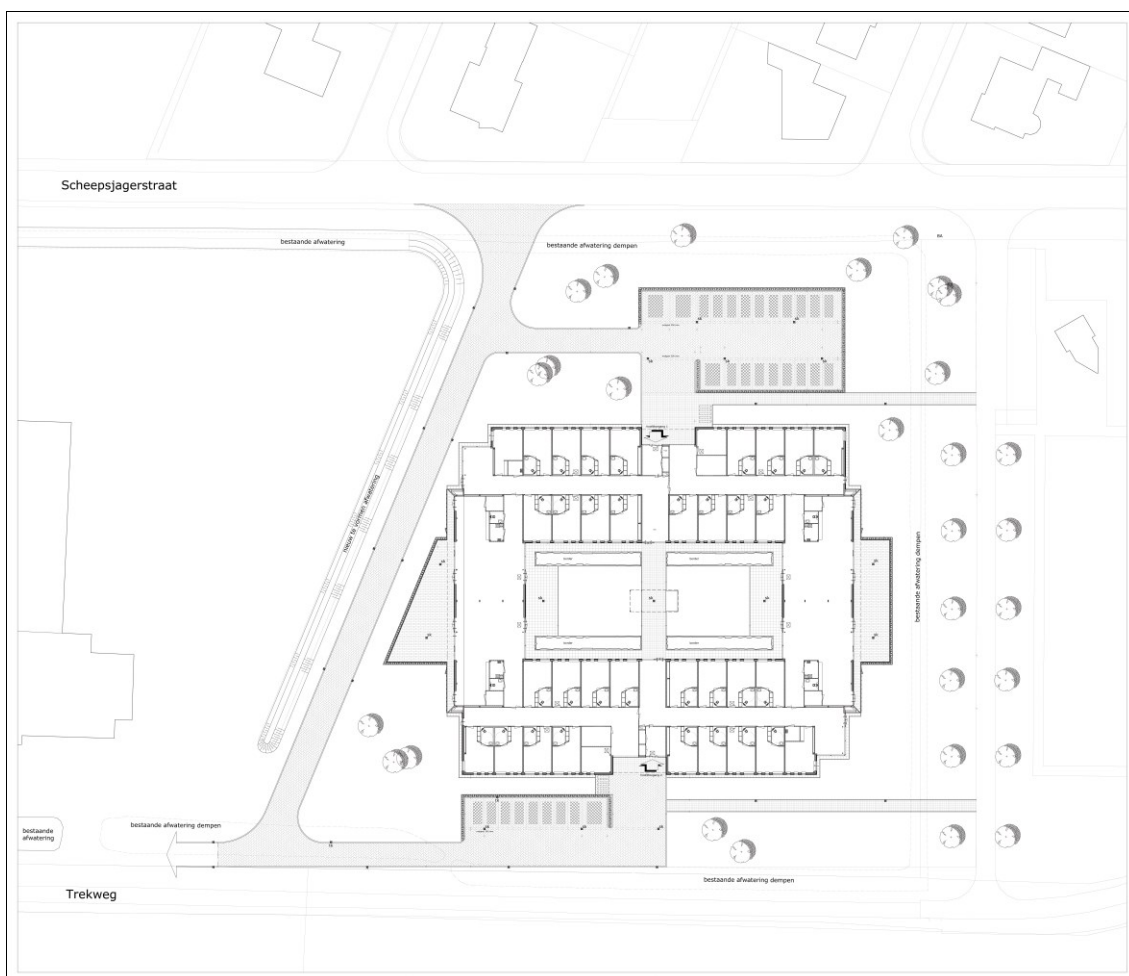
De ontsluiting vindt plaats op de Trekweg/Scheepsjagerstraat op een zodanige wijze dat zo min mogelijk lichtinschijning van koplampen van auto's plaats vindt.

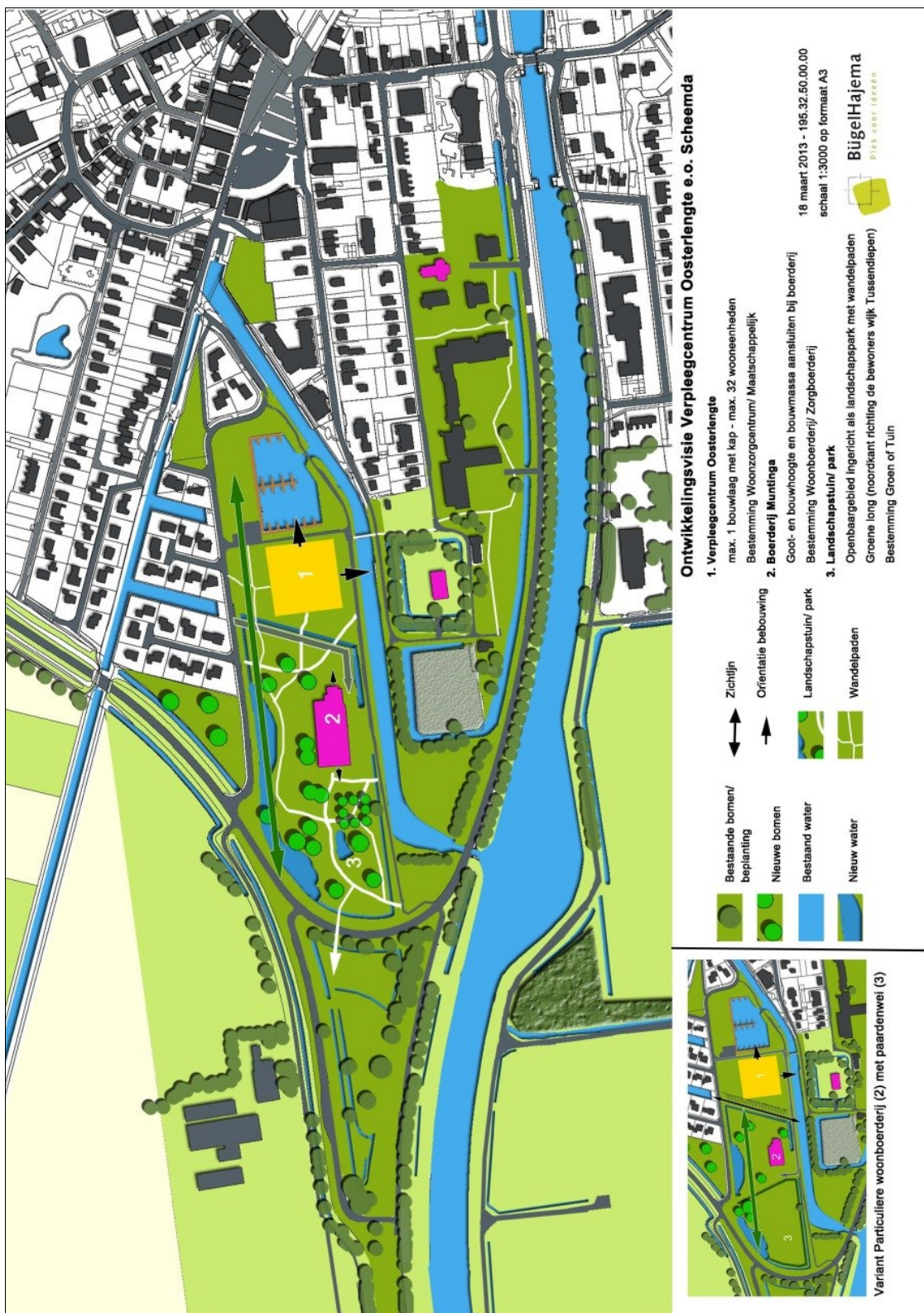
2. Voormalige boerderij Muntinga

Iets naar het westen toe is de boerderij met omliggende bedrijfsbebouwing van het akkerbouwbedrijf Muntinga gesitueerd. In de nieuwe situatie zullen de bouwmassa, de goot- en bouwhoogte aansluiting vinden bij de voormalige boerderij. De boerderij zal worden ingericht als woonboerderij, dan wel als zorgboerderij. Het erf wordt voorzien van passende, inheemse erfbeplanting.

3. Landschapstuin/parkgebied

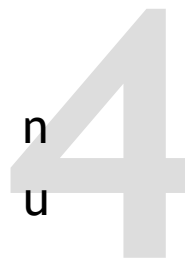
Het meest westelijke deel zal worden ingericht als landschapspark met wandelpaden (boerentuin). Het gebied functioneert tevens als groene long voor de omgeving. Door de vrije ligging van het verpleegcentrum en de boerderij van Muntinga gecombineerd met de uitlooptmogelijkheden (wandelen op de kades, dijkjes, bruggen en de landschapstuin) is het gehele gebied goed ingepast in de omgeving.





Eerste verkennend schetsontwerp

Onderzoek en milieu



In dit hoofdstuk komen de resultaten van de wettelijk verplichte onderzoeken aan de orde.

4.1

Milieu

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen (bedrijven en overige inrichtingen en/of activiteiten). In de omgeving van de Trekweg komt enige bedrijvigheid voor in de vorm van een recreatief haventje, een landmeetkundig bureau, een begraafplaats en detailhandel en dienstverlenende bedrijven in het centrumgebied. Deze leveren geen onevenredige hinder op voor de ontwikkeling aan de Trekweg. Op verdere afstand (minimaal 395 m tot aan de meest nabijgelegen (geplande) woonbebouwing van het plangebied) zijn een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) en een NAM-locatie gesitueerd. De milieuzone van de melkveehouderij vanuit de stallen tot aan de eerstvolgende woningen bedraagt 224 m. De nieuwe ontwikkeling is derhalve op voldoende afstand van dit bedrijf gepland. Overigens zij opgemerkt dat het akkerbouwbedrijf in het plangebied zelf niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik is en tijdelijk anti-kraakbewoning kent. De NAM-locatie wordt in de paragraaf externe veiligheid nader behandeld.

4.2

Bodemonderzoek

Voorafgaand aan de bouw heeft een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem plaatsgevonden (zie voor het onderzoek de bijlage). Hieruit blijkt dat een aantal deellocaties verdacht zijn:

- voormalige tanklocatie (bovengrondse tank);
- voormalige omgrachting rondom oude boerderij.

Uit het onderzoek is voorts gebleken dat de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie maximaal licht verhoogd is met onderzochte stoffen in de grond en het grondwater. Lokaal zijn matige tot sterke verontreinigingen met PAK in de grond aanwezig. De verontreinigingen bevinden zich ter plaatse van het westelijke middenterrein in de boven- en/of ondergrond tot circa 1,5 m-mv.

De grondverontreinigingen zijn te relateren aan de puinbijmengingen en zijn mogelijksterwjs afkomstig van de dempingen rondom de boerderij op het mid-denterrein en de mogelijke lokale demping ten westen van de locatie.

De onderzoeksresultaten geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Geadviseerd wordt om de matige tot sterke verontreinigin-gen nader in kaart te brengen en vervolgens de ernst en omvang te bepalen. Dit onderzoek is gestart en de resultaten zullen uiterlijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen (boerderijdeel) beschikbaar zijn.

4.3

Wegverkeerslawaa

WET GELUIDHINDER

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een verpleegcentrum en een woonboerderij. De Wet geluidhinder be-schouwt gebouwen met dergelijke functies als geluidsgevoelig. Onderzocht dient te worden of de betreffende gebouwen getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder.

ZONES

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aange-duid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 m. Inge-val van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De in de nabijheid van de onderhavige locatie gelegen Oude Rijksweg, Scheepsjagerstraat en Trekweg kennen respectievelijk een snelheidslimiet van 60, 30 en 30 km/uur.

Ten behoeve van de te realiseren functies dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht vanwege de Oude Rijksweg.

De Scheepsjagerstraat en de Trekweg zijn wegen met een ondergeschikte ver-keersfunctie: de Scheepsjagerstraat bedient een klein woonbuurtje en de Trekweg is doodlopend. De vormgeving van beide wegen is hierop afgestemd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan akoestisch onderzoek wat betreft deze wegen achterwege blijven.

NORMEN

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).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in ‘binnenstedelijk’ gebied een hogere waarde vaststellen tot 63 dB.

Van de Oude Rijksweg zijn recente verkeersintensiteiten beschikbaar. Het betreffende deel van deze weg kent een verkeersintensiteit van ongeveer 3.266 mvt/etmaal in 2013. De verwachting is dat deze verkeersintensiteit in 2024 gestegen zal zijn tot ongeveer 3.793 mvt/etmaal. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van de Oude Rijksweg berekend. De berekening is geschied onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afscherming tussen de te realiseren functies en de Oude Rijksweg. Daarnaast heeft op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een correctie van 5 dB plaatsgevonden. Op basis van het voorgaande is berekend dat de 48 dB-geluidscontour op ongeveer 43 m uit de as van de Oude Rijksweg ligt. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

De te realiseren functies liggen op meer dan 80 m afstand van de Oude Rijksweg en voldoen daarmee aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

CONCLUSIE

4.4

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit houdt onder andere in het scheiden van risicobronnen en risico-ontvangers.

Er wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen, wegen, spoorwegen en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Er moet getoetst worden aan respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het concept Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) (en het Provinciaal Basisnet) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Om te bepalen of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn die zorgen voor beperkingen in het plangebied, is de risicokaart geraadpleegd en is het Steunpunt externe veiligheid gevraagd om een reactie. De navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart met daarop de (globale) ligging van het plangebied weergegeven.

Over de locatie Trekweg 13 meldt het Steunpunt externe veiligheid het volgende.

Risicobronnen

Inrichtingen

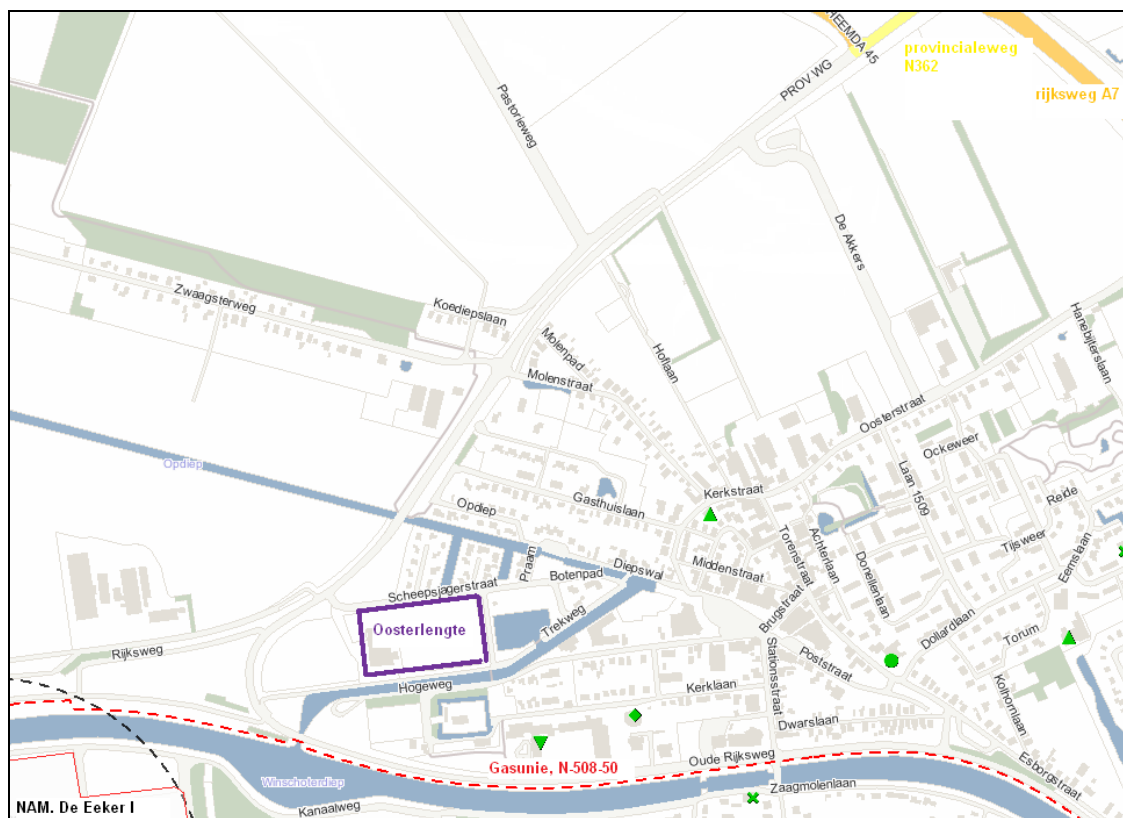
Nabij de beoogde locatie bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. De dichtstbijzijnde overige risicovolle inrichting is de NAM-locatie De Eeker I die circa 340 m ten zuidwesten ligt.

Ten aanzien van externe veiligheid spelen inrichtingen met gevaarlijke stoffen geen rol.

Transport

- Weg

De rijksweg A7 en de provinciale weg N362 liggen op respectievelijk 1.200 m en 1.050 m ten noorden van de beoogde locatie en vormen daarom geen ruimtelijke beperking.



Trekweg 13

- Water

Het Winschoterdiep ligt op circa 135 m ten zuiden van de beoogde locatie en vormt geen ruimtelijke beperking. In het definitief-ontwerp Basisnet Water (januari 2008) is het Winschoterdiep aangewezen als 'Binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'. Dit is de categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat er gelet op het geringe aantal transporten geen 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico is en geen groeps-

risicoverantwoording nodig is vanwege nauwelijks merkbare effecten van een ongeval. Ook is er geen plasbrandaandachtsgebied.

- Spoor

De spoorlijn Veendam-aansluiting Leer ligt op ruim circa 700 m ten zuiden van de beoogde locatie en vormt geen ruimtelijke beperking. Dit spoortraject heeft op basis van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, een toxisch invloedsgebied dat groter is dan 4.000 m en dat ligt over de beoogde locatie. Het groepsrisico moet verantwoord worden.

Gelet op de grote afstand tot de spoorlijn en de geringe toename van het aantal personen in het invloedsgebied zal een verandering in de hoogte van het groepsrisico niet zichtbaar zijn.

Aangezien er echter nog nooit is gerekend voor het bestemmingsplan Scheemda, wordt geadviseerd een risicoberekening uit te voeren.

- Buisleidingen

Aan de zuidkant ligt op circa 130 m van de beoogde locatie een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie (leidingcode N-508-50). De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is 0 m en het invloedsgebied is 80 m.

Een groepsrisicoverantwoording is niet nodig en de hogedruk aardgastransportleiding vormt geen ruimtelijke beperking voor dit plan.

Conclusie onderzoek

Plaatsgebonden risico

De beoogde locatie ligt niet binnen de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico van een inrichting, een transportroute of een buisleiding.

Groepsrisico

De verwachting is, dat het groepsrisico als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet zichtbaar zal toenemen. Aangezien de 'nulsituatie' niet bekend is, wordt geadviseerd om een risicoberekening uit te voeren, aldus het Steunpunt externe veiligheid. Deze risicoberekening is als bijlage toegevoegd. Hieruit is gebleken dat het voornemen uitvoerbaar wordt geacht.

4.5

Advies brandweer

Volgens het steunpunt is het plangebied voor de hulpdiensten voldoende snel bereikbaar, maar de planlocaties zijn slechts eenzijdig bereikbaar, via de ontsluiting vanaf de Scheepsjagerstraat. De eenzijdige bereikbaarheid beperkt een snelle en effectieve inzet van de hulpdiensten. Daarbij biedt de Trekweg mogelijkheden voor een tweede onafhankelijke toegang tot de planlocaties, mits deze wordt aangepast. Het Steunpunt adviseert dan ook in overleg met het cluster Oldambt van Brandweer Groningen de planlocaties in de uitvoeringsfase goed en daarmee tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpdiensten.

BESTRIJDBAARHEID

Herbij geldt het Bouwbesluit 2012 (artikelen 6.37 en 6.38) en de handleiding “bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen” als uitgangspunt.

Ten aanzien van de bluswatervoorziening merkt het steunpunt op dat er geen primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) aanwezig zijn. Open water is zowel in het plangebied als in de omgeving wel aanwezig, maar kan niet gebruikt worden als bluswatervoorziening. Hiervoor is een opstelplaats nodig voor de brandweer. Dit beperkt de mogelijkheden voor bestrijding van incidenten. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is dan ok wenselijk, bijvoorbeeld door het plaatsen van brandkranen en het water in het plangebied voor de brandweer beschikbaar te maken. Het steunpunt adviseert om in overleg met voornoemde brandweer de planlocaties in de uitvoeringsfase van adequate bluswatervoorzieningen voor hulpdiensten te voorzien. Het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) en de handleiding “bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen regio Groningen” gelden hierbij als uitgangspunt. Daarnaast is het verbeteren van de bluswatervoorzieningen langs het spoor wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van deze ruimtelijke ontwikkeling.

ZELFREDZAAMHEID

Volgens het steunpunt blijkt dat de twee planlocaties, het verpleegcentrum en de zorgboerderij objecten zijn waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (kleine kinderen, zieken en ouderen). Bij een incident en/of een ontruiming is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. De toekomstige patiënten, bezoekers en personeel bij OZG zijn zich mogelijk niet bewust van de gevaren in de omgeving van de risicobronnen. Hierdoor is het mogelijk dat het vluchten te laat op gang komt. Daarom is een noodplan gewenst, dat uitgaat van zowel externe als interne veiligheidsrisico's (bijvoorbeeld brand). Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert het steunpunt om het verpleegcentrum en de zorgboerderij een noodplan op te laten stellen, dat zowel uitgaat van de interne als externe risico's. Dit is afgestemd met de voornoemde brandweer.

Uit de ontvluchtingsmogelijkheden blijkt dat de planlocaties en de directe omgeving daarvan op dit moment mogelijk onvoldoende vluchtmogelijkheden bieden. De vluchtweg(en) dienen voldoende capaciteit te hebben om de aanwezigen van het plangebied af te kunnen leiden. Een tweede onafhankelijke ontsluiting (bijvoorbeeld de Trekweg) is hierbij van belang, die tevens als bereikbaarheid voor hulpdiensten kan dienen. Het steunpunt adviseert ten aanzien van de ontvluchtingsmogelijkheden om de vluchtweg(en) van voldoende capaciteit te voorzien om de aanwezigen van het plangebied af te kunnen leiden, waarbij een tweede onafhankelijk ontsluiting hierbij van belang is.

Ten aanzien van de alarmeringsmogelijkheden blijkt dat het plangebied deels binnen het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Hierdoor is niet voor iedereen in het gehele plangebied een snelle alarmering mogelijk. Daarnaast is eind 2012 NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe om-

geving van een (dringende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon.

Het steunpunt adviseert ten aanzien van de alarmeringsmogelijkheden om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen,..)

Het steunpunt adviseert om de bevindingen van het advies te vertalen naar de documenten van het Steunpunt externe veiligheid Groningen en de externe veiligheidsparagraaf, inclusief een verantwoording van het groepsrisico. Dit is in onderhavige paragraaf met bijbehorende bijlage opgenomen.

CONCLUSIE BRANDWEER

Het steunpunt adviseert eveneens om in overleg met de brandweer de planlocatie tweezijdig bereikbaar te maken en van adequate bluswatervoorzieningen te voorzien.

Op basis van de onderstaande kaart wordt duidelijk dat er sprake is van een tweezijdige oriëntatie. Dit betreft de ontsluiting/ingang via de N362, maar ook via het centrum/Opdiep is het plangebied bereikbaar (via een brug). Wat betreft de bluswatervoorziening zal in een later stadium overleg plaatsvinden met de brandweer.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid adviseert het steunpunt om het verpleegcentrum en de zorgboerderij een noodplan op te laten stellen dat zowel uitgaat van de interne als externe risico's. Dit in afstemming met de brandweer. Daarnaast adviseert het steunpunt om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren. Ook nu zal de gemeente en/of initiatiefnemer overleg plegen met de brandweer.



Tweede ontsluiting via de brug over het Opdiep

4.6

Luchtkwaliteit

WET MILIEUBEHEER	Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.
NSL/NIBM	Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.
VERKEERSGENERATIE	Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een verpleegcentrum (32 bewoners) en een boerderij. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van oktober 2012 is de ritproductie van het verpleegcentrum bepaald op 7 ritten per etmaal per bewoner (functie ziekenhuis). Uitgaande van 32 bewoners komt de totale verkeersgeneratie van het verpleegcentrum op 224 ritten per etmaal. De verwachting is dat de boerderij een totale verkeersgeneratie kent van 17 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie van het project bedraagt derhalve 241 ritten per etmaal.
NIBM-TOOL	Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2013 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtver-

ontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		241
Aandeel vrachtverkeer		1.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Ook dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2013. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

ACHTERGRONDNIVEAU

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Sinds 21 juni 2011 moet al aan de grenswaarden voor fijnstof worden voldaan.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit locatie Trekweg

Stof	2012	2015	2020
PM ₁₀	17,5 µg/m ³	19,0 µg/m ³	18,1 µg/m ³
NO ₂	12,4 µg/m ³	12,2 µg/m ³	10,4 µg/m ³

CONCLUSIES

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

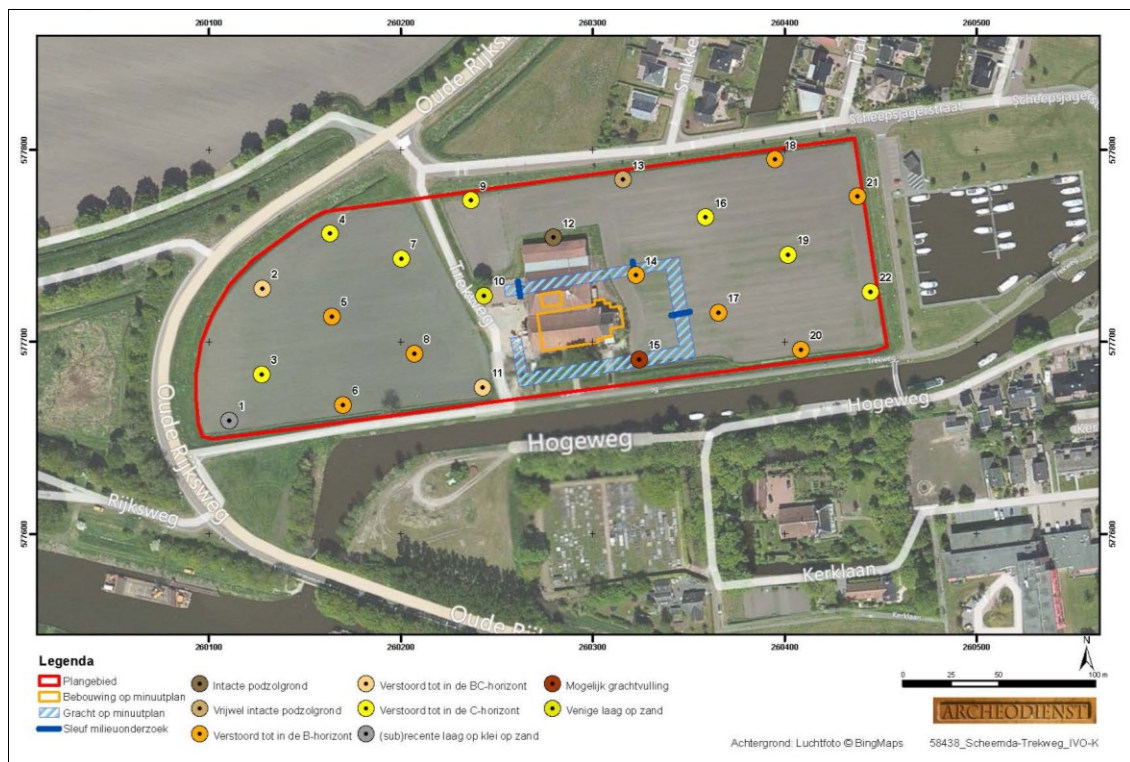
4.7.1

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende archeologische waarden als de te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied aan de Trekweg is aangeduid als een zogenaamde boerderijplaats, zo ook ligt over het gehele gebied een aanduiding dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen die dieper zijn dan het kleidek. In de directe omgeving van het plangebied komt een archeologische vindplaats voor, zo ook zijn in de directe omgeving archeologisch waardevolle gebieden/relicten/bebouwing aanwezig. De provinciaal archeoloog heeft aangegeven dat nader (boor)onderzoek nodig is, zie hiervoor het bureauonderzoek van Libau dat als bijlage is toegevoegd.

Door Archeodienst is op 26 maart 2014 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er twee zones waar eventueel vervolgonderzoek aan de orde kan zijn. Dit betreft de hoge verwachtingszone voor vuursteenvindplaatsen ten noorden van het huidige woonerf en de hoge verwachtingszone voor nederzettingsresten uit de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd ter plaatse van de zone binnen de omgrachting tot aan de historische weg (zie navolgende boorpuntenkaart).



Hoge verwachtingszone vuursteenvindplaatsen

Vooralsnog zijn in de huidige plannen geen graafwerkzaamheden in deze zone gepland. Wanneer in de toekomst wel graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden een karterend booronderzoek geadviseerd dat is gericht op het opsporen van vuursteenvindplaatsen.

Hoge verwachtingszone middeleeuwen - nieuwe tijd

Wanneer ter plaatse van het huidige erf een woonboerderij wordt gerealiseerd, zal archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Wanneer de huidige bebouwing van de boerderij wordt gesloopt, wordt een archeologische begeleiding van het verwijderen van de funderingen noodzakelijk geacht, omdat de huidige boerderij op oude funderingen gebouwd kan zijn.

Voor eventuele nieuwbouw op de locatie wordt vervolgens een proefsleuvenonderzoek geadviseerd om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan kan worden gegeven. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Dit PvE dient te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Vooralsnog zijn er geen werkzaamheden gepland in de zone direct ten oosten van het huidige erf.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht voor de bouw van het verpleegcentrum

in het oostelijke deel van het plangebied. De exacte plannen voor het gebied ten westen van de Trekweg zijn nog niet concreet, maar voor eventuele graafwerkzaamheden die in dat gedeelte zijn gepland, is geen vervolgonderzoek nodig.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er volgens het onderzoeksbureau twee zones waar eventueel vervolgonderzoek aan de orde kan zijn. Dit betreft de hoge verwachtingszone voor vuursteenvindplaatsen ten noorden van het huidige woonerf en de hoge verwachtingszone voor nederzettingsresten uit de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd ter plaatse van de zone binnen de omgrachting zoals die op negentiende-eeuws kaartmateriaal is aangegeven tot aan de historische weg. Dit komt hieronder nader aan de orde.

De in het plangebied aanwezige boerderijplaats (bestemming 'Waarde - Archeologie 1') en de oude weg ('Waarde - Archeologie 2') zijn in dit bestemmingsplan specifiek bestemd. De hoge verwachtingszone voor vuursteenvindplaatsen en de hoge verwachtingszone voor nederzettingsresten uit de middeleeuwen-nieuwe tijd zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiermee worden de archeologische waarden in het gebied voldoende beschermd. Indien op de locaties graafwerkzaamheden en/of sloop plaatsvindt, dient hieraan voorafgaand vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Dit is in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' gewaarborgd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oldambt). De gemeente onderschrijft de conclusies en het advies.

Het volledige onderzoeksrapport van Archeodienst is als bijlage toegevoegd.

4.7.2

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De locatie Trekweg heeft geen cultuurhistorische waarde, ware het niet dat de boerderij als karakteristiek kan worden aangemerkt. Gepoogd wordt in de (ver)nieuw(d)e bebouwing deze karakteristieke elementen (met name vorm en massa) terug te laten komen en daarmee te behouden voor de toekomst.

4.8

Water

Notitie stedelijk waterbeheer

Zowel het waterschap als de gemeente is verantwoordelijk voor een duurzame leefomgeving in stad en dorp. Een relevant beleidsdocument in dit verband is de Notitie stedelijk waterbeheer (2011). Hierin staat het beleid van het waterschap voor stedelijk waterbeheer.

Onder stedelijk waterbeheer wordt het waterbeheer in de bebouwde kom verstaan. Dit is een complex werkveld waarbij veel verschillende actoren zijn betrokken. Samenwerking is daarom essentieel om te komen tot een gezond en veilig watersysteem in de bebouwde kom. In de notitie staat hoe het waterschap zijn taken en verantwoordelijkheden in het stedelijk gebied wil invullen. In de notitie staan de normen en richtlijnen die door het waterschap worden gehanteerd. In de praktijk is er in overleg met gemeenten ruimte voor het leveren van maatwerk, zodat gezamenlijk invulling kan worden gegeven aan het waterbeheer in het bebouwde gebied.

Bij dit waterbeheer staat veiligheid voorop. Hierbij streeft het waterschap naar een zo veel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is.

Visie Waterplan Scheemda-Menterwolde

De voormalige gemeente Scheemda, de gemeente Menterwolde en het Waterschap Hunze en Aa's hebben in 2008 de 'Visie Waterplan Scheemda-Menterwolde; Noaberschap in wotter' vastgesteld. Voor dit waterplan is als doel geformuleerd: Door een duurzame en integrale benadering van water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare, veilige en economisch gezonde omgeving, nu en in de toekomst.

De gemeenten en het waterschap hebben in de visie als ambitie voor herstructureringsplannen opgenomen dat 60% van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Daarbovenop dient het hemelwater zo veel mogelijk te worden vastgehouden in het stedelijk gebied en niet te worden afgewenteld op het landelijk gebied. Als richtlijn wordt 10% compenserende waterberging aangehouden. Voor de exacte bepaling van de compenserende waterberging wordt gebruikgemaakt van de methode 'regenduurlijnen' van het waterschap. Het opstellen van een regenwaterstructuurplan wordt daarbij gezien als mogelijkheid om de zoektocht naar ruimte voor water vorm te geven. Ook innovatieve waterberging, zoals water op straat, water onder de straat en vegetatiedaken, worden gezien als mogelijkheden om het water langer vast te houden in de bebouwing. Overigens zijn in de visie binnen Scheemda geen gebieden aangegeven met (grond)wateroverlast.

Als in bestaand stedelijk gebied of in uitbreidingsplannen de verharding toeneemt met meer dan 150 m² zijn compenserende maatregelen nodig. Dit is in onderhavig plan het geval.

Bij nieuwbouw wordt hemelwater gescheiden opgevangen, zo mogelijk vastgehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem. De hemelwaterafvoer wordt niet gekoppeld aan de riolering. Bij de bouw wordt gewerkt met milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen.

Watertoets

WATERADVIES

De digitale watertoetsprocedure is doorlopen.

Door de toename van het verhard oppervlak met circa 7.000 m², dient ter compensatie (bij voorkeur binnen het plangebied) 490 m³ waterberging te worden gerealiseerd. De afvoer uit het plangebied mag niet groter zijn dan 2 l/s/ha. Uit de bijgevoegde schets blijkt dat er voldoende ruimte voor waterberging in het gebied is gereserveerd.

Het afvalwater zal op een nieuw overnamepunt worden aangeboden. Dit houdt in dat volumes van afvalwaterstromen wijzigen. Dit kan gevolgen hebben voor de capaciteit van pompen en transportleidingen naar de RWZI, welke in beheer zijn bij het waterschap. In overleg met het waterschap zal worden bepaald of het wijzigen van het overnamepunt al dan niet gaat resulteren in capaciteitsproblemen.

In het oostelijke deel van het plangebied, waar het verpleegcentrum is gepland, kunnen grondwaterstanden voorkomen tot 0,25 m beneden maaiveld. Maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimtelos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie bieden wellicht een oplossing.

Binnen het plangebied zijn hoofdwatgangen van het waterschap gelegen. Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 m breed, gerekend vanaf de insteek. De beschermingszone langs hoofdwatgangen moet vrij blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Binnen deze beschermingszone is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een watervergunning nodig. Hiervoor kan de Keur van het waterschap worden geraadpleegd.

Binnen het plangebied zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Om deze ontwateringsfunctie goed te laten vervullen, is het van belang dat een schouwslot schoon is. De eigenaren van de schouwslot zijn verplicht de schouwslot jaarlijks schoon te maken, het waterschap ziet hierop toe. Schouwsloten mogen niet zonder toestemming van het waterschap gedempt worden, ook het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming gewijzigd worden.

De volledige watertoets is als bijlage opgenomen.

4.9

Ecologie

Voor de locatie Trekweg is een algemeen natuurwaardenonderzoek verricht. De resultaten van het natuurwaardenonderzoek zijn als bijlage toegevoegd. Het betreft onderzoek naar beschermde gebieden en naar beschermde soorten. Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden (soortenbescherming) blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Mogelijk is voor de verbouwing/renovatie van de bestaande boerderij een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig ten aanzien van huismus. Gezien de huidige beleidslijn van de Dienst Regelingen is het waarschijnlijk dat een ontheffing kan worden verkregen.

Voor het plan is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) nodig. Het is voldoende wanneer het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan, de gemeenteraad van Oldambt, dit gemotiveerd overweegt bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De activiteit is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur en Bos- en natuurgebieden buiten de EHS niet in strijd met de Omgevingsverordening 2009.

Voor de locatie Trekweg (deelgebied boerderij) dient derhalve nog nader onderzoek naar huismussen plaats te vinden. Dit zal in een later stadium plaatsvinden. In de tussentijd worden in de nieuwbouw van het verpleegcentrum specifieke bouwtechnische maatregelen voor mussen getroffen.

4.10

M.e.r.-beoordelingsplicht

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar onder de drempelwaarden valt, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de

vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in de provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.10.1

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het verplaatsen van een agrarisch (akkerbouw)bedrijf en de vestiging van een verpleegcentrum. De activiteit 'verpleegcentrum' kan geschaard worden onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 10 km. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er voor dit plan geen passende beoordeling op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de ecologische paragraaf met bijbehorend onderzoek.

Provinciale Staten van Groningen hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

4.10.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project (locatie Trekweg), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Hiervoor zijn alle wettelijk verplichte onderzoeken verricht, zoals onderzoek naar geluidhinder, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, bodemkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie en ecologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn in de voorgaande paragrafen opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

4.10.3

Conclusie ten aanzien van MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin de bestemming van de gronden wordt aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemming wordt beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Planvorm

Voor het plangebied is ervoor gekozen aan te sluiten bij het bestemmingsplan Nieuwolda - t Hamrik en de recente bestemmingsplansystematiek voor bebouwde gebieden.

5.3

Bestemmingen

In het plan zijn de volgende (dubbel)bestemmingen opgenomen:

- Groen;
- Wonen - Wooncentrum;
- Wonen - Woonboerderij;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 3.

De bestemming Groen is bestemd voor groenvoorzieningen, inclusief de aan de westzijde van het plangebied geprojecteerde landschapstuin. Ook zijn in deze bestemming de ontsluiting en een parkeerterrein voor het verpleegcentrum opgenomen.

In de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' is het verpleegcentrum, bestaande uit maximaal 32 wooneenheden, toegestaan. Het betreft niet-zelfstandige eenheden voor geriatrische/dementerende ouderen. Het verpleegcentrum wordt gebouwd in één bouwlaag, waarbij de maximale bouwhoogte 6 m bedraagt.

In de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' mag worden gewoond door maximaal één huishouden. De bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw moet worden gehandhaafd. Bijgebouwen mogen alleen op het erf worden gebouwd, dat als zodanig is aangeduid. Middels een wijzigingsbevoegdheid mag de woonboerderij als zorgboerderij worden gebruikt.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3' zijn de standaard regelingen, zoals de gemeente die hanteert, opgenomen. In de bestemmingen wordt verwezen naar het rapport van Archeodienst. De adviezen met betrekking tot vervolgonderzoek bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt in paragraaf 4.6.

5.4

Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten getoetst. Mid-

dels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Een belangrijk aspect met betrekking tot handhaving is ook de tijd en inzet van de betrokken ambtenaren. Zij werken met het plan en moeten dan ook zeker het gevoel hebben dat met de regels te werken valt en bovenal dat de betreffende regels zo belangrijk zijn dat het nut van handhaving wordt ingezien. Het bestemmingsplan is dan ook ter becommentariëring voorgelegd aan de Afdeling Vergunningen.

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



Kosten voor ontwikkeling van het bedrijfsplan komen ten laste van de initiatiefnemers. Met hen is een aantal overeenkomsten gesloten. Dit betreft onder meer een uitvoeringsovereenkomst omtrent de plicht tot herontwikkeling van de voormalige agrarische bebouwing. Ook is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze planschaderisico-analyse en de risicoverantwoording zullen in een planschade-overeenkomst met de ontwikkelende partijen worden opgenomen. Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Inspraak en overleg



Van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse (vooroverleg)instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en het besturen van het waterschap en gemeenten.

7.1

Inspraak

Voorafgaand aan het formele inspraaktraject zijn vier bijeenkomsten belegd met omwonenden en betrokkenen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het uiteindelijke voorontwerpbestemmingsplan:

- verschuiven van het bouwblok van het verpleegcentrum tot 30 m van de haven;
- terugrooien van de bouwgrens van het verpleegcentrum ten opzichte van de weg;
- vergroting van de aanduiding 'ontsluiting' ten behoeve van de draaicirkel van vrachtauto's;
- opnemen van de aanduiding 'parkeerterrein' aan de voor- en achterzijde van het verpleegcentrum.

Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Er zijn gedurende de termijn van tervisielegging twee inspraakreacties binnengekomen. Eén inspraakreactie ('bezwaarschrift') is buiten de termijn van tervisielegging van de inspraak binnengekomen. Deze is dan ook in het kader van de inspraak niet verder behandeld. In het kader van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de reactie (zienswijze) prematuur. Wel zal de inspreker ofwel bezwaarmaker erop worden gewezen dat er een mogelijkheid is om na het onherroepelijk worden van het plan een planschadeclaim in te dienen.

In het navolgende zijn de inspraakreacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De brieven zijn als bijlage opgenomen.

Inspreker 1

Opmerking:

Inspreker merkt op dat de afstand van de waterrand van de jachthaven tot aan de rooilijn van de nieuwbouw te groot is. Dit was volgens de inspreker 15 m, en is nu verruimd naar 30 m.

Reactie:

Tijdens vorige bijeenkomsten hebben bewoners van de wijk Tussendiepen de wens geuit meer ruimte tussen haven en verpleegcentrum te willen. Dit komt de openheid van dit gebied (de haven en de weg) ten goede. Derhalve is op basis van deze wens de afstand verruimd.

Indien de inspreker van mening is dat hij hiervan schade ondervindt, kan hij hiertoe een planschadeverzoek op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening indienen.

Opmerking:

Inspreker merkt op dat als het gebouw gerealiseerd is, zij een grote lichtbron 's avonds (als het donker is) bij hun woning hebben staan.

Reactie:

De inspreker wordt verzocht op dit punt contact te zoeken met het verpleegcentrum en in overleg met het verpleegcentrum hierover afspraken te maken, bijvoorbeeld omtrent het sluiten van gordijnen 's avonds. Deze kwestie kan niet middels het bestemmingsplan worden geregeld omdat er sprake is van een uitvoeringskwestie.

Opmerking:

Inspreker merkt op dat zij van mening zijn dat ze door het af- en aanrijden van verkeer naar/van het verpleegcentrum veel lichtschijnsel van autolampen in hun woning krijgen.

Reactie:

De initiatiefnemer heeft het parkeerterrein gedraaid, waardoor er geen sprake meer is van lichtschijnsel van autolampen in de woning van de inspreker.

Opmerking:

Inspreker merkt op dat zij van mening is dat er extra geluidsoverlast is door het af- en aanrijden van gemotoriseerd verkeer.

Reactie:

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek verricht naar geluidhinder. Hieruit is gebleken dat de realisatie van een verpleegcentrum niet onevenredig veel geluidhinder met zich mee brengt.

Opmerking:

Inspreker merkt op dat door verplaatsing van het gebouw tot 30 m uit de waterrand van de haven het landelijk uitzicht van de inspreker wordt ontnomen.

Reactie:

De woonlocatie van de inspreker (nabij het centrum) is zodanig dat er sprake kan zijn van nieuwe ontwikkelingen die het zicht op het landelijk gebied ontnemen. Zie voor de verplaatsing van het gebouw ook de eerste opmerking en de reactie daarop.

Opmerking:

Inspreker is van mening dat de bovengenoemde bezwaren tot gevolg hebben dat hun woning in waarde zal dalen en er sprake is van een verminderd woongenot.

Reactie:

Indien inspreker van mening is dat zijn woning in waarde zal dalen als gevolg van verminderd woongenot kan hij een claim voor planschade indienen (artikel 6.1 Wro).

Opmerking:

Inspreker nodigt het college van burgemeester en wethouders uit ter plaatse de situatie te bezien.

Reactie:

Het college van burgemeester en wethouders bedankt de inspreker voor de uitnodiging, maar is ter plekke voldoende bekend. Daarbij is het niet te doen gebruikelijk in deze procedures allerhande locaties te bezoeken.

Inspreker 2

Opmerking:

Inspreker is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan de noodzaak om het voorgenomen bouwplan van Oosterlengte te realiseren op de betreffende locatie in het gebied Tussendiepen niet voldoende wordt onderbouwd. Dit in relatie tot diverse ruimtelijk-maatschappelijke aspecten, waaronder:

- demografische ontwikkelingen in Oost-Groningen, die gekenmerkt worden door een forse en toenemende bevolkingskrimp, die primair noodzaken vrijgekomen of op korte termijn vrijkomende (bouw)locaties in stedelijk bebouwde gebieden prioriteit te geven voor nieuwe en vervangende bestemmingen. Inspreker merkt op dat deze anders dan het voor-

ontwerpbestemmingsplan stelt; volop aanwezig zijn in Scheemda (en de nabije omgeving).

- Het actuele provinciale en rijksbeleid. Deze zijn eveneens op bovenstaande intentie geschoeid. In algemene zin geen woningbouwgerelateerde nieuwbouwplannen realiseren in uitbreidingsgebieden als Tussendiepen, maar op beschikbare locaties in de kernen. Inspreker merkt op dat het voorontwerpbestemmingsplan derhalve in strijd is met het actuele provinciale en rijksbeleid. Althans is hij van mening dat de noodzaak om van het vorige gedachtenpunt af te wijken niet voldoende is onderbouwd.
- Inspreker is van mening dat de bijzondere landschappelijke waarden van het gebied Tussendiepen en de samenhang met de historische context van deze omgeving omvattende een samenspel van onder meer een historische boerderij, een pastorie en een begraafplaats langs oude historische weg- en waterroutes in het Oldambt onevenredig worden geschaad door de voorgenomen ontwikkeling.
- Inspreker merkt op dat de suggestie dat het bouwplan van Oosterlengte past in de ontwikkelingsrichting van het Dorpsontwikkelingsplan voor Scheemda niet juist is. Daarentegen vindt hij juist dat in het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda als ontwikkelingsrichting is gekozen om het gebied om de haven een toeristisch recreatief perspectief te geven.
- Inspreker merkt op dat bij de totstandkoming van het betreffende dorpsontwikkelingsplan vooral een relatie is gelegd met de ontwikkeling van vaarrecreatie in Oost-Groningen, en voor deze locatie in het bijzonder. Dit mede omdat deze locatie gelegen is op/langs de vaarroute van Oldambtmeer op het zogenaamde 'Rondje Groningen', zijnde een onderlinge verbinding tussen meerdere meren (Oldambtmeer - Hondhalstermeer - Meerstad - Zuidlaardermeer - Oldambtmeer), waar ook op provinciaal en regionaal niveau bestuurlijk zwaar wordt ingezet.
- Nergens in het dorpsontwikkelingsplan Scheemda is een concreet aanknopingspunt om op de nu gekozen locatie woonzorgontwikkelingen na te streven, aldus inspreker. Waar het dorpsontwikkelingsplan daar wel een lans voor breekt, is wederom sprake van het stedelijk gebied van Scheemda, in en om de dorpskern.
- De voorbereidings- en besluitvormingsprocedure van het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda hebben betekenis voor de verwachtingen die kunnen worden gekoesterd voor de (toekomstige) woon- en leefbaarheid en sfeer van het gebied Tussendiepen. Dit te meer omdat de gemeenteraad dit document heeft vastgesteld met een intentie van richtinggevende ontwikkelingsvisie - globaal te vergelijken met het karakter van een gemeentelijk structuurplan - voor Scheemda, Tussendiepen inclusief. Inspreker vindt het niet opportuun zo spoedig na vaststelling van die visie nu zo'n ommekeer te maken.
- Ook in het vigerende bestemmingsplan (en het bestemmingsplan dat aan de ontwikkeling van Tussendiepen ten grondslag lag) is van een bouwbestemming geen sprake. Ook in de oorspronkelijke bestemmingsplannen is telkens de bestuurlijk-maatschappelijke intentie gelegen het gebied,

dat nu onderdeel uitmaakt van het voorontwerpbestemmingsplan, uitsluitend te wijzigen voor bestemmingen in de richting van lichte vormen van recreatie (bijvoorbeeld wandelpaden in het groen voor gebruik door alle dorpsbewoners) en vaarrecreatie (uitbreiding van de havencapaciteit in westelijke richting).

- Bij de uitgifte van kavels in Tussendiepen heeft de gemeente deze lijn ook telkens - terecht en correct - uitgesproken. Door de nieuwe ontwikkelingen dreigt nu ernstige waardedaling van omliggend onroerend goed. Hieraan wordt in het voorontwerpbestemmingsplan geenszins aandacht besteed, hetgeen inspreker als een ernstige omissie beschouwd.

Al deze aspecten overwegende meent inspreker dat de ontwikkelingsrichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn leefomgeving en woongenot onnodig en onevenredig aantast. Tevens lijdt inspreker hierdoor schade die niet te voorzien was en welke redelijkerwijze niet ten laste van inspreker dient te blijven.

Op grond van bovenstaande geeft inspreker in overweging om te herbezinnen op de voortzetting van de planologische procedure voor het bouwplan van Oosterlengte.

Reactie:

De zorgvisie van stichting Oosterlengte is dat zij cliënten zorg wil bieden waarbij zij een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven ervaren in een omgeving waarin zij zich thuis voelen.

Centraal staat hierbij het ondersteunen van de kwaliteit van leven, de eigen regie en de participatie van de cliënt. Oosterlengte richt zich hierop door het wijkgericht en kleinschalig werken, waarbij het huisvestingsbeleid deze aanpak ondersteunt. Hierin past de ontwikkeling van kleinere verpleegcentra, decentraal, in samenwerking met huisartsen en thuiszorg. Zoveel mogelijk in de eigen omgeving van cliënt en familie. Decentraal wat kan, centraal wat moet.

Voor de centrale, specialistische voorzieningen wordt het huidige verpleeghuis Old Wolde te Winschoten getransformeerd naar een compacter en specialistisch expertisecentrum voor de zware verpleeghuiszorg. In de planning van deze nieuwbouw is voorzien dat zowel medio 2014 (locatie Bellingwolde) als medio 2015 (locatie Scheemda) 32 plaatsen gedecentraliseerd worden naar de regio.

In de decentrale nieuwbouwcomplexen wordt integrale verpleeghuiszorg geboden. Dit betekent dat de huisvesting zowel geschikt moet zijn voor somatische als psycho-geriatrische zorg. Daartoe wordt ingezet op ruime kamers, sanitair en gemeenschappelijke ruimten. Een verbouwing van de locatie woonzorgcentrum Nieuw Vredenhoven was hierbij zowel financieel en functioneel geen optie.

Van groot belang is het voor de bewoners om vanuit de gemeenschappelijke ruimten in de buitenwereld te kunnen vertoeven in besloten binnentuinen. Dit

vergroot de kwaliteit van leven in hoge mate. Daarom is een locatie met voldoende oppervlak noodzakelijk om zoveel mogelijk laagbouw (begane grond) toe te kunnen passen.

Vanwege de noodzaak om de scheefgroei tussen verzorgingshuis- en verpleeghuisplaatsen in de woonzorgcentra ongedaan te maken en gelet op de behoefte aan spreiding van de verpleeghuiscapaciteit over de regio, is de mogelijkheid onderzocht om in Scheemda nieuwbouw te realiseren van een verpleegunit met een capaciteit van 32 psychogeriatrische verpleeghuisplaatsen.

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd over en onderzoek verricht naar de verwerving van een geschikte locatie in Scheemda. De gekozen locatie bij de haven tussen de Trekweg en de Scheepsjagerstraat is de enige locatie die voldoet aan het plan van kwaliteitseisen met hierbij de mogelijkheid van laagbouw binnen het tijdpad van de uitplaatsing van 32 verpleeghuisplaatsen vanuit het verpleeghuis Old Wolde. Het locatie-onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Met inachtneming van het locatie-onderzoek en het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie aangegeven in hoofdlijnen akkoord te zijn met deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met het provinciaal beleid.

Over het planontwerp heeft meermalen en zorgvuldig overleg plaatsgevonden met omwonenden en betrokkenen. Het behoud van het landschap, de historie en de karakteristieke pastorie, boerderij en begraafplaats hebben in het overleg een belangrijke rol gespeeld. Op basis van de uitkomsten van dit overleg is een schetsontwerp vervaardigd, waarin het bovenstaande centraal staat. Daarbij ook is het doorzicht naar het centrumgebied, het zicht op het landelijk gebied en de pastorie met begraafplaats en het behoud van de karakteristieke elementen van de boerderij een belangrijk uitgangspunt geweest. Tot slot is ervoor gekozen het gebied aansluitend aan de boerderij als een landschapstuin/park in te richten, zodat er een duidelijke meerwaarde ontstaat voor de omwonenden.

Ten aanzien van het Dorpsontwikkelingsplan kan worden opgemerkt dat deze uit 2008 stamt en daarmee al enigszins door de tijd met de bijbehorende ontwikkelingen achterhaald is. In dit kader zij vermeld dat recreatie en toerisme met name in de Blauwe Stad worden gestimuleerd, zo ook dat daarin het zogenaamde Rondje Groningen (in casu het Winschoterdiep) een belangrijke rol vervult. Het plangebied is in dit kader van ondergeschikt belang.

Indien inspreker van mening is dat zijn onroerend goed in waarde daalt staat het hem vrij planschade (artikel 6.1 Wro) te claimen.

7.2

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar verschillende overlegpartners gestuurd. De volgende overlegpartners, dan wel instanties hebben een reactie op het plan gegeven:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's;
- Regionale Brandweer Groningen;
- Steunpunt Externe Veiligheid.

In het navolgende zijn de vooroverlegreacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De brieven zijn als bijlage opgenomen.

1. Provincie Groningen

Opmerking:

De provincie verzoekt om een beschrijving ten aanzien van de ladder duurzame verstedelijking in de toelichting op te nemen.

Reactie:

De toelichting is aangevuld met de resultaten van het eerder verrichtte locatie-onderzoek. Het locatie-onderzoek is tevens als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarmee is voldaan aan het verzoek om de ladder duurzame verstedelijking te gebruiken. Overigens is deze ook in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.

Opmerking:

De provincie merkt op dat in de planregels een bepaling omtrent het aantal te realiseren wooneenheden en dakvorm ontbreekt.

Reactie:

In de planregels is het aantal te realiseren wooneenheden en een bepaling omtrent de dakhelling opgenomen.

Opmerking:

De provincie acht het noodzakelijk een regel op te nemen die de handhaving van de bestaande verschijningsvorm van de woonboerderij als uitgangspunt heeft, bijvoorbeeld een regeling die voorziet in een minimale en maximale maatvoering die aansluit bij de bestaande bebouwing en/of de bestaande verschijningsvorm waarborgt.

Reactie:

De planregels zijn op bovenstaande punten aangevuld.

Opmerking:

De provincie merkt op dat ten aanzien van de aanleg van de erfbeplanting een verplichting in de planregels moet worden opgenomen. Indien de aanleg met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan nodig is, dient op grond van vaste jurisprudentie de aanleg en instandhouding daarvan in het plan te worden geregeld.

Reactie:

De planregel is op bovenstaande punten aangevuld.

Opmerking:

Via een wijzigingsbevoegdheid biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een zorgboerderij, waarbij in het hoofdbouw maximaal acht (zelfstandige) zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. De provincie verzoekt om conform artikel 4.7 en/of 4.7.a de toelichting aan te vullen met een verantwoording dat het maximaal aantal woningen past binnen de gemaakte afspraken over woningbouw en nieuwbouwruiimte.

Reactie:

De toelichting is op dit punt aangevuld. Hierbij zij overigens vermeld dat het in dit geval gaat om niet-zelfstandige wooneenheden, en slechts om één zelfstandige woning (in de boerderij).

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking:

Voor dit plan is de watertoets doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een uitgangspuntennotitie, die op een goede manier is verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan, aldus het waterschap.

Aangezien het hier om een grote toename van verhard oppervlak in het bebouwde gebied gaat, waarbij een vrij grote waterbergingsopgave moet worden gerealiseerd, verzoekt het waterschap dat zij bij de nadere uitwerking worden betrokken.

Reactie:

De gemeente en initiatiefnemer hebben contact gezocht met het waterschap. Hierbij zij ook opgemerkt dat in het kader van het schetsontwerp-traject al indicatief gezocht is naar eventuele waterberging. Gezien de stedenbouwkundig-landschappelijke invulling van het gebied blijkt hiertoe een goede mogelijkheid te zijn. In het kader van de nadere uitwerking zal dit nader geconcretiseerd worden.

3. Regionale Brandweer Groningen en Steunpunt Externe Veiligheid

De reactie van beide instanties is gecombineerd.

Opmerking:

Het steunpunt geeft aan dat het plangebied in het invloedsgebied van het spoortracé ligt. Daarom is beoordeling van het groepsrisico ten aanzien van het spoor noodzakelijk.

Reactie:

Het groepsrisico van het spoor is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt, zo ook als bijlage opgenomen.

Opmerking:

Het steunpunt adviseert om de bevindingen ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie:

Beide aspecten zijn (uitgebreid) verwerkt in de toelichting. In het kort komt dit op het volgende neer:

Volgens het steunpunt is het plangebied voor de hulpdiensten voldoende snel bereikbaar, maar de planlocaties zijn slechts eenzijdig bereikbaar, via de ontsluiting vanaf de Scheepsjagerstraat. De eenzijdige bereikbaarheid beperkt een snelle en effectieve inzet van de hulpdiensten. Daarbij biedt de Trekweg mogelijkheden voor een tweede onafhankelijke toegang tot de planlocaties, mits deze wordt aangepast. Het Steunpunt adviseert dan ook in overleg met het cluster Oldambt van Brandweer Groningen de planlocaties in de uitvoeringsfase goed en daarmee tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpdiensten. Hierbij geldt het Bouwbesluit 2012 (artikelen 6.37 en 6.38) en de handleiding “bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen” als uitgangspunt.

BESTRIJDBAARHEID

Ten aanzien van de bluswatervoorziening merkt het steunpunt op dat er geen primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) aanwezig zijn. Open water is zowel in het plangebied als in de omgeving wel aanwezig, maar kan niet gebruikt worden als bluswatervoorziening. Hiervoor is een opstelplaats nodig voor de brandweer. Dit beperkt de mogelijkheden voor bestrijding van incidenten. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is dan ook wenselijk, bijvoorbeeld door het plaatsen van brandkranen en het water in het plangebied voor de brandweer beschikbaar te maken. Het steunpunt adviseert om in overleg met voornoemde brandweer de planlocaties in de uitvoeringsfase van adequate bluswatervoorzieningen voor hulpdiensten te voorzien. Het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) en de handleiding “bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen regio Groningen” gelden hierbij als uitgangspunt. Daarnaast is het verbeteren van de bluswatervoorzieningen langs het spoor wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van deze ruimtelijke ontwikkeling.

ZELFREDZAAMHEID

Volgens het steunpunt blijkt dat de twee planlocaties, het verpleegcentrum en de zorgboerderij objecten zijn waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (kleine kinderen, zieken en ouderen). Bij een incident en/of een ontruiming is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. De toekomstige patiënten, bezoekers en personeel bij OZG zijn zich mogelijk niet bewust van de gevaren in de omgeving van de risico-bronnen. Hierdoor is het mogelijk dat het vluchten te laat op gang komt. Daarom is een noodplan gewenst, dat uitgaat van zowel externe als interne veiligheidsrisico's (bijvoorbeeld brand). Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert het steunpunt om het verpleegcentrum en de zorgboerderij een noodplan op te laten stellen, dat zowel uitgaat van de interne als externe risico's. Dit is afgestemd met de voornoemde brandweer.

Uit de ontvluchtingsmogelijkheden blijkt dat de planlocaties en de directe omgeving daarvan op dit moment mogelijk onvoldoende vluchtmogelijkheden bieden. De vluchtweg(en) dienen voldoende capaciteit te hebben om de aanwezigen van het plangebied af te kunnen leiden. Een tweede onafhankelijke ontsluiting (bijvoorbeeld de Trekweg) is hierbij van belang, die tevens als bereikbaarheid voor hulpdiensten kan dienen. Het steunpunt adviseert ten aanzien van de ontvluchtingsmogelijkheden om de vluchtweg(en) van voldoende capaciteit te voorzien om de aanwezigen van het plangebied af te kunnen leiden, waarbij een tweede onafhankelijke ontsluiting hierbij van belang is.

Ten aanzien van de alarmeringsmogelijkheden blijkt dat het plangebied deels binnen het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Hierdoor is niet voor iedereen in het gehele plangebied een snelle alarmering mogelijk. Daarnaast is eind 2012 NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dringende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon.

Het steunpunt adviseert ten aanzien van de alarmeringsmogelijkheden om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen,..)

CONCLUSIE

Het steunpunt adviseert aldus om de bevindingen van het advies te vertalen naar de documenten van het Steunpunt externe veiligheid Groningen en de externe veiligheidsparagraaf, inclusief een verantwoording van het groepsrisico. Dit is in onderhavig plan gebeurd.

Het steunpunt adviseert eveneens om in overleg met de brandweer de planlocatie tweezijdig bereikbaar te maken en van adequate bluswatervoorzieningen te voorzien.

Op basis van de kaart zoals opgenomen in de paragraaf externe veiligheid wordt duidelijk dat er sprake is van een tweezijdige oriëntatie. Dit betreft de ontsluiting/ingang via de N362, maar ook via het centrum/Opdiep is het plan-

gebied bereikbaar (via een brug). Wat betreft de bluswatervoorziening zal in een later stadium overleg plaatsvinden met de brandweer.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid adviseert het steunpunt om het verpleegcentrum en de zorgboerderij een noodplan op te laten stellen dat zowel uitgaat van de interne als externe risico's. Dit in afstemming met de brandweer. Daarnaast adviseert het steunpunt om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren. Ook nu zal de gemeente en/of initiatiefnemer overleg plegen met de brandweer.