

**Bestemmingsplan Spa World te Bad
Nieuweschans**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Spa World te Bad Nieuweschans

V A S T G E S T E L D

Inhoud

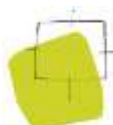
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

27 november 2013

Projectnummer 195.20.04.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provincie	11
2.2	Gemeente	12
3	Planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Spa World	15
3.3	Beeldkwaliteit	21
3.4	Juridische vormgeving	26
4	Toets aan wet- en regelgeving	29
4.1	Verkeer en wegverkeerslawaaï	29
4.2	Milieuzonering	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Bodem	34
4.6	Water	35
4.7	Ecologie	36
4.8	Archeologie	37
5	Economische uitvoerbaarheid	39
5.1	Overeenkomst	39
5.2	Onderzoek	39
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Inleiding



De Wereldbazar o.g. b.v. -hierna te noemen 'initiatiefnemer'- heeft de gemeente Oldambt verzocht medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het terrein aan de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans ten behoeve van kuur-, zorg- en waterdoeleinden. Dit nieuwe voorzieningencentrum, genaamd 'Spa World', zal bestaan uit een regulier hotel, een zorghotel, Spa World-hotel en een overdekt subtropisch zwembad. Het gaat om voorzieningen die de positie van Bad Nieuweschans als 'kuuroord' verder versterken en die, gelet op de beoogde doelgroep van (jonge) gezinnen, niet concurrerend zijn met de bestaande (kuur)voorzieningen in het centrum. Op 29 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het stedenbouwkundig plan. Eerder had het college al uitgesproken dat zij Spa World beschouwen als een mogelijke impuls voor de economie en het toerisme van de gemeente (op 8 maart 2011).

AANLEIDING

Aanvankelijk zou de Wereldbazar aan de Hamdijk 5 worden gevestigd. Hiervoor is medio 2010 een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Na overleg met de provincie (die strijdigheid signaleerde met haar detailhandelsbeleid) en de gemeente, heeft de initiatiefnemer besloten voor de Wereldbazar naar de locatie 'Papierbaan 80' te Winschoten uit te wijken. Inmiddels is voor deze locatie ook een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze doorloopt een afzonderlijke planprocedure. Voorliggend bestemmingsplan maakt alleen de realisatie van Spa World aan de Hamdijk 5 planologisch-juridisch mogelijk.



Huidige situatie plangebied

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

Op de overzichtskaart voor in dit plan zijn de begrenzing en de ligging van het plangebied aangegeven. Globaal genomen gaat het om het gebied tussen de Hamdijk, de A7 en het Bos op de Houwingaham. Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan buitengebieden Nieuwe Schans (1985) en is hierin bestemd als Bedrijventerrein (zie verder paragraaf 2.2). Op grond van deze bestemming is het niet mogelijk Spa World te realiseren. Er zal dus een partiële herziening moeten worden opgesteld.

LEESWIJZER

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

2.1

Provincie

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) en de bijbehorende Omgevingsverordening (9 maart 2011) bevatten het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling is 'duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.'

De provincie vraagt in het kader van de leefbaarheid aandacht voor de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen. Daarbij wordt niet alleen gedoeld op commerciële voorzieningen, maar ook op voorzieningen voor welzijn, zorg en sport. Vooral 'zorg' is een belangrijk thema in het Omgevingsplan omdat de groep kwetsbare inwoners, met name ouderen met lichamelijke beperkingen en dementie, in het komende decennium met ruim 10% zal toenemen. Spa World draagt bij aan de versterking van het voorzieningenniveau van Bad Nieuweschans -vooral binnen het zogenaamde 'kuursegment' en op het gebied van 'zorg'- en heeft daarmee een gunstig effect op de leefbaarheid.

De voorzieningen van Spa World zijn ook toeristisch-recreatief van aard. De provincie constateert in het Omgevingsplan dat de ontwikkeling van toerisme en recreatie in de afgelopen jaren heeft geresulteerd in de nodige nieuwe arbeidsplaatsen en bestedingen. Daarom wordt aan het toeristisch bedrijfsleven ruimte geboden voor nieuwe investeringen. Spa World past goed in dit streven.

Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein met industriebestemming (zie Inleiding). De ontwikkeling van Spa World binnen dit gebied draagt bij aan de revitalisering waarvoor de provincie zich sterk maakt. Het Omgevingsplan zet namelijk in op het herontwikkelen en -bestemmen van verouderde bedrijfslocaties.

Op de kaarten van het Omgevingsplan zijn voor (de omgeving van) het plangebied de volgende aanduidingen aangegeven:

- Noodberging wateroverlast: heeft betrekking op het Bos op de Houwingaham. In het kader van de watertoetsprocedure zijn afspraken gemaakt met het waterschap. Op grond daarvan zullen maatregelen

OMGEVINGSPLAN EN
-VERORDENING

worden getroffen zodat de bergingsfunctie van het bosgebied intact blijft (zie paragraaf 4.6).¹

- Bos- en natuurgebieden buiten de EHS: heeft betrekking op het Bos op de Houwingaham. Er heeft een natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. Daaruit is naar voren gekomen dat de ontwikkelingen binnen het plangebied geen nadelig effect hebben op de (potentiële) natuurwaarden van dit bosgebied.
- Zoekgebied wegverbinding: dit zoekgebied ligt over de gehele kern Bad Nieuweschans en duidt een zone aan waarbinnen een HSL-verbinding kan worden gerealiseerd. Er zijn geen aanwijzingen dat de HSL (binnen afzienbare termijn) daadwerkelijk wordt gerealiseerd, dan wel dat het plangebied hiervoor in aanmerking komt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit aan bij het Omgevingsplan wat betreft het behoud en uitbouwen van (zorg)voorzieningen, de verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie en de revitalisering van bedrijventerreinen. Daarnaast geldt dat er geen specifieke gebiedswaarden en/of -belemmeringen voor het plangebied in het geding zijn. Vastgesteld kan worden dat de realisatie van Spa World aan de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans past binnen het provinciaal beleid. Inmiddels heeft de provincie op 19 september 2012 aangegeven dat zij (met een beperkte aanpassing) kan instemmen met het stedenbouwkundig ontwerp van Spa World.

2.2

Gemeente

MASTERPLAN
NIEUWESCHANS

In juli 1999 is het Masterplan Nieuweschans vastgesteld. Het masterplan stimuleert een samenhangende en integrale aanpak voor de herstructurering van de woningvoorraad, de relatie bronnenbad-dorp, de verkeerssituatie, de herinrichting van wegen en groen, de inrichting van het buitengebied, voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur en horeca. Doel hiervan is een verbreding van de werkgelegenheid en versterking van de woonfunctie en recreatieve activiteiten.

Aan horeca wordt een belangrijke functie toegekend voor het verlevendigen van Bad Nieuweschans. Horeca kan de aantrekkingskracht van de kern vergroten en bijdragen aan de stimulering van het ondernemersklimaat, aldus het masterplan. Daarbij wordt niet alleen gemikt op de badgast, maar ook op bezoekers uit Duitsland of de Blauwestad. Aangegeven wordt dat deze horeca-activiteiten complementair aan de voorzieningen van Fontana moeten zijn. Voor nieuwe bedrijvigheid met een grote verkeersaantrekkende werking wordt bedrijventerrein Bolwerck als de meest geschikte locatie beschouwd. Horeca-

¹ Zie hiervoor ook het bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos (vastgesteld op 25 november 2009 door de raden van de voormalige gemeenten Reiderland en Bellingwedde).

voorzieningen die buiten het centrum van Bad Nieuweschans liggen, moeten een duidelijk zelfstandige functie hebben, zonder concurrerend te zijn ten opzichte van het Buremaplein of Fontana.

Zoals in de inleiding is aangegeven, maakt het plangebied op dit moment deel uit van het bestemmingsplan buitengebieden Nieuwe Schans (1985) waarin de betreffende percelen zijn bestemd als Bedrijventerrein. Op basis van deze bestemming zijn toegestaan: 'ambachtelijke bedrijven, nijverheidsbedrijven, verzorgende en dienstverlenende bedrijven, waarop de Hinderwet niet van toepassing is'. Ook bedrijven zoals genoemd in de bij de voorschriften behorende Staat van inrichtingen zijn toegestaan (categorie 1 en 2). Detailhandel is expliciet uitgesloten. Voorts geldt dat ten hoogste 60% van het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag worden bebouwd. Daarnaast mogen de goot- en bouwhoogte maximaal 8 m respectievelijk 12 m bedragen.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is in de Welstandsnota (16 augustus 2012) ingedeeld bij het gebied 'zeer verspreide bebouwing'. Voor dit gebied geldt de beleidsintentie van 'in stand houden' waarbij een opdeling is te maken naar: 'plaatsing en hoofdvorm in stand houden en aanzicht en opmaak'. Zie verder pagina 21 van de Welstandsnota voor de exacte welstandscriteria.

WELSTANDSNOTA

Conclusie

Dit bestemmingsplan past bij het gemeentelijk streven om het voorzieningen-niveau van Bad Nieuweschans te versterken. Zoals blijkt uit de rapportage van Invast Hotels (zie paragraaf 5.2), is sprake van voorzieningen die een aanvulling vormen op bestaande (kuur)voorzieningen binnen de kern en derhalve niet concurrerend zijn. Tevens geldt dat de realisering van Spa World een gunstig effect heeft op de werkgelegenheid binnen de regio.

Op dit moment heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van Spa World.

Ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit kan worden opgemerkt dat een maatwerkbenadering voor Spa World wordt gevolgd. De initiatiefnemer dient een bouwplan in dat voldoet aan de beeldkwaliteitseisen van gemeente en provincie. Het gebouwwontwerp dat is opgenomen in het volgende hoofdstuk is het resultaat van overleg tussen deze drie partijen.

Vastgesteld kan worden dat de realisatie van Spa World aan de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans past binnen het gemeentelijk beleid.

Plan beschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Er zijn op dit moment twee gebouwen binnen het plangebied aanwezig. Het meest westelijk gelegen gebouw, dat parallel aan de A7 ligt, herbergt op dit moment een autobedrijf. Ten zuidoosten van dit gebouw staat een tweede pand. Deze ligt evenwijdig aan de Hamdijk en wordt op dit moment benut als hotel. Rondom beide panden is veel groen en parkeerruimte aanwezig. De navolgende foto geeft een goede indruk van de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie (bron: Google Maps)

3.2

Spa World

Het programma

In het ontwerp voor Spa World zijn drie hotels opgenomen; een regulier hotel, een zorghotel en een Spa World-hotel (gericht op 'waterplezier'). Tezamen gaat het om circa 170 kamers. Daarnaast komt er een piramidevormig subtropisch zwembad met een oppervlak van circa 3.400 m². Parkeren gebeurt langs de noord- en oostrand van het plangebied. Hier worden circa 320 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt.

Verderop in dit hoofdstuk is een aantal impressies van de nieuwe inrichting opgenomen. In het navolgende volgt een toelichting van de ontwerpkeuzes door de architect.

Uitgangspunten

“Het plangebied is gelegen aan de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans, in de gemeente Oldambt. Momenteel is hier een B&B-hotel met restaurant gevestigd, dat binnenkort haar deuren zal sluiten. Het perceel ligt direct ten zuiden aan de afslag van de A7, de snelweg van de stad Groningen naar Duitsland. De A7 kruist ongeveer 400 m ten westen van het perceel de Westerwoldse Aa. Deze kruising ligt ingebed in een met bomen begroeid gebied dat aan de zuidzijde aansluit op het natuurgebied Bos op de Houwingaham en samen met het vestingstadje Bad Nieuweschans als landschappelijk element is gelegen in het verder overwegend open Groningse landschap. De Hamdijk kruist eveneens de A7 en leidt naar de bebouwde kom van Bad Nieuweschans, direct ten noorden van de snelweg. De kaarsrechte Hamdijk ter plaatse van het plangebied toont overigens een belangrijke cultuurhistorische richting in het landschap en vormt tevens de rijksgrens met Duitsland. Het plangebied is ongeveer 32.000 m² groot.

Na de ontdekking van de waterbron in de tachtiger jaren en de opening van kuuroord Fontana heeft Nieuweschans naam opgebouwd. Inmiddels is de naam van de kern gewijzigd in Bad Nieuweschans, waarmee het aansluiting vindt bij de Duitse markt. De gecombineerde hotelfuncties met het subtropisch zwembad en thermaal bronwaterbad² sluiten prima aan bij het thema ‘gezondheid en water’ en kunnen bijdragen aan de naamsbekendheid van Bad Nieuweschans.³

Het plangebied is gelegen naast het Bos op de Houwingaham. Aangezien een bezoek aan bos in het algemeen als rustgevend wordt ervaren, ligt het voor de hand om dit bos te betrekken bij Spa World. Ook de aanwezigheid van open water, nabij de ontmoeting van het B.L. Tijdenskanaal met de Westerwoldse Aa, de meer veenachtige natuurgebieden aldaar, de brug en de huizengroep bij Booneschans openen wat dat betreft perspectieven. De aanwezigheid van fietspaden en fietsroutes aan de zuidwestzijde nodigen uit tot het maken van fietstochten.

Bezoekers van Spa World zullen ook gebruik willen maken van de bezienswaardigheden en voorzieningen van Bad Nieuweschans. De afstand tot het stadje is zo gering dat dit lopend of fietsend kan gebeuren. Het terrein zal daarom aan de noordoostzijde ontsloten worden voor voetgangers en fietsverkeer.

Omgekeerd zullen bewoners van Bad Nieuweschans gebruik willen maken van de voorzieningen op het terrein van Spa World, zoals het subtropisch zwembad

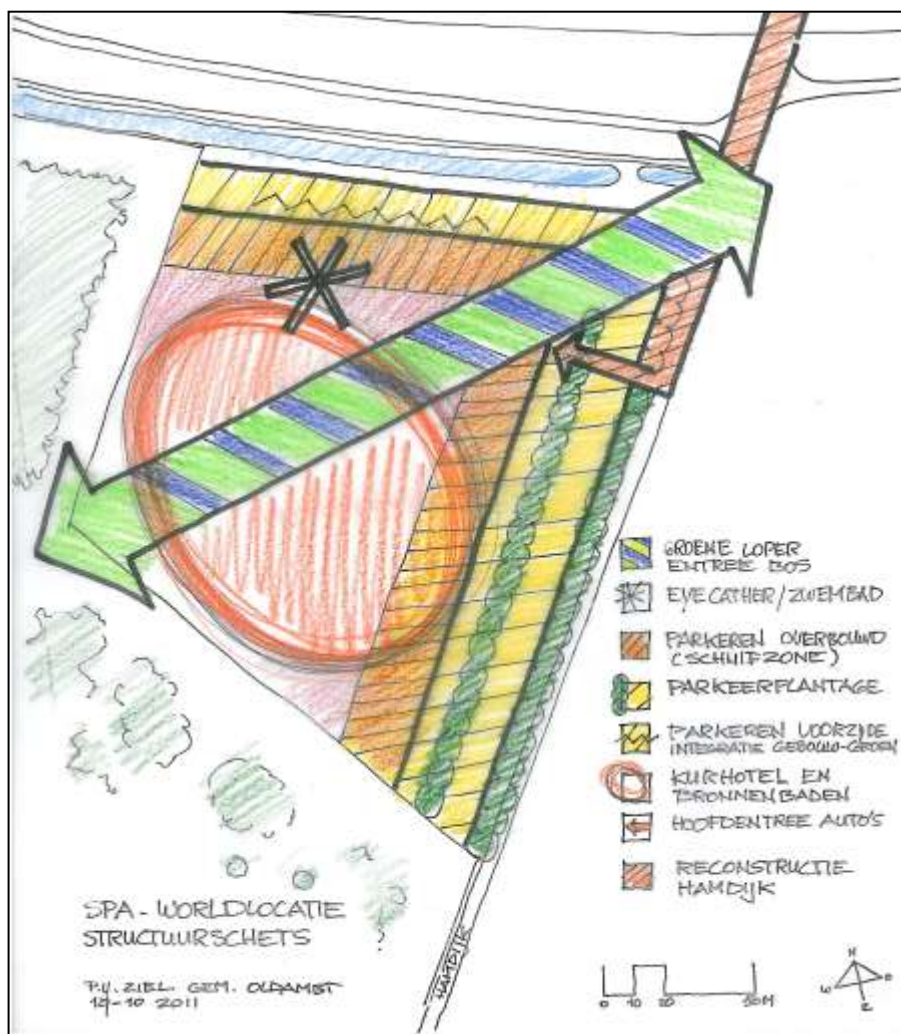
² In de grond van het plangebied bevindt zich op 625 m diepte een natuurlijke bron met thermaal bronwater houdende sole, die rijk is aan mineralen en magnesium.

³ Zie op dit punt ook het rapport van Invest Hotels in paragraaf 5.2 waaruit blijkt dat het aanbod van Spa World een nichemarkt bedient (en niet concurrerend is met de bestaande kuurvoorzieningen van Bad Nieuweschans).

en de (beelden)tuinen. Het bos, het water en de natuurgebieden gelegen aan de zuidwestzijde zijn voor de bewoners eveneens aantrekkelijke bestemmingen.

Hoewel redelijk groot van oppervlak zal de schaal van Spa World aansluiten op het bestaande en op een vanzelfsprekende, onnadrukkelijke wijze ingepast moeten worden in de omgeving.

De locatie ligt direct aan de A7, waardoor Spa World zeer goed bereikbaar is voor auto's. De directe nabijheid van de snelweg biedt tevens de mogelijkheid om een eyecatcher te maken. Deze eyecatcher moet de associatie oproepen met water, kuren, zwemmen."



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voorafgaand aan de totstandkoming van het ontwerp voor het plangebied - die hierna zal worden besproken - zijn enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn tot stand gekomen in een tweetal workshops met de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer. De randvoorwaarden zijn grotendeels samengevat op vorenstaande afbeelding en worden hierna kort toegelicht.

- De gebouwen worden gesitueerd in een paviljoenachtige setting; voldoende open en groene ruimte tussen en rond de gebouwen is daarvoor van belang.
- Een centraal element is de zogenaamde 'groene loper'. Deze loopt diagonaal over het terrein en verbindt Bad Nieuweschans visueel met het Bos op de Houwingaham. De loper functioneert als drager van de gebouwencompositie.
- Het gebouw direct langs de A7 wordt vormgegeven als Eyecatcher. Gekeken is voor een alzijdige oriëntatie. Een 'achterkantsituatie' naar de A7 moet worden voorkomen.
- De Hamdijk is een oude drager in het plaatselijke (cultuur)landschap. Dit wordt benadrukt door aan deze zijde van het plangebied enkele bomenrijen te planten. Het parkeerterrein ter plaatse wordt vormgegeven als 'plantage'.
- De gebouwen krijgen een hoogte van gemiddeld drie bouwlagen, een massa die zich goed verhoudt ten opzichte van de boomhoogte van het bos. Qua architectuur wordt gestreefd naar een beeld dat het groene en kurortachtige gebiedskarakter ondersteunt.
- Aan de zijde van het Bos op de Houwingaham verbreedt de 'groene loper' zich, wat een uitnodigend karakter heeft voor de bezoekers van Spa World.
- Overige randvoorwaarden zijn: de entree van het terrein komt aan de noordoostzijde te liggen; de Hamdijk wordt opgewaardeerd; de verharde parkeerterreinen dienen ondergeschikt te zijn aan de totale ruimtelijke compositie; dijk waterbergingsgebied onderdeel maken van totale gebiedsontwerp; dijkopgangen naar Bos op Houwingaham zorgvuldig ontwerpen.

De architect heeft het voorgaande uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp en architectonische vormgeving die hieronder zijn toegelicht en verbeeld.

Wat betreft de landschappelijk inpassing en aantakking op het omliggende landschap, is duidelijk dat de Wereldbazar voor realisatie afhankelijk is van de medewerking van Staatsbosbeheer en het waterschap. Daarover is een overleg gevoerd Staatsbosbeheer wat nog niet heeft geleid tot concrete resultaten. De Wereldbazar zal de groeninrichting op eigen terrein inrichten en wacht eerst initiatief van de andere betrokkenen af.

Ruimtelijke inrichting

"Het terrein wordt opgezet als een parklandschap, met daarin paviljoenachtige bouwwerken. Er worden relatief veel bomen geplaatst, met name langs de randen van het perceel, zodanig dat het visueel min of meer één geheel wordt met het reeds aanwezige bos aan de zuidwestzijde. Op maaiveldniveau worden de begroeiingen voornamelijk laag gehouden, zodat de zichtlijnen lang blijven. De gebouwen mogen niet domineren in het parklandschap. Daarom wordt gedacht aan verschillende relatief kleine gebouwen met een compacte grond-

vorm en een hoogte die ongeveer gelijk is aan die van een volwassen boom. Er is gekozen voor drie even grote hotelgebouwen met een ongeveer vierkant grondoppervlak (gevellengte ca. 30 m¹) in 3 à 4 bouwlagen. De drie gebouwen worden daarbij 'los in de ruimte' geprojecteerd: ze staan niet in elkaars verlengde.⁴

Het gebouw voor het subtropisch zwembad is groter in omvang (3.400 m²) en een groot aandeel van het oppervlak zal vanwege de functie op begane grondniveau gerealiseerd moeten worden. Om het gebouw op maaiveld niveau visueel minder massief te laten lijken, is gekozen voor een gebouw in de vorm van een piramide. De piramide heeft immers een vierkant grondvlak terwijl de 'gevels' terugwijken. Door de 'schil' van glas te maken, wordt het geheel in beleving nog lichter. De top van de piramide ligt op circa 25 m boven maaiveld en steekt daarmee uit boven de kruinen van de bomen. Door dit gebouw aan de zijde van de A7 te projecteren, kan het daarmee als de gewenste eyecatcher fungeren. De transparantie van het glas is te associëren met de transparantie van water.

De 'groene loper' is een openbare route voor voetgangers en fietsers en doorsnijdt het perceel volgens een rechte lijn van de noordoostzijde naar de zuidwestzijde en loopt in zuidwestelijke richting door tot aan de overgang van het bos naar het water. Spa World wordt daarmee een logische schakel tussen kuuroord Bad Nieuweschans en de rustgevendende natuurgebieden (bos, veen, water) die aan de zuidwestzijde zijn gelegen.

De 'groene loper' brengt structuur aan in het parklandschap en krijgt allure door deze uit te voeren als een laan van voldoende breedte. De regelmatig geplaatste identieke bomen aan weerszijden maken de as door het terrein herkenbaar. Om deze richting verder te benadrukken, worden de gebouwen evenwijdig aan deze as gesitueerd. Voor voetgangers en fietsers worden de aanliggende gebouwen vanaf de 'groene loper' ontsloten. En dit geldt ook voor de andere te realiseren voorzieningen op het terrein zoals de ateliers voor kunstenaars, het doolhof en de beeldentuin.

Vanuit Bad Nieuweschans gezien begint de 'groene loper' aan de Hamdijk. Hier is niet alleen de toegang tot het terrein van Spa World, maar eigenlijk ook de toegang tot het Bos op de Houwingaham en de achterliggende natuurgebieden. Om die reden zal het begin van de 'groene loper' benadrukt worden: uitnodigend en voldoende breed. Aan de zuidwestzijde van het perceel passeert de 'groene loper' een brede sloot met een dijklichaam. Hier is een brug denkbaar, die visueel als poort fungeert naar het bos enerzijds of naar Spa World anderzijds. Waar de 'groene loper' het open water ontmoet en aansluit op de lange fietsroute langs de Westerwoldse Aa (LF9), kan gedacht worden aan een theepaviljoentje met terras en een steiger voor verhuur van kano's, roeiboten, zeilbootjes en fluisterboten.

De meeste bezoekers van de hotels en het zwembad zullen met de auto arriveren. Berekend is een verkeersgeneratie van 848 tot 981 ritten per etmaal (zie ook bijgevoegde Notitie verkeerstoedeling en parkeerbehoefte Spa World te

⁴ Het gezamenlijk vloeroppervlak van de drie hotelgebouwen bedraagt 8.860 m² (inclusief vides).

Bad Nieuweschans). De verkeersbelasting op de omgeving is gering omdat het perceel direct naast de A7 is gelegen. De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden vanaf de Hamdijk op voldoende afstand van de entree van de 'groene loper' (halverwege de perceelgrens). Vanwege het aantal te verwachten auto's is herprofilering van de Hamdijk vanaf de entree van Fontana tot aan de entree van Spa World gewenst. Ruimtelijk wordt op die manier ook een koppeling tussen beide verwante functies aangebracht. Naast herprofilering kan langs één of twee zijden over dit traject een bomenrij worden aangebracht, waardoor de richting van de Hamdijk wordt geaccentueerd.

Het aantal van 848 tot 981 ritten per etmaal vereist uiteraard ook een voldoende hoge capaciteit aan parkeerplaatsen. Berekend is dat er een parkeerbehoefte van 308 tot 356 parkeerplaatsen is. Deze zullen op maaiveldniveau worden gerealiseerd. De eerst aangewezen plaats is langs de Hamdijk direct links en rechts vanaf de entree. De overige parkeerplaatsen worden aan de noordzijde, langs de afrit van de A7, aangelegd. Dit parkeerterrein is bedoeld als overloop van het parkeerterrein langs de Hamdijk en voor de gasten van het subtropisch zwemparadijs die een dagkaart aanschaffen. In totaal is hier plek voor 320 auto's. Beide parkeerplaatsen worden aangelegd als zogenaamde 'parkeerplantages'. Dat wil zeggen dat de parkeerterreinen worden voorzien van bomenrijen en omzoomd met halfhoge inheemse hagen. Voor het parkeerterrein aan de noordzijde wordt overwogen om graskeien toe te passen.

Het meest oostelijk gelegen hotelgebouw waar ingecheckt kan worden (ook voor het naastgelegen hotel) ligt met de hoofdentree direct tegenover de terreiningang voor auto's. De beide andere hotels zullen voor auto's ontsloten worden met smalle toegangswegen vanaf de parkeerterreinen en een keermogelijkheid nabij de hoofdentrees. Het zorghotel krijgt een eigen entree. Bij calamiteiten (brand) kan de 'groene route' gebruikt worden om de gebouwen zo snel mogelijk te bereiken."

Overige terreinen

Hiervoor is gezegd dat het plangebied het karakter van een parklandschap moet hebben. Hierbij worden bomen gecombineerd met een overwegend groene ondergrond en lage bosschages, zodat het zicht tussen de boomstammen door zo ruim mogelijk blijft. Het doolhof met groene hagen en de beeldentuin met de begroeiing worden elk (nabij de entree) als een driehoek aan de 'groene loper' geprojecteerd. Voor al het groen geldt dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van inheemse soorten. Verder is het de bedoeling om 'permacultuur' toe te passen; beplantingen die eetbare producten opleveren.

Architectuur

De architectuur van de hotelgebouwen zal aansluiten bij het groene karakter van het terrein. Te denken valt aan het toepassen van natuurlijke materialen voor de gevels. Met andere middelen, bijvoorbeeld horizontale belijning, kan worden bereikt dat er een evenwicht ontstaat met de richting van de boomstammen. Op een andere manier voegt ook het subtropisch zwembad zich in de groene omgeving, omdat de schil van het gebouw van glas wordt voorzien. Het groen en de lucht worden in het glas weerspiegeld, terwijl tegelijkertijd dank-

zij de transparantie van het materiaal het terrein als het ware van buiten naar binnen doorloopt. Overigens gaat het hier om glas dat in staat is om zonne-energie op te vangen.

De ateliers, gelegen in of langs de beeldentuin, zullen eveneens voorzien worden van veel transparante gevels, zodat de werkzaamheden en de werken van de kunstenaar van buitenaf te zien zijn.

Tot slot is het de bedoeling om Spa World, zowel terrein als gebouwen, energiezuinig en duurzaam uit te voeren. Het pakket aan maatregelen zal nader worden onderzocht en nog worden vastgesteld.

Relaties met regio

De initiatiefnemer zal zogeheten 'deelarrangementen' gaan aanbieden, zodat een bezoek aan Spa World goed kan worden gecombineerd met het bezoeken van andere plaatsen en voorzieningen in de regio. Gedacht wordt aan 'kunstarrangementen', maar een gecombineerd bezoek aan de Blauwestad of de Wereldbazar te Winschoten behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. Om de verbindingen tussen deze voorzieningen te optimaliseren, zullen onder meer 'rondvaartboten' en pendelbussen door de initiatiefnemer worden ingezet.

3.3

Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige context:

Functie: Hotels en subtropisch zwembad.

Karakter van het gebied: Landelijk en aan de rand van een bos, langs de snelweg.

Volume: bebouwing paviljoenachtig in parklandschap gecombineerd met glazen piramide als eyecatcher.

Het terrein wordt opgezet als een parklandschap, met daarin paviljoenachtige bouwwerken.

Uitgangspunten

- Passend en afgestemd op de identiteit van het 'Kurort' Bad-Nieuweschans.
- Kurhotelfunctie met subtropisch zwembad.
- Thematisch afgestemd op Fontana, gericht op andere doelgroepen dan Fontana.
- Meerwaarde voor de vestingstad, vestingstad respecteren.
- Ontsluiting op A7.
- 'Passtuk' Kurort-ontwikkeling kurbossen-dorpskern-hotels. Geheel meer dan de som der delen. Het moet de relatie van Bad Nieuweschans met haar omgeving verbeteren.
- De ontwikkeling van Spa World mag een meer gespreide Kurort-vorming niet blokkeren. Verdere Kurort-vorming richting Bos op Houwingaham moet tot de toekomstige mogelijkheden blijven behoren.
- Eyecatcher aan de A7 die expressie moet geven aan het identiteitsthema 'water en kuren'. (Het object zal geen verblijfsfunctie bevatten.) Het subtropisch zwembad heeft ook een functie voor gebruikers dorp Bad Nieuweschans.

Ruimtelijk wensbeeld

- Geleding van het gebouwenensemble met voldoende open ruimte. Uiterwerking van een paviljoenachtige opzet. Geleding door een forse 'groene loper' die tevens een waterbergingsfunctie bevat. De groene loper heeft een openbaar karakter.
- Groene entree Dorpskern-Bos op Houwingaham vormgeven.
- Eyecatcher aan A7 inpassen in landschappelijke setting Bad Nieuweschans. Gebouw aan de A7 kent een alzijdige oriëntatie (geen achterkant naar A7).
- Hamdijk is een oude dragende landschappelijke en cultuurhistorische lijn; die benadrukken met bomenrijen. Introductie begrip 'parkeerplantage', volgt structuur Hamdijk.
- Groene loper dient drager te zijn van de gebouwencompositie.
- De bouwhoogte is gemiddeld drie lagen hoog, gebouwen qua massa in verhouding houden tot boomhoogte bos.
- De groene loper dient route en 'ontvangstgebaar' naar het bos op Houwingaham te zijn. Uitnodigend en voldoende breed.

Bebouwing

Het plan bestaat uit drie hotelgebouwen en een subtropisch zwembad in piramidevorm. De bebouwing wordt verspreid aan beide zijden van de dominante groene loper die nagenoeg in oost-west richting loopt. De gevels van de drie hotelgebouwen worden evenwijdig aan de groene loper gesitueerd met alle drie verschillende afstanden van 8 m tot 16 m. Dat versterkt het beoogde paviljoenachtige karakter van de gebouwen die los in de ruimte zijn geprojecteerd. Alle hoofdentrees zijn gekoppeld aan of liggen in de invloedsfeer van de groene loper.

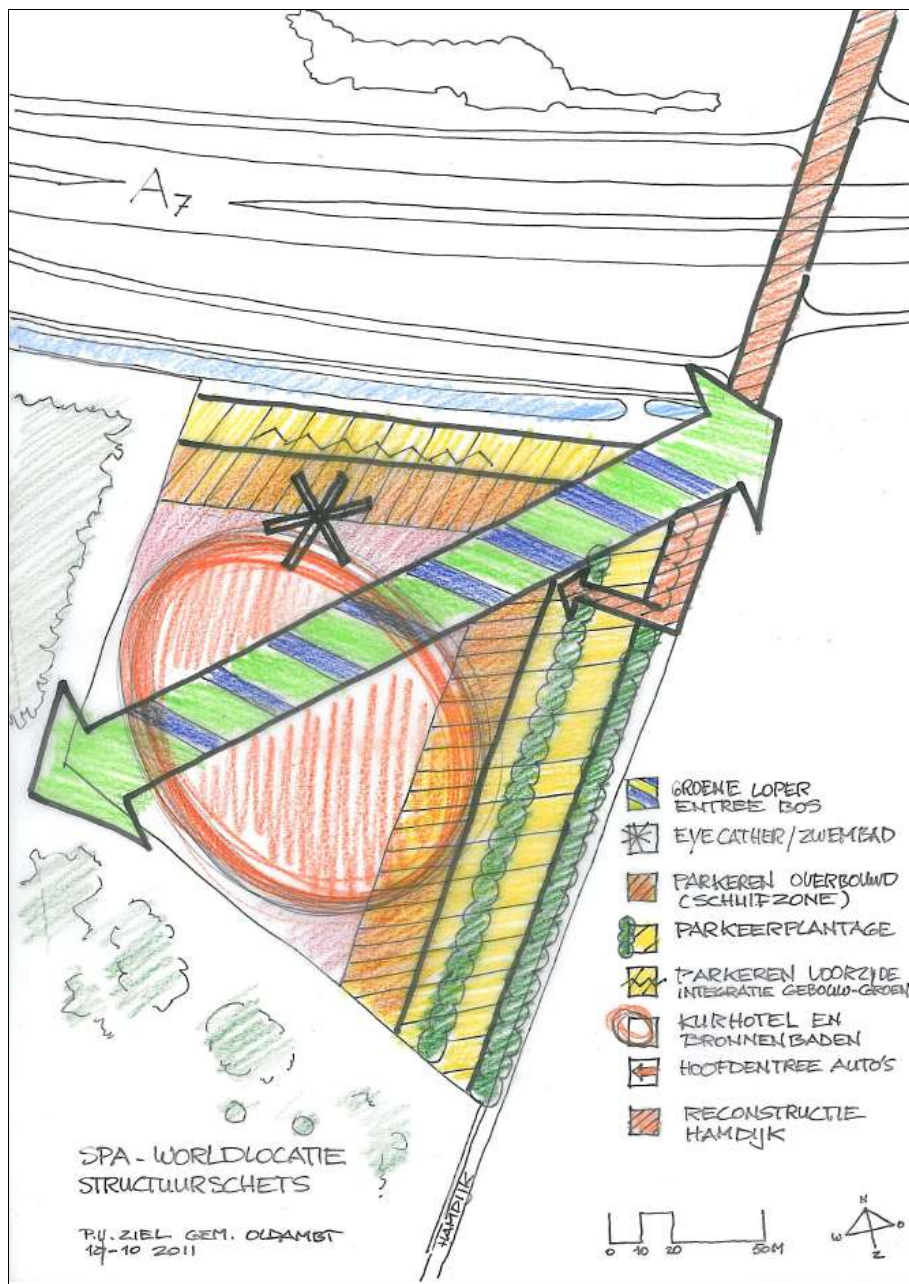
Het piramidevormige zwembad vormt de eyecatcher van het complex. De punt van dit glazen gebouw steekt uit boven de bomen en valt goed op vanaf de A7. De bijzondere vormgeving (piramide) maakt dit gebouw opvallend. De overige gebouwen zijn gekoppeld aan de centrale diagonale as. Deze gebouwen hebben een neutrale alzijdige uitstraling. Deze gebouwen vormen lossen elementen in de parkachtige omgeving.

Hoofdvorm

Drie verschillende relatief kleine gebouwen met een compacte grondvorm en een hoogte van ongeveer gelijk aan die van een volwassen boom in drie à vier bouwlagen. Ze hebben een vierkant grondoppervlak.

De top van de piramide ligt op circa 24 m boven maaiveld en steekt daarmee uit boven de kruinen van de bomen. Door dit gebouw aan de zijde van de A7 te projecteren, kan het daarmee zoals gezegd als eyecatcher fungeren. De transparantie van het glas is te associëren met de transparantie van water.

De entree van het subtropisch zwembad is vanuit een voorplein aan de groene loper ontsloten.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aanzicht

De gebouwen met drie verschillende hotelfuncties mogen niet domineren in het parklandschap. De lange gevels van de hotelgebouwen waar de hotelkamers zijn gesitueerd, hebben een skeletachtig, transparant en plastische uitstraling. De kopgevels hebben daarentegen een meer gesloten karakter. Entrees zitten ook in de lange gevels als een subtiel accent tussen het ritme van het raamwerk en de gevelopeningen.

De dakverdiepingen zijn teruggetrokken en transparant.

Om het gebouw van het subtropisch zwemparadijs op maaiveldniveau visueel minder massief te laten lijken, is gekozen voor een gebouw in de vorm van een piramide.

Opmaak

De architectuur van de hotelgebouwen zal aansluiten bij het groene karakter van het terrein. De platte daken zijn voorzien van sedumdak.

De piramide heeft een vierkant grondvlak terwijl de 'gevels' bovendien terugwijken. Door de schil van glas te maken, wordt het geheel in beleving nog lichter.

Vier hoeken van de piramide die diagonaal op de groene loper wordt gesitueerd, worden afgeschuind.

Inrichting buitenruimte

- Auto-entree via Hamdijkzijde (en niet langs noordzijde perceel).
- Opwaardering/herprofilering Hamdijk (wordt onderdeel dorpsstructuur).
- Parkeren naast Hamdijk en aanvullend langs A7. (Het parkeerterrein aan de Hamdijk dient de grootste van de twee parkeerconcentraties te zijn.)
- Voetgangersrelatie met Bos op Houwingaham/Westerwoldse Aa.
- Voetgangersrelatie met dorpskern.
- Voetgangersrelatie met Kurort.
- Openbare wandelroute (overdag) van dorpscentrum naar Bos op Houwingaham via Spa World over de groene loper.

Overige uitgangspunten

- Landschappelijke setting waarborgen. Er worden relatief veel bomen geplaatst, met name langs de randen van het perceel, zodanig dat het visueel min of meer één geheel wordt met het reeds aanwezige bos aan de zuidwestzijde.
- Gebouwen dienen qua architectuur zo veel mogelijk bij te dragen aan een groen Kurortachtig beeld. (Middelen zijn 'duurzaam bouwen' met bijvoorbeeld grasdaken).
- Groentoepassing eenvoudig en passend bij het Groninger landschap. Gras en bomen en zo nodig inheemse hagen. Geen vormbomen, cultuurvariëteiten en/of uitheemse vakbeplantingen aan buitenzijde complex.
- Gedetailleerde groentoepassingen zoals 'privétuinen' koppelen aan hotel en bronnenbad.
- Parkeerterreinen voorzien van bomenrijen met landschappelijk karakter, parkeerplantage-idee langs de Hamdijk.
- De verharde parkeerterreinen moeten ondergeschikt zijn aan de totale ruimtelijke compositie. Parkeerplaatsen uitvoeren in zowel verharding als gras(keien). Respectievelijke scheiding gemiddelde parkeerbehoefte en piekbehoefte.
- Dijk waterbergingsgebied aan zijde Spa World onderdeel maken van terreininrichtingsontwerp.
- Dijkopgangen naar Bos op Houwingaham zorgvuldig ontwerpen.

Referentiebeelden bebouwing



Zicht A7



Groene looper als diagonaal



Zichtzijde Hamdijk



Zichtzijde Hamdijk



Impressie gebouwen

3.4

Juridische vormgeving

Aan het plangebied is één bestemming toegekend: Gemengd - Spa World. Op grond van deze bestemming zijn een kuur-, zorg- en watercentrum, een zwembad en horeca toegestaan. De bouwwerken dienen binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Voor de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is in de verbeelding een aanduiding opgenomen. De plaats waar het parkeerterrein komt, is eveneens op de verbeelding aangeduid.

Er is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om meer parkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Deze wordt alleen toegepast als is aangetoond dat dit niet ten koste gaat van het beoogde groene beeld (zie vorige paragraaf).



Impressie Spa World: groene loper



Impressie Spa World: vogelvlucht vanaf Hamdijk



Impressie Spa World: inpassing



Impressie Spa World: vogelvlucht vanaf Bos op de Houwingaham

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Verkeer en wegverkeerslawaa

In de bijlagen is een verkeersstudie opgenomen waarin de verkeersbelasting ten gevolge van de komst van Spa World, alsmede de parkeerbehoefte zijn beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de verwachte toename van het verkeer niet leidt tot knelpunten op bestaande wegen of kruispunten. Daarnaast is vastgesteld dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden opvangen.

VERKEERTOEDELING EN
PARKEERBEHOEFTE

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom (stedelijk gebied) bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m en voor vierstrookswegen 400 m (aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas). Indien geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER

De voorzieningen van Spa World (hotels en een subtropisch zwembad) gelden niet als geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Een van de hotels krijgt desgewenst een specifieke zorgfunctie. Een dergelijke zorgfunctie wordt in het Besluit geluidhinder niet als geluidgevoelig omschreven. Desondanks zullen om in dit gebouw een goed leefklimaat te creëren de gevels aan de zijde van de A7 zonder te openen ramen worden uitgevoerd en zal daarnaast door middel van aanvullende gevelisolatie worden gezorgd voor een aanvaardbaar binnenklimaat.

4.2

Milieuzonering

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven dat hotels (met bar-restaurant) en overdekte zwembaden tot milieucategorie 1 respectievelijk 3.1 behoren. Dat betekent dat richtafstanden van 10 m - 30 m ten opzichte van hindergevoelige objecten moeten worden aangehouden. Het dichtstbijzijnde hindergevoelige object ligt op ruim 150 m. Omgekeerd geldt ook dat het plangebied niet binnen de zones van bedrijven of voorzieningen uit de omgeving valt.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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 het onderdeel luchtkwaliteit 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 toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu 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 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

PLANGEBIED

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie hotels en een subtropisch zwembad. In de bijgevoegde notitie Verkeerstoedeling en parkeerbehoefte Spa World te Bad Nieuweschans is berekend dat het project ongeveer 900 ritten per etmaal genereert. Daarbij moet worden bedacht dat één van de drie hotels een 'zorghotel' betreft. Deze zal minder verkeer genereren dan een regulier hotel. De berekening van de luchtkwaliteit betreft daarom een zogenaamde 'worstcasescenario'.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 17 oktober 2012 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

**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)		914
Aandeel vrachtverkeer		2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.88
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.25
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.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

ACHTERGRONDNIVEAUS

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011. 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.

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.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof 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

Stof	2011	2015	2020
PM ₁₀	21,4 µg/m ³	17,6 µg/m ³	17,1 µg/m ³
NO ₂	13,3 µg/m ³	10,9 µg/m ³	9,1 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.

4.4

Externe veiligheid

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart). Op meer dan 100 m ten noorden van het plangebied ligt de terreingrens van een inrichting met gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Ten noorden van het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig (bron: Risicokaart Groningen). Het plangebied valt buiten de effectafstand van deze leiding.

Daarnaast is aan de noordkant van het plangebied de A7 en de spoorbaan Groningen-Duitse grens gelegen. Over beide transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Oranjewoud heeft vanwege deze risicobronnen een onderzoek verricht. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlagen waarin het onderzoeksrapport⁵ is opgenomen. In het rapport is geconcludeerd dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft. Ook is ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies op dit punt vermeld.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar van een risicobron (buisleiding, weg en spoor).

⁵ Risicoberekening en Verantwoording, Ontwikkeling 'Spa World' te Nieuweschan. Oranjewoud, d.d. 25 juni 2013.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A7 voor zowel een BLEVE als toxisch scenario. Uit de berekening volgt dat het groepsrisico toeneemt, maar ver beneden de oriëntatiewaarde blijft.

Zelfredzaamheid

- Binnen schuilen is de beste optie voor zelfredzaamheid in het geval van zowel een BLEVE-scenario als een toxisch-scenario.
- Vanwege een toxisch-scenario wordt geadviseerd de gebouwen zo veel mogelijk lucht- en kierdicht te ontwerpen. Een belangrijk advies is de (mechanische) ventilatie centraal schakelbaar uit te voeren.
- Het is van belang een goed functionerend intern noodplan te hebben.

Risicocommunicatie

Het sirene bereik (WAS) heeft onvoldoende bereik. Andere middelen zoals NL-alert dienen te worden toegepast. Voer een actief risicocommunicatie beleid (gemeente).

Bestrijdbaarheid

De (vrijwillige) brandweer wordt in staat geacht te voldoen aan de gestelde eisen. Er is in de huidige situatie onvoldoende primair bluswater voorhanden om een snelle en effectieve inzet te bewerkstelligen.

Ruimtelijke maatregelen

Er is geen alternatieve locatie aangewezen voor het complex en het is niet mogelijk te schuiven met de functies binnen de kavel.

Tijdsaspect

De invoering van het basisnet leidt tot een vermindering van de risico's van de weg. Er is gerekend aan de hand van deze gegevens. Het basisnet bevat een risicoplafond, waardoor in de toekomst geen hogere risico's kunnen ontstaan vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

De gemeente Oldambt is van mening dat sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico, met in achtneming van de volgende verbeteringen:

- in de uitvoeringsfase zal over het ventilatiesysteem van het gebouw afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt;
- in de uitvoeringsfase zal over de bluswatervoorzieningen afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt;
- in de uitvoeringsfase zal over de bereikbaarheid voor hulpdiensten, en het noodplan afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt.



Uitsnede Risicokaart

4.5

Bodem

Binnen het plangebied heeft een (vrijwillige) bodem- en tanksanering plaatsgevonden. De bodem was ter plaatse van enkele tanklocaties licht tot sterk verontreinigd met vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen en minerale olie. De bodem diende op vier deellocaties te worden gesaneerd. De locaties zijn gecodeerd als:

C - Ondergrondse HBO-tank ten behoeve van verwarming restaurant.

D - Ondergrondse tank met afgewerkte olie naast olie/slibafscheider.

G - Locatie ondergrondse dieseltanks en smeerolietanks.

H - Voormalig pompeiland.

Tevens zijn de nog aanwezige ondergrondse tanks op de locatie conform de geldende KIWA-richtlijnen gesaneerd. De onderzoeksresultaten zijn samengevat in het rapport Actualiserend grondwateronderzoek Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans' (Kruse Milieu BV, 12 november 2012). Uit dit rapport, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, blijkt dat kan worden geconcludeerd dat voor de voorgenomen bestemmingswijziging geen belemmeringen op het perceel aanwezig zijn. Voor de geplande nieuwbouw activiteiten zal onderzoek moeten worden verricht ter plaatse van deze deellocaties. Tevens zal na sloop van het pand ter plaatse van deellocatie G de aanwezige restverontreiniging nauwkeurig in beeld moeten worden gebracht. Eventueel zal de aanwezige grondverontreiniging op verzoek van de gemeente Oldambt nog moeten worden verwijderd.

4.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Op 5 november 2012 is de digitale watertoetsprocedure van het Waterschap Hunze en Aa's doorlopen. Daaruit is naar voren gekomen dat voor dit bestemmingsplan de normale procedure moet worden gevolgd. Het waterschap heeft op 11 januari 2013 advies gegeven. De belangrijkste uitgangspunten in dit advies zijn:

- Uitgaande van een toename in terreinverharding van 1,4 ha, dient er een waterbuffer van circa 1.040 m³ binnen het plangebied te worden gecreëerd.
- De waterafvoer uit het plangebied mag niet groter zijn dan 1,61 l/s/ha.
- Het hemelwater van het geheel verharde parkeerterrein moet via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De lozing dient plaats te vinden via één lozingsput, zodat de afvoer kan worden afgesloten in geval van een calamiteit. Voor het parkeerterrein, die met grastegels wordt uitgevoerd, hoeft geen verbeterd gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Door gebruik te maken van dit type bestrating wordt een bodempassage gecreëerd.
- Het hemelwater dat op het oppervlaktewater wordt geloosd, mag niet verontreinigd zijn. Uitgangspunt voor (de bouw binnen) het plangebied is dat er wordt gewerkt met niet verontreinigende materialen.
- Binnen het plangebied kunnen hoge grondwaterstanden voorkomen. Er dient te worden gezorgd voor een voldoende drooglegging.

Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan worden voorgaande punten in overleg met het waterschap uitgewerkt. De benodigde vergunningen worden tijdig aangevraagd. Ten aanzien van de benodigde waterbuffer kan worden opgemerkt dat deze wordt geïntegreerd met de groene loper centraal in het plangebied.

Het waterschap heeft op 17 april 2013 laten weten dat haar advies op de juiste wijze in het bestemmingsplan is verwerkt.

Voor het thermale water voor het kuurhotel wordt gebruikgemaakt van water in een grondpakket op een diepte van circa 600 m, dat hiervoor geschikt is. Een boorgat wordt hiertoe aangebracht met een stijgbuis en de nodige filters en pompen. De capaciteit van de onttrekking zal 2 m³/uur bedragen. Een deskundig geohydroloog heeft de lokale bodemopbouw bestudeerd en gesteld dat met een aan zekerheid grenzende zeer hoge waarschijnlijkheid deze onttrekking voor het kuurhotel geen invloed heeft op onttrekking van water uit dit grondpakket door derden.

BRONWATER

Overwogen kan worden, mits andere gebruikers meewerken aan het onderzoek, de kwaliteit en kwantiteit van de onttrekking bij derden vooraf aan de boring vast te stellen. Tevens kan na afloop en oplevering van de boring bij SpaWorld de kwaliteit en de kwantiteit opnieuw worden vastgesteld. Met een dergelijk onderzoek kan onomstotelijk worden aangetoond dat de boring bij SpaWorld geen negatieve effecten veroorzaakt aan de broninstallatie bij derden.

Er is contact geweest met het Ministerie van Economische Zaken. Het ministerie heeft aangegeven dat voor het winnen van grondwater ten behoeve van medicinale of balneologische toepassing, zoals de wens is bij deze onttrekking, geen vergunning op grond van de Mijnbouwwet noodzakelijk is.

4.7

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur en de Flora- en faunawet. In oktober 2012 is ecologisch onderzoek verricht. In het Advies Natuurwaarden bestemmingsplan Spa World te Bad Nieuweschans (BügelHajema Adviseurs bv, november 2012), dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, is daarover het volgende geconcludeerd.

GEBIEDSBESCHERMING

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. De natuurwaarden buiten de Ecologische Hoofdstructuur worden door de ontwikkelingen niet geschaad. Gezien de aard van de ingrepen binnen het plangebied zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze ‘activiteit’ is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ‘activiteit’ is op het punt van ‘natuur’ ook niet in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013, dan wel met de Omgevingsverordening 2009.

SOORTENBESCHERMING

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent, met uitzondering mogelijk voor vleermuizen. Naar verblijfplaatsen in de bebouwing en bomen en naar foerageergebieden en trekroutes in de omgeving moet gedurende een zomerseizoen nader onderzoek worden verricht conform het vleermuisprotocol. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4) worden, behalve voor vleermuizen, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Komend zomerseizoen zal het nader onderzoek naar het eventuele voorkomen van vleermuizen worden uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Daarom is Libau gevraagd advies voor dit bestemmingsplan uit te brengen. Dit advies luidt als volgt:

"In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Het plangebied ligt buiten de grenzen van de voormalige vesting Nieuweschans. Op historisch kaartmateriaal is geen bebouwing in het plangebied aanwezig. Er is een kans dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn die samenhangen met de bewoning van het verdwenen middeleeuwse dorp Houwingaham. Deze resten liggen dan in de ondergrond, op de overgang van klei naar veen. Archeologische resten die samenhangen met het gebruik van de vesting Nieuweschans worden in het plangebied niet verwacht. Hierin speelt mee dat het plangebied grotendeels bebouwd en verhard is, waardoor ondiep liggende archeologische resten verdwenen zijn."

Geadviseerd wordt een archeologisch booronderzoek te laten uitvoeren met een dichtheid van zes boringen per hectare. Het booronderzoek moet primair zijn gericht op het vaststellen van de diepte van de overgang van klei naar veen. Ook dient het booronderzoek te zijn gericht op de gaafheid van de veenlaag (de mate van verspoeling door de Dollardinbraken) en het voorkomen hierin van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteenpuin, houtskool en oude akkerlagen. De boringen dienen tevens vast te stellen op welke diepte de zandondergrond ligt. In de zandgrond dient te worden gelet op de aanwezigheid, dan wel afwezigheid van een podzolbodem en archeologische indicatoren zoals houtskool en vuursteen.⁶

De initiatiefnemer heeft inmiddels door De Steekproef een booronderzoek laten uitvoeren. Het onderzoeksbureau komt tot de volgende conclusie: "De bodem in het onderzoeksgebied is redelijk intact.

⁶ Zie verder het bijgevoegde bureauonderzoek Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans (gemeente Oldambt) Aanvulling en actualisatie van een Archeologisch Advies (Libau, 29 oktober 2012).

Er zijn echter geen archeologische waarden gevonden in de bodemlagen waarin deze worden verwacht (overgang van Dollardklei naar onderliggende veen en overgang van veen naar onderliggende zand). Het zand bevindt zich hier op relatief grote diepte. Nader archeologisch onderzoek is hier dan ook niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is ons inziens niet nodig.”

Voor de details van het booronderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.⁷

⁷ Bad Nieuweschans, Hamdijk 5 (Gemeente Oldambt, Gr.) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (De Steekproef, december 2012).

Economische uitvoerbaarheid



5.1

Overeenkomst

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

5.2

Onderzoek

Invast Hotels heeft onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlagen waarin het rapport integraal is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

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



Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Tevens is het plan op grond van artikel 3.1.1 (vooroverleg) aan betrokken instanties ter beoordeling voorgelegd. In de bijlage is een reactienota opgenomen waarin op de inspraak- en overlegreacties is ingegaan.