

GEMEENTE OLDAMBT

BESTEMMINGSPLAN BAD NIEUWESCHANS,
HAMDIJK



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN BAD NIEUWESCHANS,
HAMDIJK**

CODE 20151694 / 30-01-2017

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1 INLEIDING	1
1.1 Wens voor actuele planologische regeling	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Inhoud plantoelichting	2
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Rijksbeleid	3
2.2 Provinciaal beleid	4
2.3 Gemeentelijk beleid	5
3 UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING	8
4 OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	10
4.2 Water	11
4.3 Ecologie	11
4.4 Bodem	12
4.5 Externe veiligheid	12
5 JURIDISCHE REGELING	14
5.1 Opzet in bestemmingen	14
5.2 Toelichting op de bestemmingen	14
6 UITVOERBAARHEID	16
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	16

BIJLAGEN

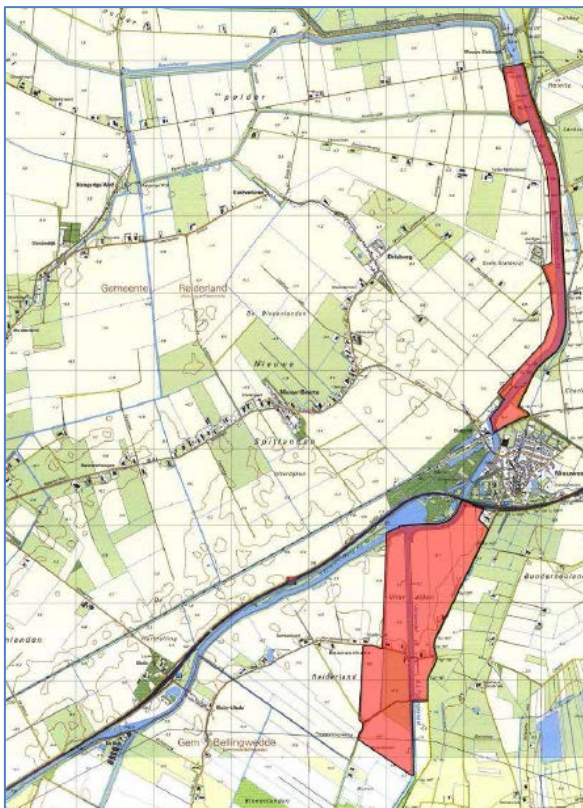
<u>Bijlage 1</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 2</u>	Nota inspraak- en overlegreacties
<u>Bijlage 3</u>	Reactienota zienswijzen
<u>Bijlage 4</u>	Zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Wens voor actuele planologische regeling

De (voormalige) gemeente Reiderland en de gemeente Bellingwedde hebben enkele jaren geleden een bestemmingsplan gemaakt ten behoeve van de realisering van een aantal waterbergingsgebieden en noodwaterbergingsgebieden op een locatie tegen de landsgrens aan. De gemeenteraad van Reiderland stelde bij besluit van 25 november 2009 het bestemmingsplan *Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Boevenlanden en Kuurbos* vast. Voor het aansluitende gebied stelde de gemeenteraad van Bellingwedde bij besluit van 17 december 2009 een gelijknamig bestemmingsplan vast. Het merendeel van het plangebied ligt op grondgebied van de voormalige gemeente Reiderland, alleen het meest zuidelijke deel (onderdeel van het gebied De Bovenlanden) ligt op grondgebied van de gemeente Bellingwedde.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven, zoals in de toelichting van genoemd bestemmingsplan weergegeven. In het plan is tevens rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van een robuuste ecologische verbindingzone (met uitzondering van het Kuurbos).



Figuur 1. Ligging plangebied *Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos* -2009

Binnen het bestemmingsplan van 2009 waren de aanwezige woningen geregeld binnen de bestemming 'Wonen'.

De bebouwingsregeling in deze bestemming was dat er maximaal 150 m² per bouwperceel zou mogen worden bebouwd, met een maximum van 50%. Binnen het plangebied zijn meerdere woningen (zoals enkele voormalige boerderijpanden), die een grotere oppervlakte hebben dan de genoemde 150 m².

Voorheen waren de bouw mogelijkheden ruimer. Gelet op de planologisch nadeligere situatie die door een beperking van de bouw mogelijkheden is ontstaan, is gekozen voor een planherziening, gericht op de woonbestemmingen. Het voorliggende bestemmingsplan wil daarin voorzien.

Gelet op de uitvoerbaarheid van de bestemming is dat niet gewenst. Daarom is gekozen voor een planherziening gericht op de woonbestemmingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt bepaald door de ligging van een 12-tal woonpercelen uit het vigerende plan van 2009. Voor het overige blijven de bestemmingen uit het bestemmingsplan *Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos* van kracht.

1.3 Inhoud plantoelichting

In deze plantoelichting komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) als onderwerpen aan de orde:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 3);
- een korte weergave van het omgevingsbeleid voor zover voor de woonbestemmingen van belang (hoofdstuk 4);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 6).

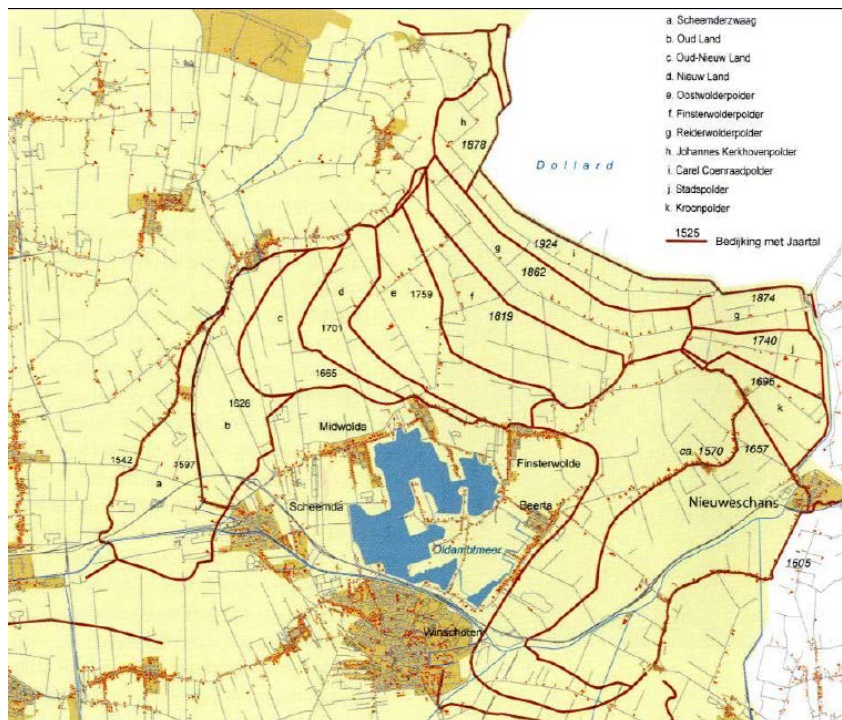
2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat van belang is voor dit bestemmingsplan. Paragraaf 2.1 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.3. Er wordt alleen ingegaan op het beleid dat betrekking heeft op het plangebied.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Belvédère

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt zijn basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in het reliëf, de waterhuishouding en de vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken. Het Oldambt vormt van oudsher al een geografische eenheid. Oldambt is zowel een kustgemeente als een grensgemeente. Historisch geografisch wordt het gebied getekend door de worsteling tegen het water. Het door mensen ingerichte polderlandschap getuigt van de geschiedenis van bedijkingen en inpolderingen van gebieden die door de Dollard waren overstroomd. Het Oldambt behoort vanwege zijn unieke landschappelijke waarden tot de Belvédèregebieden. Navolgende kaart geeft een overzicht van de bedijkinggeschiedenis.



Figuur 2. Overzicht bedijkinggeschiedenis (bron: Golden Raand, Landschappen van Groningen, 2007)

Er wordt geadviseerd om de hiervoor geschetste benaderingswijze van het landschap als vertrekpunt te nemen bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Wat betreft de begrenzing van het Belvédèregebied wordt de lijn Bad-Nieuweschans-Finsterwolde-Oostwold-Midwolda-Scheemda aangehouden. De noordelijke zee-kleipolders en het gebied ten zuiden van Winschoten maken geen onderdeel uit van het Belvédèregebied.

Realisatie van het beleid voor de Belvédèregebieden vindt plaats door onder andere de duurzame instandhouding van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten door beleidsmatige verankering in het nationaal ruimtelijk beleid en streek- en bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling wordt dit gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan.

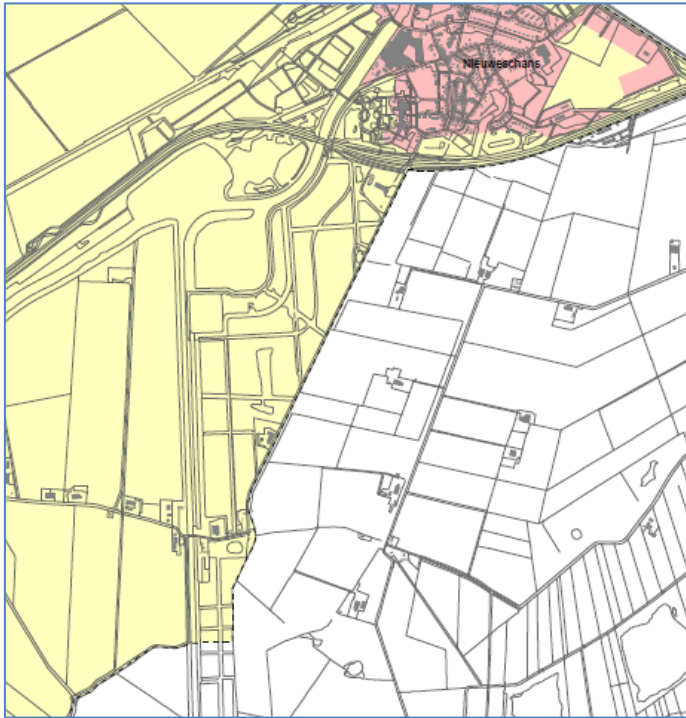
2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020. Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen.

In het POP is rekening gehouden met de (nood)bergingsgebieden Kuurbos, Bovenlanden en Binnen Aa. Datzelfde geldt voor de aangrenzende EHS-gebieden (thans NNN-gebieden). Deze gebieden zijn voldoende geregeld in het bestemmingsplan van 2009 en maken thans geen onderdeel uit van de voorliggende herziening. Voor deze herziening is van belang de bepaling in de Omgevingsverordening die regelt dat voor woningen in het buitengebied de maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen 300 m² mag zijn. Bestaande afwijkingen (met een grotere oppervlakte) mogen blijven bestaan. Het bestemmingsplan dient hierin te voorzien. De woningen aan de Hamdijk in dit bestemmingsplan liggen in het aangewezen buitengebied. Uit figuur 3 wordt dat duidelijk: het rode gebied is het dorpsgebied van Bad Nieuweschans, het gele gebied het aangewezen buitengebied.

In de Omgevingsverordening worden verder regels opgenomen voor bescherming van panden met karakteristieke waarden dan wel met een kenmerkende hoofdvorm, zoals (voormalige) boerderijen.

Op dit moment is de nieuwe *Omgevingsvisie 2016-2020* in voorbereiding. Deze bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan. Ook komt er een nieuwe Verordening. Het ontwerp heeft met ingang vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 ter inzage gelegen. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn op 1 juni 2016 vastgesteld. Ook in de nieuwe verordening is de Hamdijk tot het buitengebied gerekend, liggend in het grootschalig open landschap.



Figuur 3. Begrenzing buitengebied (Omgevingsverordening)

2.3 Gemeentelijk beleid

Op 16 oktober 2015 is de *Woonvisie Oldambt* door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. Daarmee is tevens ingespeeld op de vereisten van de Omgevingsverordening, die gemeenten vroeg om vóór 31-12-2015 een geactualiseerde woonvisie op te stellen. Met de nieuwe Woonvisie levert het gemeentebestuur van Oldambt een bijdrage aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving

De gemeente Oldambt heeft in 2013 een nieuwe *Welstandsnota Oldambt* vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

De Hamdijk is in de welstandsnota als een “historisch lint” aangegeven. Zie ‘aanduiding 2’ in figuur 4. Het welstandsbeleid is gericht op het respecteren van de aanwezige waarden. Deze worden ter plaatse onder meer bepaald door de aanwezige karakteristieke boerderijen.



Figuur 4. Fragment welstandskartaal Oldambt (2011)

2.3.1 Nota Archeologie en beleidskaart archeologie (2010)

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de *Nota Archeologie* en de bijbehorende *Beleidskaart Archeologie* vastgesteld.

In de *Nota Archeologie* wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De consequenties voor dit plan komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

2.3.2 Huidige bestemmingsplan

De huidige planologische regeling voor het plangebied is – tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan – geregeld in het bestemmingsplan *Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos*.

Binnen het bestemmingsplan van 2009 waren de aanwezige woningen geregeld binnen de dienovereenkomstige bestemming Wonen. De bebouwingsregeling in deze bestemming was dat er maximaal 50% van het bouwperceel zou mogen worden bebouwd, met een maximum van 150 m² per woning. Binnen het plangebied zijn meerdere woningen (zoals enkele voormalige boerderijpanden), die een grotere oppervlakte hebben dan de genoemde 150 m².

Gelet op de uitvoerbaarheid van de bestemming is dat niet gewenst. Daarom is gekozen voor een planherziening gericht op de woonbestemmingen. Navolgende figuur 5 geeft de ligging van de woonbestemmingen rond de Hamdijk weer (gele vlakjes).



Figuur 5. Fragment plankaart bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos, 2009

Binnen het plan van 2009 waren verder enkele bijzondere functies opgenomen:

- Een dokterspraktijk ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” aan de Hamdijk 27. Thans is deze functie niet meer aanwezig, maar bestaat wel de wens om in overleg met de huidige eigenaar tot een passende functieverbreding te komen.
- Een glasblazerij en beeldentuin en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, ter plaatse van de aanduiding bedrijf. Deze aanduiding komt voor aan de Hamdijk 2 en 21.
- Een seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘seksinrichting’ (Hamdijk 7). Enige jaren geleden is dit pand afgebrand; wel is bouwvergunning voor herbouw verleend, maar deze is tot dusver niet uitgevoerd.

3 UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan richt zich op een passende regeling voor de woonbestemmingen aan de Hamdijk.

Uitgangspunten zijn:

- Een actuele regeling voor de aanwezige woningen en de bestaande bebouwing.
- Een functionele verbreding, met name in voormalige boerderijpanden.
- Bescherming van kenmerkende waarden, in het bijzonder van de boerderijen langs het historische lint aan de Hamdijk.

Daarbij is tevens aangesloten bij de Omgevingsverordening Groningen, die stelt dat bij woningen in het buitengebied (alwaar hier sprake van is), de omvang van hoofd- en bijgebouwen maximaal 300 m² mag zijn. Bestaande afwijkingen mogen blijven bestaan.

Met het oog hierop zijn twee woonbestemmingen onderscheiden:

- **Wonen 1: reguliere woningen.**
Conform de Provinciale Omgevingsverordening zijn de maximale bouw mogelijkheden 300 m² (het betreft hier de gezamenlijke oppervlakte aan hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen). Het gaat hier om de panden Hamdijk 2, 7, 10, 12, 13, 18 en 19. Het wonen is en blijft de hoofdfunctie.
Op Hamdijk 7 was een seksinrichting aanwezig. De gemeente Oldambt streeft (op termijn) naar beëindiging van deze functie. Daarom is in de planregels een specifieke regeling opgenomen.
Voor het perceel is in 2007 een bouwvergunning verleend. Daarbij is de kenmerkende langssituering aangehouden en een ontwerp voor een goede landschappelijke inpassing opgesteld.
Verder is op Hamdijk 2 een beeldentuin aanwezig, die middels een aparte aanduiding in deze herziening is geregeld.
- **Wonen in voormalige boerderijen.**
Het betreft hier de panden Hamdijk 9, 14, 21, 25 en 27.
Gelet op de aard en omvang van de boerderijpanden is rekening gehouden met een zekere functieverbreiding. Reeds in het vigerende plan was een dergelijke regeling opgenomen, zij het specifiek. Nu is deze verruimd tot passende en lichte vormen van bedrijvigheid, waarmee tevens de aanwezige bedrijvigheid, ter plaatse van de Hamdijk 21, is geregeld. Bij deze functieverbreiding gaat het om:
 - aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - recreatieve dienstverlening, bezoekerstuinen, kunstnijverheid en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - bescheiden agrarische activiteiten (geen hoofdberoep).

Binnen de boerderijpanden komen enkele panden voor met karakteristieke waarden veelal ook met kenmerkende (slinger)tuinen. Het betreft de boerderijpanden Hamdijk 9, 21, 25 en 27.

Onderstaand zijn foto's opgenomen van deze adressen. Van deze boerderijpanden is bovendien Hamdijk 25 een rijksmonument. Het pand verkeert momenteel in vervallen staat, het bestemmingsplan gaat uit van een behoud van de oorspronkelijke hoofdvorm.

Meer specifiek is een regeling opgenomen voor een bijzonder toegangshek. Regulier geldt dat naar de wegzijde de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 1,00 m mag zijn; binnen het aangeduide gebied mag een karakteristiek toegangshek (tot 2,00 m) worden geplaatst.



Figuur 6. Karakteristieke boerderijpanden plangebied Hamdijk

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor meervoudige bewoning in karakteristieke voormalige agrarische panden.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Deze bestemmingsplanherziening heeft betrekking op een actuele regeling voor de woonbestemming. Omdat deze herziening uitgaat van een perceelsgebonden regeling op bestaande locaties, zijn milieuaspecten (als geluid, luchtkwaliteit, bedrijvigheid en milieuzonering) niet aan de orde. De invloed van omgevingsaspecten is daarom beperkt.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

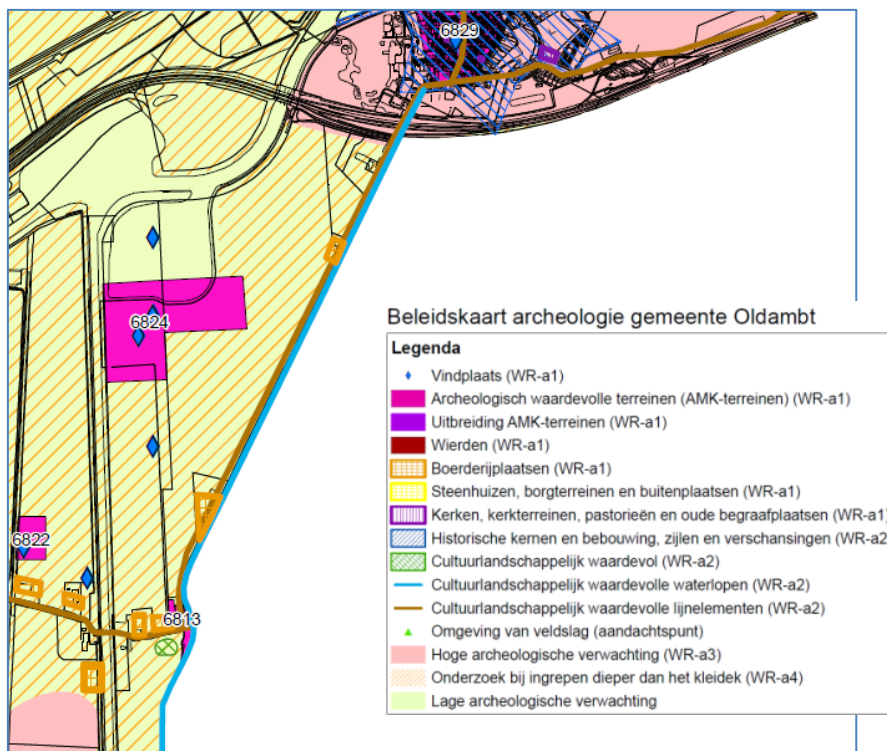
* Toetsingskader en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

* Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Bij het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van enkele cultuurhistorisch waardevolle panden, waaronder een rijksmonument. Deze staan aan de Hamdijk. Het bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling voor de karakteristieke boerderijpanden.

Daarnaast is een toets aan het aspect archeologie van belang.



Figuur 7. Fragment Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt (2011), fragment Bad Nieuweschans, Hamdijk.

Vastgesteld kan worden dat de basisbescherming van het buitengebied neerkomt op een bescherming volgens categorie 4.

Daarnaast zijn een aantal boerderijplaatsen in het plangebied aanwezig. Daarvoor geldt de strengste bescherming vanuit oogpunt van archeologie. Op Hamdijk 2 en Hamdijk 13/19 is sprake van een AMK-terrein.

Bij overschrijding van de drempelwaarden voorzien de planregels in een archeologische toets. Zie ook hoofdstuk 5.

4.2 Water

* *Toetsingskader en beleid*

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Waterwet (2009), het beleidskader door het *Provinciaal Omgevingsplan* en de *Omgevingsverordening Groningen*.

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Dit bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien.

Het plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg kunnen brengen. In voorkomende gevallen wordt een wateradvies van het waterschap gevraagd.

Vanuit de waterhuishouding is verder de aanwezigheid van het Verenigd of B.L. Tijdenskanaal van belang met de regionale waterkeringen erlangs. Hoewel enkele woonbestemmingen in deze herziening nabij het kanaal liggen, vallen de waterkeringen zelf (bescheiden kades) buiten deze herziening en worden evenmin activiteiten voorzien die daarop van invloed zijn.

In het kader van het formele vooroverleg wordt het waterschap Hunze en Aa's bij het bestemmingsplan betrokken.

4.3 Ecologie

* *Toetsingskader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, is een vergunning nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft niet betrekking op gebieden die horen tot de EHS, noch tot Natura 2000 gebieden. Er liggen wel enkele bos- en natuurgebieden in de nabije omgeving, maar dit bestemmingsplan heeft daarop geen invloed.

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan betrekking heeft op het gebied met bestaande bebouwing in het buitengebied. Met dit bestemmingsplan is alleen sprake van perceelsgebonden ontwikkelingsruimte.

Geconcludeerd mag worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de *Flora- en faunawet* niet in het geding is. In voorkomende gevallen zal sectoraal - naast het bestemmingsplan - een ontheffingsprocedure op grond van de *Flora- en faunawet* worden gevolgd, terwijl voor meer algemene soorten het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene vrijstelling geldt. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een vrijstelling te worden aangevraagd.

4.4 Bodem

* *Toetsingskader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Bij locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Verdachte plekken dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan voorziet alleen in perceelsgebonden ontwikkelingsruimte. Voor zover aan de orde, wordt in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning initiatiefnemer bodemonderzoek gevraagd om uit te kunnen sluiten dat er sprake is van verontreinigde grond. Zo nodig vinden maatregelen plaats.

4.5 Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*¹ moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Het rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen en de Provincie Groningen heeft dan ook gedaan in de Omgevingsverordening. Verder wordt het beleidskader aangaande leidingen gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Er wordt primair aangesloten bij de regeling uit het vigerende plan, die op onderdelen wordt geactualiseerd. Het aspect 'externe veiligheid' is daarom in beperkte mate relevant. Gelet op de grote afstand tot de spoorlijn Groningen – Duitse grens is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet noodzakelijk. Veiligheidsregio Groningen heeft de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid onderzocht. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid blijkt dat de bereikbaarheid van de percelen en de bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn. Het plangebied biedt voldoende vluchtmogelijkheden voor gebruikers. Ten aanzien van de alarmering is het raadzaam naast signalering via het WAS ook via NL-alert te alarmeren.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart komen binnen en ook nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen voor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen/transportleidingen

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR veranderd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het Rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur. Provincies kunnen een eigen basisnet vaststellen. De Provincie Groningen heeft dat gedaan en verwerkt in de Omgevingsverordening. De Hamdijk maakt geen deel uit van het provinciale basisnet. Evenmin bevinden zich binnen het plangebied buisleidingen

De A7 nabij Bad Nieuweschans is opgenomen in het rijksbasisnet, maar ligt op aanzienlijke afstand (< 1300 m). In relatie tot het groepsrisico wordt opgemerkt, dat dit bestemmingsplan consoliderend van aard is met een actualisatie van de aanwezige woonbestemmingen langs de Hamdijk.

Concluderend kan worden vastgesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden. Inhoudelijk is de regeling opgezet overeenkomstig de elders in de gemeente toegepaste bestemmingen in nieuwe plannen.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het vorige hoofdstuk zijn de planuitgangspunten genoemd. Deze resulteren in twee woonbestemmingen Wonen en Wonen-voormalige boerderijen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de bestaande reguliere woningen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht. De maximale bouwmogelijkheden zijn overeenkomstig de Omgevingsverordening Groningen op 300 m² gesteld (met maximaal 50% van het perceelsoppervlakte als te bebouwen).

Er wordt binnen de woonbestemmingen uitgegaan van handhaving van het bestaande aantal woningen; in een toename wordt niet voorzien.

Volgens het reguliere beleid van de gemeente wordt ruimte geboden voor aanhuis-verbonden beroepen; verder is de bestaande bijzondere functie van glasblazerij (Hamdijk 21) en beeldentuin (Hamdijk 2) geregeld.

De bepalingen aangaande de maatvoering zijn op de aanwezige situatie afgestemd.

Meer specifiek geldt voor de bestemming Wonen ter plaatse van Hamdijk 7, in het noordoosten van het plangebied, de regeling voor de seksinrichting. Het betreft hier een regeling van het strijdig gebruik. Er wordt in voorzien, dat afwijkend gebruik mag worden voortgezet, maar gebonden is aan het aanwezige gebruik. Inzet is dat er daarmee geen nieuwe situaties ontstaan vanwege de mogelijk nadelige effecten op de omgeving.

Wonen – Voormalige boerderij

De vrijgekomen, grotere (boerderij)panden zijn onder de bestemming 'Wonen-voormalige boerderij' gebracht. De bestemming kent twee invalshoeken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een beschermende regeling voor de karakteristieke hoofdvorm opgenomen voor panden met voor de streek kenmerkende waarden (zie hoofdstuk 3 voor de betreffende panden).

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van deze karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. De regeling is gericht op het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering. De panden zijn daarmee tevens bestemd voor het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen. Bij volledige herbouw van een als karakteristiek aangeduide voormalige boerderij, zal qua inhoud en oppervlakte geen vergroting plaatsvinden. Tevens zal bij de maatvoering aansluiting moeten worden gezocht bij datgene wat reeds op het perceel aanwezig is c.q. aanwezig was. De aanduiding 'karakteristiek' betekent dus niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven. In de algemene aanduidingsregels zijn nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen opgenomen.

Functioneel wordt voorzien in kleinschalige bedrijvigheid, recreatief-toeristische activiteiten, dienstverlening en andere passende functies. Daar waar sprake is van losstaande bijgebouwen zijn deze aangeduid.

De bebouwingsregeling is afgestemd op de bestaande oppervlakte van het hoofgebouw, terwijl voor bijgebouwen een regeling van 70 m² bij recht en 110 m² bij afwijking is opgenomen. Indien er in de bestaande situatie al sprake is van een grotere oppervlakte, is deze maatgevend.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 1 en 4

Overeenkomstig de *Nota Archeologiebeleid* zijn de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie 1 en 4” opgenomen. Deze hebben als doel om bij meer omvangrijke werkzaamheden na te gaan of er sprake is van beïnvloeding van archeologische waarden. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor uitvoeren van werken en werkzaamheden die diepe(re) grondbewerkingen als gevolg kunnen hebben. De bepalende maatvoering is hieronder in de gemarkeerde regels weergegeven, met de aantekening dat normaal onderhoud en normale exploitatie zijn uitgesloten.

Dubbelbestemming:	Onderzoek nodig bij werkzaamheden voor een oppervlakte vanaf:
Waarde Archeologie 1	50 m ² en bij een diepte van meer dan 40 cm
Waarde Archeologie 2	100 m ² en bij een diepte van meer dan 40 cm
Waarde Archeologie 3	200 m ² en bij een diepte van meer dan 45 cm
Waarde Archeologie 4	500 m en dieper dan het aanwezige kleipakket

6 UITVOERBAARHEID

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening er gelegenheid tot inspraak zijn. Daarvoor zal het voorontwerp gedurende zes weken ter inzage worden gelegd met de gelegenheid tot indiening van inspraakreacties.

In dezelfde periode wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio Groningen. Binnenkomende reacties worden in het ontwerp van het bestemmingsplan verwerkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente drie overlegreacties ontvangen. De overlegreacties van de provincie Groningen hebben geleid tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft geen opmerkingen op dit bestemmingsplan. Tot slot is het advies van de Veiligheidsregio Groningen verwerkt in het plan.

In bijlage 1 zijn de overlegreacties opgenomen. De samenvatting en beantwoording van de overleg- en inspraakreacties is opgenomen in bijlage 2.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn vier reacties ontvangen.

De reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. De 'Reactienota zienswijzen' is opgenomen in bijlag 3. De ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 4.

Na het volgen van de formele procedure (terinzagelegging met gelegenheid tot indiening van zienswijzen) volgt de vaststellingsprocedure bij de gemeenteraad, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers een actualisering van de woonbestemmingen in het plangebied. Bovendien geldt dat de perceelsgebonden ontwikkelingen in het plangebied particuliere initiatieven betreffen, die voor rekening van de initiatiefnemer komen.

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat hierbij primair om een conserverend bestemmingsplan in een gebied met bestaande functies met mogelijkheden voor functieverbreiding.