



**GEMEENTE OLDAMBT**  
Nota van Uitgangspunten  
Omgevingsplan Bad Nieuweschans



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN  
OMGEVINGSPLAN  
BAD NIEUWESCHANS**

**CODE 20161721 / 24-11-2017**



**GEMEENTE OLDAMBT 20161721/ 24-11-2017**  
**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSPLAN BAD NIEUWESCHANS**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Proces omgevingsplan	1
1. 4. Geldende bestemmingsplannen	2
1. 5. Leeswijzer	3
<b>2. BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE</b>	<b>4</b>
2. 1. Wat houdt het experiment in?	4
2. 2. Waarom gaan we experimenteren?	6
2. 3. Hoe gaat de gemeente Oldambt dit doen?	6
2. 4. Gevolgen voor de gemeentelijke organisatie en vaardigheden	7
<b>3. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
3. 1. Het dorp Bad Nieuweschans	9
3. 2. Deelgebieden Bad Nieuweschans	9
3. 3. Beschrijving deelgebieden	10
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
4. 1. Omgevingsvisie gemeente Oldambt	11
4. 2. Dorpsvisie Bad Nieuweschans	12
4. 3. Relatie tussen de drie instrumenten	13
<b>5. OPZET OMGEVINGSPLAN</b>	<b>15</b>
5. 1. Opzet omgevingsplan	15
5. 2. Verbrede reikwijdte	15
5. 3. Beleidsregels	15
5. 4. Integratie gemeentelijke verordeningen	16
5. 5. Digitalisering	17
<b>6. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSPLAN</b>	<b>19</b>
<b>7. AMBITIE BEPALEN</b>	<b>21</b>
7. 1. Introductie	21
7. 2. Gemeentelijke organisatie en bestuur	21
7. 3. Bijeenkomst met het dorp	21
7. 4. Overleg ketenpartners en stakeholders	22
<b>8. AMBITIE KLEUREN</b>	<b>23</b>
8. 1. Indeling in gebieden	23
8. 2. Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)	23

8. 3.	Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang	26
8. 4.	Laag 3: de regionale context: vertel het verhaal van de historie	27
<b>9.</b>	<b>PROCEDURE OMGEVINGSPLAN</b>	<b>28</b>
9. 1.	Nota van uitgangspunten	28
9. 2.	Voorontwerpomgevingsplan	28
9. 3.	Ontwerpomgevingsplan	28
9. 4.	Vastgesteld omgevingsplan	29
9. 5.	Beroep	29
9. 6.	Planning	29

**Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Aanvraagformulier pilot</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Overzicht verbrede reikwijdte bestemmingsplan</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kaart met deelgebieden en functies</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Verslagen participatiebijeenkomsten</b>



nieuwe wetgeving. De ervaringen die tijdens de pilot worden opgedaan kunnen dienen als blauwdruk voor het opstellen van het gemeente dekkend omgevingsplan dat de gemeente in de jaren na de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied moet opstellen. De gemeente gaat voor Bad Nieuweschans een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opstellen, we noemen dat alvast wel een omgevingsplan, ook al is dat het nog niet.<sup>1</sup> De reikwijdte van het omgevingsplan is breder dan die van het bestemmingsplan. Met het omgevingsplan kunnen regels worden gesteld voor alle activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit begrip omvat alles wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepaalt. Dus ook aspecten als duurzaamheid, gezondheid, welstand, landschap, milieu, veiligheid en cultureel erfgoed. Met een omgevingsplan kan beter worden ingespeeld op actuele maatschappelijke vraagstukken in Oldambt en de regio, zoals krimp en leegstand, omdat het de bredere sociaaleconomische doelstellingen verbindt aan de fysieke leefomgeving.

Het opstellen van een omgevingsplan is voor de gemeentelijke organisatie een mooie kans om zich voor te bereiden op de Omgevingswet en om na invoering van deze wet daadwerkelijk de kansen van deze wet te benutten. Ander voordeel van een Omgevingsplan is ook dat de regelgeving minder versnipperd is over verschillende verordeningen, maar één gemeentelijk instrument voor de fysieke leefomgeving.

#### **1. 4. Geldende bestemmingsplannen**

In Bad Nieuweschans gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening 2014, 1 juni 2015
- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld 20 maart 2013
- Bestemmingsplan Wellnesscentrum Fontana, vastgesteld 28 mei 2014
- Bestemmingsplan Bolwerck Bad Nieuweschans, vastgesteld 28 mei 2014
- Wijzigingsplan passantenhaven Bad Nieuweschans, vastgesteld 5 maart 2013
- Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld 20 maart 2013
- Bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos, vastgesteld 24 november 2009
- Bestemmingsplan Nieuweschans, vastgesteld 13 november 2007

Conform de Wet ruimtelijke ordening geldt een actualiseringsplicht na 10 jaar. De gemeente Oldambt kiest ervoor om voor Bad Nieuweschans in één keer een geheel nieuw omgevingsplan op te stellen. Hiermee verminderen we het aantal plannen en stemmen we de regels op elkaar af. En slaan we direct een slag in het kader van de Omgevingswet. De Omgevingswet streeft er ook naar om te volstaan met één

---

<sup>1</sup> De mogelijkheden in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn beperkter dan in een echt omgevingsplan onder de Omgevingswet. Op grond van het Besluit CHW mag op een aantal onderdelen worden afgeweken van bestaande wet- en regelgeving. Als de Omgevingswet met bijbehorende regelgeving in werking treedt zijn de mogelijkheden voor een omgevingsplan ruimer. We proberen hier wel zoveel mogelijk op voor te sorteren op basis van de kennis die voorhanden is.



omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben alle gemeenten daarvoor nog tot 2029 de tijd. Het omgevingsplan voor Bad Nieuweschans is een eerste stap in die richting en zou als blauwdruk kunnen dienen voor de verder uitrol van een gemeente dekkend omgevingsplan.

### **1. 5. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de pilotstatus op grond van de Crisis- en Herstelwet nader toegelicht en wordt aangegeven wat dat betekent voor het omgevingsplan en voor de gemeentelijke organisatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het dorp en de deelgebieden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de Omgevingsvisie en de Dorpsvisie en wat daarvan de gevolgen zijn voor het omgevingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op het proces van de totstandkoming van deze startnotitie en in hoofdstuk 6 staat wat we in het voortraject aan input hebben opgehaald.

## 2. BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE

### 2. 1. Wat houdt het experiment in?

Voordat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden vastgesteld moet het plangebied in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (Besluit CHW) worden opgenomen als pilotproject. Twee keer per jaar (1 maart en 1 oktober) wordt door het programma Eenvoudig Beter van het Ministerie een voorstel gedaan voor het toevoegen van een nieuwe groep plangebieden aan de lijst van artikel 7c en 7g van het Besluit CHW. Bad Nieuweschans is aangemeld als pilotproject in de 16<sup>e</sup> tranche. Naar verwachting wordt dit besluit eind 2017 definitief. Dit betekent dat daarna de gemeenteraad een bestemmingsplan mag vaststellen met het karakter van een omgevingsplan. De gemeente Oldambt gaat dus voor Bad Nieuweschans een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen. Wat betekent dit pilotstatus nu eigenlijk?

Iedereen wil wonen, werken, ondernemen en recreëren in een aantrekkelijke leefomgeving. Daarvoor is overzichtelijke wet- en regelgeving nodig die aansluit bij de praktijk: de Omgevingswet. Voor de Omgevingswet zijn vier verbeterdoelen geformuleerd: het omgevingsrecht is inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik, de leefomgeving staat op een samenhangende manier centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving, een actieve en flexibele aanpak biedt overheden meer afwegingsruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken en besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat sneller en beter.

De Omgevingswet wil sturen op kwaliteit, ruimte bieden voor goede initiatieven en kwetsbare belangen beschermen.

Een omgevingsplan betekent:

- minder<sup>2</sup> en beter op elkaar afgestemde regels;
- meer loslaten;
- vertrouwen als uitgangspunt;
- integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving in één plan;
- meer ruimte voor lokale afwegingsruimte door de gemeente;
- meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan gaat van oudsher uit van toelatingsplanologie, het omgevingsplan biedt meer ruimte voor uitnodigingsplanologie.

---

<sup>2</sup> Het aantal regels hoeft niet perse minder te zijn dan nu in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Met het integreren van regels uit gemeentelijke verordeningen kan het totale pakket regels groter zijn dan u in het bestemmingsplan. Deregulering is een keuze van de gemeente.

- het waarborgen van omgevingskwaliteit.

**Het omgevingsplan**

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee enerzijds ontwikkelingen worden gestimuleerd en anderzijds regels voor activiteiten worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen hierin regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook moeten er voor het gehele grondgebied van de gemeente functies aan locaties toegekend worden (vergelijkbaar met voorheen doeleindeomschrijvingen onder de bestemmingen). De verplichte evenwichtige toedeling hiervan moet plaatsvinden vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving en bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Expliciete aandacht moet er komen voor het aspect gezondheid. De mogelijke motieven voor het toekennen van functies worden aanzienlijk uitgebreid vergeleken met het bestemmingsplan (dat enkel een goede ruimtelijke ordening als motief kent). Daarnaast gaat het omgevingsplan straks in beginsel ook over alle verdere (algemene) gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving.

De gemeente Oldambt krijgt van de Minister van I&M de ruimte om onder andere met de volgende onderwerpen te experimenteren:

- het plan gaat over de totale fysieke leefomgeving en niet alleen over de ruimtelijke aspecten daarbinnen. Dat betekent dat ook milieumaatregelen en aspecten als natuur, water, welstand, duurzaamheid, veiligheid, gezondheid en cultureel erfgoed in het integrale plan kunnen worden meegenomen;
- onderdelen van gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen integraal deel uitmaken van het plan, zoals ook is voorzien in de Omgevingswet;
- grondexploitaties kunnen gefaseerd worden opgesteld. Dat betekent dat bij organische gebiedsontwikkeling niet direct een gedetailleerde grondexploitatie hoeft te worden geleverd, maar dat dit bij vergunningverlening ter sprake komt;
- onderzoeken kunnen gefaseerd worden gedaan; bij de vaststelling van het omgevingsplan is slechts globaal onderzoek nodig. De onderzoeken zijn pas relevant bij het beoordelen van een initiatief;
- de planperiode is van 10 jaar verlengd tot 20 jaar.

De uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 en 7. In bijlage 2 is een compleet overzicht opgenomen van de afwijkingsmogelijkheden en per onderdeel is aangegeven of de gemeente Oldambt daar naar verwachting gebruik van zal maken in het omgevingsplan Bad Nieuweschans of niet. Een aantal onderwerpen verdienen nog nader onderzoek als het omgevingsplan wordt opgesteld.

## 2. 2. Waarom gaan we experimenteren?

De reden dat de gemeente aan het pilotproject van het Rijk deelneemt is omdat daarmee een plan wordt opgesteld dat beter bij het beleid past en dat na 1 januari 2021 een goede basis vormt voor het op te stellen omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente weet dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nog geen omgevingsplan is, maar dat het wel een goede basis is voor het gemeentelijk omgevingsplan. Ook sluit een omgevingsplan beter aan op de doelstellingen dan een regulier bestemmingsplan:

- dereguleren: om onnodige vergunningsprocedures te voorkomen, wordt onderzocht of percelen mogelijk ruimer kunnen worden bestemd en op eenvoudige wijze een gewijzigd gebruik kan worden toestaan. Het huidige systeem van specifieke bestemmingen is hiervoor niet altijd toereikend, omdat met een 'gewoon' bestemmingsplan de uitvoerbaarheid uitgebreid moet worden aange-toond. Het omgevingsplan is hiervoor een beter instrument.
- actualiseringsperiode van 20 jaar: Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten we de bestemmingsplannen herzien binnen 10 jaar. Deze termijn is binnen het pilotproject verruimd naar 20 jaar. Hiermee hoeven we minder snel ons plan te herzien en besparen we kosten. Indien gewenst kan het plan wel tussentijds worden aangepast.

Overigens zal onder de Omgevingswet de wettelijke actualiseringstermijn volledig zal komen te vervallen. Omgevingsplannen worden dan herzien op initiatief van raad of college. Dit biedt de vrijheid om een omgevingsplan eerder te herzien indien daar behoefte toe is en alleen voor gebieden en thema's waarvoor het nodig is. Wel komt er een verplichting om verleende omgevingsvergunningen binnen een periode van maximaal vijf jaar te verwerken in het omgevingsplan en ook instructies van het Rijk en provincie moeten binnen een bepaalde termijn worden verwerkt. Er blijft dus wel een soort actualisatieplicht onder de Omgevingswet.

- verbrede reikwijdte: aanverwante onderwerpen zoals bijvoorbeeld welstand, APV, erfgoedbeleid en milieu wil de gemeente in het plan kunnen opnemen. Het omgevingsplan wordt hiermee een instrument om alle beleid dat ziet op de fysieke leefomgeving te ordenen en te integreren. Dit samenbrengen versterkt de integrale afweging van ontwikkelingen en keuzes.
- minder plannen: het uitgangspunt voor een omgevingsplan is dat er onder de Omgevingswet één plan per gemeente wordt opgesteld. Op den duur wordt daarmee het aantal plannen en regelingen verminderd en wordt gezorgd voor een consistent beleid in de gehele gemeente.

## 2. 3. Hoe gaat de gemeente Oldambt dit doen?

Samen met ongeveer 110 andere gemeenten loopt de gemeente Oldambt vooruit op de Omgevingswet en wordt invulling gegeven aan het instrument omgevingsplan. In de provincie Groningen is Oldambt de tweede gemeente die hiermee aan de slag gaat, in de regio heeft de gemeente (samen met Stadskanaal) een voortrekkersrol. Ook Appingedam heeft zich aangemeld als pilotgemeente.

Goed overleg met ketenpartners, zoals de provincie Groningen, waterschap, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst en buurgemeenten is daarbij ook heel belangrijk. Er wordt nog gezien of in het kader van het experimenteren ook kan en mag worden afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan het experiment en aan het omgevingsplan. De verwachting is dat onder de Omgevingswet ook de provincies een stapje terug zullen doen en meer gaan overlaten aan de gemeente.

Een belangrijk onderdeel is een uitgebreid communicatie- en participatietraject met inwoners, bedrijven, stakeholders en ketenpartners. Uitgangspunt hierbij is wel dat al doorlopen trajecten, zoals bij de Omgevingsvisie, niet worden herhaald, maar dat de resultaten daarvan worden meegenomen in het omgevingsplan.

## **2. 4. Gevolgen voor de gemeentelijke organisatie en vaardigheden**

Het meedoen aan de pilot maakt het voor de gemeente mogelijk om deels van de geldende wet- en regelgeving af te wijken en om voor te sorteren op de Omgevingswet. Meer specifiek stelt het de gemeente in staat om te oefenen met de nieuwe wettelijke bepalingen, de mogelijkheden van de Omgevingswet en dit in de toekomst breder toe te passen in de hele gemeente. De Omgevingswet brengt grote veranderingen voor de gemeentelijke organisatie met zich mee. De Omgevingswet kent andere instrumenten en vereist een integrale en interdisciplinaire aanpak, de fysieke leefomgeving is breder dan het huidige begrip ruimtelijke ordening. Ook staat niet meer het plan centraal, maar een initiatief. Dit betekent niet dat alles mag, dat is ook niet de insteek van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn de kaders opgenomen waar binnen ontwikkelingen mogelijk zijn, in het omgevingsplan wordt zowel ruimte geboden voor meer initiatieven als de randvoorwaarden en concrete regels opgenomen waaraan activiteiten worden getoetst.

Met het omgevingsplan kan de gemeente Oldambt al werkende weg hiermee aan de slag. Alle regels van de fysieke leefomgeving komen bij elkaar in het omgevingsplan. Deze regels komen er anders uit te zien dan die van een bestemmingsplan. Met de mogelijkheden van de pilot kan de gemeente zelf bepalen hoe het omgevingsplan eruit komt te zien, afwijken van de bij bestemmingsplannen voorgeschreven standaarden mag. Een voorbeeld hiervan is het werken met een mengpaneel waaraan initiatieven worden getoetst en een digitale opzet op maat ontwikkelen voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans.

Het is in dit hele proces belangrijk dat de verschillende afdelingen, vergunningverleners en handhavers al in een vroegtijdig stadium met elkaar samenwerken om een omgevingsplan te maken waarmee iedereen kan werken. Er wordt ook bekeken wat dit voor de organisatie betekent. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de vaardigheden en competenties van de medewerkers. De medewerkers moeten immers niet alleen over voldoende kennis van het omgevingsplan beschikken, maar ook over de competenties om integrale afwegingen te maken. Dit geldt zowel bij het opstellen als het uitvoeren van het omgevingsplan. Inhoud en competenties gaan gezamenlijk op. Door het opstellen van een omgevingsplan en het al werkende weg voorbereiden van de gemeentelijke organisatie op de komst van de Omgevingswet worden de kansen die de wet biedt goed benut.

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan de implementatie van de Omgevingswet binnen de gemeentelijke organisatie. In dat kader is een Impactanalyse Omgevingswet opgesteld. Het doel van de impactanalyse is om meer duidelijkheid te verkrijgen over de consequenties van de invoering van de Omgevingswet. Zo kan gericht een plan van aanpak voor de verdere implementatie worden opgesteld en daarbinnen verantwoorde keuzes worden gemaakt. De impact is gemeten op de volgende onderwerpen: organisatie, organisatiecultuur, kwaliteit, digitalisering, planning en financiën. Uit deze impactmeting blijkt dat de projectorganisatie van de gemeente Oldambt al een aantal belangrijke stappen heeft gezet richting een gedegen implementatie. Een aantal van elkaar losstaande ontwikkelingen in de organisatie dienen verbonden worden met elkaar om de Omgevingswet tijdig te kunnen implementeren. De risico's voor een succesvolle implementatie is de kennisachterstand in de context van integraliteit en dienstverlening, het niet volledig digitaal en zaakgericht kunnen werken en het aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarnaast is uit dit onderzoek gebleken dat de gemeente Oldambt zich meer extern dient te richten en meer oog moet hebben voor de intensievere ketensamenwerking die de Omgevingswet vraagt.

Het omgevingsplan Bad Nieuweschans biedt kansen om met deze resultaten aan de slag te gaan en de aanbevelingen waar mogelijk in praktijk te brengen. In het proces wordt hiermee rekening gehouden.

### 3. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Bad Nieuweschans, een nog niet ontdekte “parel”.

#### 3. 1. Het dorp Bad Nieuweschans

Bad Nieuweschans is een vestingdorp en ligt aan de grens met Duitsland. Het dorp is prima bereikbaar via de A7. Arriva verbindt het dorp via een frequente treinverbinding met Groningen en Leer. Het aantal voorzieningen is mede dankzij de toeristische aantrekkingskracht (wellness resort Fontana en het historische beschermd dorpsgezicht) meer dan redelijk. Bad Nieuweschans ontwikkelt zich tot samenhangend kuuroord met gezondheidstoerisme en wellnesaanbod. Het bedrijventerrein Bolwerck, met ook de vestiging van de Eems Dollard Regio, biedt nog voldoende ruimte voor bedrijven om zich te vestigen. Aansluitend op het dorp zijn recreatieve water- en fietsverbindingen aanwezig. Aan verbetering hiervan wordt gewerkt. De mogelijkheden om te wonen zijn divers.

In het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan is Bad Nieuweschans aangemerkt als een basisdorp. Dit zijn dorpen met (meestal) alleen een supermarkt, geldfunctie, huisarts, basisschool. Meestal zijn er geen aanvullende functies. Voor Bad Nieuweschans geldt dat er nog verschillende andere functies aanwezig zijn, maar niet genoeg om aangemerkt te worden als een centrumdorp.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

Het omgevingsplan Bad Nieuweschans biedt de mogelijkheden om op zijn minst een basisdorp te kunnen blijven, uiteraard is dat niet af te dwingen. De aanvullende functies moeten passen in de regeling.

#### 3. 2. Deelgebieden Bad Nieuweschans

Het dorp Bad Nieuweschans bestaat globaal uit de volgende deelgebieden. Op de kaart die is opgenomen als bijlage 3 staat een meer uitgebreide indeling in functies en deelgebieden. Hierop wordt in hoofdstuk 8 verder ingegaan.

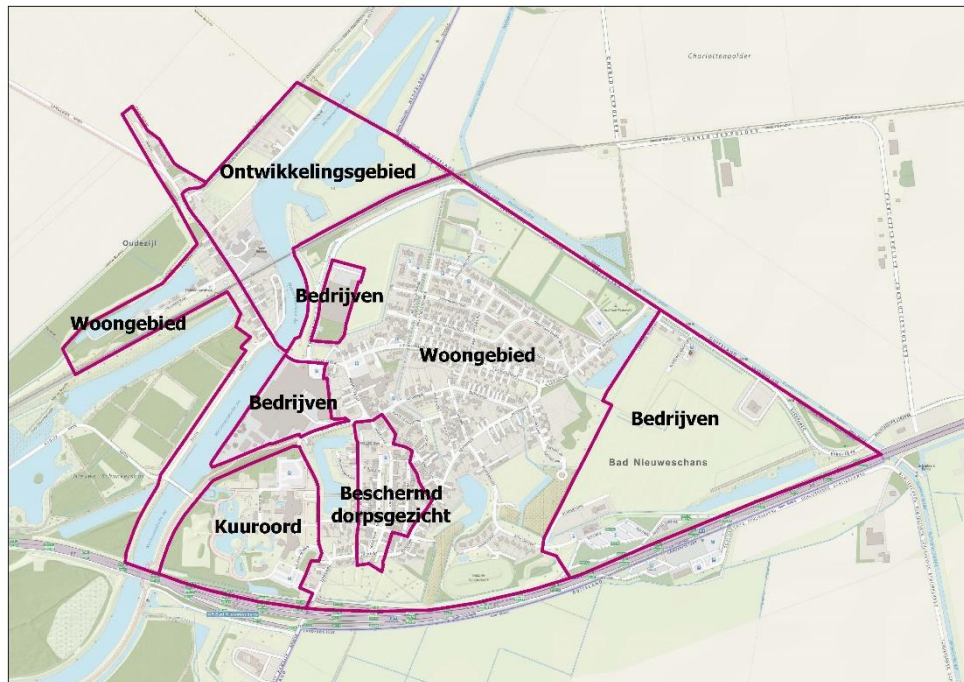
De deelgebieden zijn:

- Kuuroord
- Beschermd dorpsgezicht
- Woongebieden
- Bedrijven
- Ontwikkelingsgebied

De indeling in gebieden is weergegeven in de volgende figuur.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

De deelgebieden vormen de basis voor de gebiedsindeling in het omgevingsplan.



### 3. 3. Beschrijving deelgebieden

#### 1. Kuuroord

Belangrijke drager voor het dorp is het wellness resort Fontana. Fontana herbergt thermale (bronnen)baden, sauna's en andere wellnessfaciliteiten en trekt jaarlijks meer dan 200.000 bezoekers. Samen met de kartonfabriek is Fontana een grote werkgever in het dorp.

#### 2. Beschermd dorpsgezicht

Een deel van het dorp is in 1974 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Hoofdwacht dateert uit 1631 en bevindt zich aan de Voorstraat. Verder is er ook een aantal monumentale woonhuizen aanwezig. In totaal telt Bad Nieuweschans 46 rijksmonumenten. Cultureel erfgoed is dus in grote mate aanwezig en een belangrijke drager in het dorp.

#### 3. Woongebieden

Het grootste deel van het dorp bestaat uit woningen. Het woningaanbod schiet te kort, met name voor jongeren. In het dorp zijn daarnaast verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt, een dorps huis, een school en sportvelden met bijbehorende faciliteiten.

#### 4. Bedrijven

In Bad Nieuweschans is een kartonfabriek gevestigd van Solidus Solutions Board bv. De fabriek is ontstaan in 1888 als de Strokartonfabriek De Dollard, maar sinds 1975 wordt oud papier als grondstof gebruikt. Daarnaast is er het Bedrijventerrein Bolwerck, maar hier liggen nog veel braakliggende kavels.

#### 5. Ontwikkelingsgebied

Het Ontwikkelingsgebied omvat het deel van het dorp waar sprake is voor ontwikkelingen, zoals in en rond de graansilo en de leegstaande fabriek in dit gebied.



## 4. BELEIDSKADER

### 4. 1. Omgevingsvisie gemeente Oldambt

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die in 2021 van kracht wordt, heeft de raad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. Voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans is de omgevingsvisie een belangrijk document, hierin staat het strategische beleid voor de gemeente Oldambt voor de komende jaren. De omgevingsvisie wordt vertaald in het omgevingsplan. De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in een omgevingsplan, het tactische beleidskaders en één of meerdere programma's die op de uitvoering zijn gericht. De omgevingsvisie is dus kaderstellend bij het omgevingsplan en de programma's die voor een gebied of thema worden gemaakt. Inwoners en initiatiefnemers zijn niet direct gebonden aan de inhoud van de omgevingsvisie, maar krijgen er wel indirect mee te maken via een omgevingsplan.

Oldambt is een uniek gebied waar de inwoners trots op zijn. Die unieke positie komt tot uitdrukking in kernwaarden als ruimte, rust, landschap, gastvrijheid, verbindingen (ligging aan een snelweg, aan water en Duitsland), natuur, landbouw, toerisme en recreatie, water, duisternis en karakteristieke elementen. Met inachtneming van die kernwaarden is er ruimte voor kansen en flexibiliteit. Met de visie willen we ruimte bieden aan initiatieven, zonder dat deze initiatieven al bekend zijn. We willen uitnodigen tot ontwikkeling. Met behulp van de beschikbare instrumenten wil de gemeente initiatiefnemers helpen met hun bouwplannen in een vroeg stadium, zonder overbodige regels. Co-creatie is het uitgangspunt.



#### Uitgangspunt omgevingsplan

**Er wordt flexibiliteit in het plan opgenomen waarmee ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij aandacht is voor de kernwaarden**

Oldambt heeft een rijke historie waarvan twee pijlers aanknopingspunt zijn voor het in beeld brengen van het erfgoed. Dit zijn de verhaallijnen 'Graanrepubliek' en 'Dollardrand'. De ambitie is om het Oldambtster erfgoed te behouden en zichtbaar te maken. Cultuurhistorie kan integraal gebruikt worden bij verschillende vraagstukken. Het kan als middel worden ingezet op andere beleidsterreinen om doelstellingen te realiseren. Het beschermd dorpsgezicht van Bad Nieuweschans is één van de boekensteunen in Oldambt die van groot belang zijn voor de structuur van het landschap.

## Uitgangspunt omgevingsplan

### Het beschermd dorpsgezicht krijgt weer een beschermende regeling in het plan

#### 4. 2. Dorpsvisie Bad Nieuweschans

De gemeente heeft de ambitie om dat wat inwoners belangrijk vinden, te gebruiken als basis voor nieuw beleid. De dorps- en wijkbelangenorganisaties zijn daarom ook gevraagd om te werken aan een visie voor hun eigen dorp of wijk. De omgevingsvisie biedt vervolgens ruimte om aan de hand van deze dorp- of wijkvisies de koers voor dorpen en wijken verder uit te werken. Voor Bad Nieuweschans is onder leiding van Dorpsbelangen een dorpsvisie opgesteld, deze is inmiddels vastgesteld door het bestuur van Dorpsbelangen op 19 oktober 2017. Ter voorbereiding daarvan is in het voorjaar van 2017 een enquête onder de dorpsbewoners gehouden. De resultaten van de enquête zijn input geweest voor de dorpsvisie. In het participatietraject om te komen tot een omgevingsplan voor Bad Nieuweschans is de Dorpsvisie een belangrijk document. In de visie staat een inventarisatie van wat voor de inwoners van het dorp belangrijk is en wat er nu en in de toekomst met het dorp moet gebeuren. Uitgangspunt voor de gemeente Oldambt is dat er meer verantwoordelijkheid bij het dorp zelf wordt neergelegd. Maar wat willen de Schanskers eigenlijk en wat moet de gemeente zelf blijven uitvoeren.

Op 13 november 2017 is de Dorpsvisie aangeboden aan het college van de gemeente Oldambt.

De kernpunten in de Dorpsvisie zijn wonen, duurzaamheid, milieu, zorg, welzijn, onderwijs, verkeer, vervoer en infrastructuur, veiligheid, sport, cultuur, natuur, werk, economie, recreatie en toerisme. Dit is een breed scala aan onderwerpen, maar allemaal relevant in Bad Nieuweschans. In de Dorpsvisie is een actieplan opgenomen met de volgende speerpunten:

Wonen:

- [woningaanbod verbeteren; Acantus, nieuwbouw](#)
- [leegstand en verval tegengaan, saneren](#)

Duurzaamheid en milieu:

- [onderzoek naar locaties zon- en windenergie](#)
- [verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm](#)
- groenonderhoud naar hoger niveau
- snoeiafval sneller opruimen

Zorg en welzijn:

- optimaliseren huisartsenzorg

Verkeer, vervoer en infrastructuur:

- aanpak viaduct Hamdijk
- treintijden Arriva blijven checken
- 30-km zone beter inrichten, maatregelen treffen en handhaven
- [andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek](#)
- sluipverkeer Mettingstraat tegengaan

- [parkeerproblemen in woongebieden oplossen](#)
- verbreden fietspaden richting Drieborg en Winschoten via Nieuw Beerta en Beerta
- straatkolken en rioleringen controleren

#### Veiligheid:

- oprichten buurtpreventie
- hondenpoep aanpakken, zakjes en schepjes verplichten, hondenbelasting

#### Sport, cultuur en natuur:

- bermen langs fietspaden tijdig maaien
- beter onderhoud wegen en voetpaden

#### Werk, economie, recreatie en toerisme:

- [aanpak herstel graansilo](#)
- [ontwikkelingen rond de Remise](#)
- [positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken](#)
- [vraag naar volkstuinen ondersteunen](#)
- mogelijkheden voor meer watersport onderzoeken
- [camperplaats inrichten](#)
- verfraaien Voorstraat: schijnwerpers op Hoofdwacht, muziekkoepeel en fontein
- snel internet, breedband

Niet alle onderwerpen kunnen een plek krijgen in het omgevingsplan. In blauw zijn de acties weergegeven die vallen binnen de fysieke leefomgeving en die in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. In het omgevingsplan nemen we deze actiepunten mee in die zin dat ze planologische mogelijk worden gemaakt, de vraag of ze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en of er budgetten beschikbaar zijn wordt niet in het omgevingsplan beantwoord. Dat is aan het college en de gemeenteraad en natuurlijk aan ondernemers en particulieren initiatiefnemers.

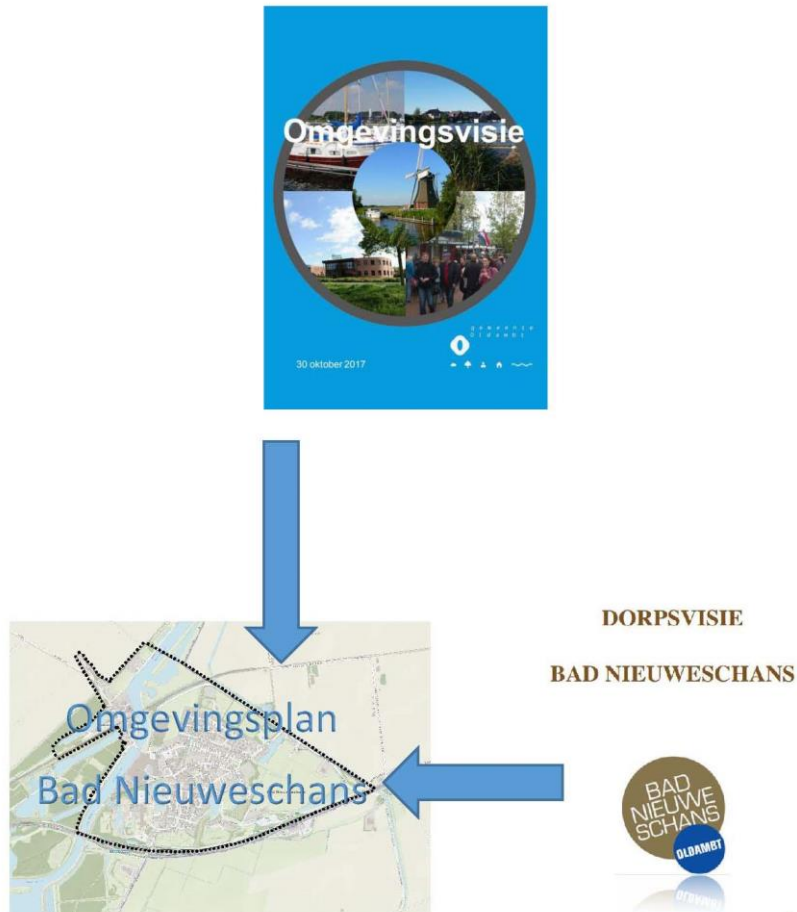
#### [Uitgangspunt omgevingsplan](#)

[De actiepunten uit de Dorpsvisie die zien op de fysieke leefomgeving krijgen een planologische basis in het omgevingsplan, zie hiervoor de uitwerking in hoofdstuk 8 van deze Nota van Uitgangspunten.](#)

### **4. 3. Relatie tussen de drie instrumenten**

De Omgevingsvisie Oldambt geeft input voor het omgevingsplan. Hierbij geldt wel dat de omgevingsvisie globaal van aard is en ziet op het gehele grondgebied van de gemeente Oldambt. Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie is ook een participatietraject doorlopen. Er is voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans een apart communicatie- en participatieproces georganiseerd om verder in te zoomen op het dorp en de vraagstukken die daar spelen. De vraagstukken en ideeën vanuit het dorp zijn opgenomen in de Dorpsvisie.

De Omgevingsvisie en de Dorpsvisie leveren allebei input voor het omgevingsplan. In de volgende afbeelding is de verhouding tussen de drie instrumenten weergegeven.



## 5. OPZET OMGEVINGSPLAN

### 5. 1. Opzet omgevingsplan

Een omgevingsplan is meer dan alleen het bij elkaar vegen van de geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsplan is een uitgelezen mogelijkheid om de ambitie van de gemeente gezamenlijkheid met de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden kaders te vormen voor de invulling van de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft hierbij meer een verbindende en faciliterende rol dan een regulerende en toetsende rol. Dit gebeurt in nauw overleg met betrokkenen, met name het dorp Bad Nieuweschans zelf. We gaan samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke groeperingen het speelveld van de fysieke leefomgeving vormgeven. Daar waar mogelijk en gewenst treedt de gemeente terug en wordt het vormgeven van ontwikkelingen overgelaten aan de samenleving van de gemeente Oldambt.

Met het vorenstaande wil de gemeente ook invulling geven aan de algemene zorgplicht. Een ieder is verantwoordelijk voor een goede fysieke leefomgeving. Niet alleen de overheid. Dit betekent dat ook van de inwoners, initiatiefnemers en maatschappelijke groeperingen wordt verwacht dat ze gaan handelen conform de zorgplicht. Hierover gaat de gemeente met hen in gesprek.

### 5. 2. Verbrede reikwijdte

De verbrede reikwijdte betekent dat het omgevingsplan Bad Nieuweschans niet alleen gaat over de 'goede ruimtelijke ordening', zoals we die in bestemmingsplannen kennen. In het nieuwe omgevingsplan staat, net als onder de toekomstige Omgevingswet, de fysieke leefomgeving centraal. Dit betekent dat regels kunnen worden opgenomen over onder andere: het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, het milieu en landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken (welstand), duurzaamheid en natuurbescherming. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor natuur, verkeer, cultuurhistorie en evenementen rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

In het omgevingsplan wordt uitgegaan van het begrip fysieke leefomgeving, dat houdt in dat ook andere regels worden opgenomen dan in een 'gewoon' bestemmingsplan.

### 5. 3. Beleidsregels

Een mogelijkheid die de Crisis- en Herstelwet biedt is het werken met open normen die nader worden ingevuld door beleidsregels. Een voorbeeld van een open norm is: voldoende parkeergelegenheid. De beleidsregel hierbij geeft vervolgens aan hoe

we bepalen wat ‘voldoende’ is, bijvoorbeeld aan de hand van parkeernormen. Deze beleidsregels kunnen door de raad of het college worden vastgesteld. Als het gaat om een beleidsregel voor welstand kan alleen de raad deze vaststellen, dat staat expliciet in artikel 7c van het Besluit CHW. Andere beleidsregels kunnen ook door het college van B&W worden vastgesteld.

Het werken met open normen en beleidsregels biedt flexibiliteit in Bad Nieuweschans. De open norm in het omgevingsplan is langer houdbaar, de invulling van de beleidsregel kan eenvoudiger worden aangepast. Hiermee is de gemeente in staat om sneller in te spelen op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen en meestal kan dat snel plaatsvinden door het college. Op voorhand is immers niet altijd goed in te schatten welke ontwikkelingen waar komen.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

Voor het mogelijk maken van ontwikkelingen wordt indien nodig gebruik gemaakt van open normen die worden ingevuld met een beleidsregel, dit wordt bij het opstellen van het omgevingsplan onderzocht.

#### 5. 4. Integratie gemeentelijke verordeningen

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogen ook regels uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen. Alle gemeentelijke regels bij elkaar zetten dwingt tot een goede onderlinge afstemming en leidt naar verwachting tot meer eenduidige en effectieve regels en mogelijk ook tot deregulering, omdat alle activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang moeten worden afgewogen.

Om te bepalen welke regelingen in het omgevingsplan Bad Nieuweschans kunnen worden opgenomen worden de volgende stappen doorlopen:

1. Bepalen welke regelingen onderwerpen bevatten die betrekking hebben op en voldoende relevant zijn voor (inrichting) van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is geen definitie opgenomen van de fysieke leefomgeving, maar er is wel een niet-limitatieve opsomming opgenomen van onderwerpen die hier in ieder geval onder vallen: bouwwerken, infrastructuur, water(systemen), bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed.
2. Bepalen van het rechtskarakter van deze regelingen en als gevolg daarvan bepalen in welk instrument onder de Omgevingswet de betreffende regeling zal worden opgenomen. Het moet gaan om regels die rechtstreekse werking hebben voor burgers en hen binden of waar burgers (direct of indirect) rechten aan kunnen ontlenen.
3. Bepalen wat het motief van de regeling is. De doelstelling moet zijn de zorg voor een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het onderscheid ziet vooral op het onderscheid tussen fysieke leefomgeving en openbare orde. De laatste vallen buiten de reikwijdte van het experiment.
4. Bepalen wie het bevoegd gezag ten aanzien van de betreffende regel is. De Omgevingswet kent alleen de gemeenteraad en het college als bevoegd gezag.

Regelingen waarbij de burgemeester bevoegd gezag is vallen buiten de reikwijdte van het experiment.

5. De verordeningen worden meegenomen om te experimenteren, niet om deze inhoudelijk te veranderen. Het kan hierbij gaan om (delen van) de Algemene Plaatselijke Verordening en de Bouwverordening. Bovendien blijven deze verordeningen verder van toepassing op de rest van het gemeentelijk grondgebied. Voor Bad Nieuweschans worden de betreffende regels opgenomen in het bestemmingsplan, zodat voor dit plangebied een samenhangend instrument geldt voor de fysieke leefomgeving.
6. In het omgevingsplan worden zoveel mogelijk verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving meegenomen. De gemeente gaat hiermee ervaring op doen met het integreren van verordeningen in het bestemmingsplan. We betrekken de medewerkers van de gemeente die te maken hebben met de verordeningen die we wel meenemen in het project en de wijze van regelen, zodat deze ook gelijk goed aangehaakt zijn bij het omgevingsplan Bad Nieuweschans. Deze werkwijze maakt het mogelijk om alvast vooruit te lopen op de Omgevingswet en alvast te leren werken met de integratie van verordeningen in het bestemmingsplan.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

Om op tijd te oefenen met de integratie van andere regels op het vlak van de fysieke leefomgeving nemen we zoveel mogelijk onderdelen van de gemeentelijke verordeningen op in het omgevingsplan.

### 5. 5. Digitalisering

Met een omgevingsplan hoef je als gemeente niet te voldoen aan de RO standaarden 2012, dat staat ook in het Besluit Chw. De gemeente maakt een keuze op welke manier de inhoud van het Chw bestemmingsplan<sup>3</sup> raadpleegbaar is en hoe deze digitaal wordt ontsloten. Dit kan via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of via een eigen server waarop het authentieke plan interactief wordt gepresenteerd. Er zijn twee mogelijke opties om het Chw bestemmingsplan te presenteren:

1. Uitvoering met behulp van een contour op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De gemeente stelt een contour met daaraan gekoppeld pdf's van kaart, toelichting en regels beschikbaar die via Ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is; via een andere weblocatie stelt de gemeente het Chw bestemmingsplan op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar.
2. Uitvoering met behulp van een interactief raadpleegbaar plan op Ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente stelt het Chw bestemmingsplan beschikbaar als authentiek plan waarvan de volledige inhoud via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) interactief raadpleegbaar is.

De gemeente kiest voor **optie 1** in verband met een maximale beleidsmatige invulling van het experiment en daarmee voor een maximale technische vrijheid. Met

---

<sup>3</sup> In de werkafspraken over de digitale opzet en raadpleegbaarheid van pilots van Geonovum wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Chw bestemmingsplan genoemd.

deze optie voldoet de gemeente aan de minimum vereiste van artikel 7c, lid 9 onderdeel a Besluit CHW. De gemeente stelt via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) de contour van het Chw bestemmingsplan beschikbaar met behulp van een uniek plan-identificatienummer. Voor de contour wordt het plantype 'beheersverordening' gebruikt. Op een door de gemeenteraad te bepalen internetadres stelt de gemeente het gehele Chw bestemmingsplan op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar. De contour die de gemeente via de landelijke voorziening beschikbaar stelt bevat een verwijzing naar dit internetadres. De gemeente is er zelf verantwoordelijk voor dat het Chw bestemmingsplan dat op het gemeentelijke internetadres te raadplegen is daar steeds beschikbaar is (met behulp van eigen planviewer), dat het niet zonder formeel besluit gewijzigd kan worden en dat het bestemmingsplan in deze vorm voldoende rechtszekerheid biedt. De authenticiteit, integriteit, volledigheid, beschikbaarheid en raadpleegbaarheid van het Chw bestemmingsplan moet de gemeente met deze optie zelf waarborgen. De reden hiervoor is dat de brongegevens van deze plannen niet beschikbaar zijn conform de landelijk geldende standaarden (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012). Door het ontbreken van deze brongegevens kunnen deze plannen naar verwachting overigens niet worden meegenomen in de algemene technische overgang naar het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Tot slot worden deze plannen ook niet geleverd aan de download service bij PDOK in het kader van de EU INSPIRE richtlijn. De gemeente dient dit mogelijk zelf te verzorgen.

Met **optie 2** wordt voldaan aan de minimum vereiste vanuit de Chw en aan de huidige RO Standaarden. De volledige inhoud van het Chw bestemmingsplan is interactief via de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. De gemeente hoeft hiermee geen eigen planviewer in te richten. Omdat de volledige inhoud van het plan via Ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is, gelden ook dezelfde waarborgen voor authenticiteit, integriteit, volledigheid, beschikbaarheid en raadpleegbaarheid als voor de reguliere bestemmingsplannen. Deze optie houdt beperkingen in aan de technische vrijheid die voortvloeien uit de RO Standaarden waardoor beleidsmatig niet alle mogelijkheden van de Chw kunnen benut. Door het beschikbaar zijn van de brongegevens van deze Chw bestemmingsplannen via de landelijke voorziening zal naar verwachting het plan op dezelfde manier als alle reguliere bestemmingsplannen en beheersverordeningen kunnen worden meegenomen in de technische overgang naar het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

#### Uitgangspunt omgevingsplan

Voor Bad Nieuweschans kiezen we voor optie 1. De gemeente gaat onderzoeken op welke manier dit ingevuld wordt.

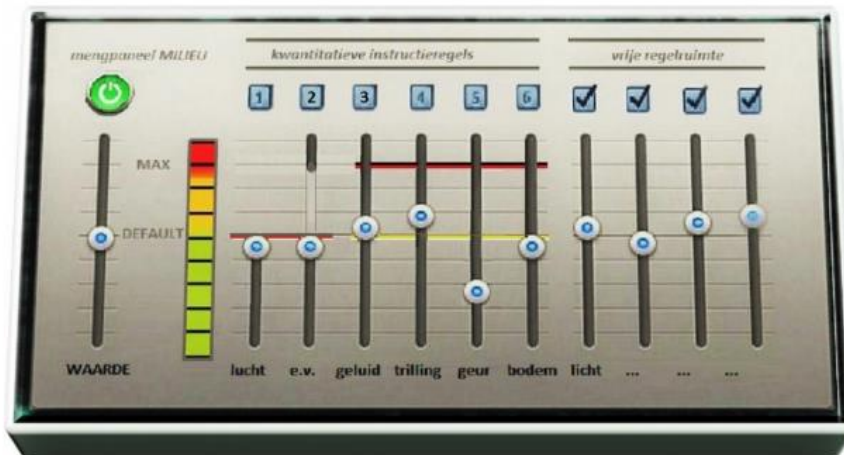


## 6. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSPLAN

In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten opgenomen voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans. In het volgende hoofdstuk en komt aan de orde welke vernieuwende aspecten in het omgevingsplan worden opgenomen.

Uit de Omgevingsvisie Oldambt blijkt dat er ruimte wordt geboden voor pionieren. Economische activiteiten worden bevorderd met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De gemeente wil het aantrekkelijke vestigingsklimaat van Oldambt versterken.

Een wijze waarop het omgevingsplan ruimte kan bieden om ook daadwerkelijk te pionieren in Bad Nieuweschans is het opnemen van een zogenaamd afwegingskader in het omgevingsplan. De aanzet hiervoor is al gegeven in de Omgevingsvisie. Het afwegingskader kan worden geïllustreerd als een soort mengpaneel. In de volgende figuur is een voorbeeld opgenomen van een mengpaneel waarbij alleen naar het aspect milieu is gekeken. Voor het plangebied worden ook andere aspecten dan milieu opgenomen in het afwegingskader, uitgangspunt is immers de fysieke leefomgeving, dat is breder dan alleen milieu.



*Voorbeeld van een mengpaneel*

In het op te stellen voorontwerpomgevingsplan geven we aan welke aspecten voor welk deelgebied gelden en wat de onderlinge verhouding hiervan is, met andere woorden: hoe deze tegen elkaar worden afgewogen. In het ene deelgebied zijn bepaalde aspecten nu eenmaal belangrijker dan in de andere en andersom. In het omgevingsplan wordt bekeken welke schuifjes kunnen worden toegepast in de verschillende afwegingskaders voor de deelgebieden van het dorp. Hierbij valt te denken aan onderwerpen zoals:

- gezondheid
- duurzaamheid
- leefbaarheid
- wegverkeerslawaaï

- externe veiligheid
- geur
- archeologie
- cultuurhistorie
- ruimtelijke kwaliteit
- natuur
- waterkwaliteit
- waterkwantiteit
- 

Het lijstje is op dit moment vast nog niet volledig, ook per deelgebied in het dorp kan hier nog een andere invulling aan worden gegeven, in de fase Ambitie uitwerken kan blijken dat er nog meer of andere schuifjes in het afwegingskader worden opgenomen. We zien ook dat er meerdere mogelijkheden zijn voor de soort schuifjes die we gaan opnemen. Bepaalde schuifjes zijn ja of nee: een ontwikkeling voldoet wel of niet. Andere schuifjes hebben een bandbreedte: zolang een ontwikkeling maar tussen een minimale en maximale norm in zit. Sommige schuifjes vertegenwoordigen waarden: zoals cultuurhistorie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Met de schuifjes kan onderscheid worden gemaakt tussen thema's die worden geëist (minimum norm of waarde) en thema's die worden gestimuleerd (inzet is niet verplicht, maar wordt wel beloond).

#### Uitgangspunt omgevingsplan:

Toets aan kernwaarden en thema's van de Omgevingsvisie Oldambt met behulp van een afwegingskader voor ontwikkelingen in Bad Nieuweschans. Dit afwegingskader wordt in het omgevingsplan opgenomen of als beleidsregel

Zoals in paragraaf 5.5 is opgenomen wil de gemeente Oldambt bij de digitale opzet van het omgevingsplan kiezen voor een vernieuwende vorm. Voor de gemeente is belangrijk dat er een vorm wordt gekozen waar niet alleen de ambtelijke organisatie goed mee kan werken, maar vooral dat het plan goed raadpleegbaar en begrijpelijk is voor de inwoners van Bad Nieuweschans.

#### Uitgangspunt omgevingsplan:

De digitale opzet is vernieuwend ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen Het omgevingsplan Bad Nieuweschans is begrijpelijk en goed raadpleegbaar voor inwoners van het dorp (en voor een ieder)

## **7. AMBITIE BEPALEN**

### **7. 1. Introductie**

Om de ambitie voor het omgevingsplan Bad Nieuweschans te kunnen bepalen is de gemeentelijke projectgroep voordat is gestart met het opstellen van een plan blanco het proces ingegaan. De gemeente Oldambt willen optimaal invulling geven aan de participatie, zowel intern als extern. Om de ambities scherp te kunnen stellen is het gewenst om in een vroegtijdig stadium in overleg te gaan met het dorp en diverse maatschappelijke organisaties en vertegenwoordigers.

Het resultaat van de gehouden sessies zijn weergegeven in het volgende hoofdstuk, Ambitie kleuren. Deze Nota van Uitgangspunten wordt aan alle deelnemers in de participatiefase gezonden en door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2018. En ook bij de uitwerking van deze uitgangspunten in het omgevingsplan worden de verschillende partijen betrokken. Ook dan vindt op bepaalde momenten in het proces communicatie en participatie plaats over het plan, in ieder geval in de voorontwerp- en ontwerpfase van het omgevingsplan.

### **7. 2. Gemeentelijke organisatie en bestuur**

In informatiesessies zijn de medewerkers, het college en de gemeenteraad meegenomen in het proces. In de drie sessies zijn de interne en bestuurlijke ambities voor Bad Nieuweschans opgehaald. Belangrijke basis hiervoor is natuurlijk de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie. De bijeenkomst met de medewerkers van de gemeente Oldambt is gehouden op 10 mei 2017. Tijdens de collegevergadering van 16 mei 2017 is het college bijgepraat over het project. De vormvrije raadsbijeenkomst was op 30 mei 2017.

In al deze bijeenkomsten is een algemene inleiding over de Omgevingswet en meer in het bijzonder het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans gegeven. Daarna kon er verder worden gepraat over verschillende thema's die actueel zijn in Bad Nieuweschans en die relevant zijn voor het omgevingsplan. De verslagen van de eerste en derde bijeenkomst zijn opgenomen in bijlage 4.

### **7. 3. Bijeenkomst met het dorp**

Op 18 mei 2017 is er een informatiebijeenkomst in het dorp georganiseerd. Er waren ongeveer 30-35 inwoners van Bad Nieuweschans aanwezig. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 4. Er heeft een driedubbel traject gelopen in het dorp. Ten eerste is het proces van de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor de gehele gemeente doorlopen waarbij ook inwoners van Bad Nieuweschans input hebben geleverd. Daarna de Dorpsvisie door en voor de inwoners zelf. Deels is het proces van de Dorpsvisie gecombineerd met de eerste fase (Ambitie bepalen) van het omgevingsplan.

Belangrijk voor de Schanskers is natuurlijk hoe met hun input op al deze fronten wordt omgegaan. Deze Nota van Uitgangspunten geeft hier, voor zover het de fysieke leefomgeving betreft, invulling aan. De uitwerking van deze uitgangspunten vervolgens plaats in het omgevingsplan. In samenwerking met de gebiedsregisseur

van de gemeente Oldambt voor het dorp Bad Nieuweschans zullen de actiepunten voor het dorp in tijd worden gezet en worden samen met het dorp afspraken gemaakt over de uitvoering hiervan. Dit is een vervolgtraject dat in principe los staat van het omgevingsplan, maar voor de uitvoering daarvan wel heel belangrijk.

#### **7. 4. Overleg ketenpartners en stakeholders**

Belangrijke overlegpartners in het voortraject zijn de medeoverheden en maatschappelijke organisaties. Het omgevingsplan kan van invloed zijn op hun beleidsvorming of uitvoering. Andersom kan het beleid van deze partijen ook invloed hebben op de invulling van het omgevingsplan.

Het gaat om de volgende medeoverheden en organisaties:

- Waterschap Hunze en Aa's
- Veiligheidsregio Groningen
- Provincie Groningen
- GGD
- Omgevingsdienst Groningen
- Acantus
- Solidus Solutions
- Politie
- Fontana Resort
- Buurgemeenten

Deze stakeholders en ketenpartners zijn geïnformeerd over het omgevingsplan. Met alle partijen is op 6 november 2017 overleg gevoerd. Tijdens dit overleg is een uitleg gegeven over het omgevingsplan. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 4. Uitgangspunt is om ook in het vervolg alle partijen te informeren over het omgevingsplan en waar nodig en mogelijk te zorgen voor afstemming in het beleid en uitvoering.

De opzet van de bijeenkomst met de ketenpartners en stakeholders was anders dan normaal gesproken als een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Gebruikelijk is om een voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners te sturen en daarna een reactie te ontvangen. Door te werken met deze opzet hebben ketenpartners en stakeholders nog voordat het omgevingsplan wordt opgesteld al de mogelijkheid om input te geven op het plan. Door de partijen werd deze opzet gewaardeerd en deze werkwijze is zeker voor herhaling vatbaar.

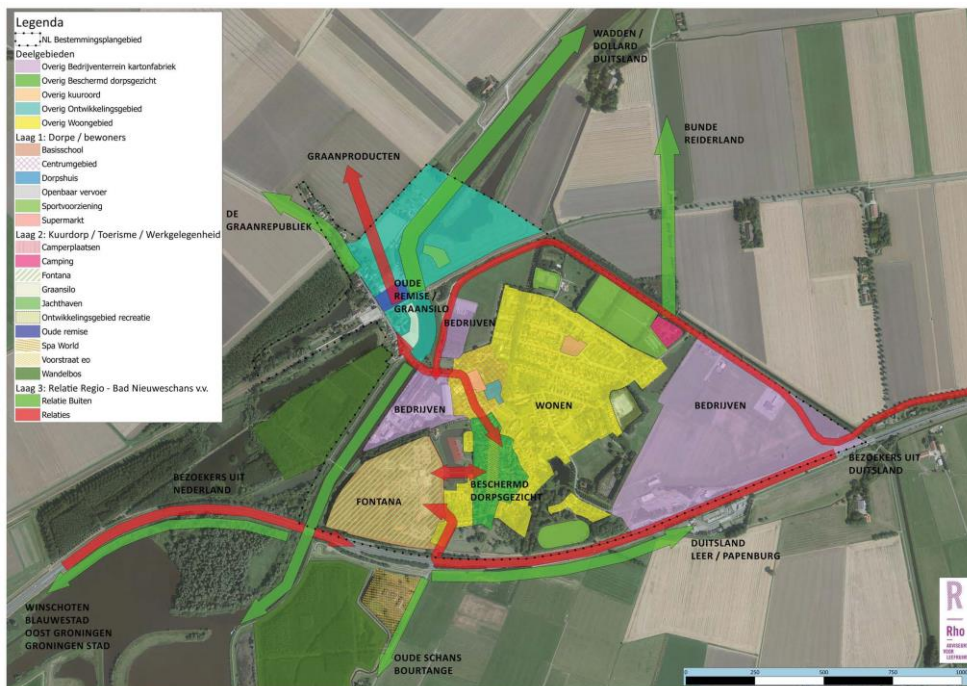
## 8. AMBITIE KLEUREN

### 8. 1. Indeling in gebieden

Als we kijken naar Bad Nieuweschans en de input die is opgehaald tijdens de verschillende sessies proberen te duiden, valt een ding in het bijzonder op: de gelaagdheid van het dorp:

- Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)
- Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang
- Laag 3: De regionale context: vertel het verhaal van de historie

Deze lagenbenadering is ook in de kaart van het plangebied weergegeven, zie de kaart hieronder. De kaart is in groter en beter leesbaar formaat als bijlage 3 opgenomen.



### 8. 2. Laag 1: Van en voor de Schanskers (het dorp en haar bewoners)

- Initiatieven vanuit het dorp zo veel mogelijk ondersteunen en faciliteren, waaronder festivals organiseren etc.
- Ruim baan voor leefbaarheid
- Meer ruimte door minder regels?
- Betaalbare woningen voor jong en oud
- Ruimte geven voor het hogere segment? (te eenzijdige sociaal-economische samenstelling van Bad Nieuweschans voorkomen)
- Woon-zorg combinaties
- Wat is nodig om hier prettig oud te worden?
- Subsidiepotje voor mensen die langer thuis willen/moeten blijven wonen
- Levensloopbestendige woningen

- Duurzaamheid, energieneutraal bouwen
- Bedrijventerrein beter benutten (bijvoorbeeld door wonen-werken toe te staan?) Zonnepanelenpark op Bolwerck.
- Wat te doen met locatie voormalige confectiefabriek De Nijkans?
- Beheer en onderhoud (uitstraling, openbaar groen, handhaving als het gaat om privé-terreinen).
- Actief beleid inzetten om leegstand Hoofdstraat aan te pakken
- Aandacht voor de 'zware industrie' in het dorp (de kartonfabriek) en de toekomstige ontwikkelingen hiervan

#### **Wat betekent dit voor het omgevingsplan?**

- Opnemen van een regeling voor evenementen, met het doel het faciliteren van initiatieven vanuit het dorp.
- Aanwijzen van woon-zorg gebieden waarbij de combinatie van wonen en zorg en het realiseren van ondersteunende, zorg gerelateerde functies voorop staat.
- Faciliteren gezondheidssteunpunt in het omgevingsplan.
- Ondersteunen en faciliteren vernieuwing dorps huis 'de Akkerschans', verbreden van functies.
- Flexibele regeling voor activiteiten aan huis. Nog meer ruimte geven t.o.v. bestaande regeling voor beroep- en bedrijf aan huis (categorie 1 en 2, maximaal 50 m<sup>2</sup>)
- Bedrijventerrein: huidige zonerings handhaven, wonen-werken mogelijk maken. Nadruk moet liggen op de bedrijfsfunctie.
- Procedures vereenvoudigen, bijvoorbeeld door het opnemen van het instrument 'melding' voor ondergeschikte wijzigingen in gebruik.
- In omgevingsplan ook aangeven welke ontwikkelingen/functies er niet wenselijk zijn (seksinrichting, amusementshal).

#### **Actiepunten Dorpsvisie Bad Nieuweschans**

Zoals in paragraaf 4.2 is opgenomen staan in de Dorpsvisie verschillende actiepunten. De volgende actiepunten (die zien op de fysieke leefomgeving) krijgen een plek in het omgevingsplan. Soms is er wat overlap met het lijst hiervoor. In het kort is per actiepunt aangegeven wat de wensen vanuit het dorp zijn.

##### **1. Woningaanbod verbeteren**

Het woningaanbod schiet te kort, vooral voor jongeren. Ouderen willen graag in Bad Nieuweschans blijven wonen, maar daarvoor zijn wel levensloopbestendige woningen nodig.

##### **2. Leegstand en verval tegengaan, saneren**

Het omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat er geen leegstand in het dorp komt, maar met de planologische regeling kunnen bijvoorbeeld wel meer functies mogelijk worden gemaakt. Hierdoor krijgt een pand meer gebruiksfuncties en is er daardoor meer ruimte voor ontwikkeling.

### 3. Onderzoek naar locaties zon- en windenergie

In het omgevingsplan wordt onderzocht of er locaties zijn die geschikt zijn voor de opwekking van zonne-energie. Ook wordt onderzocht of kleinschalige windmolens (maximaal 15 meter) mogelijk kunnen worden gemaakt.

### 4. Verkeerslawaaï A7 en brug tegengaan, geluidscherm

Er wordt onderzocht in hoeverre er maatregelen nodig zijn ten gevolge van het geluid van het verkeer op de A7 en de brug. Mogelijk is er een geluidscherm nodig. Uiteraard moet dit worden afgestemd met Rijkswaterstaat en aan het realiseren van een geluidscherm zijn aanzienlijke kosten verbonden. Dit komt wel de leefbaarheid in het dorp ten goede.

### 5. Aanpak herstel graansilo

Het omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat de graansilo wordt hersteld (als bouwwerk), maar wel dat er meerder functies mogelijk zijn waardoor hopelijk partijen bereid zijn te investeren.

### 6. Ontwikkelingen rond de Remise

De ontwikkelingen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Vooruitlopend op het omgevingsplan wordt een aparte vergunningprocedure doorlopen. Deze vergunning wordt te zijner tijd verwerkt in het omgevingsplan.

### 7. Positieve aspecten van Bad Nieuweschans benadrukken

Door het inspelen op actuele ontwikkelingen, meer ruimte voor initiatieven worden hopelijk de positieve aspecten van het dorp benadrukt. We kunnen dit niet afdwingen in het omgevingsplan, maar uiteraard wel stimuleren.

### 8. Onderzoek naar locaties voor zon- en windenergie

Kleinschalige opwekking van zonne-energie maken we mogelijk conform het geldende beleid van de gemeente. Zijn er nog mogelijkheden voor kleinschalige windmolens? Grootschalige locaties moeten eerst worden onderzocht voordat we deze in het omgevingsplan kunnen opnemen, dit ook vanwege gevolgen voor omgeving en benodigde onderzoeken naar omgevingsaspecten. Daarnaast zijn er mogelijkheden op de kavels op Bedrijventerrein Bolwerck die nog niet zijn ingevuld. Er wordt samen met het dorp onderzocht in hoeverre we deze ontwikkelingen kunnen opnemen in het omgevingsplan.

### 9. Vraag naar volkstuinen ondersteunen

Deze functie kan worden toegestaan in het omgevingsplan. Er wordt onderzocht of we hiervoor concrete locaties kunnen aanduiden op de verbeelding van het omgevingsplan.

### 10. Andere route vrachtverkeer naar kartonfabriek

Dit wordt nog onderzocht.

### 11. Parkeerproblemen in woongebieden oplossen

De gemeentelijke parkeerregeling kan in het omgevingsplan worden opgenomen, dus ook parkeernormen. Dit kunnen concrete normen zijn of een beleidsregel waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen. Mogelijk nieuwe locaties met parkeerplaatsen kunnen concreet worden bestemd in het omgevingsplan.

## 12. Camperplaats inrichten

Een camperplaats mogelijk maken op een specifieke locatie of op een nader te bepalen locatie. Bijvoorbeeld wel de functie mogelijk maken in een gebied, maar de locatie precies en de omvang nog met een vergunning concreet maken en daarmee een afwegingsmoment inbouwen en bepalen wat het afwegingskader is.

### 8. 3. Laag 2: Kuurdorp Bad Nieuweschans: dynamiek, kwaliteit en samenhang

- Relatie Fontana-dorp
- Wellness/kuuroord gerelateerde bedrijvigheid aantrekken en daarmee het gezicht van Bad Nieuweschans als kuurdorp versterken
- Hoe zorgen we er voor dat nieuwe initiatieven (Spa-world) ook investeren in dorp?
- Hoe maken we van gescheiden werelden een?
- Het moet voor bezoekers van Fontana ook aantrekkelijk zijn om het dorp te bezoeken
- Routing naar Fontana
- Actieprogramma 'naar een samenhangend Kuuroord Bad Nieuweschans'. In het actieprogramma worden visie, ambitie en doelstellingen geformuleerde om van Bad Nieuweschans een aantrekkelijke wellness- en toeristische bestemming te maken. Het actieprogramma wordt 'geïntegreerd' in het omgevingsplan. Hierbij wordt wel gekeken of de onderwerpen nog actueel zijn en of het nog aansluit op de Dorpsvisie.

#### *Actieprogramma 'naar een samenhangend Kuuroord Bad Nieuweschans'*

Belangrijke aandachtspunten en doelen:

- een heldere (bovenregionale) marktfocus op gezondheidstoerisme. Fontana kan meer betekenen in de groeiemarkt van specialistische (meerdaagse) zorg;
- het dorp Bad Nieuweschans kan meer en een diverser aanbod ontwikkelen in wellness, recreatie, horeca en detailhandel. Dit alles binnen een (ruimtelijke) context van een aantrekkelijk en wervend (cultuur-) toeristisch en recreatieve omgeving. Het omliggende cultuurlandschap (de Graanrepubliek) en de Dollard als Werelderfgoed Waddenzee zijn unieke verkooppunten (unique selling points);
- in dit kader zal Bad Nieuweschans zijn specifieke (meerdaags verblijvende) zorgniches moeten ontwikkelen. Dat kan het beste in samenwerking met zorgprofessionals, die daarvoor de expertise in huis hebben;
- om zich te ontwikkelen tot een echt samenhangend kuuroord, zal tevens gewerkt moeten worden aan een maatregelen voor de verbetering van de structuur en de beeldkwaliteit van Bad Nieuweschans;
- versterking en uitbreiding van ondernemerschap en samenwerking binnen de netwerken in het dorp.

Deze aandachtspunten en doelen worden in het actieprogramma omgezet in een concrete strategie en in concrete projecten.



### **Wat betekent dit voor het omgevingsplan?**

- Aanwijzen van zone/deelgebied waarin toeristisch recreatieve functies in combinatie met de woonfunctie gefaciliteerd worden (galerie, cadeauwinkeltjes)
- Faciliteren van ontwikkelingen op het vlak van wellness, gezondheid, zorg.
- Faciliteren van diverser aanbod in wellness, recreatie, horeca en detailhandel.

### **8. 4. Laag 3: de regionale context: vertel het verhaal van de historie**

- De ecologische betekenis van de Westerwoldse Aa neemt toe. Omdat de Aa ook nog eens een grensrivier is met historisch belangrijke dorpen als Bad Nieuweschans en Oudeschans, is er in recreatieve zin meer mee te doen.
- Ligging van het dorp aan de grens met Duitsland.
- Dollard gebied is Waddengebied.
- Cultuurhistorische betekenis ('Graanrepubliek' Oldambt, beschermd dorpsgezicht Bad Nieuweschans)
- Versterken samenhang met andere vestigingsstadjes (Oudeschans, Bourtange).
- Cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken (vertel het verhaal, routes, info-panelen etc.)
- Recreatie en toerisme/ jachthaven/ vaarverbindingen
- Grensland-vestigingsstadje. Verschillende forten in Oost-Groningen, hier valt Bad Nieuweschans ook onder
- Aandacht voor de entrees van het dorp en voor de zichtbaarheid vanaf de A7

#### *Oude Remise: Whiskey en bier*

De Oude Remise in Bad Nieuweschans moet het centrum worden van de Graanrepubliek 2.0: vestiging van een mouterij, brouwerij, bakkerij en een proeflokaal. Het wordt een 'levend en open museum', dat het verhaal van de graanrepubliek in Oldambt moet vertellen. Ook wordt de productieketen uit de graanrepubliek weergegeven.

#### *Project 'Herstel van schansen: Eindeloze horizon'*

Vestingwerken zichtbaar in het landschap. Voor Staatsbosbeheer voert Landschapsbeheer Groningen het beheer uit van twee schansen in Bellingwolde. Vorig jaar is het achterstallig onderhoud *weggewerkt*, waardoor de schansen weer zichtbaar zijn in het landschap. Zo is onder meer de zichtas hersteld. De komende jaren is het beheer gericht op behoud van het karakter van de cultuurhistorische landschapselementen. Kan Bad Nieuweschans hierbij aanhaken c.q. zich actief in positioneren?

### **Wat betekent dit voor het omgevingsplan?**

- Opnemen van beschermende regels voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht, deze regels zijn in het geldende bestemmingsplan opgenomen.
- Voorgestane ontwikkeling voor Oude Remise regelen 'bij recht' (met grote mate van flexibiliteit met het ook op eventuele toekomstige ontwikkelingen/aanpassingen/aanvullingen)
- Voorstraat: nastreven van een goede mengeling van functies (wonen/werken/toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals een galerie of bed & breakfast).

## 9. PROCEDURE OMGEVINGSPLAN

Het opstellen van een nieuw omgevingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. Deze nota heeft dan ook tot doel om inzichtelijk te maken wanneer en waarom bepaalde processtappen onderdeel uitmaken van het totstandkomingsproces van het nieuwe omgevingsplan. Globaal bestaat het proces uit een vijftal stappen.

### 9. 1. Nota van uitgangspunten

De voorliggende Nota van Uitgangspunten heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor het nieuwe omgevingsplan voor Bad Nieuweschans en bevat het verslag van de eerste belangrijke fase in het proces: het gezamenlijk bepalen in kleuren van de ambities voor Bad Nieuweschans in navolging op de Omgevingsvisie en de Dorpsvisie. Daarnaast biedt voorliggende nota inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De vastgestelde nota van uitgangspunten is het eindresultaat van de fases **Ambitie bepalen** en **Ambitie kleuren**.

De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad.

### 9. 2. Voorontwerpomgevingsplan

In deze fase zal de Nota van uitgangspunten in een voorontwerpomgevingsplan vertaald worden, dit betreft de fase **Ambitie uitwerken**. In deze fase wordt, na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het voorontwerp omgevingsplan, het plan ter inzage gelegd in het kader van inspraak en vooroverleg.

Het proces rondom het voorontwerpomgevingsplan wordt anders dan we normaal gesproken gewend zijn met omgevingsplannen. In deze nog informele fase van het omgevingsplan willen we opnieuw met de inwoners, bedrijven en organisaties in Bad Nieuweschans in gesprek om de uitgangspunten die we in de eerste fase hebben bepaald nader uit te werken.

Het voorontwerpomgevingsplan wordt daarnaast voorgelegd aan de overlegpartners en aan de expertgroep Bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (Programma Eenvoudig Beter). Ook gaan we in deze fase opnieuw in gesprek met de ketenpartners en stakeholders. Het omgevingsplan Bad Nieuweschans is een experiment en kan ook als zodanig dienen om deze fase van het proces anders in te kleden en hiermee meer input te halen uit het vooroverleg. De input wordt terug gekoppeld met college en raad en vormt de basis voor het daarna op te stellen ontwerpomgevingsplan.

### 9. 3. Ontwerpomgevingsplan

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties en de input uit de voorontwerpfase worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze reacties leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het ontwerp omgevingsplan. Na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het ontwerp omgevingsplan en de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties zal het

plan op grond van afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

#### **9. 4. Vastgesteld omgevingsplan**

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen omgevingsplan. Na het besluit van de raad om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het omgevingsplan wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarop dit plaatsvindt is of binnen twee weken na vaststelling, bij ongewijzigde vaststelling, of zes weken na vaststelling, bij gewijzigde vaststelling.

#### **9. 5. Beroep**

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde omgevingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat appellanten moeten aantonen dat zij ook al een zienswijze hadden ingediend. Deze eis geldt niet voor delen van het omgevingsplan die nog gewijzigd zijn vastgesteld. Na afloop van de termijn treedt het omgevingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is het omgevingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het omgevingsplan pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

#### **9. 6. Planning**

De Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan Bad Nieuweschans wordt in januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In de maanden erna wordt gewerkt aan het voorontwerp omgevingsplan dat in het voorjaar van 2018 ter inzage wordt gelegd.



## Bijlage 1 Aanvraagformulier bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Dit aanvraagformulier is begin 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Oldambt ingediend bij de toenmalige minister van Infrastructuur en Milieu.

<b>1. Titel project</b>
Pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Oldambt Contactpersonen: Engelko Abbas en Lammechien Hut e-mail: <a href="mailto:engelko.abbas@gemeente-oldambt.nl">engelko.abbas@gemeente-oldambt.nl</a> / <a href="mailto:lammechien.hut@gemeente-oldambt.nl">lammechien.hut@gemeente-oldambt.nl</a> telefoonnummer: (0597) 48 20 00
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>De bestemmingsplannen die op dit moment voor het dorp Bad Nieuweschans gelden zijn ouder dan 10 jaar en moeten conform de wettelijke actualiseringsplicht op korte termijn geactualiseerd worden. In 2019 treedt de Omgevingswet in werking. Ter voorbereiding op de komst van deze wet hebben wij een programma opgesteld. Onder dit programma is een pilot omgevingsplan één van de drie projecten. Omdat het bestemmingsplan Bad Nieuweschans moet worden herzien en wij een pilot omgevingsplan willen opzetten, willen wij deze twee combineren.</p> <p>Bad Nieuweschans ligt in het noordoosten van Nederland en grenst direct aan Duitsland. Bad Nieuweschans is naar onze mening daarvoor een interessant project. We zijn bezig met een actieprogramma voor Bad Nieuweschans. Daarnaast zitten in Bad Nieuweschans diverse functies vlak bij elkaar: Bad Nieuweschans heeft een kuuroord / bronnenbad Fontana waar zo'n 200.000 bezoekers per jaar komen, er is een bedrijventerrein, een kartonnage fabriek, een beschermd dorpsgezicht. Voor enkele historische gebouwen wordt een nieuwe functie gezocht (voormalige graansilo en de voormalige remise) en een terrein van een voormalige fabriek waar plannen zijn voor herinrichting. Kortom een klein dorp, waar veel gebeurt.</p> <p>Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaan we opstellen conform de gedachte van de Omgevingswet, in samenspraak met het dorp. Vanuit het dorp Bad Nieuweschans zullen we verschillende personen vragen mee te denken om te komen tot een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte die door het hele dorp wordt gedragen. Binnen de gemeente zal een projectgroep zorgdragen voor input vanuit de verschillende beleidsvelden. Samen met een stedenbouwkundig bureau zullen we een vorm zoeken hoe dit praktisch vormgegeven kan worden.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>

Met het plan willen we 'meer mogelijk maken' zonder dat hier lange procedures voor hoeven worden gevolgd (dereguleren). Op deze manier willen wij nieuwe economische ontwikkelingen stimuleren. Het bronnenbad Fontana trekt jaarlijks 200.000 bezoekers. We willen deze bezoekers verleiden om niet alleen naar het bronnenbad te gaan, maar ook het dorp Bad Nieuweschans te bezoeken, wat extra bedrijvigheid, horeca en detailhandel doet aantrekken.

Naar verwachting levert ook de herinvulling van de voormalige graansilo en remise werkgelegenheid op.

#### **5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?**

Het plan speelt in op de maatschappelijke wens om te dereguleren. Daarnaast verwachten we door meer bestuurlijke afwegingsruimte toe te kennen, dat we sneller op nieuwe / innovatieve ontwikkelingen kunnen inspelen. De verbrede reikwijdte willen we gebruiken om meer zaken in het bestemmingsplan te betrekken dan onder reguliere wetgeving mogelijk is. Zoals: veiligheid, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken, duurzaamheid en natuurbescherming. We willen in het kader van deze pilot de burgers meer direct gaan betrekken bij de opstelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De burgers kunnen direct participeren, waarbij de gemeente meer faciliterend zal zijn.

Daarnaast willen we met de pilot gaan kijken naar de relatie tussen omgevingsvisie en omgevingsplan.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

Door beleid voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten op te nemen, worden de regels voor de fysieke leefomgeving geïntegreerd. Wij denken dat dit bijdraagt aan een betere borging van bestaande kwaliteiten. Door randvoorwaarden ten behoeve van duurzaamheid op te nemen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen verwachten we dat we hiermee een duurzame ontwikkeling stimuleren. In Bad Nieuweschans is een beschermd dorpsgezicht aangewezen.

We willen stimuleren dat de panden binnen het beschermde dorpsgezicht behouden blijven en waar nodig worden gerestaureerd. Daarnaast geldt voor alle panden dat er wordt gekeken naar de slechte woningen, als onderdeel van het huidige project 'Slechte woningen in het Oldambt'. Op basis hiervan zijn inmiddels woningen geselecteerd en op een dynamische lijst geplaatst die te slecht zijn om in de markt te houden. Wij gaan gesprekken aan met eigenaren om de woning, middels een subsidie van maximaal € 10.000,-, te slopen onder voorwaarde dat de 'woonbestemming' er af gaat en het perceel bijvoorbeeld ten goede komt aan het openbaar gebied.

De monumentale graansilo moet worden gerestaureerd en er moet een nieuwe invulling komen. Ook voor de monumentale remise moet een nieuwe functie worden gezocht.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Het project sluit aan op artikel 7c (pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) van het Besluit van 13 mei 2014 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en tot aanvulling van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

In de huidige situatie is een wijziging van gebruik of toegestaan, of vergunningplichtig. Wat wij wellicht in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte willen mogelijk maken is de tussenvorm om een meldingsplicht op te nemen voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Dit bespaart tijd voor een procedure, maar hiermee houden we wel zicht op wijzigingen in gebruik.

In een bestemmingsplan wordt beleid vertaald in juridische regels. Met de Crisis- en herstelwet willen we op onderdelen nadere regels opnemen. Ook willen we onderzoeken of aanverwant beleid zoals welstand, parkeerbeleid, monumentenbeleid en milieu in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgenomen. Deze regels kunnen dan als afzonderlijk besluit aan het plan worden toegevoegd. Deze nadere regels kunnen dan ook in een later stadium worden vastgesteld en eventueel tussentijds worden vervangen. Daarnaast willen we in het bestemmingsplan regels opnemen voor milieu, duurzaamheid en gebiedskwaliteiten (regels voor de fysieke leefomgeving).

**8. Tijdsplanning (start / einde)?**

Start: januari 2017

Einde: vaststelling voorjaar 2018





## Bijlage 2 Overzicht verbrede reikwijdte bestemmingsplan

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Verbreide reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening ook regels voor fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	Ja	Naast regels voor ruimtelijk relevante onderwerpen worden ook regels gesteld ten aanzien van andere onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het beschermen van gezondheid en milieu, en het waarborgen van veiligheid. De reikwijdte van de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit komen terug in de functietoedeling in het omgevingsplan met de bijbehorende regels.
Looptijd	Looptijd bestemmingsplan 20 jaar in plaats van 10 jaar	Ja	In 'gewone' bestemmingsplannen moet aangetoond worden dat de bestemming ook binnen de termijn van 10 jaar kan worden uitgevoerd. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het mogelijk om 20 jaar vooruit te kijken. Hiermee kan beter worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en kan meer flexibiliteit worden geboden.
Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming met looptijd van 10 jaar in plaats van 5 jaar (voorafgaand aan definitieve bestemming)	Nee	Op dit moment is niet duidelijk of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Mogelijk wijzigt dit nog bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Verordeningen	Toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving	Ja	Om te oefenen met de verbrede reikwijdte wordt een aantal verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.
Meldingsplicht	Verbod om zonder melding een activiteit te verrichten	Ja	Het gebruik maken van het instrument melding in plaats van een vergunning bespaart tijd voor een procedure en betekent minder kosten voor de initiatiefnemer. Desondanks is er voor de gemeente wel zicht op wijzigingen in gebruik.

Beleidsregels	Open normen opnemen in het bestemmingsplan, waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel. Beleidsregel kan door B&W worden vastgesteld	Ja	Indien nodig worden voor de uitleg van open, kwalitatieve normen worden beleidsregels door het college vastgesteld. Hierbij sluiten we aan op de ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Oldambt
Beleidsregel welstand	Beleidsregel voor welstand moet door de raad worden vastgesteld	Ja	We sluiten of aan bij de huidige welstandsnota, in dat geval verandert er niets of we nemen de welstandsnormen op in het omgevingsplan. In dat laatste geval is welstand niet langer in een beleidsregel opgenomen, maar in concrete regels in het omgevingsplan. Wel zal de welstandsnota bij vaststelling van het omgevingsplan ook moeten worden aangepast.
Planschade	Planschade is voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging van het planvoornemen	Ja	Overigens wordt in de jurisprudentie inmiddels rekening gehouden met een termijn van voorzienbaarheid van ongeveer een jaar. Het is verstandig om de consequenties van de planschaderegeling tijdens de bestemmingsplanprocedure in beeld te brengen.
RO Standaarden	Afgeweken kan worden van de verplichting een bestemmingsplan op te stellen conform de landelijke standaarden (SVBP 2012)	Ja	Conform de werkafpraak van Geonovum zijn er meerdere opties voor de digitale opzet. Dit kan het plantype bestemmingsplan, beheersverordening of provinciale verordening zijn. Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld wordt hierin een keuze gemaakt. Uitgangspunt is in ieder geval dat het bestemmingsplan goed raadpleegbaar voor inwoners, bedrijven en initiatiefnemers en toetsers moet zijn
Beschikbaarstelling op RO-online	Afgeweken kan worden van de verplichting om het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>	Nee	Het plan wordt beschikbaar gesteld op de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>
Uitvoerbaarheid	Afgeweken kan worden van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	Ja	Meer flexibiliteit en het goed kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen betekent dat we nu nog niet 20 jaar vooruit kunnen kijken. Dat betekent dat we ook niet precies weten wat in die periode uitvoerbaar is.

Milieukwaliteitseisen	Afgeweken kan worden van de verplichting om te beschrijven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het bestemmingsplan zijn betrokken	Ja	Hoe en wat is nu nog niet bekend, maar dit wordt uitgezocht bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Akoestisch onderzoek	Een hogere waardenbesluit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek kan minder gedetailleerd worden gedaan	Nee	Op voorhand is hiervoor geen aanleiding.
Exploitatieplan	Mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen of een exploitatieovereenkomst te sluiten bij de omgevingsvergunning	Ja	Op dit moment is nog niet duidelijk welke ontwikkelingen wanneer plaatsvinden. Of en in hoeverre er sprake is van kostenverhaal is daarom op dit moment nog niet in te schatten. Daarom wordt dit uitgesteld tot het moment van vergunningverlening. Ook dit is een aspect dat goed moet worden uitgezocht bij de totstandkoming van het omgevingsplan.
Maatwerkregels	Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte milieuvoorschriften of hogere grenswaarden voor geluid	Onbekend	Dit is afhankelijk van de regeling in het bestemmingsplan. We weten nog niet of hiervan wel gebruik wordt gemaakt
Delegatie	Delegatie aan B&W van de bevoegdheid tot wijzigen van onderdelen (gebieden of thema's) van het bestemmingsplan	Ja	Het komt de flexibiliteit van het omgevingsplan ten goede als bij de uitvoering delen van het bestemmingsplan door het college kunnen worden gewijzigd. Het delegatiebesluit kan worden genomen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, maar ook daarna. We gaan nog onderzoeken voor welke deelgebieden en/of thema's dit instrument wordt ingezet.



**Bijlage 3      Kaart met deelgebieden en functies**



**Legenda**

NL Bestemmingsplangebied

**Deelgebieden**

- Overig Bedrijventerrein kartonfabriek
- Overig Beschermd dorpsgezicht
- Overig kuuroord
- Overig Ontwikkelingsgebied
- Overig Woongebied

**Laag 1: Dorpe / bewoners**

- Basisschool
- Centrumgebied
- Dorpshuis
- Openbaar vervoer
- Sportvoorziening
- Supermarkt

**Laag 2: Kuurdorp / Toerisme / Werkgelegenheid**

- Camperplaatsen
- Camping
- Fontana
- Graansilo
- Jachthaven
- Ontwikkelingsgebied recreatie
- Oude remise
- Spa World
- Voorstraat eo
- Wandelbos

**Laag 3: Relatie Regio - Bad Nieuweschans v.v.**

- Relatie Buiten
- Relaties







#### **Bijlage 4      Verslagen participatiebijeenkomsten**

In het kader van de totstandkoming van deze Nota van Uitgangspunten zijn bijeenkomsten gehouden met medewerkers van de gemeente, het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad, de inwoners van Bad Nieuweschans, stakeholders en ketenpartners. In deze bijlage zijn de verslagen van de bijeenkomsten opgenomen. De resultaten van de bijeenkomsten die hebben geleid tot concrete uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn verwoord in hoofdstuk 7 van de Nota van Uitgangspunten.

- Bijeenkomst medewerkers gemeente Oldambt 10 mei 2017
- Bewonersbijeenkomst 18 mei 2017
- Vormvrije raadsbijeenkomst 30 mei 2017
- Bijeenkomst ketenpartners en stakeholders 6 november 2017

## Workshop Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans 10 mei 2017 in de Akkerschans

Met medewerking van bestuur en collega's,

De wethouder opent de bijeenkomst, waarna Rho een presentatie geeft over (de invoering van) de Omgevingswet en het programma van de middag. Belangrijke aandachtspunten en verbeterdoelen bij de Omgevingswet zijn:

- Vergroten afwegingsruimte;
- Burger/initiatiefnemer heeft inzicht wat wel/niet kan;
- Snellere besluitvorming;
- Integrale benadering.

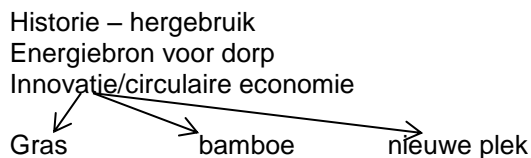
Dit Omgevingsplan is een pilot onder de Crisis- en Herstelwet, maar heeft nog niet de status van Omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet.

Doel van de middag is vanuit de organisatie input ophalen voor de startnotitie Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De input wordt middels pleintjes, waarbij over stellingen wordt gepraat, opgehaald.

Onderstaand de input:

### **Thema: Natuur, milieu, duurzaamheid en de toekomst van Bad Nieuweschans**

#### Stelling 1: Kartonfabriek verplaatsen ten behoeve van wellness, recreatie en toerisme



Van brug een tunnel?  
Grote brug

Kuurpark  
Overnachtingen naast Fontana  
Dorp versterken  
Verkeer door Voorstraat  
Vermarkten van Bad Nieuweschans  
Verbinding Fontana - Voorstraat

Entree verbeteren  
Woonboulevard woontoren + restaurant boven in  
(woningen) – zorg  
Ouderen

Watersport  
Hotel  
Recreatie – verblijven  
Spa World

#### Stelling 2: Er moet voor de energievoorziening van Bad Nieuweschans een wind- en zonnepark ontwikkeld worden op het bedrijventerrein Bolwerck

Bad → rust, ruimte 'beeld'  
Geen allure bij entree

Invulling Bolwerck – vrachtauto's

Geen 'landmark'

# Bewonersbijeenkomst Omgevingsplan Bad Nieuweschans

## 18 mei 2017

In verband met het ophalen van input voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans, gecombineerd met input voor de Dorpsvisie die het dorp zelf opstelt, is er op 18 mei 2017 een avond georganiseerd voor de bewoners van Bad Nieuweschans. De locatie van de avond was de Akkerschans in Bad Nieuweschans. Onderstaand volgt een weergave van de avond.

De wethouder van de gemeente Oldambt heet iedereen welkom. Ze geeft aan dat de invoering van de Omgevingswet in 2019 gevolgen heeft. Alhoewel 2019 nog best ver weg lijkt, is de gemeente Oldambt bezig om de invoering van de Omgevingswet voor te bereiden. In verband hiermee wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie ('wat wil de gemeente op grote lijnen') en aan het Omgevingsplan Bad Nieuweschans. Het Omgevingsplan Bad Nieuweschans komt in de plaats van het bestemmingsplan en zal als voorbeeld dienen voor een Omgevingsplan voor de hele gemeente Oldambt.

De adviseur van Rho adviseurs, het bureau wat de gemeente ondersteunt bij het opstellen van het Omgevingsplan, licht het programma van de avond toe.

- Welkom door de wethouder
- Dorpsbelangen Bad Nieuweschans; enquête
- Rho; de Omgevingswet
- Filmpjes en Stellingen

PAUZE

- 'Pleintjes'
- Terugkoppeling pleintjes
- Afsluiting

Dorpsbelangen Bad Nieuweschans, informeert de aanwezigen over de onlangs gehouden enquête in het dorp. De volledige uitslag volgt in het najaar. Er zijn zeventienhonderd enquête formulieren verspreid, waarvan 146 (21%) formulieren ingevuld retour zijn gekomen. Bad Nieuweschans heeft 1450 inwoners en 700 woningen. Er zijn 450 arbeidsplaatsen in het dorp. Dorpsbelangen noemt dat onder het kopje 'Toekomst' op de enquête, diverse suggesties door de bewoners zijn meegegeven, het onderwerp 'Verkeer, groen en staat onderhoud' is het meest bekritiseerde onderwerp. De enquête is gekoppeld aan de nieuwe Dorpsvisie waar parallel aan het Omgevingsplan door het dorp gewerkt wordt. De Dorpsvisie bestrijkt de komende tien jaar.

Rho geeft de aanwezigen een korte toelichting op de Omgevingswet. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2019 ingevoerd en zorgt er voor dat onze regels en wetten worden samengevoegd tot één wet. We hebben nu 26 wetten met 5000 wetsartikelen dit wordt met de invoering van de Omgevingswet, één wet met 350 artikelen; een stuk overzichtelijker dus. De wet maakt ook dat de gemeente zelf veel kan regelen. Dit betekent dat de uitwerking van de Omgevingswet per gemeente kan verschillen.

De verbeterdoelen van de Omgevingswet zijn:

- Het vergroten van de afwegingsruimte
- De burger heeft (digitaal) inzicht in wat wel en niet kan
- Snellere besluitvorming
- Integrale benadering

In de Omgevingswet is participatie belangrijk; de gemeente Oldambt wil, alhoewel zij participatie al hoog in het vaandel heeft, hier gevolg aan geven.

Nu is het zo dat een gemeente diverse bestemmingsplannen en verordeningen kent. Met de invoering van de Omgevingswet komen deze samen in een (gemeente breed) Omgevingsplan. Daarnaast kent de Omgevingswet de Omgevingsvisie; een visie voor de gemeente op hoofdlijnen.

Het dorp zelf werkt aan de Dorpsvisie, deze vormt weer input voor het Omgevingsplan. De begrenzing van het Omgevingsplan is het dorp, exclusief het buitengebied.

De gemeente haalt eerst meningen en suggesties op en gaat dan aan de slag. De gemeente wil graag samenwerken aan het Omgevingsplan, met bewoners, maar ook met ketenpartners. Daarnaast wordt

ook input voor het plan vanuit de gemeentelijk organisatie opgevraagd. Alle input samen vormt de startnotitie. Met de startnotitie worden de uitgangspunten voor het Omgevingsplan scherp gesteld. Aan de gemeenteraad zal worden gevraagd om deze startnotitie vast te stellen.

Er zijn filmpjes met korte interviews in het dorp gemaakt. Deze worden tijdens de avond stuk voor stuk vertoond en geven de aanleiding voor vier stellingen, waarbij per stelling de bezoekers aangeven of zij het er mee eens zijn of niet.

De eerste stelling, dat het instellen van eenrichtingsverkeer van Fontana door het dorp tot meer bezoekers leidt, wordt door de meerderheid van de aanwezigen positief ontvangen. Maar er is ook een behoorlijke groep die het niet eens is met de stelling;

- Reactie: prima idee, van eenrichtingsverkeer zou de middenstand kunnen profiteren. Wel moet vrachtverkeer helemaal uit het dorp geweerd worden.
- Reactie: Onzinnig idee. Het verkeer wat hier niet wil zijn, wil hier niet zijn. De mensen die het dorp willen bezoeken komen wel.
- Reactie: Het instellen van eenrichtingverkeer is al eerder geprobeerd en was geen succes. Verder wordt genoemd dat het busverkeer op zondag een aanfluiting is.
- Reactie: Het lost niks op om mensen te laten stoppen. Er kan beter iets worden gedaan aan het zware verkeer dat door het dorp rijdt.

Het tweede filmpje leidt tot de stelling dat er een vaste plek voor de oudere jeugd moet worden ingericht.

De meeste aanwezigen vinden deze stelling positief, er is een kleine groep die het oneens is met de stelling;

- Reactie: een vaste 'plek' voor de jeugd organiseren is onzinnig; ze gaan toch waar ze niet mogen zijn.
- Reactie: voorheen was er in het dorp een jeugdsoos. Nu is het wel weer tijd om iets dergelijks in te richten; voor ontwikkeling en gezelligheid.
- Reactie; er moet wel nagedacht worden over de uitvoering en de plaats van de jeugdplek. Als voorbeeld wordt genoemd dat de voetbalkooi te afgelegen ligt.

Het interview in het derde filmpje geeft de stelling; Bad Nieuweschans is meer dan de Voorstraat en Fontana, kijk ook naar andere kansen.

De meeste van de aanwezigen zijn het met deze stelling eens;

- Reactie: zeker eens met de stelling; al het geld voor Bad Nieuweschans gaat nu naar de Voorstraat.
- Reactie; geen ouderenwijkjes maken.
- Reactie; sowieso geen wijkjes ontwikkelen in Bad Nieuweschans, er staat al genoeg te koop in het dorp.
- Reactie; er staan inderdaad veel huizen te koop, maar de mensen kunnen die niet kopen; te duur. Ontwikkel een wijkje met betaalbare huurwoningen voor gezinnen. In het dorp is niks te huur.
- Reactie: de focus ligt nu te veel op de Voorstraat, het dorp wil méér zijn dan die Voorstraat. Er kan geld bespaard worden door de pomp, die de waterpartij aan de Voorstraat in beweging houdt, te vervangen door een kleinere. De elektriciteitskosten voor de huidige pomp zijn € 5.000,-. Het geld dat bespaard wordt door het aanleggen van een kleinere duurzame pomp, kan op andere plaatsen in het dorp worden gestoken. Deze suggestie leidt tot spontaan applaus van de aanwezigen

Na het vertonen van het vierde filmpje kan er gereageerd worden op stelling vier: de rust in het dorp is fijn, nieuwe voorzieningen (nieuwe functies, maatschappelijk) zijn niet nodig;

- Reactie: de voorzieningen in het dorp zijn goed. Er moet bestaansrecht zijn voor nieuwe voorzieningen; als je niet genoeg klandizie hebt is het zo over.
- Reactie: je moet altijd open staan voor nieuwe kansen. Accepteer het als sommige zaken niet functioneren.
- Reactie: voorheen was er een Keltisch Midzomerfestival in Bad Nieuweschans. Dat is altijd positief ontvangen. Iets dergelijks zou weer georganiseerd kunnen worden.
- Reactie: als je de bezoekers van Fontana het dorp in wilt trekken moet je nieuwe voorzieningen als winkels en horeca ontwikkelen. De panden zijn echter te duur voor

mogelijke initiatiefnemers. Het huren van panden en wonen boven winkels zou ook mogelijk moeten zijn. Hier ligt een taak voor de gemeente.

- Reactie: in het dorp staan diverse verwijfsborden die nergens naar leiden, zoals naar de glasblazerij, die er al niet meer is. Er zal juist wel een bordje moeten zijn die verwijst naar het museum en die is er nu niet.

## PAUZE

### Vervolg van de avond

Middels een vijftal 'pleintjes', die worden verbeeld door flipovers met daarop aangegeven een divers aantal onderwerpen, kunnen de aanwezigen discussiëren en hun ideeën en suggesties over de betreffende onderwerpen meegeven. Na een half uur wordt van de aanwezigen verwacht dat zij een ander 'pleintje' opzoeken, maar tussendoor kan er ook gewisseld worden van 'pleintje',

De onderwerpen van gesprek zijn:

- Voorzieningen en ondernemen
- Wonen, leven en ruimtelijke kwaliteit
- Verkeer, gezondheid en veiligheid
- Milieu, duurzaamheid en natuur
- Cultuur, sport en vrije tijd

Onderstaand volgt een weergave van wat er is aangegeven bij de diverse onderwerpen. Bedenk daarbij dat de meningen verschillen en ook zodanig worden weergegeven; wat tegenstellingen oplevert.

### Cultuur, sport en vrije tijd

Ook verenigingen met eigen huisvesting – combinatie  
(voetbalkantine/ijsbaangebouw)

Natuurzwembad  
Wilgenplas opknappen  
Sport en school

Fiets- en wandelpaden – wel mogelijkheden

Sporthal te duur voor gym.ver. (hoge drempel)  
Voetbal -> Drieborg (huur lager)

Toerisme

Keltisch Festival 2.0 (het Keltisch festival gaf overlast voor omwonenden, maar zette Bad Nieuweschans wel op de kaart)

Voortrekkers nodig

Cultuur – dansclub  
- zangvereniging  
- kaarten

↓  
Markten

(wel kwaliteit, nu mist deze kwaliteit. Ook mag de markt minder vaak

gehouden worden)

Streek producten markt

Jongeren → knutselen met kinderen  
→ voetbal kooi (te afgelegen)  
→ Verlichting bij voetbalkooi is

onvoldoende

Jeugdsoos is weg

Buurthuis zou voor iedereen moeten zijn, nu commercieel.

Kinderboerderij is vaak dicht net als de speeltuin, ook vaak dicht.

De jachthaven zou opgeknapt moeten worden.

. Hangplek

Kunstroute Voorstraat

Activiteiten  
Akkerschans

Het gebied Nieuwe Statenzijl – Vlagtwedde naar Ter Apel gezamenlijk vermarkten. Met bijvoorbeeld ook oude ambachten, streekproducten.

Het gebied om Bad Nieuweschans heen (de natuur) is erg mooi. Men weet dat niet!  
Maak gebruik van de ligging aan de Werelderfgoed Waddenzee  
Veel mensen met een krappe portemonnee in Bad Nieuweschans  
Probeer, net als Giethoorn, Chinezen naar Bad Nieuweschans te trekken

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Er is een goed verenigingsleven in Bad Nieuweschans
- Maak meer activiteiten mogelijk door subsidie
- Dorp moet zelf zorgen voor trekkers (energie uit dorp) -> gemeente ondersteunt en verleent subsidie
- Verlichting voetbalkooi is onvoldoende
- Om te fietsen en wandelen is het een fantastisch gebied
- Het voetballen in combinatie met Drieborg is op zich goed geregeld.

Voorzieningen en ondernemen

- Wandelroutes -> rondjes
- Meer samenwerking met Acantus
- Goede verlichting in 'uithoeken'
- Combi wonen – werken
- Meer toerisme
- Onderhoud trottoirs
- Supermarkt ook open op zondagmorgen 10.00 uur (meningen zijn wisselend)
- Sneller actie!
- Koolzaadroute door het dorp
- Goedkopere bouwgrond
- Te hoge huren
- Potentie voor watersport
- Voorzieningen voor jeugd -> 'eigen' plek', weg opknappen
- Puttens (wilgenplas) -> zwembad
- Invalidesteigers bij het vaar- en viswater
- Ruimere functies
- Jeugd concentratie voorziening
- Voor verenigingen betaalbare (sport) voorzieningen

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Er zijn vijf wandelroutes en twee fietsroutes: zorg dat deze door het dorp gaan
- Houd de bezoekers (fietser/wandelaars) vast middels de juiste voorzieningen

Wonen, leven en ruimtelijke kwaliteit

Hofje ouderen? Kun je in Bad Nieuweschans oud worden?

Als je hulpbehoevend bent kun je niet in het dorp blijven, alhoewel men dit wel graag wil  
Er worden in het dorp wel woningen gesloopt, maar er komt niks nieuws voor terug; er zijn meer huurwoningen nodig, als ook een soort 'Tjamme'.

De jeugd moet je ook meenemen bij het 'ouder' worden. Ook de jeugd moet in Bad Nieuweschans kunnen blijven wonen; oud en jong hebben elkaar nodig. De jeugd blijft overigens langer thuis wonen (dit is een landelijke trend)

De huidige woningen voor ouderen zijn verouderd en moeten worden aangepast.

Voor de jongeren is betaalbare woonruimte nodig

De ruimte om de woningen zou beter onderhouden kunnen worden qua netheid (als voorbeeld worden winkelkarretjes bij het huis genoemd) Acantus heeft een conciërge ingesteld; deze is (terecht) streng

De Voorstraat is 's avonds te donker, terwijl op andere plaatsen in het dorp de straatverlichting te fel is. Ook staan diverse lantaarnpalen scheef. Verder is het jammer dat je niet meer met de auto langs de Voorstraat kunt.

Het groen onderhoud is wel eens slechter geweest. De indruk is dat het verbetert. Aandachtspunt is het sneller opruimen van gewied onkruid; dit blijft nu een tijd liggen en dat is niet wenselijk. Ook het feit dat de goten richting de putten op diverse plaatsen vol liggen met afval en/of bladeren wordt genoemd.

De stoepen liggen er niet goed bij.

Er wordt ergernis uitgesproken over de hondenpoep die niet wordt opgeruimd. Een oplossing zou kunnen zijn het invoeren van hondenbelasting of beter nog huisdierenbelasting (denk aan katten).

Er moet meer (overheids-)geld naar Dorpsbelangen Bad Nieuweschans; de wens is anderhalf miljoen euro.

Een bank wordt zeer gemist in het dorp. Voorheen kwam er een bus waar je geldzaken kon regelen. Beschik je niet over internetbankieren, dan is het heel lastig om geldzaken te regelen.

Er zijn geen woningen voor starters (en jeugd), er is behoefte aan huurwoningen met een lage huur maar met goede kwaliteit)

Bad Nieuweschans heeft goede voorzieningen, ook al is het werk elders; het is geen probleem om in het dorp te wonen. Bad Nieuweschans biedt iets anders dan Winschoten, ook de prijzen zijn lager. De plussen van Bad Nieuweschans zijn: rust, veiligheid, elkaar groeten/kennen, natuur, onthaasten.

Levendige vestinguitstraling (stadje)

Bad Nieuweschans heeft veel eigen woningen die goed onderhouden worden. Leegstand in het dorp is wel een aandachtspunt

Dorpsbelangen wordt zeer gewaardeerd: als er iets bij hun gemeld wordt, duurt het niet lang voordat het opgepakt wordt.

Over de ideeën dat de jeugd overlast veroorzaakt verschillen de meningen; sommige bewoners bellen wel heel snel dat er (bijvoorbeeld muziek) overlast is.

De voetbalkooi ligt te afgelegen, vooral in de winter is de locatie niet fijn.

Iemand noemt dat je je burens niet meer kent, men is ook minder verdraagzaam

Je kunt oud worden in Bad Nieuweschans als je je daarop voorbereid; je woning tijdig laten aanpassen. Toch wordt in het dorp ook een verzorgingsfaciliteit gemist.

Je moet in deze tijd voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien.

In het dorp is nieuwbouw nodig en niet alleen gericht op ouderen. Denk ook aan het realiseren van woonhuizen waar je kunt blijven tot je eventueel dement wordt. Bouw van aanleunwoningen is gewenst. Er zijn weinig aanleunwoningen in het dorp en diegene die er zijn, zijn verouderd. Je kunt ook oud en jong bij elkaar zetten; de ouderen wonen (aangepast) beneden, de jongeren boven. Is wel lastig te realiseren in verband met het wegtrekken van de jeugd voor werk.

Er wordt veel voor Fontana gedaan, minder voor het dorp, dit moet anders.

Participeren is opgelegd. Er is bijna geen tijd voor.

Er is geen werk in Bad Nieuweschans. Het reizen naar bijvoorbeeld Groningen is duur en kost tijd, wonen in Groningen is ook duur, wonen in Bad Nieuweschans is goedkoper.

Het wonen in Bad Nieuweschans is fijn door de rust, gemoedelijkheid en veiligheid. Ook het feit dat men geworteld is in het dorp, de mooie omgeving en dat men vlakbij de grens woont wordt als pluspunten genoemd.

De uitstraling en kwaliteit van het dorp kan beter. Onderhoud tegelpaden is slecht, de herfstbladeren moeten eerder opgeruimd. Gelukkig zijn er inwoners die zelf aanpakken en opruimen.

### Milieu, duurzaamheid en natuur

- Bouwbesluit minimaal
- Doel -> doorgeven bezit
- Promotie gebied  
Natuur  $\longleftrightarrow$  toerist                      gemeenten in omgeving
- Leefbaarheid  $\longleftrightarrow$  levensloop bestendige woningen
- Bewustwording natuur                      omgeving
- Mediator - rol gemeente

Tijdens de nabespreking wordt aanvullend opgemerkt:

- Je moet het bouwbesluit aanhouden, anders krijg je bouw met een slechte kwaliteit
- Maak panden duurzamer (met subsidie), dan kun je deze doorgeven. Ook het levensloopbestendig maken is wenselijk alhoewel dit laatste in een monumentaal pand lastig is.
- Het gebied kan beter worden gepromoot (hele grensstreek tot en met Ter Apelkanaal aan toe)
- Maak mensen bewust van duurzaamheid; leg het uit dat geeft meer begrip
- De gemeente als mediator is gewenst; denk hierbij aan problemen met burens (is nu ook al een rol voor stadswachten/wijkagenten)
- Over 'groene energie' is wel gesproken, maar de meningen lopen erg uiteen. Windmolens zijn omstreden en er zijn zoveel zonnepanelen dat het stroomnet overbelast wordt.

### Verkeer, gezondheid en veiligheid

- In het algemeen wordt ingebracht dat van het verkeer en parkeren in het dorp nogal wat overlast ontstaat:
  - Fietsers ondervinden hinder van de auto's in het dorp;
  - Verkeersdrukke bij de scholen bij het brengen en halen van de kinderen;
  - Te weinig parkeerplaatsen bij de scholen;
  - Te weinig oversteekplaatsen in het dorp;
  - Het instellen van één richting verkeer brengt met zich mee dat er te hard wordt gereden, is ook geen oplossing. De wegen zijn te smal voor één richting verkeer;
  - Plaats een spiegel, aan de rechterkant, aan de Europaweg, nu gevaarlijk dat verkeer aan de andere kant niet goed wordt gezien, gevaarlijk.
- Met één richting verkeer moet je de bezoekers wat kunnen bieden om het centrum van Bad Nieuweschans te bezoeken, hetzelfde geldt voor de bezoekers van Fontana om die te verleiden om het centrum te bezoeken.
- In het weekend kan er pas om 8.40 uur van de trein gebruik worden gemaakt, waarom kan dat niet eerder?
- Het komt regelmatig voor dat de huisarts te snel verwijst naar de dokterspost in Winschoten en op donderdag is er geen dienst. Bewoners van Bad Nieuweschans moeten toch altijd terecht kunnen bij de huisarts? Oplossing, eerst het gesprek aangaan met de huisarts?
- De AED, er zijn meerdere exemplaren in het dorp aanwezig in de gebouwen, wat als de gebouwen op slot zitten en als een AED nodig is? Oplossing een kastje buiten met een code en na gebruik een nieuwe code?
- Staat van onderhoud van de voetpaden in het dorp.
- Er zit toch potentie in de omgeving, dan moeten de fiets- en voetpaden ook goed zijn en moet er sprake zijn van een goede verbinding:
  - Creëer een wandelpad rond de kolk;
  - Ontsluiting, wandel- en fietspad vanaf de Mettingstraat is onlogisch.
- Speeltuin is niet altijd open;



- Alles is op het kuuroord gericht, zij hebben een dusdanig strak programma dat er geen tijd en ruimte is voor andere activiteiten;
- Er zou meer interactie moeten komen tussen bezoekers van het kuuroord en het dorp, bijvoorbeeld door het cultureel programma te vergroten (een eigen 'bureau toerisme' voor Bad Nieuweschans).
- Uitvergroten van het thema Gezondheid in Bad Nieuweschans;
- Waarom geen camperstandplaatsen toestaan? Zorgt voor meer bezoekers.

#### Afsluiting

Na afloop van de toelichtingen op de 'pleintjes' bedankt de wethouder iedereen voor zijn of haar inbreng deze avond. De input wordt meegenomen met het opstellen van de Dorpsvisie en het Omgevingsplan. Met bestendige stappen gaan we zo, gezamenlijk, richting de invoering van de Omgevingswet. Dorpsbelangen bedankt de gemeente, dat deze Bad Nieuweschans voor de pilot Omgevingsplan heeft gekozen en dat een en ander in samenwerking met het dorp wordt opgepakt.

Werkgelegenheid – actie  
Geen goede combinatie; dorp – energiewinning  
Kwaliteit woningbouw

Geen windmolens  
Sport- wandel- en belevingspark

Stelling 3: Het gebied rondom het station moet her ontwikkeld worden voor recreatie en toerisme met een grotere jachthaven en de bouw van recreatiewoningen door het slopen van de Remise en/of de Graansilo

- behoud historie
- ontwikkeling jachthaven
- 'fietsen – zimmerfrei'
- uitkijkpunt
- hoogstaande overnachtingsmogelijkheid
- zelf regie marketing
- 'buitensport'

Actief vastgoed promoten  
Doe iets met ruimte, gebied, historie

Openbare jachthaven  
Niet slopen – herontwikkeling  
Vaarverbinding Duitsland  
Starterswoningen  
Vrije sector  
Investeren in aanbod ten behoeve van recreatie

### **Thema: Wonen, leven, voorzieningen, verkeer, veiligheid en ondernemen**

Regels kunnen ook stimuleren  
Kans om iets mogelijk te maken

rol gemeente  
mengpaneel

Behoeftte aan bepaald kader  
Ouderen kunnen blijven wonen in Bad Nieuweschans

welstand in Omgevingsplan

Combi fysiek sociaal  
Houding: alles kan, mits .....

Dorpsvisie belangrijk identiteit nodig

Gezond verstand eenvoudiger minder regels  
coördinatoren bij de gemeente

'WIJ'

reuring – rust  
zoveel mogelijk vrijlaten

hoe ga je 'mits' organiseren?

draagvlak belangrijk

loslaten  
-> wel basisvoorwaarden  
Vertrouwen  
Faciliteren

Levensloop bestendig wonen in het dorp

Wat is leefbaarheid?

Aanpak 'rotte appels' door wie?

Beleving

Vergunningverlening moet dialoog zijn

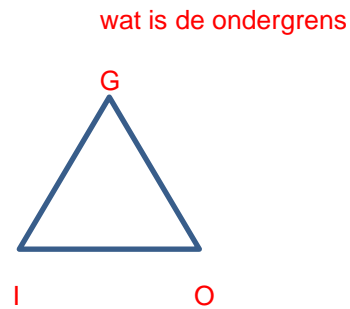
Wat is de speelruimte

Bij evenementen grenzen aangeven (gemeente faciliteren, veiligheid)

Zoek je de leefomgeving die bij jouw wensen past of pas je de leefomgeving aan?

Dorp laten meedenken over ontwikkelingen

Kan het wel met minder regels? Nee sommigen verwachten regels van de gemeente.



Stelling 1: Als iemand zich onveilig voelt, kan beter de huisarts gebeld worden dan de overheid

Eerst zelf oplossen

Niet voor elk wissewasje naar de overheid.

Rol dorpsbelangen? Gebiedsregisseur

Allebei even ver weg

Stelling 2: 100% veiligheid is vergelijkbaar met het streven naar 100% geluk

Geluk kan ook in een onveilige omgeving

Soms lever je veiligheid in voor geluk

Stelling 3: Er moeten in Bad Nieuweschans alleen starterswoningen worden gebouwd om jongeren in Bad Nieuweschans te houden.

Ook levensloopbestendig  
Zorgfuncties

Is dat (stelling) voldoende of is er meer voor nodig?  
Er moet 'iets' in Bad Nieuweschans komen, dat de jongeren vast houdt.  
Stilte, rust

Wat heeft Bad Nieuweschans wel? - treinverbinding

### **Thema: cultuur, sport, vrije tijd en wellness**

Stelling 1: De thema's 'Werelderfgoed Waddenzee' en 'De Graanrepubliek' kunnen Bad Nieuweschans als Kuuroord versterken en nog beter in de markt zetten.

Hoe de beide thema's linken aan Bad Nieuweschans? Afstand verkleinen door arrangementen

Mist: 'vesting' -> bijzonder dorp (over de dorpsgrens)

Kuuroord als onderdeel van 'bijzonder dorp' -> op welke wijze te koppelen?

Museum 'De Graanrepubliek' -> interactief natuurlijk

Verbinden met omgeving -> niet vergeten dat Bad Nieuweschans een grensdorp is  
Middels vaarverbinding

Kenniscentrum Waddenzee!

Te veel 'paarden' -> kies!

Bad Nieuweschans is ook een vestingplaats -> terugbrengen

Bad Nieuweschans in grote wellness kader  
Kans als kuuroord in relatie tot omgeving

Het dorp is meer dan een kuuroord, alhoewel het kuuroord wel voor bezoekers zorgt -> wellness is primaire ingang. Verbinden met nieuwe kansen à la Bataviastad (in het dorp)

Hoe zorg je dat Fontana bezoekers, buiten de poort komen?  
Middels (gezondheids)arrangementen:

- Fietsen
- Varen
- galerie

Hoe 'boor' je een nieuwe doelgroep aan? Bedenk ook wie is de doelgroep bij ontwikkelingen.

Zie wellness als onderdeel van het grote geheel  
Voorstraat: is de brug een fysieke belemmering?  
Wil je alles toestaan?

Fontana heeft twee goede restaurants

Verbinding met de bossen en zee kan beter (aan viaduct, toegangsweg wordt al gewerkt)

Denk ook aan alternatieve vervoermiddelen: elektrisch

Maak het dorp eenrichtingsverkeer: zo zien bezoekers meer van het dorp

Nu is er niet veel te doen in het dorp -> je gaat er niet voor vanaf de snelweg (zoals bij Bourtange)

Thematisch organiseren/verbinding met (bijvoorbeeld via varen)

Je moet beginnen met het gebied aantrekkelijk maken

Doelgroep: meerdaagse bezoekers Fontana. Deze bezoekers willen en kiezen voor kwaliteit: all inclusive.

Combineren met bijvoorbeeld een Bergmankliniek -> herstel in Bad Nieuweschans organiseren

Als voorbeeld wordt Bad Zwischenahn genoemd. Heeft dit dorp meer aantrekkingskracht? De ontwikkeling van Bad Zwischenahn heeft ook lang geduurd.

Betekent de realisatie van Spa World een versterking? Gaan deze bezoekers het dorp in? Er zijn trekkers in het dorp nodig. Voorstraat inrichten als Bataviastad. De routing in het dorp zodanig aanleggen dat men meer van het dorp ziet.

Stelling 2: Alle nieuwe functies in Bad Nieuweschans moeten een relatie hebben met het thema 'wellness'

Bij wellness wordt aan luxe/duur gedacht. SpaWorld meer dagrecreatie; ander publiek?

De 'lange' bezoeker van Fontana = potentie voor aanvullende activiteit

De stelling is te beperkend. Beter: nieuwe (gezondheid) ontwikkelingen mogen wellness niet schaden

Dorp moet leefbaar blijven

Wellicht aanvullen met paramedische klinieken met aanvullend slaap accommodatie

Kuren + vesting + verbinding Westerwoldse Aa

Stel nieuwe ontwikkelingen scoren wel groen (denk aan casino): wel/niet toestaan?

Link Graanrepubliek: streekproducten

Moeten aansluiten bij ondernemersinitiatieven dit vraagt maatwerk en duurzaam is wenselijk

Stelling is te beperkt, alhoewel 'wellness' wel een sterk punt van het dorp is.

Denk meer als Bad Zwischenahn: meer verwante functies (klinieken). Integraal kuurdorp: herstel voor lichaam en geest. Verbinding met nieuwe ziekenhuis Scheemda en revalidatieklinieken.

Bad Nieuweschans grenst aan Duitsland -> meer benutten -> samenwerking aangaan met Bunde. Omgevingsplan met betrekking Bunde: 'wat brengt het jou, in plaats van wat brengt het ons.

Rustpunt wielrenners; deze komen veel door Bad Nieuweschans maar er zijn weinig faciliteiten. Ook in de regio is horeca wel aanwezig, maar komt het regelmatig voor dat deze gesloten is op momenten dat je bijvoorbeeld koffie wilt drinken.

Evenementen organiseren.

Wellness plus de geneugten van het leven? Mouterij zou passen -> biertje hoort bij de geneugten. Wellness = gezondheidsbeleving

Een (gerenommeerd) casino in Bad Nieuweschans moet mogelijk zijn.

Een nieuwe ontwikkeling moet synergie opleveren.

Galeries zijn in het dorp niet meer vertegenwoordigd. Zou als een keten kunnen werken; je bezoekt een galerie, eet een broodje et cetera.

Combineren met revalidatie OZG Scheemda

Spa World ook zorg gerelateerd

Vaarrecreatie: Duitse verbinding = smal en ondiep richting Duitsland

Overigens moet je je afvragen of je moet inzetten voor het uitbreiden van vaarrecreatie richting de Waddenzee; veel mensen hebben niet het benodigde materiaal om te bevaren. Een en ander zou wel in arrangementvorm kunnen. Via Dekker bijvoorbeeld.

Stelling 3: Er moet een recreatiepark (vakantiehuisen à la Center Parcs) ontwikkeld worden op de locatie Nijkans en het Bedrijventerrein Bolwerck

Er 'moet' niks

Draai de stelling om: is er een markt voor?  
Nu niet geschikt, markt niet klaar voor  
Kan alleen gerealiseerd middels particulier initiatief

Markt aanboren kan middels: welkom heten -> rode loper strategie

Bij de afweging die gemaakt moeten worden voor een dergelijk initiatief moet een duidelijke invulling helder zijn (voor je het weet zit het park vol met gastwerkers)

Doet afbreuk aan (Kuur)dorp

Nijkans -> kans voor zorg- c.q. recreatiewoningen.

Belangrijk is de kwaliteit (die duurt) in relatie tot prijs

Mist: dynamiek, reuring jonge mensen. Wat kunnen we die bieden?

Naast A7; wel een goede plek? Kleinschalig kan?

Markt (nu een slechte tijd voor investeren) moet aangeven: Oldambt faciliteert

Optrekken met Bunde

Stel dat een recreatie parken ontwikkelaar wil? Dan gelijk oppakken  
Wegingsfactor met locatie Blauwestad

Gemeenschappelijk oppakken

De stelling is te gesloten; in het omgevingsplan moet worden opgenomen: moet 'open' zijn

Voorkeur voor een zonnepark boven een recreatiepark

Waarom wordt er niet over bedrijvigheid gesproken? Het is moeilijk om als overheid ontwikkelingen te sturen. Je kunt wel ruimte bieden voor creëren

Recreatiepark niet in Bad Nieuweschans, maar in Blauwestad toestaan. Dit opnemen in Omgevingsplan.

De ontwikkeling Nijkans is kleinschalig; recreatiewoningen met relatie zorg. Zorghotel? Verbinding met revalidatieoorden.

Fietsers moeten beter gefaciliteerd worden in het dorp.

Vestiging van een mouterij/brouwerij met proeflokaal: positief

Voorstraat als beleving straat inrichten; een en ander moet uit ondernemerschap komen

Cultuurhistorie -> geef het smoel!

# Vormvrije raadsbijeenkomst Omgevingsplan Bad Nieuweschans 30 mei 2017

Aanwezig: vijftien raads- en commissieleden

Vanuit de gemeente en projectgroep: tien projectgroep leden en medewerkers vanuit de gemeente

Vanuit Rho adviseurs: twee adviseurs

In verband met het ophalen van input voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans is er op 30 mei 2017 een avond georganiseerd voor de raads- en commissieleden. Onderstaand volgt een weergave van de avond.

De programmaleider heet iedereen welkom. Ze geeft aan dat de invoering van de Omgevingswet in 2019 gevolgen heeft. Alhoewel 2019 nog best ver weg lijkt, is de gemeente Oldambt bezig om de invoering van de Omgevingswet voor te bereiden. In verband hiermee wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie ('wat wil de gemeente op grote lijnen') en aan het Omgevingsplan Bad Nieuweschans. Het Omgevingsplan Bad Nieuweschans komt in de plaats van het bestemmingsplan en zal als voorbeeld dienen voor een Omgevingsplan voor de hele gemeente Oldambt.

Eén van de aanwezige Rho adviseurs, het bureau wat de gemeente ondersteunt bij het opstellen van het Omgevingsplan, geeft door middel van een presentatie aan wat de stand van zaken is bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Wat hebben we tot nu toe gedaan. Hoe is de projectgroep samengesteld et cetera. Nadat ze dit heeft verteld zijn er vier stellingen die we aan de raadsleden willen voorleggen.

Per stelling wordt aangegeven hoe daar door raadsleden / commissieleden op is gereageerd.

Stelling 1:

**De rust in Bad Nieuweschans is fijn, nieuwe voorzieningen/ontwikkelingen zijn niet nodig**

Wat vindt het dorp zelf? Dit moet het dorp zelf bepalen. Hierop reageert dorpsbelangen Bad Nieuweschans dat ze middels een enquête dit aan het dorp hebben voorgelegd. Het dorp profiteert te weinig van de vele bezoekers die Fontana bezoeken. Bad Nieuweschans wil laten zien dat Bad Nieuweschans meer is dan alleen Fontana.

Hotelgasten van Fontana komen soms wel in het dorp. Dagjes mensen niet. De adjunct-directeur Fontana, is bestuurslid dorpsbelangen.

Fontana heeft een gesloten systeem. Alles is daar. De horeca in Bad Nieuweschans zelf is eenzijdig, alleen bars.

Waarom wordt het gebied rondom de Westerwoldsche Aa niet meegenomen in dit bestemmingsplan? De projectleider geeft aan dat het bestemmingsplan voor Bad Nieuweschans geactualiseerd moet worden. Voor het gebied ten zuiden van Bad Nieuweschans is een recent bestemmingsplan. Voor de pilot is daarom alleen ten noorden van de A7 aangewezen en dat is ook het gebied waarin we mogen experimenteren met het omgevingsplan.

Stelling 2:

**Bad Nieuweschans is meer dan de Voorstraat en Fontana, kijk ook naar andere kansen**

Voor inwoners is Bad Nieuweschans al meer dan alleen de Voorstraat en Fontana. Duitsers schijnen na het kuren graag te willen gokken, waarom niet wandelen / fietsen. Geeft het heffen van tol op de Duitse snelweg straks niet meer reuring in het dorp? Dorpsbelangen reageert hierop door te zeggen dat het dorp niet blij is met die reuring. Het dorp wil ook rust en al dat verkeer door het dorp is slecht voor het milieu. Vrachtauto's geven nu al overlast. Het moet goed wonen en leven zijn en blijven in Bad Nieuweschans. Dorpsbelangen heeft een enquête gehouden in het dorp voor input dorpsvisie.

## Weergave stakeholders bijeenkomst Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans

Datum: 6 november 2017  
Locatie: De Akkerschans in Bad Nieuweschans  
Deelnemers: Fontana Resort  
Drie vertegenwoordigers van Dorpsbelangen Bad Nieuweschans  
Twee vertegenwoordigers van de provincie Groningen  
GGD Groningen  
Acantus  
Solidus Solutions  
Sociaal Werk Oldambt  
Politie  
Waterschap  
Veiligheidsregio  
Landkreis Leer  
Vier leden van de projectgroep, gemeente Oldambt  
Twee projectleiders, gemeente Oldambt

Eén van de projectleiders heet iedereen welkom. Via een videoboodschap spreekt de wethouder gemeente Oldambt, die helaas niet bij de bijeenkomst aanwezig kan zijn, de stakeholders toe. Zij geeft een korte toelichting over de invoering van de Omgevingswet in 2021 en de pilot Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans en wenst de deelnemers een goede bijeenkomst toe.

De werkwijze van de middag wordt door de projectleider verder toegelicht; de stakeholders gaan in vier groepjes uiteen. In dit groepje bespreken zij voor hun werkveld of organisatie/bedrijf belangrijke aandachtspunten voor het Omgevingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De opbrengst van de groepjes wordt plenair aan het einde van de bijeenkomst teruggekoppeld. De input wordt meegenomen bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. Deze nota van uitgangspunten wordt waarschijnlijk in januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld waarna een concept bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zal worden opgesteld.

Na een voorstelronde gaan de deelnemers aan de bijeenkomst in de vier groepjes aan de slag.

### Plenaire terugkoppeling

De terugkoppeling van groep 1 wordt door de vertegenwoordiger van Fontana gedaan. Hij geeft aan dat de opdracht best lastig was; er zijn nauwelijks kaders meegegeven en je zit niet met alle disciplines aan tafel. Maar het groepje 'schiet met hagel in de hoop dat er iets geraakt wordt'. De aandachtspunten van groepje 1 zijn:

- Het dorp Bad Nieuweschans ligt als het ware in een kom (bad). Met de klimaatverandering in het achterhoofd is er meer wateropvang nodig. Ook warmteafhandeling, zeker in de dicht bebouwde gedeelten van het dorp, verdient aandacht.
- De hoofdlijn van het Omgevingsplan zou volgens groepje 1 moeten zijn; meer ruimte voor kansen, niet denken in beperkingen. De wereld en de techniek gaan snel en er moet binnen het Omgevingsplan ruimte zijn om daarop in te spelen.
- De entrees van het dorp moeten verbeterd worden, met name de entree vanaf de A7 en vanaf Oudezijl.
- In het plan moet ruimte zijn om in te zetten op toerisme. Dit is al één van de speerpunten van de gemeente. Vanuit dit onderwerp moet er ruimte komen voor campers en de benodigde voorzieningen die daarmee samenhangen.
- Het vestingkarakter van het dorp is nu beperkt zichtbaar. Hiervoor is een aantal jaren geleden een verbeelding gemaakt, maar deze verbeelding is niet verder uitgewerkt. Je zou het vestingverleden via de Voorstraat kunnen versterken. Onder andere ook middels markten en kunst.
- In het Omgevingsplan moet aandacht zijn voor de geluidsnormen in verband met de A7-brug over de Westervoldsche Aa en de snelweg.
- De kwaliteit van bewoning moet worden verbeterd. Eén en ander heeft ook te maken met de vergrijzing in het dorp; dit verdient aandacht.



- Van het bedrijventerrein het Bolwerck kan een energie terrein gemaakt worden. Wellicht kun je hierbij gebruik maken van het opleggen van een tijdelijke bestemming. Hierbij wordt opgemerkt op dat Solidus en Fontana overleg hebben gehad over het profiteren van elkaars energie. Vanwege bepaald beleid is dit echter geen haalbare kaart gebleken en dat is jammer.

Dorpsbelangen verzorgt de terugkoppeling van groep 2. In groepje 2 is vooral gefocust op 'woningen'.

- In het dorp zijn nieuwe woningen nodig, nieuwe woningen met kwaliteit. De nieuwbouw in Bad Nieuweschans dateert van 1980. Eerst moeten er echter woningen (en rotte appels) worden gesloopt.
- Over de mogelijke ontwikkeling van een zonnepark op het bedrijventerrein het Bolwerck worden al een aantal maanden gesprekken gevoerd. Het dorp is over deze ontwikkeling geïnformeerd en is positief gestemd hierover.
- Het groepje heeft nagedacht over wat je voor de toekomst met de Voorstraat zou kunnen doen. De ontwikkeling van meer activiteiten, onderdeel van recreatie en toerisme, als Bed & Breakfast en galleries is gewenst en zou kunnen lukken.
- In het gebied van de Oude Remise is ontwikkeling gestart maar dit zou verregaander opgepakt kunnen worden door in dat gebied ook camperplaatsen met voorzieningen te ontwikkelen (stuk braakliggende grond na de brug vanuit de richting Oudezijl met verpauperde bebouwing) Verder zou je in die hoek van het dorp watersportvoorzieningen kunnen aanleggen.
- Bad Nieuweschans heeft 1400 inwoners en dit is een absolute ondergrens voor het behoud van voorzieningen. Als het inwoneraantal (verder) naar beneden gaat, raakt het voorzieningen kwijt. Er zijn in het dorp 450 arbeidsplaatsen. Deze medewerkers zouden in het dorp kunnen wonen, maar dit vraagt om goede kwaliteitswoningen die er nu niet zijn.

De aandachtspunten voor het Omgevingsplan van groep 3 worden ook door een vertegenwoordiger van dorpsbelangen toegelicht. Duidelijk is al wel dat er overlap in de aandachtspunten van de groepen bestaat.

- Fontana en Solidus zijn belangrijk voor het dorp.
- In het kader van recreatie en toerisme; benoem de historie van panden in het dorp.
- De entrees langs de snelweg verdienen aandacht. Zet hierbij in op de aantrekkingskracht van 'kuuroord' en 'vesting'.
- Bad Nieuweschans heeft sterke punten; het ligt aan de spoorlijn en de A7 en heeft een busverbinding.
- Het behoud van de basisschool in het dorp is een voorwaarde voor de levendigheid van het dorp en het behoud van de jeugd voor het dorp.
- Het niveau medewerkers bij Solidus ligt op MBO 3-4. Middels open dagen, wellicht samen met Fontana, zou het bedrijf als werkgever bekender kunnen worden gemaakt bij scholieren.
- De camping zou verplaatst kunnen worden naar de grond bij de entree vanaf de A7, compleet met camperplaatsen met voorzieningen.
- Rondom Bad Nieuweschans zijn mooie natuurgebieden. Bewegen is voor bewoners mogelijk. Dit moet wat beter uitgedragen worden. Het aanleggen van een wandelpad rond het Bolwerck is nog een optie.

Voor groep 4 wordt de input door een projectgroep lid toegelicht. De stakeholders in groep 4 waren zeer divers qua vakgebied en dat leverde nieuwe invalshoeken op.

- De Veiligheidsregio benadrukt dat zij graag vooraan in processen wil worden betrokken. Zij kunnen dan op voorhand adviseren en meedenken. De Veiligheidsregio streeft een open houding na.
- Vanuit de politie wordt het aandachtspunt 'verkeer' benadrukt. In Bad Nieuweschans heb je twee soorten verkeer; vrachtverkeer die buiten het dorp om rijdt en bestemmingsverkeer. In de woongebieden moet er geen last zijn van het vrachtverkeer of sluijverkeer.
- Een plek voor jongeren wordt ook onder de aandacht gebracht. Het jeugdthunk is buiten het dorp gesitueerd, geen goede zaak.
- In het dorp wonen ouderen, een behoorlijke groep mensen heeft alleen een uitkering; hoe besteden die hun tijd; daar zouden voorzieningen voor kunnen worden ontwikkelt.
- Dorpsbelangen vindt vooral dat wonen veilig moet zijn. Goede woningen voor jongeren zijn ook noodzakelijk. Initiatieven in dit verband zijn op korte termijn gewenst.

- Vanuit de Landkreis Leer wordt aandacht gevraagd voor de toeristische veilige verbindingen. In dit verband wordt ook de oversteekplaats over de rondweg aangehaald, alsmede nieuwe functies voor het bedrijventerrein het Bolwerck. Vergeet bij nieuwe ontwikkelingen daar, niet de fiets- en wandelroutes mee te nemen.
- Vanuit recreatie en toerisme wordt de ontwikkeling met betrekking tot de Oude Remise benoemd. Maar ook vanuit het oogpunt van de Veiligheidsregio is deze ontwikkeling belangrijk. Er is namelijk een vergunning afgegeven voor het vervoer van onveilige stoffen over het spoor die langs het ontwikkelgebied loopt. Iets waar je rekening mee moet houden bij de ontwikkeling. Overigens moet die hele omgeving aantrekkelijker. Groep 4 vindt dat de gemeente hiervoor de verantwoordelijkheid moet nemen. Denk hierbij aan die vervallen schuurtjes/hobbymarkt. Het advies van groepje 4 is om op die plek iets voor de jeugd te creëren. Camperplaatsen met aanverwante voorzieningen en/of trekkershutten zou ook nog een optie voor die plek kunnen zijn.

De projectleider bedankt iedereen voor zijn of haar inbreng. Zoals eerder gesteld wordt de input meegenomen in de nota van uitgangspunten bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans. De bedoeling is dat deze in de januari vergadering van de gemeenteraad wordt vastgesteld. Na vaststelling zal de verdieping volgen; de regels, de plankaart, hoe flexibel kan het Omgevingsplan zijn, hoe zit het met tijdelijk bestemmen et cetera. Wellicht bestaat de mogelijkheid van het opnemen van een soort keuzemenu waarmee geschoven kan worden. Ook wordt de mogelijkheid van 'ontwikkeling met daaraan voorwaarden verbonden' (beloningsplanologie) voorgesteld. De stakeholders zullen de weergave van de bijeenkomst en de concept nota van uitgangspunten ontvangen.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Bad Nieuweschans is een oefening (een pilot onder de Crisis- en Herstelwet) voor een gemeente breed Omgevingsplan. Er zijn in het kader van dit Omgevingsplan al eerder bijeenkomsten geweest. Er zijn vrij veel overeenkomsten in de aandachtspunten en input die uit die bijeenkomsten aangedragen worden. Toch levert de bijeenkomst van de stakeholders nieuwe inzichten op. Wat heel duidelijk is dat er gekeken moet worden naar de A7-entree van het dorp, zeker zolang SpaWorld niet ontwikkeld wordt. Er wordt aangegeven dat hiervoor al ideeën vanuit het dorp zijn; het witten van de onderkant van het viaduct en deze met LEDS verlichten. Ook wordt aangegeven dat het dorp vooral zijn sterke punten moet vermarkten. De fietsroutes waarop Bad Nieuweschans is aangesloten bieden hiervoor een goed aanknopingspunt. Zelfs het feit dat Leeuwarden (verbonden met het Waddengebied) culturele hoofdstad van Europa is in 2018, zou je op die manier kunnen vermarkten in Bad Nieuweschans.

Het binnenhalen van privé klinieken en deze ontwikkelen op bedrijventerrein Bolwerck wordt nog benoemd. Dit zou Bad Nieuweschans als wellness dorp versterken. Deze opvatting wordt aangevuld door te stellen wat het hele concept omvat: het kuuroord is Bad Nieuweschans, waarin zich een kuurcentrum bevindt en het bronnenbad bij Fontana.

Er bestaat bij de stakeholders een behoefte om op elkaars aandachtspunten te reageren. De projectleider geeft aan dat er op de nota van uitgangspunten en weergave van de bijeenkomst gereageerd kan worden. Of er dan weer een stakeholdersbijeenkomst wordt georganiseerd is nog niet helder. Wel kan er altijd in klein verband toenadering worden gezocht. Bijvoorbeeld door Waterschap, GGD en Veiligheidsregio. Na discussie hierover wordt duidelijk dat hierop toch een bepaalde regie wenselijk is en dat het bevoegde gezag verantwoordelijk blijft. Duidelijk wordt ook dat belangen onderling behoorlijk kunnen verschillen; de ene stakeholder beheert water, de andere stakeholder heeft last van water.

De projectleider geeft aan dat in de projectgroep Omgevingsplan zal worden besproken hoe de stakeholders betrokken blijven. Hierover vindt terugkoppeling plaats.

Tot slot geeft Dorpsbelangen aan dat er voor Bad Nieuweschans een dorpsvisie is opgesteld die in week 46 aan het college zal worden aangeboden. Van de dorpsvisie is een luxe folder gemaakt die hij aan de stakeholders mee geeft.

De projectleider bedankt iedereen nogmaals voor deelname aan de bijeenkomst en wenst iedereen een goede terugreis.

Verbindingen zoeken en verbeteren met de Dollard. Supermarkt belangrijke trekker, Duitsers al voor 10.00 uur voor de deur. Bad Nieuweschans breder zien, meer als onderdeel van de hele vestingsroute langs de grens. Misschien milieu / autoverkeer ook zien als een kans. Ga fietsen verhuren.

Keltisch festival was een enorm succes. Nu te weinig bewoners vanuit het dorp die dit willen organiseren.

Idee: themamarkten.

Stelling 3:

**De dorpsvisie wordt 1 op 1 overgenomen in het omgevingsplan**

Ja, mits.....

Goed nadenken voor welke onderwerpen programma's opgesteld gaan worden en welke niet. Ideeën moeten wel passen binnen de kaders van bijvoorbeeld milieuregelgeving. Omgevingsdienst betrekken. Een programma kan ook worden aangepast aan de dorpsvisie. Ook de omgevingsvisie die we nu opstellen is niet 'in beton gegoten' en kan worden aangepast. Het zal voor ons allemaal een zoektocht zijn hoe al deze nieuwe plannen, visies en programma's in relatie tot elkaar staan.

Wel in de gaten houden dat het omgevingsplan ook zekerheid moet bieden aan belanghebbenden. Er zal veel nieuwe jurisprudentie komen.

Ja, mits blijft staan. Niet direct één op één.

Stelling 4:

**Om meer ontwikkelingen te stimuleren zijn er minder regels nodig**

Goede regels op de goede plek. Het belang van de regels moet afgewogen worden en tegenstrijdigheden eruit. Regels moeten nu hebben en doelmatig zijn. Het zou ook kunnen dat je doordat je meer vrijheid geeft er juist meer regels nodig zijn.

Er is meer vertrouwen nodig, in plaats van minder regels.

Tot slot stellen we nog de vraag op welke wijze de raad betrokken wil worden bij dit Omgevingsplan. Er wordt aangegeven dat de wijze waarop de raad betrokken is bij de omgevingsvisie erg prettig is. Daar waar in het vervolg proces dilemma's zitten, keuzes gemaakt moeten worden, dan wil de raad graag hierbij betrokken worden en hierover discussiëren. Wellicht kan dit ook een keer besproken worden in het H2O overleg.

De verwachting is dat na de zomer de startnotitie klaar zal zijn.

De projectleider bedankt de aanwezigen.