

Gemeente Oldambt
Bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg,
Ganzedijk/Hongerige Wolf

Vastgesteld

Bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg,
Ganzedijk/Hongerige Wolf

Code 12-62-04 / 26-06-13

GEMEENTE OLDAMBT 126204 / 26-06-13
**BESTEMMINGSPLAN FINSTERWOLDE, DRIEBORG, GANZEDIJK/
HONGERIGE WOLF**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Nieuw bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf	1
1. 2. Wet ruimtelijke ordening-2008	1
1. 3. Plangebied	1
1. 4. Inhoud toelichting	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Provinciaal beleid	2
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. HUIDIGE SITUATIE	5
3. 1. Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken	5
3. 2. Cultuurhistorie	8
3. 3. Functionele structuur	10
4. PLANUITGANGSPUNTEN	15
4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur	15
4. 2. De gewenste functioneel-ruimtelijke structuur	15
4. 3. Wonen	15
4. 4. Bedrijvigheid	17
4. 5. Voorzieningen en leefbaarheid	18
4. 6. Verkeer	19
4. 7. Groen en recreatie	19
5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	20
5. 1. Water	20
5. 2. Milieu - geluid	21
5. 3. Bodem	22
5. 4. Externe Veiligheid	22
5. 5. Luchtkwaliteit	24
5. 6. Ecologie	25
5. 7. Cultuurhistorie en archeologie	26
5. 8. Duurzaamheid en energie	27
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	28
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	28
6. 2. SVBP 2008	28
6. 3. Wet ruimtelijke ordening-2008 / Wabo 2010	28
6. 4. Toelichting op de bestemmingen	29

7. UITVOERBAARHEID	35
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	35
7. 3. Grondexploitatie	35
8. INSPRAAK EN OVERLEG	36

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Advies Steunpunt Externe veiligheid**

Bijlage 2 **Advies Brandweer Regio Groningen**

Bijlage 3 **Nota inspraak- en overlegreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Nieuw bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf

De gemeente Oldambt zet in op een actuele planologische regeling - een nieuw bestemmingsplan - voor de kernen Finsterwolde, Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf. Het gaat om een plan voor in hoofdzaak de bestaande dorpskernen. Daarvoor geldt nu nog een aantal, deels verouderde bestemmingsplannen die door de raad van de voormalige gemeente Reiderland zijn vastgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt voor de kernen in een actuele planologische regeling voorzien.

Omdat het gaat om een actualisering vormen de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

1. 2. Wet ruimtelijke ordening-2008

Bij het maken van dit plan is rekening gehouden met de eisen vanuit de *Wet ruimtelijke ordening* en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening*. Deze wetgeving is met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden. Uit de wet vloeit verder voort het maken en digitaal beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan wordt daaraan voldaan.

1. 3. Plangebied

Het plangebied wordt in hoofdzaak bepaald door de bestaande dorpsbebouwing van de kernen Finsterwolde, Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf. Het plan vervangt qua grondgebied in hoofdzaak de bestaande plannen. De plangrenzen zijn verder afgestemd op de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied (rond alle drie kernen) en de bestemmingsplannen Blauwestad en Beerta (rond Finsterwolde).

1. 4. Inhoud toelichting

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- de randvoorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een weergave van inspraak en overleg (hoofdstuk 8).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

- *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013*

Provinciale Staten hebben op 17 juni 2009 het *Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013* vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn in het Omgevingsplan geïntegreerd. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven. Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. De gemeente Oldambt, die deel uitmaakt van de regio Groningen-Oost ligt in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses zullen afnemen.

De *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009* is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere voorwaarden aan:

- woningbouw in bestemmingsplannen;
- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
- bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

Op 2 februari 2011 heeft de provincie een partiële herziening van de Omgevingsverordening vastgesteld. Het betreft een 'beleidsluwe' herziening: er zijn artikelen gewijzigd, aangevuld of gerepareerd, maar de inhoud van het beleid is niet veranderd.

Daarnaast is op onderdelen een nieuwe verordening in voorbereiding; vaststelling daarvan wordt in maart 2013 verwacht.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. De Omgevingsverordening bevat een kaart (6a) waarop de waardevolle landschapselementen zijn weergegeven.

Daaruit komt de aanwijzing van het "waardevolle groene lint" langs de Hoofdweg in Finsterwolde naar voren. Bij herziening van 2012 is daar het oostelijke deel van de Hoofdweg aan toegevoegd. De aanduiding voor het groene lint geldt tevens voor een klein deel van de weg aan de zuidzijde van Drieborg.

Verder blijkt uit de Omgevingsverordening de aanduiding “glaciale rug” op delen van de dekzandrug in Finsterwolde. Het gaat hier met name om de gevoeligheid van de bodem voor diepe grondwerkzaamheden.

Op de kaart 4 “Natuur” komen gebieden voor die tot de EHS worden gerekend. Deze liggen westelijk en zuidoostelijk van Finsterwolde. Behoud en ontwikkeling van deze natuurgebieden staat voorop. Regeling van deze EHS-gebieden vindt plaats in de aangrenzende bestemmingsplannen Blauwestad en Buitengebied. Daarnaast valt een klein deel van het EHS-gebied binnen de plangrens. Voor zover aan de orde dienen ontwikkelingen binnen het plangebied geen afbreuk te doen aan de aangrenzende EHS-gebieden. Overigens is het karakter van het voorliggende bestemmingsplan primair dat van een beheerplan, gericht op de bestaande functies.

2. 2. Gemeentelijk beleid

- *Huidige bestemmingsplannen*

Er zijn voor het plangebied is het begin van het vorige decennium bestemmingsplannen opgesteld. Het betrof:

- het bestemmingsplan “Finsterwolde”, vastgesteld door de gemeenteraad van Reiderland op 6 juli 2004. Het besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen over het bestemmingsplan dateert van 18 oktober 2004. Gedeputeerde Staten onthielden aan een aantal onderdelen van de plankaart en de voorschriften hun goedkeuring;
- het bestemmingsplan “Nieuw Beerta, Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf”, vastgesteld door de gemeenteraad van Reiderland op 30 oktober 2002. Bij besluit van 12 maart 2002 verkreeg het bestemmingsplan mede de goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Voor beide plannen werd aan een aantal nieuwbouwmogelijkheden de goedkeuring onthouden.

Op grond van het toentertijd geldende provinciale beleid, was de uitbreidingsruimte voor de gemeente Reiderland 0 en kon er alleen gebouwd worden in het gebied van de Blauwe Stad en voor het hogere marktsegment. Met het oog daarop werd een aantal nieuwbouwmogelijkheden, die nog in de bestemmingsplannen waren opgenomen, buiten de goedkeuring gelaten. Voor Finsterwolde was daarnaast nog aan een aantal meer specifieke planonderdelen goedkeuring onthouden. Voor zover thans aan de orde, worden deze in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

Naast deze plannen voor de dorpskernen zijn als vigerende bestemmingsplannen te noemen:

- een correctieve herziening Finsterwolde ex artikel 30 WRO waarbij de plandelen, die niet door Gedeputeerde Staten waren goedgekeurd, als nog waren geregeld;
- een bestemmingsplan voor kinderopvang “Gisela” in Drieborg;
- een partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied en Hongerige Wolf ten behoeve van de aanleg van een tracé hoofdaardgastransportleiding Noord-Zuid tracé;
- het bestemmingsplan Blauwestad.

- *Woonplan Oldambt*

Op 1 juli 2009 is door de gemeenten, die op 1 januari 2010 de gemeente Oldambt zijn gaan vormen, het *Woonplan Oldambt* vastgesteld. Dit woonplan kent veel belang toe aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Het plan bevat daarnaast een woonprogramma voor de periode 2009-2018. Het woonplan hecht onder meer aan het belang van huisvesting voor (bijzondere) doelgroepen.

Met dit bestemmingsplan wordt primair de bestaande bebouwingsstructuur opnieuw geregeld en worden de bestaande bouw mogelijkheden (volgens de vigerende bestemmingsplannen) van een actuele planologische regeling voorzien. Er wordt daarenboven niet in de toevoeging van nieuwe woningen voorzien. Als zodanig wordt geen beslag gelegd op de nieuwbouwruijnte. Voorts zijn de in de vorige plannen opgenomen nieuwbouwmogelijkheden, die toen door Gedeputeerde Staten buiten de goedkeuring waren gelaten, niet meer opgenomen.

- *Welstandsnota*

De gemeente Oldambt bereidt een nieuwe welstandsnota voor die begin 2013 wordt vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de kernen Finsterwolde-Drieborg-Ganzedijk/Hongerige Wolf.

Wat betreft de verhouding tussen bestemmingsplan en welstandsnota het volgende. De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting van het dorpsgebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij vooral om de ruimtelijke hoofdvorm van gebouwen. De overige *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, erscheiding, oriëntatie van woningen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) zullen op grond van het welstandsbeleid worden beoordeeld.

3. HUIDIGE SITUATIE

3. 1. Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van de kernen Finsterwolde, Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf.

Binnen het plangebied valt Finsterwolde als een wegdoorp aan te merken, terwijl Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf de kenmerken van dijkdorpen hebben.

Finsterwolde: wegdoorp

Ontstaan

Finsterwolde hoort tot de wegdorpen met grootschalige bebouwingselementen, zoals die in het Oldambt worden aangetroffen. De oude wegdorpen liggen op reeksen lage zandopduikingen te midden van uitgestrekte klei- en veengebieden.

Sinds de 11^{de} eeuw is hier sprake van permanente bewoning in deze nederzettingen met een vanouds sterk agrarisch karakter. Vanuit de boerderijen langs de weg in het lint werden de achterliggende landerijen geëxploiteerd. Daardoor ontstond een opstrekend verkavelingspatroon, terwijl er verschillende grondsoorten van een agrarisch bedrijf deel uit maakten.

Op kleine schaal werd in de middeleeuwen veen afgegraven door kloosters en particulieren. Nederzettingen verplaatsten mee. Omdat de afstanden vanuit de oude dorpen naar de (nieuwe) vruchtbare kleigebieden in het noordoosten te groot werden, werden soms nieuwe reeksen van nederzettingen gesticht.

Vanuit ongeveer 1750 kwam de omschakeling van gemengde agrarische bedrijvigheid naar akkerbouw op gang met geleidelijk aan grote, welvarende bedrijven. Het aantal arbeidskrachten steeg. Uit deze economische bloeiperiode dateren nog de dorpsstructuren met grote Oldambsterboerderijen.

Landarbeiders die aanvankelijk eerst bij het agrarisch bedrijf woonden, gingen zich meer zelfstandig in kleine woninkjes vestigen.

De hoofdweg, op zijn natuurlijke ondergrond (zandopduiking), is kenmerkend voor de structuur en vormt de ruggengraat van een wegdoorp als Finsterwolde. (Half)verharde landbouwwegen staan dwars op de hoofdweg. Aan de kleizijde komen weinig verbindingswegen voor, aan de zandzijde meer, soms met bebouwing.

De uitbreidingen na 1950 zijn veelal nieuwbouwwijken met een stratenpatroon dat geen verwantschap meer heeft met de oude structuur. In Finsterwolde heeft zich nieuwbouw met name aan de noordzijde van de Hoofdweg en aan de oostzijde van de Klinkerweg ontwikkeld.

Water speelt in het dorpsbeeld van de wegdorpen nauwelijks een rol.



Kenmerken:

Patroon van wegen

- Hoofdweg, op zijn natuurlijke ondergrond (zandopduiking) vormt de ruggengraat van een wegdoorp als Finsterwolde;
- (Half)verharde landbouwwegen dwars op de hoofdweg. Aan de kleizijde komen weinig verbindingswegen voor, aan de zandzijde meer, soms met bebouwing.

Bebouwingselementen

- Oorspronkelijke bebouwing grotendeels uit één type gebouwen opgetrokken, variërend van klein en eenvoudig, tot kolossaal en luxueus. Maar de situering van de boerderijen en burgerwoningen is steeds gelijksoortig: panden met de voorgevel naar de weg en met de nokrichting evenwijdig aan de kavelrichting;
- Afstand tot de weg en de ruimte tussen de panden is variabel;
- Omstreeks 1750 is de Oldambster boerderijtype tot ontwikkeling gekomen, een speciaal op de akkerbouw afgestemde boerderijvorm: een grote schuurruimte met aan een lange zijde een stal en een tasruimte tussen de gebinten. Woonhuis en schuur worden na 1800 onder een doorlopende nok gebracht. De zaadzolder boven het woonhuis heeft rijen lage ramen in de voorgevel. Via 'krimpen' wordt de overgang van het relatief smallere voorhuis naar de schuur gemaakt. De boerderijen zijn overwegend in rode steen gebouwd met helder oranje pannen. Het houtwerk is meestal wit met groen. Sommige 19^{de} eeuwse voorhuizen zijn gepleisterd;

Bebouwingsstructuur

- Variatie in hoofdvorm langs hoofdlint: meer grootschalig langs hoofdlint, bescheiden vormen op zijwegen;
- Zeer langgerekt, loopt door in het buitengebied en richting Blauwestad.

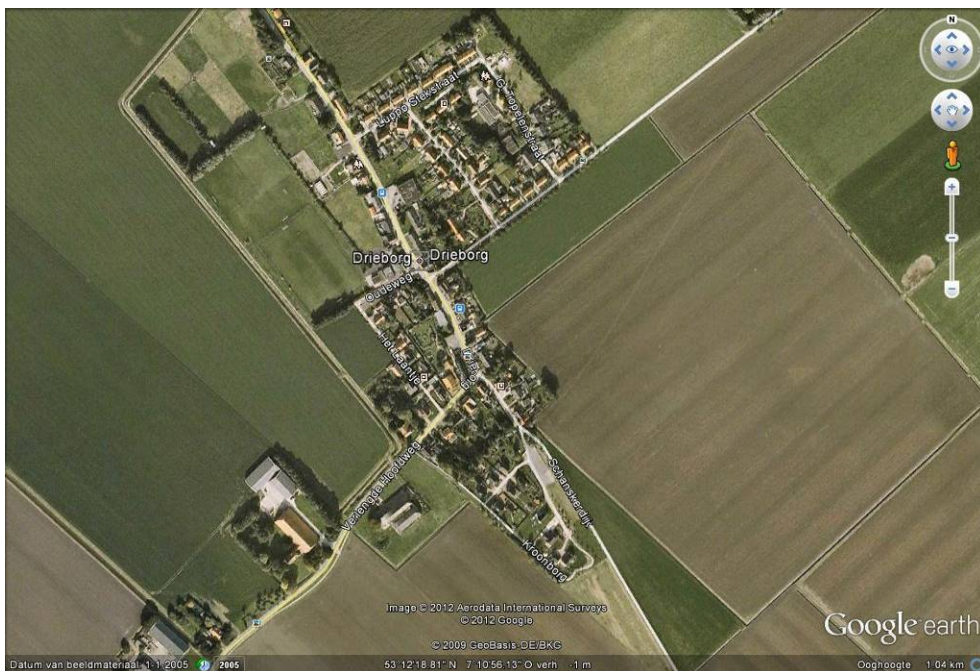
Inrichting / openbare ruimte

- Hoofdweg is een belangrijk ruimtelijk element en de stedenbouwkundige inrichting draagt bij aan de visuele aantrekkelijkheid van het dorpsbeeld.

Drieborg / Ganzedijk / Hongerige Wolf: dijkbuurtschappen

Ontstaan

De dijkdorpen in dit deel van het Oldambtgebied hebben hun oorsprong in de bedijkingen van het gebied. De nederzettingen ontstonden na aanleg van de Oudedijk in 1657. Tot in de late middeleeuwen speelde de zee een belangrijke rol en strekte deze zich ver landinwaarts uit, in de vorm van de Dollardboezem. Vanaf de 17^{de} eeuw is door de aanleg van dijken land op zee gewonnen. Na de Hamdijk was de Schanskerdijk in de oostelijke arm van de Dollardboezem de tweede dijk waarmee land werd ingepolderd. Deze dijk liep vanaf de in 1628 gestichte Nieuweschans, via de route waar nu de dijkbuurtschappen Drieborg, Oudedijk, Kostverloren, Hongerige Wolf, en Ganzedijk liggen, naar Finsterwolde. Hiermee ontstond de Schanskerpolder. De inpolderingen en bedijkingen kregen in de 18^{de} en 19^{de} eeuw een vervolg (Oostwolderpolder, Finsterwolderpolder, Reiderwolderpolder, Carel Coenraadpolder). Op en nabij de dijken ontstonden de dijkdorpjes en dijkbuurtschappen, primair voor de huisvesting van arbeiders. Opvallend in Drieborg is het samenkomen van drie dijken, als zodanig enig in de provincie Groningen.



Figuur 1. Drieborg: samenkomen van drie dijken

Kenmerken:

Patroon van wegen:

- dijklichaam nog goed te herkennen aan het hoogteverschil (van plaatselijk enkele meters) met het land ter weerszijden;
- (smalle) weg loopt over de kruin van de (voormalige) dijk;
- gering aantal dwarswegen en kruispunten.

Bebouwingsstructuur

- lintbebouwing langs de weg;
- bebouwing overwegend niet-agrarisch en van Oldambster type;
- overwegend kleinschalige bebouwing langs de (voormalige) dijken, voornamelijk woningen, plaatselijk afgewisseld met kleinschalige bedrijven;
- bij latere uitgroei langs de dijklichamen is de bebouwing veelal wat verder van de straat af geplaatst en komen diverse panden van het Oldambster type voor. Ook de percelen zijn hier dieper, met een vloeiende overgang naar het landschap;
- dichtheid van bebouwing varieert, concentratie bij kruispunten als in Drieborg; evenwel geen gesloten straatwanden;
- geringe bouwblokdiepte, soms zo gering dat de bebouwing met de nok evenwijdig aan de weg geplaatst zijn;
- bij Drieborg en Ganzedijk is de bebouwing in de naoorlogse periode uitgebreid met enkele arbeiderswijkjes.

Relatie tot het landschap

- dijklichaam als begrenzing tussen oud en nieuw land;
- grens gemarkeerd door hoogteverschillen;
- herkenbaar dorpsilhouet met weinig opgaand groen.

3. 2. Cultuurhistorie

Verplicht onderdeel bij het opstellen van bestemmingsplannen is sinds 1 januari 2012 de aandacht die het thema “cultuurhistorie” dient te krijgen. Ook de provincie Groningen wijst in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* en in de *Omgevingsverordening 2012* op het belang van een goede bescherming van cultuurhistorische waarden.

Vanuit het Rijk zelf (RACM) wordt gewezen op een ontwikkeling waar bij het omgaan met cultuurhistorie niet alleen gekeken wordt naar bijzondere objecten, maar ook naar de context daarvan.

In dat verband kan allereerst gewezen worden op het *Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt 2011-2012* dat door Libau Groningen, samen met de gemeente, de provincie Groningen en betrokken maatschappelijke organisaties is opgesteld. In deze nota krijgt wordt de ontstaansgeschiedenis met de ruimtelijke hoofdkenmerken beschreven. Daarna wordt per gebied het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geschetst.

De kernen die deel uit maken van deze herziening, liggen net als de meeste van de andere kernen, op de Dollardrand. Deze vormt de ruimtelijke drager van de dorpen, waarin groene linten met Oldambster boerderijen het beeld bepalen. In de ruimtelijke opbouw vormt het gebied de begrenzing tussen enerzijds het open Oldambtgebied (“de Wiede Leegte”) en het schiereiland van Winschoten. De doorgaande wegverbindingen ontsluiten de dorpen en gebieden ter weerszijden van de Dollardrand.

Als uitgangspunt (regieaanwijzing) voor deze Dollardrand wordt in het Ontwikkelingsperspectief het volgende aangegeven:

“ De Dollardrand is in stedenbouwkundig-landschappelijke zin een ruimtelijke eenheid.

De Dollardrand vormt een visueel sterk element dat tegelijk kwetsbaar is voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Dorpsontwikkelingen horen van oudsher thuis in de Dollardrand."

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft, is het volgende uitgangspunt - ingeval van perceelsgebonden ontwikkelingen - aan te halen:

" Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden gestuurd op behoud van het bijzondere doorgaande karakter en continuïteit voor wat betreft het silhouet en de verbindende rol van de Dollardrand in het Oldambster landschap. Bij ontwikkelingen wordt bovendien ingezet op behoud van het huidige transparante karakter van grote delen van de lintstructuur."

Voor de lintdorpen zelf geeft het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief de volgende regieaanwijzingen:

- afleesbaar houden van de karakteristieke lintenstructuur in het Oldambster landschap met doorgaande hoofdlinten, verbindingslinten en dwars hierop staande laantjes;
- de doorgaande oude hoofdlinten worden qua bebouwing en inrichting opgevat als ruimtelijke eenheid. Nieuwe - grotere - invullingen langs de oude structuren worden zorgvuldig ingepast binnen de ruimtelijke karakteristiek van deze gebieden.

Nieuwbouw die voor wat betreft korrelgrootte en typologie niet binnen de lintenstructuur past, krijgt een plek in de meer recente dorpsuitbreidingen;



- voorzieningen horen van oudsher aan het hoofdlint thuis en ondersteunen daarmee hun belangrijke ruimtelijke functie. Het woonkarakter van de verbindingslinten en de meer informele dwarslaantjes wordt beschermd.

Naast de waardevolle dorpsstructuren noemt het *Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief* ook de waardevolle dorpsbebouwing.

Ook in het vigerende plan en andere vergelijkbare plannen wordt een beleid voorgestaan voor behoud van waardevolle individuele panden. Het betreft hier vooral een aantal Oldambsterboerderijen langs het hoofdlint, waarvan een aantal met karakteristieke slingertuinen. Daarnaast is sprake van een aantal kenmerkende arbeiderswoningen; ook bij dit gebouwentype is bebouwing van het krimpentype aanwezig.

3. 3. Functionele structuur

3.3.1. Bevolking en wonen

Waar Finsterwolde tot de grotere kernen in de gemeente kan worden gerekend, zijn de overige kernen in dit plangebied veel kleiner. De volgende cijfers laten het huidige beeld zien.

Kern:	Aantal inwoners (2012):	Woningvoorraad:
Finsterwolde	2417	1050
Drieborg/Oudedijk	474	202
Ganzedijk	193	84
Hongerige Wolf	53	29

De woonfunctie is bepalend voor een groot deel van de bestaande bebouwing. Binnen de woningvoorraad bevinden zich vooral vrijstaande woningen langs de oorspronkelijke wegen, terwijl in de planmatige uitbreidingsbuurten veel rijtjes woningen en twee-onder-één-kap woningen. Het betreft hier een aantal planmatige, naoorlogse uitbreidingen.

De woningvoorraad is over het algemeen van goede kwaliteit.

Op enkele locaties zijn plannen in ontwikkeling voor nieuwbouw of herstructurering. Deze ontwikkeling is reeds lopend beleid. Meer specifiek is te noemen de recente renovatie in Ganzedijk, de ontwikkeling van een CPO-project aan de Schwertmannweg, de start van de nieuwbouw in Hardenberg en plaatselijke vernieuwingen. Bij het genoemde CPO-project worden woningen onder collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Specifieke zaken aangaande het wonen zijn in het *Woonplan Oldambt (2009)* en het actuele collegeprogramma 2010-2014 in beeld gebracht.

Delen van de bestaande huurvoorraad en plaatselijk ook in de particuliere sector komen op kortere, dan wel langere termijn voor verbetermaatregelen in aanmerking. De wijze waarop dit kan plaatsvinden wordt in overleg met betrokkenen bepaald en vindt buiten het kader van dit bestemmingsplan plaats.

Voor het overige is binnen de bestaande woningvoorraad merendeels sprake van een goede woonsituatie in een aantrekkelijke en ruime woonomgeving.



3.3.2. Bedrijvigheid

Vanouds kenmerkten de dorpskernen zich door menging van functies. Aanwezige bedrijvigheid hoort daartoe. Deze functiemenging is thans in hoofdzaak nog aanwezig in de centrumzone van Finsterwolde en plaatselijk in de uitlopers daarvan. Een vrij omvangrijke bedrijfsontwikkeling heeft zich voorgedaan in de vorm van het palletbedrijf bij de zuidelijke entree van Finsterwolde. Ook komen daar nog enkele overige bedrijven voor. Het betreft bedrijven in de detailhandel, dienstverlening, bouwnijverheid, horeca en autohandel. In de andere kernen is incidenteel bedrijvigheid aanwezig. Te noemen is verder de kleinschalige bedrijvigheid die zich in combinatie met de woonfunctie ontwikkelt.

Binnen het plangebied liggen nog enkele functionerende agrarische bedrijven (akkerbouwbedrijven). Deze liggen met name aan de zuidzijde van de Hoofdweg in Finsterwolde

Aparte bedrijventerreinen zijn bij de dorpen niet aanwezig. Concentratie van nieuwe of meer grootschalige bedrijvigheid vindt in Winschoten plaats. Knelpunten in milieuhygiënische en/of ruimtelijke zin kunnen zich vooral voordoen bij bedrijvigheid in woongebieden.

Hoewel voor de meeste vormen van bedrijvigheid de planologische regeling in combinatie met de milieuwetgeving in voldoende mate in een regeling voorziet, is ter plaatse van de Klinkerweg 122 (locatie voormalig transportbedrijf) sprake van een aandachtspunt.

3.3.3. Voorzieningen en instellingen

Finsterwolde wordt tot de 'complete' dorpen gerekend. In het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* worden complete dorpen beschreven als kernen waar de meest wezenlijke voorzieningen nog aanwezig zijn: minimaal één basisschool, een dorps huis, een winkel en een aansluiting op openbaar vervoer. De overige kernen vallen onder het verzorgingsgebied van Finsterwolde of Beerta.

Een schets van het voorzieningenniveau geeft het volgende beeld.

Finsterwolde

Finsterwolde is een kern met een goed pakket aan voorzieningen. Er is sprake van een aantal meer verspreid gelegen voorzieningen die een functie voor primair Finsterwolde zelf hebben en daarnaast van voorzieningen die tevens een functie voor de omliggende kernen en het landelijk gebied hebben.

Tussen Beerta en Finsterwolde, onderdeel van het plangebied, ligt het voorzieningengebied De Hardenberg. Hier heeft de afgelopen jaren een belangrijke concentratie van voorzieningen plaatsgevonden.

In dit gebied zijn gevestigd:

- het *MSB De Hardenberg*, met daarin een zwembad, fitnessruimte, een sporthal en een sportcafé;
- het *gezondheidscentrum Reiderland* met een regionale functie voor de eerstelijnsgezondheidszorg voor de regio. Er zijn in het gezondheidscentrum ruimtes ten behoeve van huisartsen, apotheek, mondzorg en tandarts en overige eerstelijns voorzieningen (logopedie, thuiszorg, fysiotherapie, logopedie, diëtistenpraktijk).

Verder is aan de Beukenlaan, eveneens in het gebied Hardenberg, een basisschool gevestigd (OBS De Bouwsteen). Eveneens komen hiervoor:

- Buitenschoolse opvang BSO Vlaamse Reus;
- Peuterspeelzaal Lutje Grut.

Tevens is hier de bibliotheek aanwezig.





Buiten het gebied De Hardenberg komt met name rond de Hoofdweg een aantal voorzieningen voor:

- zalencentrum De Pyramide, een belangrijke sociaal-culturele voorziening, tevens dorpshuisfunctie. Dit ligt aan de noordkant van de Hoofdweg;
- een aantal winkels (dagelijkse levensmiddelen);
- enkele horecavoorzieningen.

Voorts zijn er als sport- en recreatieve voorzieningen naast MSB De Hardenberg een ijsbaan aan de Westbaan.

Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf

In Drieborg zijn als basisvoorzieningen aanwezig: een basisschool (OBS Drieborg) en een sporthal (beiden aan de Topelenstraat), en daarnaast een dorpshuis (aan de Oudedijk) met daarin tevens kinderopvang. Aan de Oudedijk is verder nog een ijsbaan en een sportvoorziening aanwezig. Er zijn plannen voor realisering van een nieuwe kinderopvang.



In Ganzedijk is een buurthuis aan de G. Gernaatweg gevestigd. Daarnaast zijn er net als in Finsterwolde Steunstees, ontmoetingsplaatsen voor bewoners van waaruit activiteiten worden georganiseerd en men terecht kan met vragen en problemen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

3.3.4. Verkeer en vervoer

De dorpen in het plangebied worden primair ontsloten door de N967, een provinciale weg die vanaf de *Blauwe Roos* in de A7 in noordelijke richting op enkele kilometers verbinding met Finsterwolde geeft. Vanaf de Hoofdweg loopt deze als Finsterwolder Hamrik door, een doorgaande verbinding naar Ganzedijk en vandaar af als Oudedijk naar Drieborg.

De overige wegen binnen het plangebied hebben in hoofdzaak het karakter van woonstraat. Enkele wegen in het plangebied lopen door in het omliggende landelijk gebied.

Binnen de verkeersstructuur zijn geen ontwikkelingen aan de orde die voorzien in nieuwe externe ontsluitingen.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur

Wat betreft het bestaande dorpsgebied legt de gemeente met dit bestemmingsplan het accent op behoud binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van het dorpen met waar mogelijk ruimte voor kwaliteitsverbetering. Eerder zijn deze in hoofdstuk 3 weergegeven. Deze kenmerken verdienen met dit bestemmingsplan bescherming.

Het gaat om:

- de cultuurhistorisch waardevolle elementen (structureel, individueel);
- de landschappelijke structuur;
- de waardevolle groenelementen.

Ook al is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur als zodanig kenmerkend, de dorpskernen zijn niet aangewezen als beschermde dorpsgezicht.

De cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen worden in met het plan van een beschermende regeling voorzien.

4. 2. De gewenste functioneel-ruimtelijke structuur

Het perspectief voor de kernen moet geplaatst worden in de situatie waarin de bevolking in het gebied als geheel afneemt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Binnen de beschreven perspectieven worden de uitgangspunten hierna per thema uitgewerkt.

4. 3. Wonen

4.3.1. Bestaande bebouwing

In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en (individuele) aanpassingen van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen, getoetst aan het algemeen belang. Dat betekent dat een perceelsgebonden ontwikkeling van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie in de omgeving niet in het gedrang komt.

Voor zover er meer gebiedsgebonden ontwikkelingen optreden (bijvoorbeeld buurtvernieuwing) zal een aparte afweging plaatsvinden.

4.3.2. Lopende plannen voor woningbouw

- *CPO project Schwertmannweg*

Aan de Schwertmannweg is een project waarbij woningbouw onder collectief particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld.

Het project, waarvoor in het geldende plan al bouwmogelijkheden waren opgenomen, is bedoeld om de doorstroming op gang te brengen en in te spelen op de veranderende woningbehoefte door de optredende krimp. Ontwikkeling vindt plaats door de *Vereniging Finsterwolde Bouwt zelf*.

- *Nieuwbouw/locaties*

Op grond van het vigerende plan is de nieuwbouwlocatie Hardenberg in ontwikkeling genomen. De infrastructuur is in hoofdzaak aanwezig, de woningbouw in beperkte mate. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan worden de bestaande bouwmogelijkheden overgenomen. Er vindt geen toename van nieuwe bouwmogelijkheden plaats. De bestaande bouwmogelijkheden zijn opgenomen in het *Woonplan Oldambt*. Daarin is voor het gebied Hardenberg een maximale reservering gedaan voor vijftien woningen, voor de Verzetsheldenbuurt van zeven, voor het CPO-project van veertien, alsmede voor enkele lopende invullocaties van drie woningen.

- *Toekomstplan Ganzedijk (2011)*

In Ganzedijk zijn de afgelopen jaren een 30-tal woningen gerenoveerd (25 huur- en vijf koopwoningen). Daarnaast zijn er zes woningen afgebroken. Deze situatie, zoals die in overleg tussen betrokkenen (provincie, gemeente, Acanthus, dorp) tot stand is gekomen, is vertrekpunt voor de planologische regeling. Onderdeel van het toekomstplan is verder de aanleg van een vlindertuin en een dorpsbos met wandelpad.

- *Dorpsvisie Drieborg (2008)*

In een samen met de Vereniging Groninger Dorpen gemaakte dorpsvisie zijn de sterke en aantrekkelijke kanten van Drieborg in beeld gebracht. Gewezen is op de betekenis van de dorpsgemeenschap, de ontwikkelingen in de woningbouw, de aanwezige basisvoorzieningen (school, buurthuis, café), de wenselijkheid voor kleinschalige (recreatieve) bedrijvigheid en het ondernemerschap.

In dit bestemmingsplan, dat het karakter heeft van een beheerplan, worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wel wordt ruimte geboden voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met de woonfunctie, zijn de voorzieningen planologisch geregeld en wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken. Volledig nieuwe ontwikkelingen worden apart geregeld.

- *Afstemming Omgevingsverordening (2008)*

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de regionaal gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.

De provincie heeft in haar overlegreactie gewezen op de in voorbereiding zijnde herziening van de Omgevingsverordening op grond waarvan een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende deel uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, blijft het huidige artikel 4.7, lid 1, van de Omgevingsverordening (in de herziening vernummerd tot artikel 4.7a, lid 1) van overeenkomstige toepassing.

De provincie heeft in het kader van het overleg over het voorontwerp van dit bestemmingsplan gevraagd naar de afstemming op de beschikbare nieuwbouwruiimte.

Tussen provincie en gemeente zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte tot 2014, mede gebaseerd het *Woonplan Oldambt*. Deze afspraken zijn vastgelegd in een brief van de Stuurgroep Regionaal Woonplan Oost-Groningen van 30 oktober 2009 aan het college van Gedeputeerde Staten. De gemeente heeft, mede in het vervolg op het *Woonplan Oldambt*, bestuurlijke afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte. Daaruit blijkt dat het programma, inclusief de nog niet benutte plancapaciteit, onder het maximaal aan toe te voegen woningen blijft. Zie ook het eerder gestelde onder "nieuwbouw/locaties".

In de uitvoering van het woonbeleid gebruikt de gemeente een woonprogramma. Verder hanteert de gemeente Oldambt vanaf 1-1-2012 voor de ontwikkeling in de woningvoorraad een monitoringssysteem aan de hand van de CBS-woningstatistiek. Deze gegevens worden ook vertaald naar bestemmingsplannen. Het betreft hier de *Monitoring Woonplan Oldambt*. Op die manier wordt de beschikbare (rest)capaciteit per bestemmingsplan periodiek gemotiveerd, mede in relatie tot het algehele woonprogramma voor de gemeente.

Gelet hierop constateert de gemeente voldoende afstemming met de Omgevingsverordening.

4. 4. Bedrijvigheid

4.4.1. Algemeen

Wat betreft de bedrijvigheid is er vanouds sprake van enkele agrarische bedrijven voornamelijk aan de Hoofdweg door Finsterwolde. Verder komen er diverse bedrijven voor in het centrumgebied rond Hoofdweg en enkele relatief grotere bedrijven (als PKP-postpallets) bij de zuidelijke entree van Finsterwolde.

Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de aanwezige bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskommen.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven wordt een nieuwe functie mogelijk gemaakt (zoals wonen en lichte bedrijvigheid).

Omdat het in de huidige situatie met uitzondering van enkele wat grotere (niet-agrarische) bedrijven vooral om relatief kleinschalige bedrijvigheid gaat, ligt het accent op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. De ruimtelijke inpassing vindt met behulp van bouwregels plaats en de milieuhygiënische inpassing door gebruiksregels en door gebruikmaking van de regelgeving op grond van de *Wet Milieubeheer*.

In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn - waar zij voorkomen binnen de bestaande woonbebouwing - specifiek bestemd. Op grond van de *Wet Milieubeheer* kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld.

4.4.2. Bedrijvigheid in woongebieden

In de bestaande nieuwbouwbuurtten zijn nieuwe bedrijfsmatige functies vanwege ruimtegebrek en te verwachten verkeersoverlast ongewenst; het bestemmingsplan voorziet daar dan ook niet in.

In het bestemmingsplan wordt verder rekening gehouden met het gemeentelijk beleid voor aan-huis-verbonden beroepen / werken-aan-huis. De regeling daarvan is gebaseerd op het reguliere beleid van de gemeente Oidambt.

De criteria voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn de volgende:

- de woonfunctie moet in ruimtelijke en functionele zin voorop blijven staan;
- de aan-huis-verbonden activiteiten voor beroep of bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- er mag maximaal 40% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten, met een maximum van 50m²;
- diegene die de aan huis verbonden activiteit uitoefent, moet tevens de gebruiker van de woning zijn;
- het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving, hetgeen betekent:
 - * de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met die van de omliggende woonbebouwing;
 - * er mag geen detailhandel plaatsvinden behalve voor zover direct verbonden met de aan huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, terwijl parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- het moet gaan om kleinschalige bedrijfsactiviteiten (categorieën 1 en 2 uit de Bedrijvenlijst).

4. 5. Voorzieningen en leefbaarheid

Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om, daar waar sprake is van levensvatbare voorzieningen, deze planologisch ruimte te geven voor ontwikkeling, wanneer dit nodig blijkt en ter plaatse mogelijk is. Wel geldt dat bij een mogelijke uitbreiding wordt gekeken naar de invloed ervan op de omgeving. Overigens wordt het beleid aangaande voorzieningen met name sectoraal geregeld en is het bestemmingsplan voorwaardenscheppend.

Voor dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Daarin vervult Finsterwolde een belangrijke verzorgende functie voor de omliggende kleinere kernen, Blauwestad en het omliggende buitengebied.

De bestaande voorzieningen zijn geregeld onder de bestemming 'Maatschappelijk'.

Vrij recent is het voorzieningenniveau verbeterd door de realisering van een gezondheidscentrum en een multifunctioneel centrum in het gebied De Hardenberg.

Realisering van nieuwe maatschappelijke voorzieningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

4. 6. Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie worden op korte termijn geen bijzondere veranderingen verwacht. Het vastleggen van de bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan. Afgezien van de doorgaande wegen, hebben de straten in het dorp het karakter van woonstraten en zijn daarop ook ingericht. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor gewenste verkeerskundige aanpassingen of inrichtingsmaatregelen aan wegen of straten.

4. 7. Groen en recreatie

In dit bestemmingsplan wordt voor de woonomgeving naar een duurzame inrichting gestreefd. Groengebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke structuur van een buurt of die een afschermende functie hebben, zijn specifiek bestemd.

In een aantal gevallen kunnen waterlopen of groenvoorzieningen ook van cultuurhistorische waarde zijn, zoals in het begin van deze paragraaf is vastgesteld.

5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5. 1. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een sterke betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheersplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas, als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

In het waterbeleid is de gezamenlijkheid sinds een aantal jaren het belangrijkste trefwoord voor de aanpak.

In onderstaand kader wordt een korte toelichting gegeven op de relevante beleidsstukken. Daarna wordt ingegaan op de afstemming tussen het waterbeleid en dit bestemmingsplan.

- *Nationaal bestuursakkoord Water*

Meer ruimte voor water is nodig. Onder dat motto hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Voor gemeenten is onder meer afgesproken dat zij een waterplan opstellen waarin het beleid aangaande de waterkwaliteit en de -kwaliteit uiteengezet wordt.

In juni 2008 is het Bestuursakkoord geactualiseerd: *Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel*. Tot 2015 gaat het vooral om het omgaan met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur.

- *Provinciaal beleid*

Het waterbeleid van de provincie Groningen is verwerkt in een integraal omgevingsbeleid: het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013*. Daarin wordt het water als mede-sturend aangemerkt voor de ruimtelijke inrichting. Er moet voldoende water in zo natuurlijk mogelijke watersystemen aanwezig zijn. Veiligheid en een goede waterkwaliteit stelt het POP hierbij centraal. De wijze waarop tegen overstroming en wateroverlast kan worden ingespeeld, is in het POP verder uitgewerkt.

- *Waterschapsbeleid*

Op regionaal niveau worden regionale oppervlaktewatersystemen onderscheiden. In overleg met betrokkenen hanteren waterschappen daarvoor normen en geven ze maatregelen om daaraan te voldoen. Nieuwe ontwikkelingen worden aan een waterkansenkaart getoetst.

Het waterbeheersplan van het waterschap kent een functietoedeling die is afgestemd op het *Provinciaal Omgevingsplan*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn voor dit bestemmingsplan de volgende aspecten van belang.

Kwantiteitsaspecten:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Het voorliggende plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding te weeg brengen (veelal < 750 m²). In voorkomende gevallen zal een wateradvies worden gevraagd. Bij meer ingrijpende vernieuwingen zal de watertoets worden doorlopen. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn bij het doorlopen van de wijzigingsprocedures, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatertgangen en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten, maar ook langs de randen van het plan. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen;
- de bestemmingen langs de watertgangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen);
- in het bestemmingsplan worden enkele nog te realiseren of af te ronden plannen (nieuwbouw Hardenberg, herstructurering Schwertmannstraat) conform de geldende regelingen overgenomen. Het aspect 'water' is bij de totstandkoming reeds afgewogen en wordt bij de uitvoering geconcretiseerd.

Kwaliteitsaspecten:

- het waterkwaliteitsbeleid vindt zijn grondslag in het *Gemeentelijk Rioleringsplan*. Bij nieuwbouw- of herstructureringsprojecten wordt zoveel mogelijk met een gescheiden rioleringsstelsel. In de bestaande buurten is nog sprake van een gemengd stelsel.

5. 2. Milieu - geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan worden de bestaande woningen naar de wegzijde vastgelegd en worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan het herbestemmen van bestaande plannen. Dat betreft in het bijzonder de voltooiing van enkele nieuwbouw- en herstructureeringslocaties. Deze liggen oostelijk van de Klinkerweg, op afstand van de doorgaande wegen.

Regulier beleid van de gemeente is om na gereedkoming de woonstraten als 30-km zone in te richten. Dan is er geen sprake meer van een zoneplicht vanwege het wegverkeerslawaaï. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is er in dit soort locatie maar sprake van geringe verkeersintensiteit, in hoofdzaak bestaande uit bestemmingsverkeer.

5. 3. Bodem

▪ *Toetsingskader en beleid*

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan, dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Voor zover het bestemmingsplan voorzien in de afronding van de woningbouw heeft al eerder bodemonderzoek plaatsgehad. Daaruit is gebleken dat de bodemsituatie vanuit oogpunt van milieuhygiëne geen probleem voor de woningopbouw oplevert.

Ingeval van nieuwe ontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zal per concreet geval bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen van sterke verontreinigingen.

5. 4. Externe Veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het (concept) Besluit transportroutes externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt naar verwachting in 2013 vervangen door het Besluit transport externe veiligheid en het daaraan gekoppelde basisnet.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*). Dit is geborgd in de provinciale Omgevingsverordening.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. De definities van en daarmee het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de gemeente advies ingewonnen van het Steunpunt Externe Veiligheid te Groningen. De inventarisatie van het Steunpunt dateert van 25 april 2012. Vervolgens heeft het Steunpunt een advies opgesteld (30 oktober 2012); dat is integraal in bijlage 2 opgenomen. Samenvattend zijn voor dit bestemmingsplan de volgende conclusies van belang.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied geen Bevi-bedrijven zijn en dat het plangebied niet ligt binnen een invloedsgebied van een Bevi-bedrijf.

Dit bestemmingsplan voorziet voorts niet in de oprichting van Bevi-inrichting; deze zijn in de planregels uitgesloten.

Risicovolle transportroutes: N967

In het advies van het Steunpunt Externe Veiligheid wordt ingegaan op de N967 (Ekamperweg), die eindigt op de rotonde bij de Veenweg.

Binnen het plangebied ligt de provinciale weg N967. Conform het Provinciaal Basisnet is er geen PR_{max} . Het plaatsgebonden risico geeft derhalve geen belemmeringen voor dit plan. Wel dient op basis van het Provinciaal Basisnet een 30-meterzone te worden aangehouden waarbinnen geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen mogen worden opgericht. De 30-meterzone wordt gerekend vanaf de rand van de weg.

Zowel op grond van het concept Btev als het Provinciaal Basisnet moet het groepsrisico worden verantwoord. Op 22 september 2012 heeft Steunpunt een risicoberekening uitgevoerd voor de N967 (zie Bijlage 1).

Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ver beneden de oriënterende waarde.

Buisleidingen

Het plangebied wordt ter hoogte van Hongerige Wolf doorkruist door een vijftal hogedruk aardgastransportleidingen.

Het plaatsgebonden risico ligt overal op de leidingen en levert geen beperkingen op voor dit plan. Op grond van het Btev moet een zone van 5 meter aan weerszijden worden vrijgehouden van bouwwerken. Deze zogenaamde belemmeringenstrook is in de planregels opgenomen en wordt weergegeven op de verbeelding.

Verantwoording groepsrisico

Wat de verantwoording van het groepsrisico betreft is het advies van Brandweer, Regio Groningen benut. Daarin wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De plangebieden zijn daarbij beoordeeld op de effecten die in geval een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen optreden.

Onder verwijzing naar bijlage 2 waarin het volledige advies is weergegeven, wordt door de regionale brandweer het volgende geconcludeerd.

“Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat de plangebieden over het algemeen voldoende bereikbaar zijn en voorzien zijn van bluswatervoorzieningen in de woonkernen. Buiten de woonkernen, door de ligging in het buitengebied, geldt een lange opkomsttijd en kan de brandweer niet optimaal beschikken over bluswater. Hierdoor is voor het bestrijden van grote incidenten ondersteuning benodigd en daarvoor geldt een opkomsttijd van minimaal een half uur. Dit beperkt de mogelijkheden voor het snel en effectief bestrijden van incidenten.

Uit beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in de plangebieden geen sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Daarnaast bieden de plangebieden voldoende vluchtwegen om het gebied te verlaten. De plangebieden liggen grotendeels buiten het sirenebereik van het bestaande *Waarschuwing en Alarmering Systeem*. (WAS). De verwachting is dat eind 2012 *NL-Alert* (waarschuwen en informeren via de mobiele telefoon) wordt geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk. Geadviseerd wordt om de bevolking buiten het sirenebereik van het WAS bij een ramp op andere wijze te alarmeren (radio, sms, televisie, enz.).”

Resumerend kan worden vastgesteld dat, rekening houdend met genoemde adviezen, het bestemmingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

5. 5. Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de effecten van dit bestemmingsplan op de luchtkwaliteit kan worden opgemerkt, dat dit in termen van de regeling “niet in betekende mate” niet onevenredig bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteitssituatie. Het gaat in hoofdzaak om een bestemmingsplan dat op de aanwezige functies is afgestemd. Ook enkele nieuwe ontwikkelingen zijn relatief beperkt van karakter.

Resumerend kan worden gesteld dat het plan vanuit oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

5. 6. Ecologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

In een bestemmingsplan moet, voor zover aan de orde, rekening worden gehouden met beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura-2000 gebied.

De soortenbescherming vindt primair plaats op grond van de *Flora- en faunawet*. Op basis van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming liggen er geen beschermde natuurgebieden noch ecologische verbindingzones in het plangebied. Een uitzondering geldt voor een klein deel van de EHS die aan de zuidzijde van het plangebied tot in het bestemmingplangebied doorloopt. Deze grond maakt deel uit van het grotere gebied De Tjamme dat aan de zuidoostzijde van het dorp ligt en onderdeel van de provinciale EHS is.

Voor zover het EHS-gebied binnen het plangebied valt, wordt in een beschermende regeling voorzien.

Ook aan de westzijde van de dorpsbebouwing ligt een EHS-gebied en wel in de vorm van het natuurgebied van de Kromme Elleboog. Dit bestemmingsplan is in zijn begrenzing afgestemd op de aanwezige functies en terreingrenzen. De natuurgebieden zelf worden met dit bestemmingsplan niet aangetast. De ontwikkelingsmogelijkheden die het plan mogelijk maakt, zijn perceelsgebonden en afgestemd op die van het vigerende plan. Gelet daarop wordt niet uitgegaan van een significante invloed vanuit het plangebied.

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan primair betrekking op het gebied met bestaande dorpsbebouwing en enkele nader in te vullen locaties. Daar is overigens al sprake van overwegend bouwrijpe terreinen.

Vanuit oogpunt van ecologie is in de bestaande dorpsbebouwing naar verwachting geen sprake van (bijzondere) waarden die zou kunnen worden aangetast.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling/herstructurering binnen het bestaande bebouwingspatroon en de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen. Daarvan valt, gelet op het huidige gebruik en de ligging te midden van bestaande functies, geen significante invloed op beschermde soorten te verwachten. Geconcludeerd mag worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de *Flora- en faunawet* niet in het geding is.

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

5. 7. Cultuurhistorie en archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Aangaande het aspect van cultuurhistorie wordt opgemerkt dat Finsterwolde van oorsprong een wegdorp is en Drieborg en Ganzedijk dijkdorpen. De oorspronkelijke kenmerken, voor zover herkenbaar, worden met dit bestemmingsplan beschermd. Zie ook de beschrijving in hoofdstuk 3.2.

Ook de oorspronkelijke bebouwingsstructuur wordt met het plan beschermd. Datzelfde geldt voor de karakteristieke bebouwing zoals die langs delen van de Hoofdweg voorkomt en waarin enkele boerderijpanden met waardevolle (slinger-)tuinen voorkomen.

Overigens is er geen sprake van een wettelijk beschermd dorpsgezicht.

Een minder of niet-zichtbaar cultuurhistorisch aspect is de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle gebieden.

Als gevolg van het Europese Verdrag van Valletta (Malta) moet het archeologisch erfgoed in Europa beter beschermd worden.

Dit verdrag, dat in 1992 op Malta werd ondertekend door een groot aantal EU-landen - waaronder Nederland, heeft tot doel het veiligstellen van het Europese archeologisch erfgoed.

Ter implementatie van dit verdrag is per 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* van kracht geworden. Een belangrijk aspect van de wettelijke regeling is dat een plan op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie en de aanwezige waarden zo mogelijk moet veiligstellen.

- *Nota archeologiebeleid/beleidskaart Archeologie Oldambt*

De gemeente Oldambt heeft voor het thema cultuurhistorie/archeologie de Nota archeologiebeleid vastgesteld. Daarin komen enkele waardevolle cultuurhistorische elementen voor, zoals de dijken of dijkrestanten van Drieborg en Ganzedijk/Hongerige Wolf en enkele gebieden met archeologische verwachtingswaarden (Finsterwolde)

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan worden de kenmerkende cultuurhistorische elementen voorzien van een beschermende regeling: het betreft het waardevolle groene lint van Finsterwolde en deels Drieborg, de dijken van Drieborg en Ganzedijk, het waardevolle reliëf en de karakteristieke bebouwing. Ook de terreinen met archeologische (verwachtings)waarden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling.

5. 8. Duurzaamheid en energie

▪ *Toetsingskader en beleid*

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening-2009 aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Finsterwolde-Drieborg-Ganzedijk/Hongerige Wolf is een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie; nieuwe ontwikkelingen zijn, afgezien van perceelsgebonden ontwikkelingen, niet mogelijk gemaakt. Er zijn daarom geen specifieke eisen met betrekking tot duurzaamheid in dit bestemmingsplan opgenomen. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in veel gevallen mogelijk zonder vergunning. De kwaliteit van de leefomgeving vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging bij bestemmingsplannen. In de eerdere paragrafen van dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt omtrent de relevante omgevingsaspecten.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan - de bestaande situatie voorzien van een actuele regeling - is gekozen voor een zekere globaliteit in de juridische regeling. Alleen daar waar sprake is van te beschermen elementen, zoals karakteristieke bebouwing of kenmerkende elementen, zijn deze meer specifieke geregeld.

Deze wijze van bestemmen sluit aan bij het recente bestemmingsplan Beerta (vastgesteld door de gemeenteraad van Oldambt op 28 september 2011).

6. 2. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgesteld volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de kaart en in de regels.

Naast het digitale plan zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 op grond van de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* verplicht.

6. 3. Wet ruimtelijke ordening-2008 / Wabo 2010

Daarnaast zijn, vanwege de inwerkingtreding van de Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbelbelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld.

Voorts houden de planregels rekening met afstemming op de terminologie op de Wabo, de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*.

6. 4. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. De bestemming zijn op alfabetische volgorde in de planregels opgenomen. Na inleidende bepalingen met de gehanteerde begrippen en de wijze van meten, volgen de bestemmingen.

Bestemmingen

- Agrarisch

Binnen de bestemming Agrarisch vallen gronden met een agrarische functie. Het betreft zowel bebouwde als onbebouwde gronden.

Het eerste komt voor in de vorm van een drietal agrarische bedrijven in Finsterwolde. Het bestemmingsplan gaat uit van een grondgebonden bedrijfsvoering, wat ook aansluit bij de bestaande activiteiten (akkerbouw). Intensieve veehouderij is niet toegestaan.

De bedrijven zijn primair op basis van de aanwezige situatie bestemd, waarbij tevens rekening is gehouden met de regeling uit het vigerende plan. Aan de achter(=zuid)zijde van de bedrijven is nog een zekere ontwikkelingsruimte beschikbaar. Door hun ligging te midden van de dorpsbebouwing zijn de mogelijkheden beperkter dan voor de agrarische bedrijven in het buitengebied. Wel wordt de ruimte geboden voor functieverandering en -verbreding.

In ruimtelijke zin is de karakteristieke hoofdvorm aan de straatzijde beschermd.

Daarnaast vallen binnen deze bestemming enkele onbebouwde agrarische gronden. Deze zijn overeenkomstig hun huidig gebruik bestemd. Bebouwing wordt hier niet mogelijk gemaakt. De agrarische gronden dragen veelal bij aan de afwisseling van bebouwde en onbebouwde functies.

De ijsbanen in Finsterwolde en Drieborg komen binnen de onbebouwde agrarische bestemming voor en zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Er is rekening gehouden met de aanwezige ijsbaangebouwtjes.

- Bedrijf

Op enkele plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming "Bedrijf" voor.

Deze regelt over het algemeen kleinschalige (nijverheids- en verzorgende) bedrijven die zich binnen het dorp hebben ontwikkeld. In de vorm van de palletfabriek aan de zuidzijde van Finsterwolde is sprake van een meer grootschalige bedrijfsontwikkeling. Met het oog daarop is de aard van de bedrijvigheid vastgelegd en is een bouwvlak gegeven voor de toelaatbare bebouwing. Deze sluit aan bij de huidige planologische mogelijkheden; deze kunnen nog verder worden benut.

Binnen deze bestemming "Bedrijf" wordt de aard van de bedrijven vastgelegd. Bij de meeste van de bedrijven liggen ook woningen in de buurt en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid. Een bijbehorende dienst- of bedrijfs-woning is mogelijk, tenzij deze al binnen een (aangrenzende) woonbestemming valt.

- Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening is conform de geldende situatie in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De bestemming ligt in het gebied ten oosten van de Klinkerweg en betreft een zuiveringsinstallatie.

- Bos

Grenzend aan de dorpsbebouwing van Finsterwolde komt een boszone voor die in het gebied de dorpsbebouwing grenst en zorgt voor een overgang naar het natuurgebied van De Tjamme. Deze boszone is overeenkomstig de aanwezige situatie bestemd.

De planregeling is gericht op behoud. Voor een gebouwtje ten behoeve van beheer en onderhoud is een specifieke regeling opgenomen.

- Centrum

Binnen Finsterwolde is het centrale deel rond de Hoofdweg onder de bestemming "Centrum" gebracht. Deze bestemming voorziet in een afwisseling van meerdere functies, zonder dat deze apart zijn vastgelegd. Het gaat om woningen, detailhandel, lichte bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies geven het gebied het karakter van een dorpscentrum en met deze bestemming wordt die situatie planologisch geregeld. Een uitwisseling van deze functies is mogelijk.

Gelet op mogelijke invloed op de omgeving zijn de horecabedrijven op de aanwezige locatie vastgelegd, zodat uitwisselbaarheid hiervan met overige functies wordt voorkomen.

Naast deze functionele regeling wordt in ruimtelijke zin uitgegaan van de aanwezige bebouwingsstructuur. Daar waar panden vanwege hun situering en hoofdvorm een beeldbepalende bijdrage aan het dorpsbeeld vormen, zijn deze met een bouwvlak vastgelegd. Voor de overige centrumbebouwing is gewerkt met een algemene bebouwingsregeling die perceelsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden geeft.

- *Cultuur en ontspanning - Molen*

De aanwezige molen in Ganzedijk is onder de bestemming Cultuur en ontspanning gebracht. De bestaande functie en de aanwezige bebouwing worden daarmee voldoende geregeld. Rondom de molen geldt een zogenaamde molenbiotoop die een ongestoorde windvang moet garanderen.

- *Detailhandel*

De winkelfunctie buiten het centrumgebied van Finsterwolde valt onder de bestemming "Detailhandel". Het betreft bovendien een specifieke vorm van detailhandel en wel in de vorm van een kringloopwinkel, gevestigd westelijk van het dorpscentrum. De bestemming is ruimtelijk op de aanwezige situatie afgestemd met perceelsgerichte ontwikkelingsruimte.

- *Groen*

Aanwezige groenvoorzieningen zijn van de bestemming "Groen" voorzien. Het betreft hier een aantal gronden die op structureel niveau een bijdrage aan de groenvoorzieningen aan de dorpen leveren. Zo komt deze bestemming voor aan de noordzijde van Finsterwolde en in de vorm van wijkgroen. In Drieborg gaat het eveneens om groen rondom de dorpsfuncties, alsmede rondom kinderopvang Gisela (dit laatste overeenkomstig het daarvoor eerder vastgestelde bestemmingsplan).

Van belang is verder dat de bestemming Groen een regeling geeft voor de vliedertuin in Ganzedijk, De aanleg daarvan maakt deel uit van het *Toekomstplan Ganzedijk*, dat in overleg met Verenigingen Dorpsbelangen Ganzedijk en Hongerige Wolf is opgesteld.

- *Horeca*

Aanwezige horecavoorzieningen zijn apart geregeld; dit voor zover ze niet in het centrumgebied van Finsterwolde vallen. Het betreft het café De Drie Borgen in Drieborg en een tweetal horecabedrijven aan de Hoofdweg in Finsterwolde. De regeling sluit in ruimtelijke zin aan op die van het geldende plan.

- *Maatschappelijk*

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn met de gelijknamige bestemming "Maatschappelijk" geregeld. Het gaat hier om:

- de MSB en het gezondheidscentrum (gebied Hardenberg), alsmede de overige basisvoorzieningen in/rond het dorpscentrum van Finsterwolde;
- de basisschool, het dorpshuis, de kinderopvang en de sportaccommodatie in Drieborg;
- het dorpshuis in Ganzedijk.

Het bestemmingsplan voorziet over het algemeen in een regeling die afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie met perceelsgerichte ontwikkelingsruimte. In functionele zin wordt ruimte geboden voor functie-uitwisseling/-verbreding, daar waar de behoefte zich daarvoor aandient.

- *Maatschappelijk - Begraafplaats*

De aanwezige begraafplaats aan de oostzijde van Finsterwolde is dienovereenkomstig bestemd.

Er is rekening gehouden met een beschermende regeling voor de monumentale toren.

- *Natuur*

Langs de zuidzijde van het bebouwingslint van Finsterwolde ligt het natuurgebied de Tjamme, dat onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor een beperkt deel valt dit gebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Gelet ook op de Omgevingsverordening Groningen waarin dit gebied als EHS-gebied is opgenomen, is het gebied in dit bestemmingsplan bestemd als "Natuur". De bestemming is gericht op behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden.

- *Sport*

De bestaande sportaccommodaties (sportvelden in Finsterwolde en Drieborg) zijn met bijbehorende voorzieningen onder de bestemming "Sport" gebracht. De aanwezige bebouwing is door middel van bouwvlakken op de plankaart aangegeven.

- *Verkeer*

De doorgaande verkeersvoorzieningen zijn onder de bestemming Verkeer gebracht. Binnen de bestemming "Verkeer" staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de Klinkerweg/Hoofdweg door Finsterwolde, de Hoofdweg door Ganzedijk/Hongerige Wolf en de Oudedijk in Drieborg. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde *Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken* (BBLB) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

- *Verkeer - Verblijf*

Enkele ontsluitingswegen met een beperkte verkeersfunctie, die geen deel uitmaken van de planmatige woonbuurten, zijn onder de bestemming Verkeer-Verblijf geregeld.

- *Water*

De bestemming Water komt alleen voor in het dorpsgebied Finsterwolde en beperkt zich tot het vastleggen een deel van de waterloop de Raaiing en een deel van de Tjamme, voor zover aansluitend op het buitengebied.

Bij deze laatste gaat het niet alleen om een regeling vanwege de functie in de waterhuishouding, maar is met name gelet op de landschappelijk-ecologische betekenis.

- *Wonen*

Het nieuwe woongebied op de locatie Hardenberg, reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan, is deels met woningen ingevuld. Een verdere invulling is mogelijk binnen de reed aangelegde infrastructuur.

Ook het herstructureringsproject nabij de Schwertmannweg is onder deze bestemming gebracht.

Realisering vindt plaats binnen de kwantitatieve randvoorwaarden van het gemeentelijk woonbeleid (neergelegd in de *Woonvisie Oldambt* en de daarop gebaseerde woonprogramma's).

In kwalitatieve zin is door middel van bouwvlakken en gevellijnen de hoofdstructuur vastgelegd. Verder wordt rekening gehouden met een hoofdvorm die op de omgeving is/wordt afgestemd en op een ontsluitingspatroon dat aansluit op de omliggende woonstaten.

- *Woongebied*

De bestaande woonbuurten met bijbehorende voorzieningen (woonstraten, groenvoorzieningen, voetpaden, parkeerplaatsen) zijn onder de bestemming *Woongebied* geregeld. De bestemming is globaal van karakter. Grote veranderingen worden hier niet verwacht, daarom is ingezet op een bestemming die globaal van karakter is en uitgaat van de bestaande situatie. Daar waar sprake is van een karakteristieke situering/hoofdvorm is de regeling neer specifiek.

Per woning geldt de reguliere bijgebouwenregeling die ook in de de andere kernen voor de gemeente wordt toegepast. Daarnaast is ruimte voor aanhuis-verbonden beroep of een bedrijfsmatige activiteit voor zover deze kleinschalig is en passend is in de omgeving. De criteria zijn in hoofdstuk 4 nader aangegeven.

Meer specifiek geldt binnen deze bestemming dat op een tweetal percelen aan de G.Topelenstraat te Drieborg nog een aanvulling van het bebouwingspatroon kan plaatsvinden met twee woningen, voortvloeiend uit geldend beleid. Hetzelfde geldt voor een locatie aan de Hoofdweg in Finsterwolde. Het bestemmingsplan regelt deze locaties.

Dubbelbestemmingen

- *Leiding - Gas*

De buurtschap *Hongerige Wolf* wordt doorkruist door een leidingzone met een vijftal gasleidingen. Deze zijn door middel van een dubbelbestemming geregeld. De bestemming sluit aan bij die van het bestemmingsplan *Buitengebied* (ontwerp 2012).

- *Waarde - Archeologie 3 en 4*

Overeenkomstig de *Nota Archeologiebeleid* zijn de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 3 en 4" opgenomen. De eerste ligt op delen van het dorpsgebied *Finsterwolde*, de tweede op enkele beperkte delen van het plangebied van *Hongerige Wolf*.

De dubbelstemmingen hebben als doel om bij meer omvangrijke werkzaamheden na te gaan of er sprake is van archeologische waarden. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

- *Waarde - Dijk*

Het karakter van de buurtschappen *Drieborg* en *Ganzedijk/Hongerige Wolf* wordt in ruimtelijke zin bepaald door de structuur van oude dijken. Door middel van een dubbelbestemming wordt deze beschermd.

Deze regeling ligt in het verlengde van die uit de tot nu toe geldende bestemmingsplannen.

- *Waarde - Glaciale ruggen (artikelen 24 t/m 27)*

Conform de Omgevingsverordening Groningen is de dubbelstemming "Waarde - Glaciale ruggen" opgenomen.

Er geldt een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden. Gelet op de aanwezige dorpsfuncties zal dit in de praktijk slechts incidenteel consequenties kunnen hebben.

De regeling sluit aan bij een gelijksoortige in de bestemmingsplannen voor Midwolda en Oostwold.

- *Waarde - Groene linten*

Zowel in het provinciale beleid (*Omgevingsverordening Groningen*) als in het eigen gemeentelijk beleid (*Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt*) wordt de waarde erkend van de historische dorpslinten met waardevolle (slinger)tuinen. Deze waardevolle structuur langs de Hoofdweg in Finsterwolde en het zuidelijk deel van Drieborg is door middel van een dubbelbestemming beschermd. De regeling sluit aan bij een gelijksoortige in de bestemmingsplannen voor Midwolda en Oostwold.

Een omgevingsvergunning op kappen van waardevolle boombeplanting of de verandering van waardevolle tuinen geeft inhoud aan die bescherming.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan opgemerkt worden dat het plan merendeels betrekking heeft op een regeling die is afgestemd op het bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke inspraak- en overlegmogelijkheden geboden. In hoofdstuk 8 van deze plan-toelichting is daarop ingegaan.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een Cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied. Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied nog zullen voordoen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemer komen.

7. 3. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten reeds aan de andere kant is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied - enkele dorpskommen - wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat hierbij primair om een conserverend bestemmingsplan in een gebied met bestaande functies.

Incidenteel biedt het plan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen, maar deze zijn gebonden aan toepassing van een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de hiervoor benodigde procedure zal de grondexploitatie van de concrete plansituatie aan de orde komen.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast is overleg met de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de regionale brandweer gevoerd. In bijlage 3 bij deze toelichting is ingegaan op de ingekomen reacties.

Voor zover daarin aangegeven, is het bestemmingsplan hierop aangevuld of aangepast.

===