

Ruimtelijke onderbouwing

**Oostereinde 24 Winschoten, bouw
hotel/restaurant en zalencentrum**

Definitief

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.001
Maart 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	6
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historie en huidige situatie	7
2.2 Beschrijving plan	9
3 BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Provinciale Omgevingsplan Groningen 2009-2013</i>	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 <i>Gebiedsvisie Oostereinde</i>	15
3.3.2 <i>Visie Beeldkwaliteit A7</i>	16
3.3.3 <i>Ontwikkelingsvisie Blauwe Stad</i>	16
3.3.4 <i>Economische toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud'</i>	16
3.3.5 <i>Welstandsnota</i>	17
4 OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Archeologie	19
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	19
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	20
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	20
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.3 Bodem	24
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.4 Flora en Fauna	26
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	26
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.5 Geluid	27
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	28
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.7 M.E.R.-beoordeling	29
4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.8 Milieuhinder	30
4.9 Verkeer en vervoer	31
4.10 Watertoets	32
4.10.1 <i>Aanleiding en doel</i>	32

	<i>4.10.2 Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36

1. Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als het kunnen uitvoeren van een ruimtelijke initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.1

Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Oostereinde 24 te Winschoten bevinden zich de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel grond van circa 2,3 hectare. Het perceel is gelegen direct ten noorden van de A7 en de stad Winschoten. Er is een initiatiefnemer die het plan heeft opgevat om deze vrijkomende agrarische bebouwing te gaan herbestemmen en er zodoende een nieuwe functie in terug te laten komen. Het plan is opgevat om hier een hotel/restaurant met zalencentrum te gaan realiseren, waarbij ook aanvullende bebouwing noodzakelijk is.

Hieronder is het perceel zichtbaar gemaakt vanuit de lucht en streetview, op basis van Bing Maps en Google.



Zoals gezegd is het de bedoeling een hotel/restaurant met zalencentrum te beginnen. Hieronder een mogelijke weergave van het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan nader toegelicht.



1.2 Planologisch kader

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Herziening Blauwestad 2000". In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'agrarische doeleinden', waarbij de gronde zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken. Het realiseren van een hotel/restaurant met zalencentrum is hiermee in strijd.

Om het gebouw toch te kunnen realiseren is er een afwijking van het bestemmingsplan Voorhof noodzakelijk.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de afwijkingsprocedure van dit het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van het hotel/restaurant met zalencentrum dient op deze wijze mogelijk te worden gemaakt door aanpassing van het juridisch-planologisch kader.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Om het bouwplan uit te kunnen voeren dient er een omgevingsvergunning verkregen te worden. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan gerealiseerd worden met een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het besluit tot afwijking van een bestemmingsplan dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hierin dient de impact van de bestemmingswijziging en de manier waarop de wijziging in de ruimtelijk-planologische omgeving kan worden ingepast te worden onderzocht. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante milieuaspecten en de archeologische gevolgen. Daarnaast dient de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht respectievelijk te worden aangetoond. In deze ruimtelijke onderbouwing voor de Oostereinde 24 te Winschoten komen al deze aspecten aan de orde.

Met het succesvol doorlopen van de afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het bouwplan uitgevoerd kan worden.

1.3 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen met de bouwwerken moet passen binnen deze visie.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Herziening Blauwestad 2000".

In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

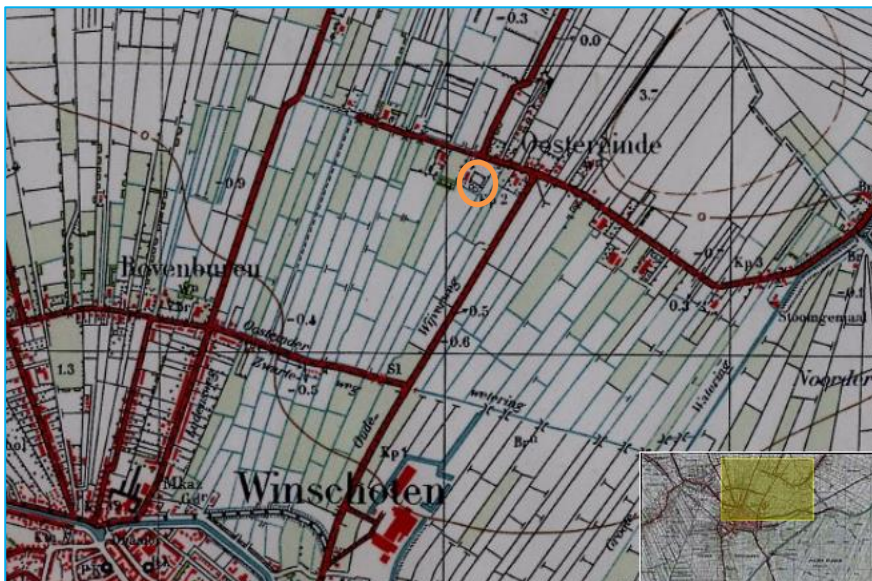
Het perceel Oostereinde 24 te Winschoten is gelegen in de sinds 1 januari 2010 bestaande Gemeente Oldambt, gelegen in de provincie Groningen. Het perceel Oostereinde 24 is gelegen direct ten noorden van zowel de stad Winschoten als ook de A7.

Hieronder is de ligging zichtbaar gemaakt.



Nederland, provincie Groningen, Winschoten en de locatie Oostereind 24 in één oogopslag.

Winschoten is een kern waarvan wordt aangenomen dat deze al voor de 12^e eeuw bestond. Hieronder hebben wij de historische groei van de kern Winschoten en het gebied rondom het perceel Oostereind 24 zichtbaar gemaakt.



Anno 1934



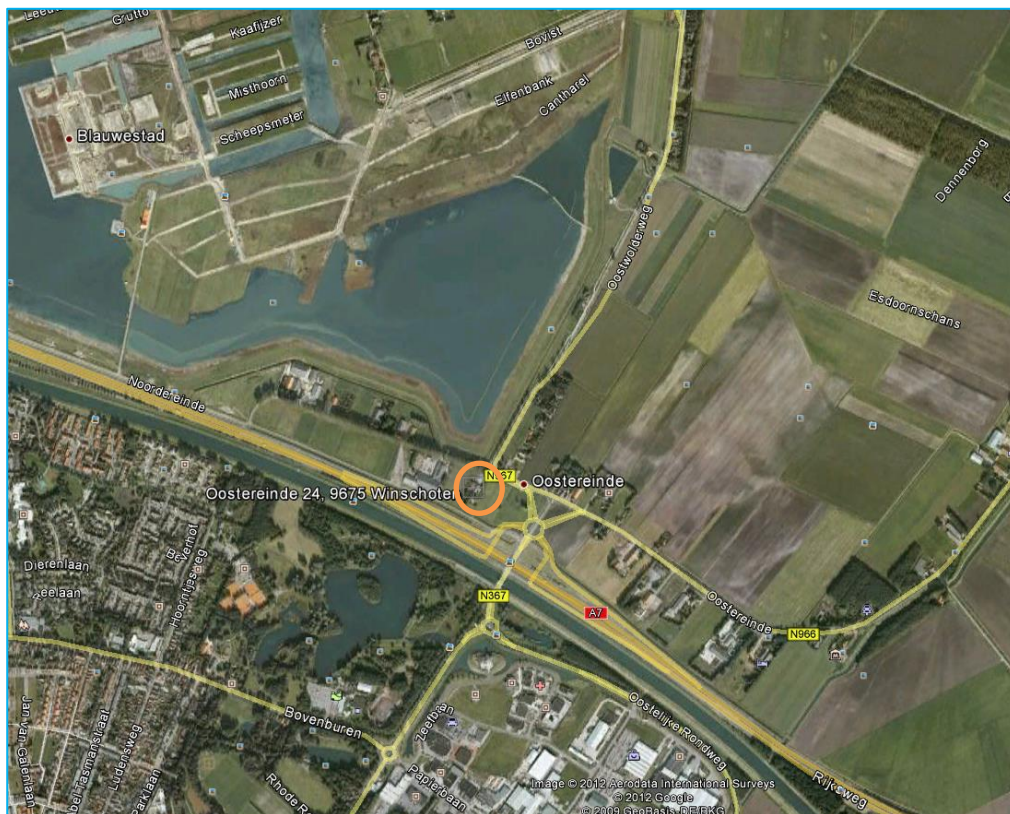
Anno 1971



Anno 1990

Duidelijk zichtbaar is de groei van de stad Winschoten naar de A7 toe tussen 1971 en 1990. Ook zichtbaar is de aanwezigheid van de bebouwing op het perceel Oostereinde 24 in ieder geval al in 1934.

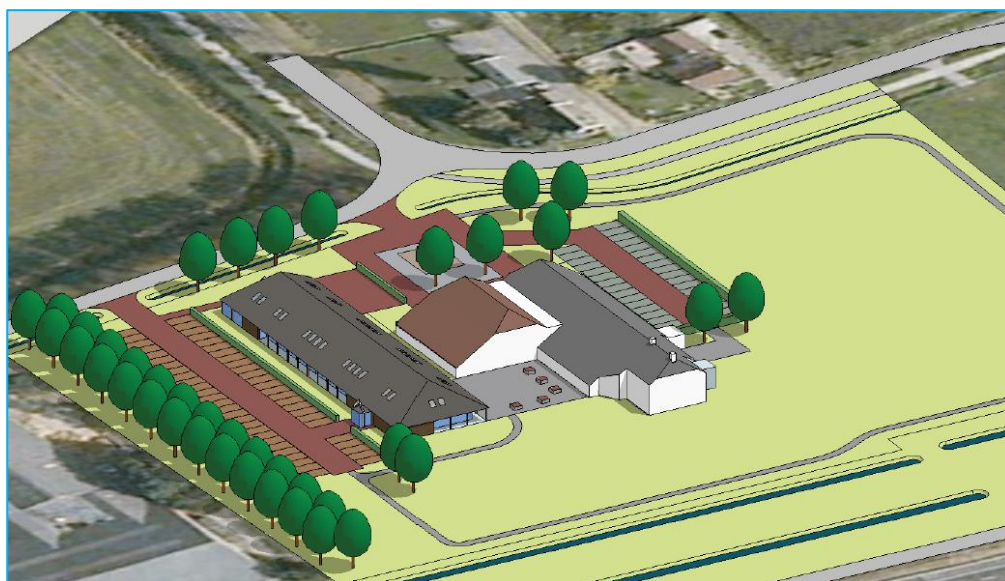
Het perceel zelf ligt inmiddels direct ten noorden van de autosnelweg A7. Van bovenaf gezien links van het perceel is een manegebedrijf gesitueerd. Ten noorden van het perceel begint de zogeheten 'Blauwe Stad'. Op de volgende foto is deze situering zichtbaar gemaakt. Wat opvalt is dat het gebied links van de weg die naar de Blauwe Stad gaat inmiddels als geïsoleerd is te beschouwen tussen de Blauwe Stad, de snelweg A7, de stad Winschoten en de rotonde.

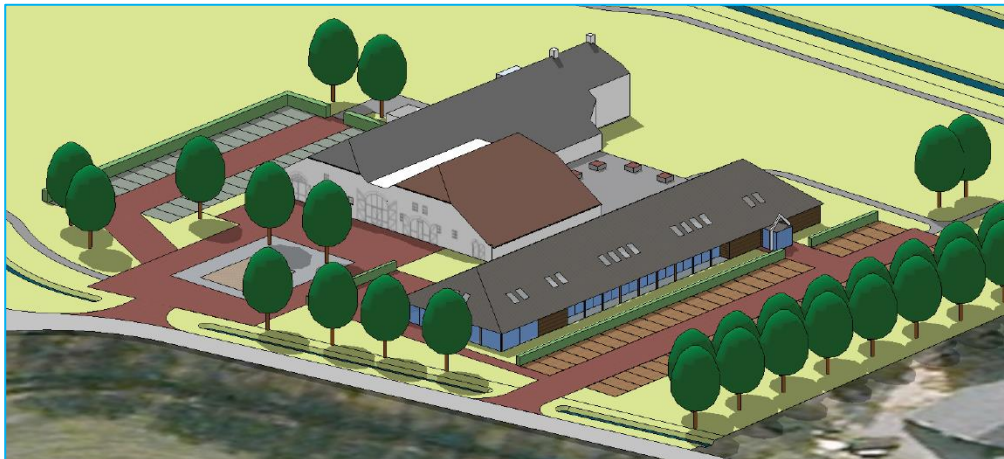


2.2

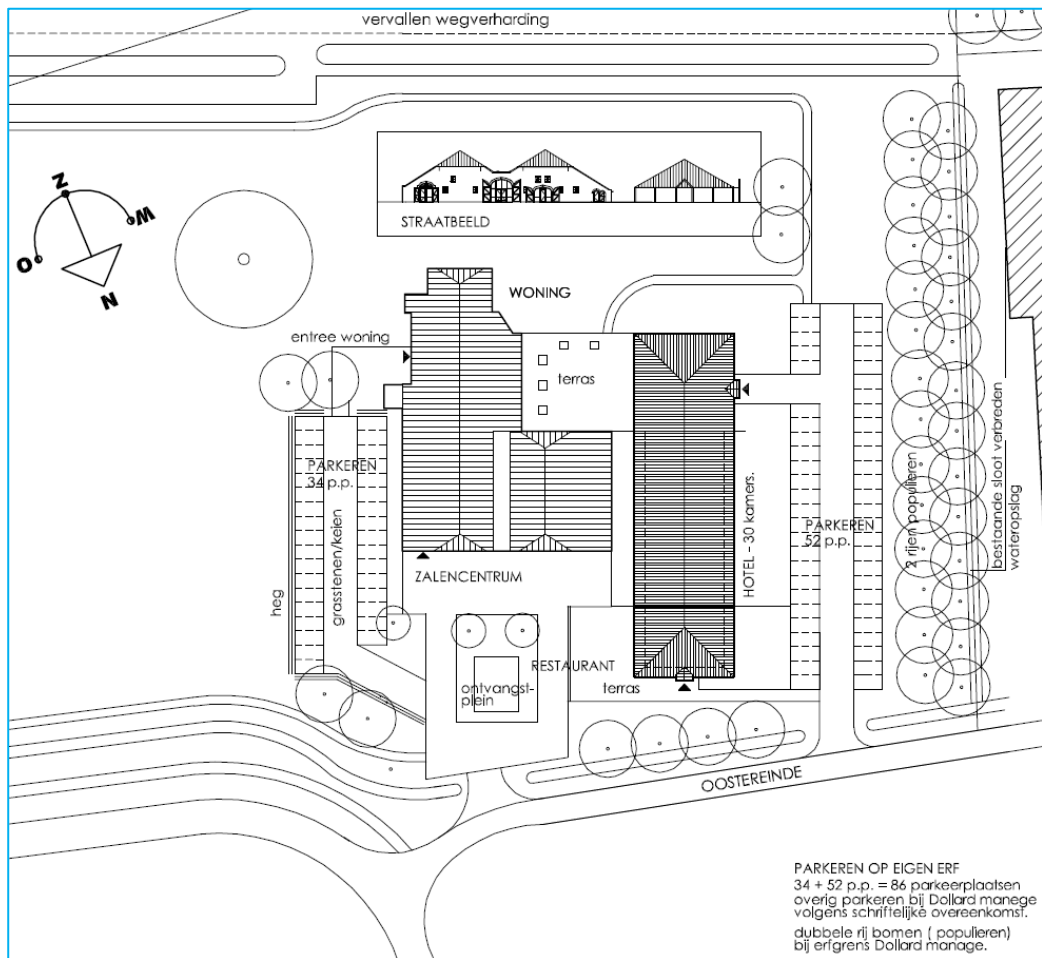
Beschrijving plan

Initiatiefnemer is voornemens een hotel/restaurant zalencentrum te realiseren op het perceel. Het ligt in de bedoeling het gehele perceel bij deze ontwikkeling te betrekken. Hierna 2 aanzichten, de eerste vanaf de A7, de tweede vanaf de straat Oostereinde gezien.





In de overzichtstekening hierna is inzichtelijk gemaakt waar de verschillende functies komen, zo wordt duidelijk dat de bestaande bebouwing op het perceel in gebruik genomen gaat worden voor het restaurant en zalencentrum en dat in het nieuw te bouwen gebouw, met een oppervlakte van circa 1050 m² het hotel en een fastfoodrestaurant gaan komen. Het hotel gaat plek bieden aan 32 kamers. Het zalencentrum moet ruimte gaan bieden aan maximaal 600 personen (incl. personeel) bij feesten, partijen en congressen. Het dele van het bestaande gebouw die het meest dicht bij de A7 is gelegen zal, net als ten tijde van het agrarische bedrijf van toepassing was, in gebruik genomen gaan worden als dienstwoning.



Het parkeren is geprojecteerd op het gebied tussen de manege en het hotel, als ook aan de oostkant van het restaurant. Door deze oplossing blijft de entree van het Oostereinde gebied een zo open mogelijk karakter behouden. In totaliteit is, in overleg met de gemeente, bepaald dat er 86 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd overeenkomstig bovenstaande tekening. Tevens dient een dubbele rij bomen tussen de manege en het hotel te worden aangeplant.

In nauw overleg met de gemeente Oldambt is gekozen voor deze stedenbouwkundige opzet van de totale inrichting van het perceel. Ook is vanuit de gemeente Oldambt uitvoering informeel contact geweest met de provincie over deze stedenbouwkundige opzet. Door deze opzet is de totale ontwikkeling passend gemaakt in het van oudsher overwegend agrarische karakter van het gebied.



3

Beleidsdoets

Wat is beleid. Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdspad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor deze locatie zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Dé drie centrale uitgangspunten in het POP om bij te dragen aan duurzame ontwikkeling zijn:

1. blijven kiezen voor werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken; en
3. sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Hieronder staat het relevante beleid verwoord het gebied Oostereinde 24 te Winschoten.

De provincie biedt het toeristisch bedrijfsleven ruimte voor nieuwe investeringen. De routestructuren, de cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk waardevolle objecten en de natuurterreinen die in de afgelopen decennia zijn aangelegd, vormen een stevige basis voor dergelijke investeringen. De provincie wil dit kapitaal de komende jaren verder vergroten, onder meer met subsidies uit de regioprogramma's.

Verder is van belang artikel 4.27 van de provinciale Omgevingsverordening. Deze houdt het volgende in.

Artikel 4.27 Niet-agrarisch grondgebruik

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie, anders dan extensieve recreatie.

Er is sprake van nieuw ruimtebeslag ten behoeve van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies.

In artikel 4.27, lid 3 staat vervolgens het volgende genoemd indien er sprake is van hergebruik van vrijkomende bebouwing:

Het bestemmingsplan stelt regels over het hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen en reeds vrijgekomen gebouwen. Deze regels voorzien in ieder geval in het volgende:

- a. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- b. de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- c. het voorkomen van onnodige sloop van binnen het plangebied aanwezige monumentale gebouwen;

- d. de bedrijvigheid wordt beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid, van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, waarbij detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
- e. de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten.

Aan de aandachtspunten a, c, d en e kan worden voldaan. Er kan niet worden voldaan aan aandachtspunt b, om reden dat er ten behoeve van het initiatief sprake is van meer dan 'geringe uitwendige aanpassingen'.

Aan de regels zoals gesteld in de verordening wordt niet voldaan. Om het plan te kunnen realiseren, is ontheffing van de omgevingsverordening noodzakelijk. Deze is door de gemeente Oldambt aangevraagd en bij schrijven van XXXX verleend (zie bijlage XX).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Oostereinde

Het gebied Oostereinde is de entree van de Blauwe Stad en Winschoten. Het lijkt een typische snelweglocatie, maar op deze locatie is geen specifieke zichtlocatie gewenst, noch een bedrijventerrein. Er wordt daarom gemikt op bedrijvigheid en detailhandel die gerelateerd zijn aan watersport, toerisme, buiten leven en de leefstijlen die bij de Blauwestad horen.

In de 'Verbindingszone Oostereinde' komen de invloedssferen van Winschoten en de Blauwestad samen.

Er zullen functieveranderingen gaan plaatsvinden, die ertoe leiden dat het gebied meer stedelijke functies herbergt, vanuit een stedenbouwkundige setting waar goed zicht op de Blauwestad mogelijk blijft. De zone tussen de weg Oostereinde en Noordereinde/snelweg zal langzamerhand transformeren in een bijzondere zichtlocatie waar werken, recreëren en in mindere mate wonen gecombineerd kunnen worden.

In het gebied Oostereinde is ook ruimte voor landgebonden recreatie. Toeristische ontwikkelingen, ook watergebonden vormen, hebben zwaartepunten op het land nodig: verblijfsaccommodatie, trekpleisters en activiteiten, informatie.

In het gebied Oostereinde zelf zijn nu nog relatief weinig toeristische zwaartepunten. In Blauwestad zijn wel nieuwe (dag)recreatieve voorzieningen gepland, maar die moeten nog tot ontwikkeling worden gebracht.

In Winschoten daarentegen zijn al bestaande faciliteiten (met name bezienswaardigheden, accommodatie en algemene stedelijke voorzieningen). Deze zijn echter niet van dien aard dat Winschoten als toeristische bestemming te boek staat. Uitbreiding van het aanbod in het Oostereinde gebied vormt dus een welkome aanvulling voor de regio. Er is een grote publiekstrekker nodig als ook een verbreding van het horeca aanbod, waaronder een voorziening als in dit bestemmingsplan beschreven.

3.3.2 *Visie Beeldkwaliteit A7*

De zone tussen Blauwestad en Winschoten is een logische plek in de onderzochte A7 zone, waar verdichting passend is en waar ontwikkelingen zich expliciet kunnen ontwikkelen.

Het gebied Oostereinde heeft nu nog een voornamelijk agrarisch karakter, met enkele boerderijen, een manege en aan de noordzijde lintbebouwing langs het Oostereinde. Aan de oostzijde staan enkele tot dienstverlening en tot horeca verbouwde huizen of boerderijen.

In dit deelgebied presenteren Blauwestad en in mindere mate Winschoten zich. De stedenbouwkundige opzet, de (landschaps-)architectonische vormgeving en de landschappelijke aankleding zal moeten refereren aan de werelden die aan weerszijden liggen en het zal mensen moeten verleiden om er eens te gaan kijken.

Het realiseren van een hotel/restaurant met zalencentrum in de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en in een in de omgeving passend nieuw gebouw versterkt de beeldkwaliteit en kan een vernieuwende impuls geven aan de toeristisch/recreatieve ontwikkelingen voor de Blauwestad en Winschoten.

3.3.3 *Ontwikkelingsvisie Blauwe Stad*

In de Ontwikkelingsvisie Blauwestad is gesteld dat bij de heroverweging van de bestaande visie (de A7-visie) de cultuurhistorische waarden van het Oldambt en de entree van de Blauwestad dienen te worden meegenomen. Mogelijkheden om de cultuurhistorie te versterken in (de entreezone) van de Blauwestad, zijn bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Oostereind, Noordereind, Ekamp en Meerland, de herbestemming van Oldambster boerderijen, maar ook het verbinden van de verschillende landschappen van het Oldambt met Blauwestad. Verder wordt ingezet op het voeren van een actief recreatiebeleid, aanvullend op het bestaande aanbod, onder andere op het gebied van watersport, dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

3.3.4 *Economische toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud'*

In de toekomstvisie 'Oldambt Grenzeloos Goud' worden diverse speerpunten neomed, waaronder:

- De recreatieve infrastructuur;
- Cultuur en evenementenprogrammering;
- Wellness- en zorgarrangementen;
- Marketing en promotie en imagooversterking.

Om dit te kunnen realiseren is de missie van de gemeente onder andere het gastvrij onthalen van bezoekers en om het verblijven tot een unieke beleving te maken.

Om aan bovengenoemde doelstellingen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om naast goede infrastructurele en culturele projecten te kunnen beschikken over voldoende overnachtingsaccommodaties.

Een uitbreiding van de overnachtingsaccommodaties door het vestigen van een hotel/restaurant (hotel met 3 en 4 sterrenniveau) met zalencentrum die ruimte biedt aan 32 hotelkamers kan voor zowel de toerist als de zakelijke bezoeker van de regio een extra stimulans zijn om binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oldambt te

willen overnachten. In combinatie met een goede congresfunctie bestaat ook de mogelijkheid om grensoverschrijdende (Duitsland – Nederland) bijeenkomsten binnen de gemeente Oldambt te organiseren.

Dit past bij de doelstelling om als grensgemeente zich duidelijk te willen presenteren in combinatie met het profileren van de regio.

Binnen de gemeente Oldambt is een aantal hotels, Bed and Breakfast-voorzieningen en pensions aanwezig. Mede gelet op de economische activiteiten rond de Eemshaven wordt momenteel een groot deel van de provinciale overnachtingsmogelijkheden ingenomen door buitenlandse werknemers die actief zijn op en of rond de Eemshaven. De huidige en toekomstige ontwikkelingen rond de Eemshaven, zal de komende jaren een blijvende druk uitoefenen op de overnachtingsmogelijkheden, oom in de gemeente Oldambt.

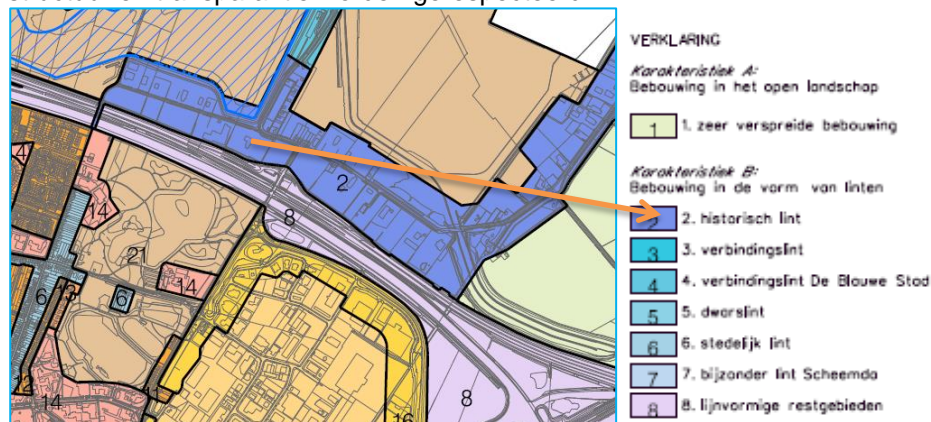
3.3.5

Welstandsnota

De gemeente Oldambt is bezig met het opstellen van een nieuwe Welstandsnota. Op basis van de ontwerpversie van de Welstandsnota ligt het perceel Oostereind 24 in welstandsgebied 2, hetgeen betekent 'historisch lint'.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de omschreven waarden. Nieuwbouw, verbouw en uitbreiding zijn mogelijk wanneer plaatsing en hoofdvorm van de bestaande structuur en transparantie worden gerespecteerd.



Welstandscriteria

Plaatsing

- afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door grootte, functie en plaats in het lint;
- bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw (bij boerderijen achter de brandmuur);
- richting afhankelijk van de kavelvorm, meestal evenwijdig aan de kavelrichting.

Hoofdvorm

- één verdieping met kap, op ruime kavel, afhankelijk van de plaats in het lint zijn ook twee verdiepingen met kap mogelijk;
- geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder sober.

Aanzicht

- zichtbare bijgebouwen aan voorzijde ontworpen in stijl;
- grote schuren naast oude bebouwing in schaal optisch gecorrigeerd;
- stijl verbouw in samenhang met het bestaande;
- overwegend verticale of wisselende compositie;
- gevels tamelijk gesloten.

Opmaak

- rode/roodbruine baksteen, schuren donkergroene of donkerrode gevelplaat;
- rode of zwarte dakpannen, schuren een donkergrijs, zwart of donkerrood dak;
- detaillering en ornamenten voor kleine gebouwen bescheiden, voor grotere gebouwen ook enigszins rijk mogelijk.

Bij de uitwerking is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de criteria zoals die gelden voor welstandsgebied 2 'Historisch lint'.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

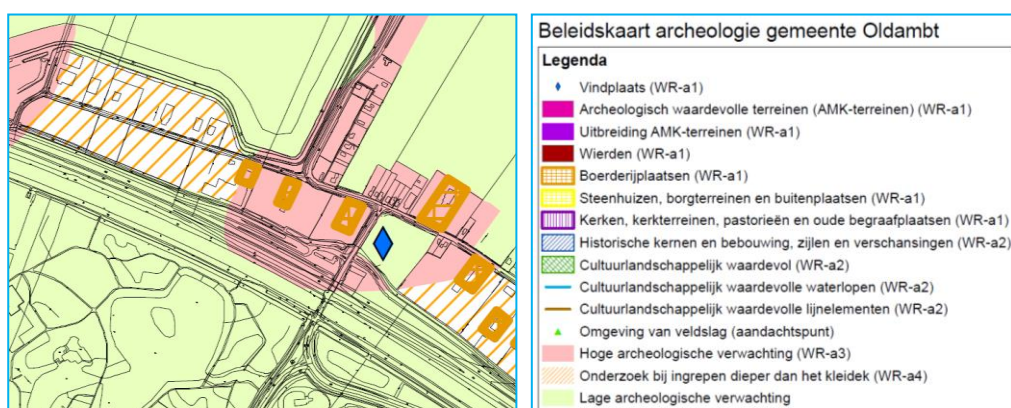
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt dat de boerderij wordt aangemerkt als boerderijplaats WR-a1 en dat het perceel ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals hierna zichtbaar is.



Voor de uitvoering van het voorliggend ruimtelijke plan betekent het dat er een archeologisch onderzoek nodig is als er sprake is van een bouwproject groter dan 200 m².

Door onderzoeksbureau MUG is vervolgens een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Archeologisch

bureau- en booronderzoek Oostereinde 24 te Winschoten, gemeente Oldambt (GR)', rapportnummer 93117111, d.d. 23 augustus 2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Conclusie

De bodemopbouw in het onderzoeksgebied bestaat uit een bouwvoor van zand of veen, met hieronder een pakket grotendeels veraard veen en tenslotte diverse beekafzettingen. Deze bodemopbouw komt goed overeen met de op de bodemkaart genoemde moerige eerdgrond. Echter volgt hieronder geen zand, maar de genoemde beekafzettingen. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een podzolbodem in het onderzoeksgebied.

Vraag 1. Is de bodemopbouw intact en hoe ziet die eruit?

De bodemopbouw in het onderzoeksgebied is intact. Er is sprake van een bouwvoor van zand (opgebracht) of zandig veen, met hieronder een veenpakket en tenslotte beekafzettingen.

Vraag 2. Zijn er archeologische indicatoren aanwezig en zo ja, wat is de aard, datering en horizontale en verticale spreiding hiervan?

Er zijn geen archeologisch indicatoren aangetroffen.

Vraag 3. Zijn er zones met een hoge dan wel lage archeologische verwachting?

De bodemopbouw is in het hele onderzoeksgebied vergelijkbaar, voor het hele onderzoeksgebied geldt de zelfde verwachting.

Vraag 4. Komt het verwachtingsmodel overeen met de veldgegevens?

In het onderzoeksgebied is inderdaad sprake van een moerige eerdgrond. Hieronder volgt echter geen zand, maar diverse beekafzettingen. Ook is geen podzolbodem aangetroffen.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is de archeologische verwachting in het onderzoeksgebied laag en er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied. Aanwijzingen die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een steenhuis zijn niet aangetroffen. Op basis van deze resultaten bevelen wij aan geen vervolgonderzoek meer uit te voeren.

Bovenstaande betreft een aanbeveling. Het selectiebesluit is te allen tijde voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze gemeente Oldambt.

Mochten tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Oldambt, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden

door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

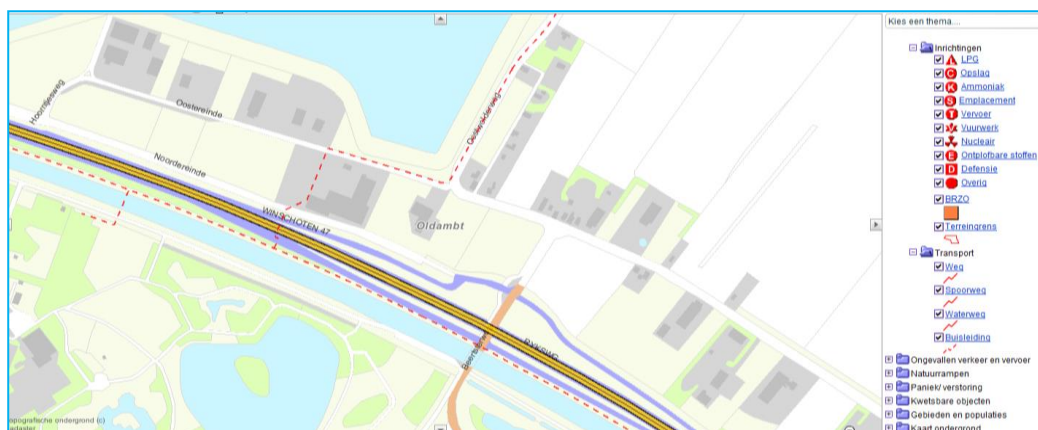
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is het bevoegd gezag (de verlener van de Wabo-vergunning), in dit geval de gemeente Oldambt, verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een hotel/restaurant met zalencentrum en bedrijfswoning wordt niet in het Besluit genoemd als zijnde risico-veroorzakende inrichting. Echter, hotels/restaurants worden wel aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het hotel-restaurant valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op.



Direct ten noorden ligt een buisleiding. Het betreft een hogedrukgasleiding van de NV Nederlandse Gasunie uit 1968 met een maximale druk van 40,0 bar en een diameter van 4,5 inch.

De risicocontour PR 10⁻⁶ ligt op de buis zelf. Voor buisleidingen met deze druk en inch geldt een inventarisatieafstand van 45 meter waarbinnen een verantwoording van de toename van het groepsrisico moet plaatsvinden. Aangezien de beoogde nieuwbouw binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding is geprojecteerd moet het groepsrisico verantwoord worden.

Ook ligt het perceel binnen het invloedsgebied van JPB Logistics (voorheen VTK) hetgeen betekent dat het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Verder bevindt zich ten zuiden van het perceel de snelweg A7. Op grond van het Provinciaal Basisnet Groningen (dd. 20-04-2010) heeft de A7 geen PRmax.

De locatie ligt ook binnen de invloedsgebieden van de provinciale wegen N966 en N967. Voor deze wegen geldt geen PRmax. De verantwoording van het groepsrisico moet ook voor deze twee risicobronnen plaats vinden.

Door onderzoeksbureau KOMPAS is vervolgens een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Onderzoek Externe Veiligheid Oostereinde 24', rapportnummer AM&V 2012002/2 d.d. 5-12-2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de onderzoeksresultaten en conclusies uit het rapport.

Algemeen

In bestaande situaties mag het PR nooit groter zijn dan 10-5 in het gebied rondom de infrastructuur, de buisleiding en de krachtens wettelijk voorschrift of zakelijk recht direct daaraan verbonden zone als daarin kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Indien het PR in het gebied waarin een (geprojecteerd) kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is gelegen, hoger is dan 10-6, dan dient naar een vermindering van het risico te worden gestreefd. Dit kan tot uitdrukking worden gebracht in bijvoorbeeld strategische besluitvorming van vervoer van economische of planologische aard.

Dit betekent dat grenswaarden bij de uitoefening van een aangewezen wettelijke bevoegdheid in acht moeten worden genomen, terwijl met richtwaarden zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden.

Voor de bestaande situatie geldt dat de grenswaarde 10-5 per jaar is en voor de nieuwe situatie geldt dat de grens- en richtwaarde 10-6 per jaar is voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Toetsing grens- en richtwaarde 10-6 per jaar PR wegen m.b.v. RBM II

Bestaande situatie

Uit de RBM II berekening volgt dat er in de bestaande situatie geen 10-5- en 10-6- risicocontour aanwezig zijn. Er wordt voldaan aan grens- en richtwaarde 10-6 per jaar.

Nieuwe situatie

Uit de RBM II berekening volgt dat er in de bestaande situatie geen 10-5- en 10-6- risicocontour aanwezig zijn. Het PR is onafhankelijk van de type en hoeveelheid bebouwing rondom de wegen. In de nieuwe situatie is het PR gelijk aan het PR van de

bestaande situatie. Er wordt in de nieuwe situatie ook voldaan aan de grens- en richtwaarde 10-6 per jaar .

Er bevinden zich geen (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten en (geprojecteerde) kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour. De planologische nieuwe situatie is toelaatbaar.

Toetsing grens- en richtwaarde 10-6 per jaar PR aardgasleiding m.b.v Carola.

Bestaande situatie

Voor de genoemde leidingen is het PR bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het PR weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart. Deze is zichtbaar in het rapport.

Toetsing oriënterende waarde voor het GR

RBM II

Voor het toetsen van het GR aan de oriënterende waarde (OW) is gebruik gemaakt van het computerprogramma RBM II. In het computerprogramma wordt het GR weergegeven in een fN-curve. Onder deze fN-curve wordt een tabel weergegeven met een aantal parameters. Van belang zijn de normwaarde, het maximale aantal slachtoffers en de maximale frequentie. Normwaarde is de maximale waarde van het GR t.o.v. de oriënterende waarde. Een normwaarde > 0,01 betekent overschrijding van de oriënterende waarde.

Uit de RBM II berekening volgt dat in de bestaande situatie de normwaarde 0,00000 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,1 E-009. Het GR ligt ver beneden de oriënterende waarde.

Uit de RBM II berekening volgt dat in de nieuwe situatie de normwaarde 0,00001 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,0 E-009. Het GR ligt, zie ook bovenstaand figuur, ver beneden de oriënterende waarde.

Zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie ligt het GR ver beneden de oriënterende waarde.

Conclusies

PR/grenswaarde en richtwaarde 10-6 per jaar

Uit de RBM II en Carola berekeningen blijkt dat er zowel in de huidige als de nieuwe situatie wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde 10-6 per jaar. In de 10 -6 risicocontour komen geen (beperkt) kwetsbare en geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten voor.

GR

Uit de RBM II berekening volgt dat in de bestaande situatie de normwaarde 0,0000 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,1 E-009. Uit de RBM II berekening volgt dat in de nieuwe situatie de normwaarde 0,00001 is en het maximale aantal slachtoffers 60 personen is bij een frequentie van 1,0 E-009. Uit de Carola berekening volgt dat er geen GR is.

Vanuit het onderzoek blijkt dat er geen belemmering is voor uitvoering van het project.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.3.2 Doorwerking naar het plan

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt ter plaatse een hotel/restaurant en zalencentrum gebouwd die aan meerdere van de bovenstaande voorwaarden voldoet, zodat er noodzaak is tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Door bodemonderzoeksbureau Sigma Bouw & Milieu uit Emmen is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek Oostereinde naast nr. 24 te Winschoten', rapportnummer 12/M6241 d.d. 8 augustus 2012 is volledig als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal de conclusies van het rapport.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper (zware metalen), aanvullend onderzoek in de vorm van herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen.

Voor het overige bevat de bovengrond ter plaatse van de onderzoeklocatie plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De overige verontreinigingen in de bovengrond zijn in relatief geringe mate gemeten, gehalten onder de tussenwaarde, en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de onderzoeksresultaten vooralsnog formeel onvoldoende om conclusies te verbinden omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie.

Aanbevelingen

1. het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper en geeft op basis hiervan formeel aanleiding tot aanvullend onderzoek.
Geadviseerd is bij het bevoegd gezag na te gaan of dergelijk verhoogde gehalten koper in het grondwater in de omgeving vaker voorkomen, dit als gevolg van een natuurlijke achtergrondwaarde. Indien dit niet het geval is wordt aanbevolen een herbemonstering en heranalyse van het grondwater uit te voeren.
2. Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.
Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag kan hier uitsluitsel over geven.

Vervolg op de aanbeveling (gemeentelijke reactie)

N.a.v. het verkennend onderzoek en de resultaten van mengmonster I van de bovengrond getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Mengmonster I heeft de hoogst gemeten gehalten.

Oostereinde 24 is een onverdachte locatie. Het onderzochte terrein is in gebruik als weiland. Er zijn verhoogde gehalten gemeten van kwik en lood. Er is geen verontreinigingsbron voor aan te geven, er zijn geen activiteiten geweest op deze locatie. Mogelijk is het veroorzaakt door (veelvuldig) opbrengen van mest. Mest kan namelijk ook metalen bevatten. Een feitelijke oorzaak is niet aan te wijzen. Er zitten licht verhoogde gehalten in de grond en een matig verhoogde waarde aan koper in het grondwater. De toetsing van mengmonster I laat zien dat de kwaliteit van de grond (als partij) voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000). Er zijn geen belemmeringen voor de bouw of gebruik van het terrein. In de onderbouwing zijn de conclusies en aanbevelingen juist overgenomen.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Door onderzoeksbureau Eelerwoude is vervolgens een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Quickscan flora en fauna Oostereinde 24 Winschoten', rapportnummer Projectnummer: P5291 d.d. 7 augustus 2012 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal en samengevat de belangrijkste conclusies uit het rapport.

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht, maar dit leidt niet tot vervolgstappen.

Geen ontheffing noodzakelijk

De verdere werkzaamheden aan de binnenzijde van de schuren en de bouw van het hotel hebben geen invloed op beschermde flora of fauna.

Vogels: buiten broedseizoen werken

In gebruik zijnde nesten van vogels mogen niet verstoord worden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Dit kan voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien in het broedseizoen wordt gewerkt, moeten voorafgaand aan de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden opgespoord en gemarkeerd. Deze locaties moeten tijdens de werkzaamheden behouden blijven. Op deze wijze wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen.

Geen effecten op EHS

Het effect van de bouw en het gebruik van het zalencentrum en hotel vallen waarschijnlijk binnen de effecten van de nabij gelegen rotonde en overige recreatieve ontwikkelingen. Extra toetsing is niet nodig.

Zorgplicht

Een belangrijk onderdeel van de Flora- en faunawet is de zorgplicht. Deze geldt voor alle beschermde soorten en betekent dat verstoring zo veel mogelijk voorkomen moet worden.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object

mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Een hotel is in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object, zodat een verder onderzoek naar geluid op het hotel zelf niet aan de orde is.

Verder is het van belang te beoordelen of het te realiseren hotel van invloed is op eventuele woningen van derden. Om hierin een gedegen afweging te maken is gebruik gemaakt van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. In dit document staan normafstanden genoemd voor diverse (milieu)hinderlijke functies en toegespitst op geur, geluid en gevaar.

Vanuit de genoemde reeks ontstaat het volgende overzicht.

LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING					
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10
Kampeerterrinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10
Café's, bars	0	0	10 C	10	10
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D
Kantines	10	0	10 C	10	10 D
Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30

Voor hotels geldt een normafstand van 10 meter voor zowel het criterium geluid, geur als gevaar van 10 meter. Met andere woorden, bevindt zich op meer dan 10 meter een woning van derden gezien vanaf het hotel dan wordt voldaan aan de normafstand.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tot woningen van derden meer dan 10 meter, zodat er vanuit het aspect geluid (maar ook geur en gevaar) geen belemmering is voor uitvoering van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt bijvoorbeeld de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel met 18 kamers. Het project blijft daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking minder omvangrijk als de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat onder artikel 10 c genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, indien:

1. het aantal bezoekers meer bedraagt als 250.000 per jaar; of
2. een oppervlakte heeft van 25 hectare of meer;
3. of een oppervlakte heeft van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied.

Aan géén van bovenstaande criteria wordt voldaan.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – en de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling

4.8 Milieuhinder

Van belang is nog het aspect geur. Op het naastliggende perceel Oostereinde 26/28 worden bedrijfsmatig paarden gehouden in de vorm van een manege, te weten Manege De Dollard. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat er een afstandseis geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. Hier geldt ook de omgekeerde werking, hetgeen betekent dat er geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht binnen de geurcirkel van het bedrijf.

Wat is een geurgevoelig object?

Artikel 1, van de Wgv zegt het volgende over een geurgevoelig object:

'Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

Een hotelvoorziening als deze valt aan te merken als een geurgevoelig object.

De afstand van de grens van de inrichting van het manegebedrijf bedraagt circa 44 meter en valt daarmee feitelijk binnen de 50 meter. Wat opvalt is dat er sprake is van een aaneengesloten wand van bebouwing en dat de daadwerkelijke activiteiten met paarden worden uitgeoefend aan de westzijde van deze bebouwing en daarmee zo ver mogelijk verwijderd van de te realiseren gebouwen van de hotelvoorziening. De verwachting is daarmee dan ook dat er geen onevenredige hinder is vanuit de wederzijdse bedrijfsactiviteiten en bezoekers. Daarnaast is overeengekomen met de eigenaar van Manege De Dollard dat het aldaar aanwezige mestopslag wordt verplaatst zodra de omgevingsvergunning voor het hotel en restaurant aangevraagd wordt.



4.9 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Toename verkeersintensiteit

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans.

Het hotel

Het hotel gaat plaats bieden aan maximaal 32 hotelkamers. Op basis van de CROW online rekentool levert dit een toename op van het aantal motorvoertuigen per etmaal uitgaande van een 'buitengebied' locatie van 76 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de CROW parkeernormen en uitgaande van schil/overloopgebied geldt een parkeerbehoefte van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Uitgaande van een gemiddelde norm van 1 parkeerplaats per kamer betekent dit dat ten behoeve van het hotel 32 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het restaurant

Het restaurant gaat circa 350 m² groot worden. Op basis van de CROW betekent dit een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgaande van een restaurant met een Bruto Bedrijfsvloeroppervlakte van 350 m² betekent dit $3,5 \times 9 = 31$ parkeerplaatsen ten behoeve van het restaurant.

Het zalencentrum

Het zalencentrum wordt groot circa 1000 m². Uitgaande van een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte betekent dit een parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen.

In totaliteit zijn circa 113 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp is uitgegaan van 86 parkeerplaatsen. Voor het eventuele 'tekort' aan parkeerplaatsen wordt geparkeerd bij Manege De Dollard. De eigenaar van het manegebedrijf heeft hiermee ingestemd.

4.10 Watertoets

4.10.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.10.2 **Doorwerking naar het plan**

Op 18 april 2012 is via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de watertoets blijkt dat voor het plan de normale procedure geldt. Het gehele wateradvies is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieronder volgen de relevante delen uit het wateradvies waarbij bij de verdere planvorming rekening gehouden dient te worden.

Riolering

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvreemde stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen. Voor parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook gebruikt worden voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind.

Toename verhard oppervlak - bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen.

Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Wateroverlast

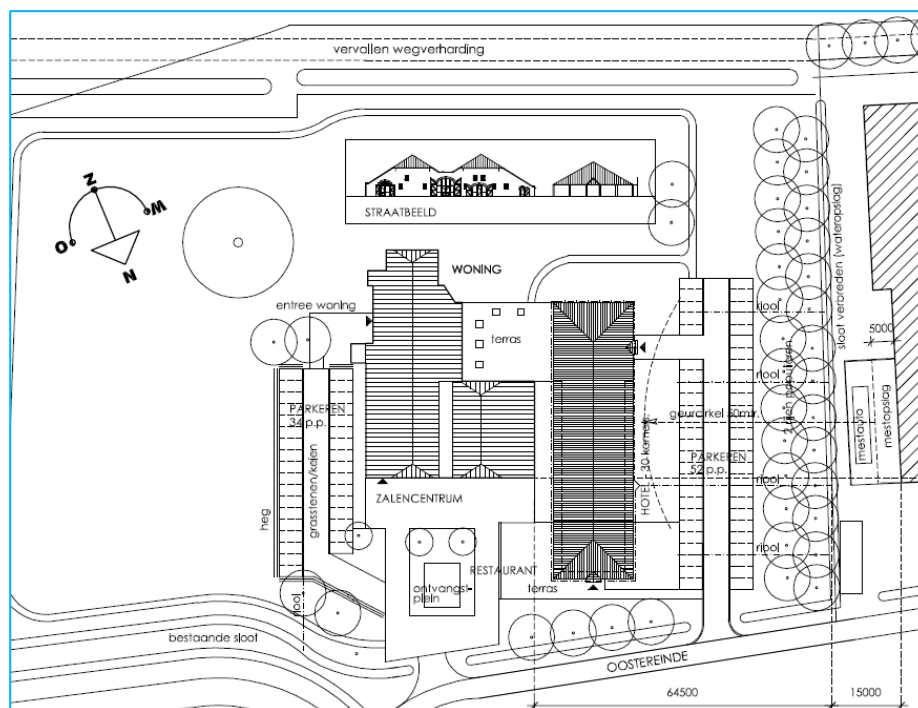
Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen

leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren. In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 a 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoefactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoefactor lager of hoger zijn. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden. De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging in het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperioden is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast. In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen (extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*)

Er is sprake van een toename verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie van circa 1800 m². Op de volgende wijze wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het watertoetsdocument. Daartoe eerst een tekening van de rioleringsituatie.



Op de situatietekening is het riool aangegeven van het schoon water wat van het hotel/restaurant en de parkeerplaats die ervoor ligt naar de verbrede sloot aan de rechterkant van het perceel, gelegen tussen de manege en voorliggend project wordt afgevoerd. De linkerparkeerplaats wordt afgevoerd naar de bestaande sloot. Het afvalwater van de verblijfsgebouwen wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

5 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst. Deze is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een nader exploitatieplan.

Projectgegevens

Project : Horecavoorziening Oostereinde 24 te Winschoten
Projectnummer : RB 30.001
Versie : 01
Datum : Maart 2013

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl