

HKB
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



bestemmingsplan

Winschoten-Zuid

gemeente Oldambt

18 maart 2010

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Oldambt
contactpersoon
Harry van der Poel

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Martin Elfrink

project
Bestemmingsplan Winschoten-Zuid
planidentificatienummer
NL.IMRO.1895.02BP4001-0401
datum
18-03-2010

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

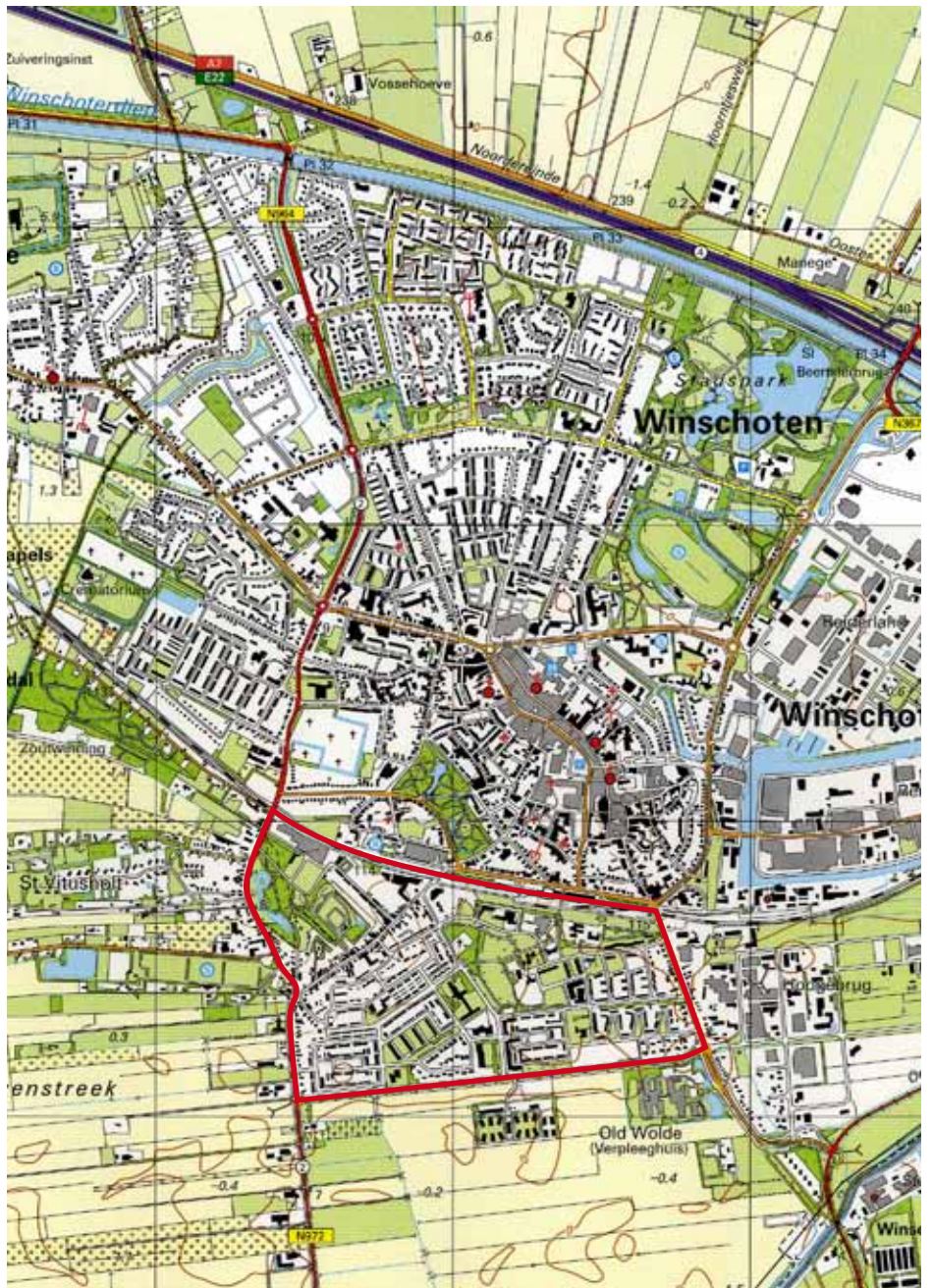
| | blz. |
|---|------|
| 1. Inleiding | 7 |
| 1.1. Algemeen | 7 |
| 1.2. Plangebied | 7 |
| 1.3. Doel | 7 |
| 1.4. Geldende bestemmingsplannen | 8 |
| 2. Beschrijving bestaande situatie | 9 |
| 2.1. Ontstaansgeschiedenis | 9 |
| 2.2. Bestaande situatie | 12 |
| 2.3. Ontwikkelingen | 17 |
| 3. Beleidskader | 19 |
| 3.1. Inleiding | 19 |
| 3.2. Ruimtelijk beleid | 19 |
| 3.3. Volkshuisvestingsbeleid | 20 |
| 3.4. Archeologie- en welstandsbeleid | 22 |
| 3.5. Verkeersbeleid | 26 |
| 3.6. Groenbeleid | 26 |
| 3.7. Waterbeleid | 27 |
| 3.8. Beleid ten aanzien van voorzieningen | 29 |
| 3.9. Duurzaamheid en energie | 29 |
| 4. Planologische randvoorwaarden | 31 |
| 4.1. Inleiding | 31 |
| 4.2. Geluid | 31 |
| 4.3. Luchtkwaliteit | 32 |
| 4.4. Bodemkwaliteit | 33 |
| 4.5. Milieuzonering | 34 |
| 4.6. Externe Veiligheid | 35 |
| 4.7. Waterbeheer | 36 |
| 4.8. Ecologie | 36 |
| 5. Juridische opzet | 39 |
| 5.1 Algemeen | 39 |
| 5.2 De planregels | 39 |
| 6. Uitvoerbaarheid en procedure | 47 |

Bijlagen

Bijlage 1: Bodem

Bijlage 2: Luchtkwaliteit

Bijlage 3: Inspraak en overleg



plangebied in een groter geheel

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Door middel van een Europese aanbesteding is het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kern Winschoten gegund aan één stedenbouwkundig adviesbureau (HKB stedenbouwkundigen). Besloten is om gelijktijdig met het uitvoeren van een algemene inventarisatieronde te starten met het opstellen van de feitelijke bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Winschoten-Zuid is, na het plan voor de Parkwijk, de Zeehelden-/Bloemenbuurt, het Centrum en het bestemmingsplan Bomenbuurt-Kloostervallei het volgende plan dat is opgestart.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied met een relatief eenvoudige ruimtelijke en functionele structuur. Het betreft een bestaand woongebied waar recent een aanzienlijke wijkvernieuwing heeft plaatsgevonden, die deels nog in uitvoering is.

1.2. Plangebied

Het bestemmingsplangebied Winschoten-Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Groningen-Nieuweschans, aan de oostzijde door de Blijhamsterweg, aan de zuidzijde door de Udesweg en tenslotte aan de westzijde door het Zuiderveen/St. Vitusholt. De wijk is gelegen ten zuiden van het centrum en het station van Winschoten en grenst aan het buitengebied.

In het plangebied zijn enkele oude linten aanwezig zoals de Garst, het Zuiderveen en het St. Vitusholt en de Blijhamsterweg. Het oostelijke deel van het plangebied, de Schrijversbuurt, is in de jaren 60 ontwikkeld en er is in die tijd een start gemaakt met het ontwikkelen van de westzijde, de Rivierenbuurt. In de jaren 70 is dit deel volgebouwd. De buurten worden van elkaar gescheiden door wijkpark Zuid.

Op dit moment vindt er wijkvernieuwing plaats. In september 2004 is de structuurvisie Winschoten-Zuid opgesteld als aanvulling op de Structuurvisie uit 1998, waarin de herstructureringsplannen voor de wijk zijn opgesteld. Het plangebied grenst nu in het zuiden aan het buitengebied maar in de Structuurvisie Winschoten (2004) is het gebied aangeduid als nieuwbouwlocatie.

De locatie De Schutse aan de Albert Verweystraat is bestemd als "Maatschappelijk", maar heeft geen bouwvlak omdat de bebouwing inmiddels gesloopt is. Wanneer een nieuwe ontwikkeling concreet is, zal deze in een apart bestemmingsplan juridisch en planologisch vastgelegd worden.

1.3. Doel

Voor het plangebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen met elk hun eigen juridische en planologische kaders. Het doel van dit bestemmingsplan is om voor het hele plangebied één bestemmingsplan op te stellen, waardoor er voor heel Winschoten-Zuid eenduidige en actuele juridische en planologische regels gelden. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd zowel functioneel als ruimtelijk. Nieuwe ontwikkelingen zijn in eerdere procedures juridisch en planologisch mogelijk gemaakt en worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment zijn er diverse bestemmingsplannen geldig voor het hele plangebied en voor sommige delen is er geen geldig bestemmingsplan. Hieronder staat een lijst met alle bestemmingsplannen die nu gelden voor het plangebied voorzien van de vaststellings- c.q. goedkeuringsdata.

1. De Garst, 1969 (25-06-1969, 25-08-1970)
2. Uitbreidingsplan in onderdelen, Zuiderveen I (28-08-1963, 18-08-1964)
3. Uitbreidingsplan in onderdelen, Zuiderveen II (30-06-1965, 19-07-1966)
4. U.P.I.H. (02-03-1937, 03-03-1938)
5. De Garst Facilitair centrum (27-01-1993, 24-05-1995)
6. St. Vitusholt 74, 1988 (28-09-1988, 10-01-1989)
7. U.P.I.O. wijziging waterwingebied (16-02-1955, 07-10-1955)
8. Uitbreidingsplan in onderdelen (10-09-1952, 24-04-1953)
9. Wijziging Amstelstraat-Scheldestraat (25-03-198, 30-07-1981)
10. Wijziging IJsselstraat- Reggestraat (25-01-1984, 3-07-1984)
11. Udesweg Zuid 2000 (28-02-2001, 28-05-2001)
12. Wevershorn 1977 (22-02-1978, 22-05-1979)

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Winschoten is ontstaan door zijn gunstige ligging aan de Rensel die een belangrijke handelsroute vormde tussen de stad Groningen en Münster en door zijn ligging op een hoge en droge zandrug te midden van veen, moeras en klei. Naast de Rensel liep ten zuiden van Winschoten nog een handelsroute over het water namelijk de Pekel Aa.

De Rensel was tevens van groot belang voor de afwatering. Vanuit de stad Groningen bereikte men via Winschoten Westerwolde om van daaruit langs smalle zandruggen in het veen het Saksische gebied binnen te kunnen gaan. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Winschoten daarom ook strategisch van belang waardoor de stad een vesting werd. Er brak een periode aan waarin de macht over de stad in verschillende handen kwam. De Spanjaarden hebben er geregeerd maar ook de Bisschop van Munster zwaaide er de scepter.

Rond 1653 werd Winschoten beter ontsloten door het doortrekken van het Schuitendiep (Winschoterdiep). De Rensel en de Pekel Aa werden gekanaliseerd zodat ze beter geschikt waren als trekvaart. Ook werden er betere wegen aangelegd. Maar de echte bloei van de stad kwam pas op gang in de achttiende eeuw. In de Franse tijd werd de stad aangewezen als standplaats voor de rechtbank, het kantongerecht, belastingkantoren en het kadaster. De nieuwe welgestelde bewoners van Winschoten namen initiatieven op het gebied van onderwijs en vervoersmogelijkheden. Daarnaast floreerden de handel en de industrie aan het einde van de negentiende eeuw, mede door de aanleg van de spoorwegverbinding met Groningen.



1852



1906



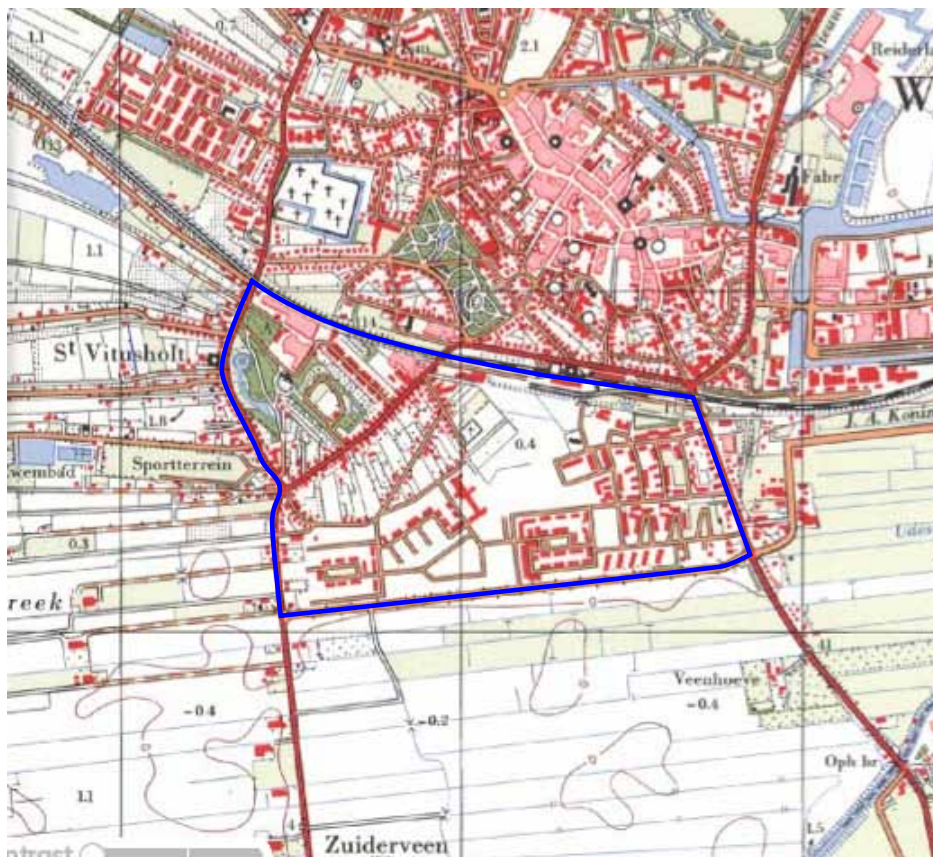
1971



1991

Rond 1850 was de bebouwing van Winschoten geconcentreerd rond de kerk op het Marktplaatsje. Het inwoneraantal van de stad verdrievoudigde in de volgende honderd jaar. Een belangrijke ruimtelijke ingreep was het graven van het zogenaamde Omsnijdingskanaal ten noordoosten van het centrum (nu de Mr. D.U. Stikkerlaan) in 1880. De Binnen-Venne werd als gevolg daarvan gedempt. De Buiten-Venne werd in 1916 gedempt als gevolg van het graven van de Tramhaven. Na de omlegging van het Winschoterdiep werden de oude delen (nu de Nassastraat en Grintweg) gedempt. In de jaren twintig breidde Winschoten met name naar de zuidkant uit. Na de Tweede Wereldoorlog verrezen in snel tempo nieuwe woonwijken ten noorden en ten westen van het centrum, eerst tussen de Mr. D.U. Stikkerlaan en Bovenburen, na 1970 ook ten noorden daarvan. Door het opvullen van de open gebieden tussen de uitvalswegen zijn straalsgewijs woonwijken ontstaan. In 1970 werd het Omsnijdingskanaal weer gedempt en verdween het water definitief uit de stad.

Ten noorden van het vroegere Winschoten lag het buurtschap Bovenburen en ten noordwesten lag Kloosterholt. Kloosterholt lag vlak tegen Heiligerlee aan en dankt zijn naam deels aan het nabij gelegen klooster. Beide buurtschappen bestaan uit oude linten die tegenwoordig geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen in het bebouwde gebied van Winschoten en Heiligerlee.



plangebied —

Winschoten rond 1960
(met ligging van het plangebied)

Het gebied in de oksel van het St. Vitusholt, de Zaanstraat en de Pekelderstraat heeft de oudste bebouwing van het plangebied. Het is gelegen op de Garst; een verhoogde zandrug. Zowel aan de Garst als aan het St. Vitusholt is lintbebouwing aanwezig. Afgezien van bovengenoemde bebouwing en de bebouwing aan de Blijhamsterweg is Winschoten-Zuid onbebouwd gebleven tot begin jaren 60. Toen is de Schrijversbuurt gerealiseerd en er is er een start gemaakt met de realisatie van de Rivierenbuurt. Deze buurt is voltooid in de jaren 70. In de jaren 80 is een deel van het gebied tussen de Zaanstraat en de Garst geherstructureerd en volgebouwd, evenals de rest van het westelijke deel.

In het kader van de herstructureringsopgave is het gebied tussen de Constantijn Huygenslaan en de Udesweg geheel gesloopt. De gestapelde woningen hebben plaatsgemaakt voor een dubbele rij vrijstaande woningen die ontsloten worden vanaf de Constantijn Huygenslaan. De flats aan de P.C. Hooftlaan en de Brederolaan zijn gesloopt en inmiddels zijn er nieuwe woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en rijwoningen. De gestapelde woningen aan de Rijnstraat en het verzorgingshuis tussen de Scheldestraat en Amstelstraat (Wirzenheem) zijn inmiddels ook gesloopt. Er worden op deze locaties 24 twee-onder-éénkapwoningen en 14 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Het St. Vitusholt

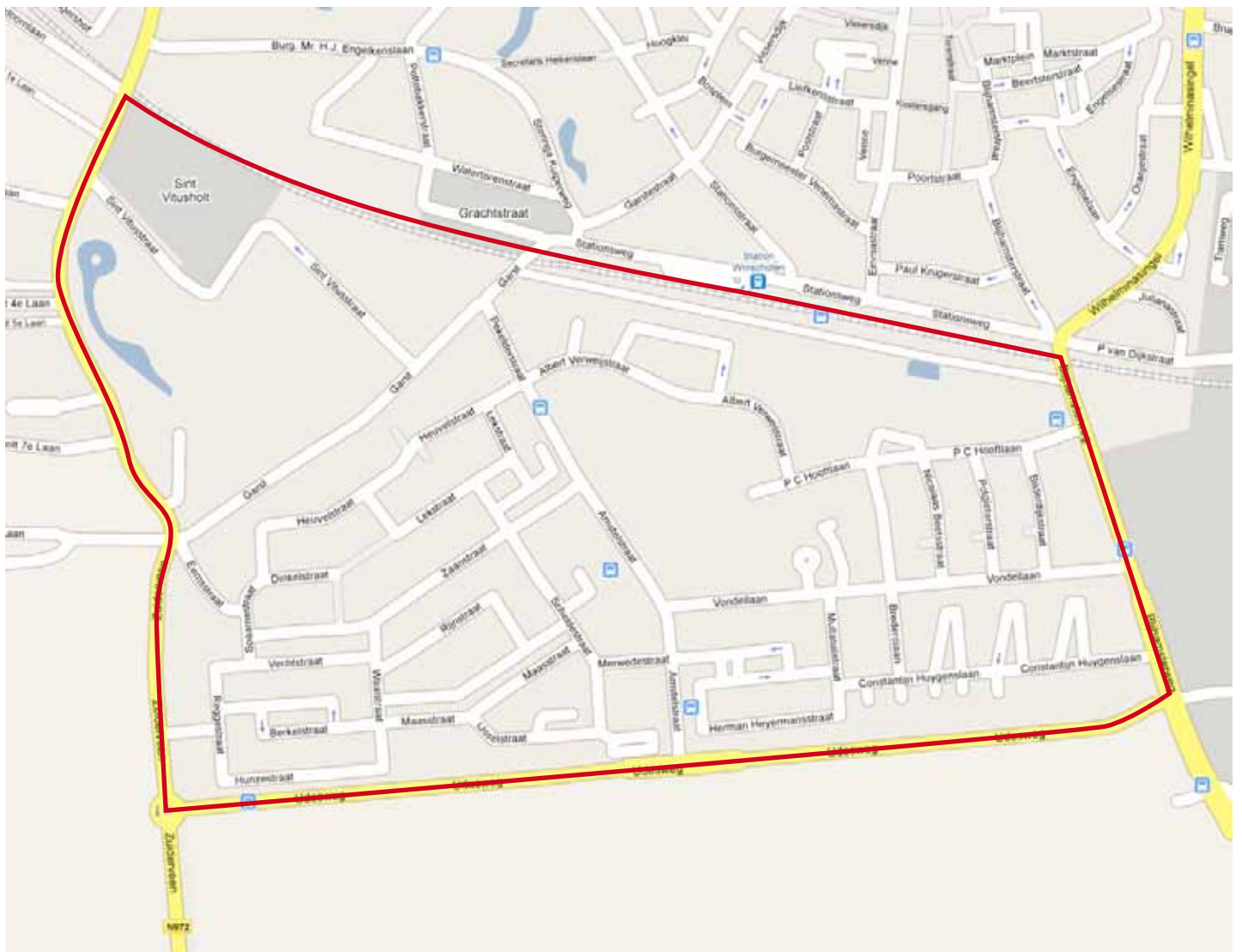


De Garst

2.2. Bestaande situatie

bevolking

Op 1 januari 2001 bestond Winschoten-Zuid uit circa 3.650 personen, wat overeenkomt met circa 19% van de totale bevolking van Winschoten. In de wijk wonen naar verhouding meer mensen in de leeftijdscategorie 25 tot 35 en het aandeel van bewoners tussen de 35 en 55 ligt onder het gemiddelde van heel Winschoten. Ongeveer 45% van de bewoners woont langer dan 10 jaar in de wijk. 31% woont tussen de 3 en 10 jaar in de wijk en 24% woont korter dan 3 jaar in Winschoten-Zuid. De woonduur in Winschoten-Zuid is lager dan het gemiddelde in Winschoten en de wijkgehechtheid is minder groot. Het gemiddelde inkomen ligt beduidend lager dan het gemiddelde in Winschoten en daarnaast ligt het werkloosheidspercentage beduidend hoger dan in heel Winschoten.



straatnamenkaart met plangebied

woningvoorraad

Op 1 januari 2000 stonden er in het plangebied 1.490 woningen wat overeenkomt met 17% van de totale voorraad van Winschoten. Bijna 59% van de woningen valt onder de categorie (sociale) huurwoningen terwijl in Winschoten het percentage op 49% ligt. 84% van de koopwoningen valt onder de goedkope woningen. De uitgevoerde herstructureringsmaatregelen zijn in de gegevens verwerkt, waaronder de sloop van de portieketage-woningen aan de Constantijn Huygenslaan en de sloop van de eengezinswoningen in de Rivierenbuurt. De realisatie van twee-onder-éénkappers en de verkoop van diverse woningen van Acantus behoren tot de uitgevoerde maatregelen waardoor het aandeel huurwoningen sterk gedaald is. De helft van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen en 32% van de woningen zijn flatwoningen. 5% van de voorraad bestaat uit vrijstaande of half vrijstaande woningen. De herstructureringsmaatregelen zullen op termijn een meer gevarieerde woningvoorraad opleveren. Een deel van de woningvoorraad is geschikt voor specifieke doelgroepen. Er zijn 40 aanleunwoningen bij de verzorgingstehuizen en in de buurt staat een flat met 86 appartementen, geschikt voor senioren.



Vondellaan



Garst



Reggestraat



Udesweg



Heuvelstraat



St. Vitusholt



Zaanstraat



Hunzestraat



St. Vitusstraat

voorzieningen

In het plangebied zijn veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Allereerst zijn er verschillende onderwijsvoorzieningen die worden geclusterd in de nieuwe onderwijscampus (gereed eind 2009) in de Stationszone. In dit complex zullen het Noorderpoortcollege, AOC Terra en het Dollardcollege worden ondergebracht.

Daarnaast is aan de Albert Verweystraat de openbare basisschool de Waterlelie gevestigd, aan de P.C. Hoofllaan de Meentschool en een vestiging van het Noorderpoortcollege en aan de Zaanstraat een kinderopvang met buitenschoolse opvang. Op het gebied van zorg heeft Winschoten-Zuid ook enkele voorzieningen. Aan de Brederolaan bevindt zich een centrum voor dagbesteding voor gehandicapten. Het Vondelhuys is een groot woonzorgcentrum waar een Steunsteet is gevestigd en er is een unit waar dementerende ouderen worden opgevangen. Op verschillende plekken in de buurt heeft NOVO vestigingen voor verstandelijk gehandicapten. (Garst 7, Vondellaan 75, Heuvelstraat 3). De overige voorzieningen in het plangebied zijn een scoutingclub in het Maintebos, een jongerencentrum aan de Garst en een Rooms-katholieke begraafplaats in het wijkpark.

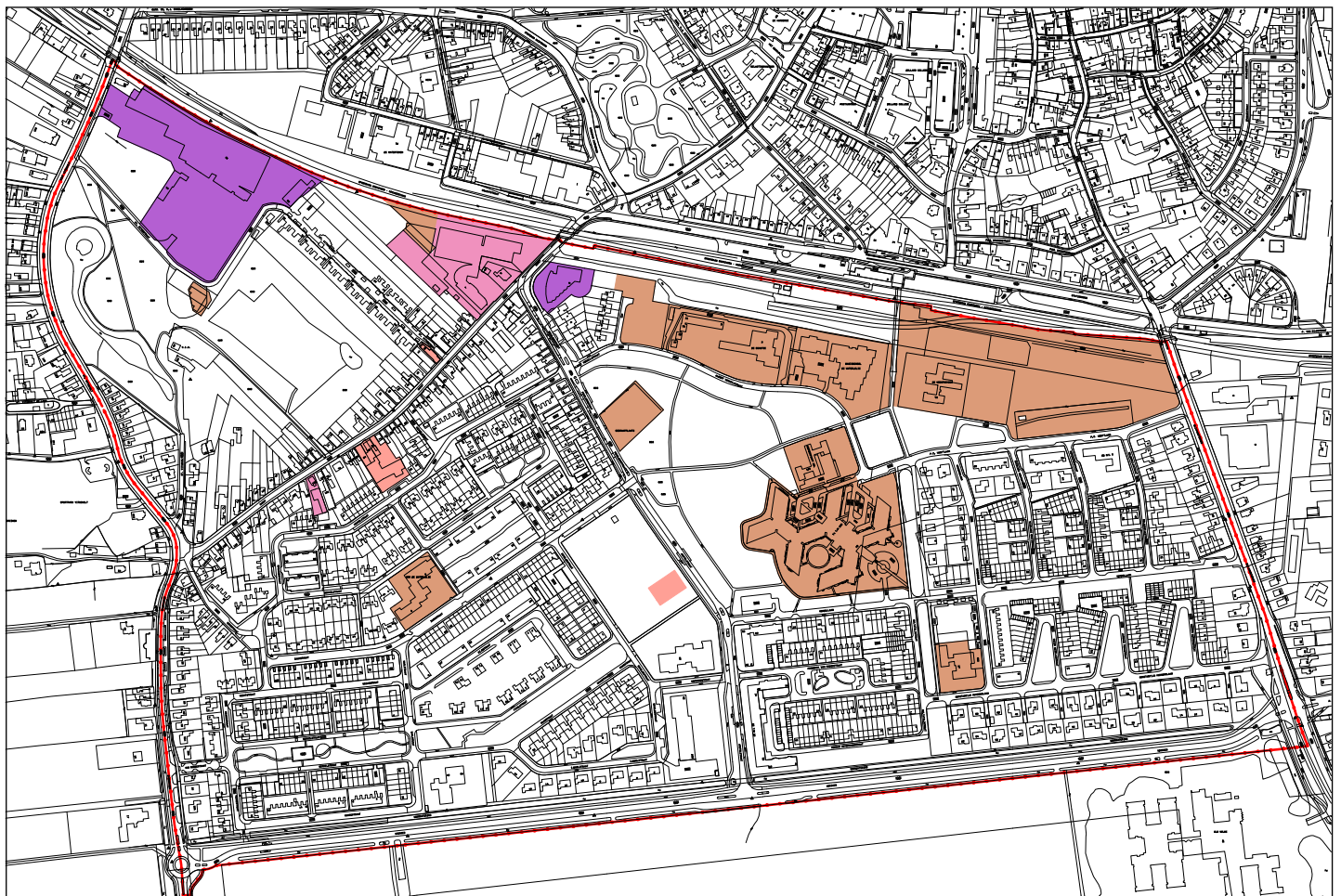
- bedrijven 
- detailhandel 
- dienstverlening 
- maatschappelijke functies 
- plangrens 



onderwijscampus



Vondelhuys



functiekaart

bedrijvigheid

Detailhandel komt maar op heel bescheiden schaal voor in het plangebied. Aan de Amstelstraat is een supermarkt gevestigd en aan de Garst zijn twee detailhandelsvestigingen: een meubelzaak en een hobbywinkel. Deze winkels worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er verschillende dienstverlenende bedrijven in het plangebied. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in een bedrijfsverzamelgebouw aan de Garst, naast het spoor. Hier bevindt zich een uitzendbureau, NOVO, een adviesbureau, de intergemeentelijke Sociale Dienst en een praktijk voor fysio- en manuele therapie. Daarnaast is er verderop aan de Garst een kapsalon gevestigd.

In het bestemmingplan zijn de voormalige machinefabriek aan de St. Vitusstraat en de drukkerij aan de Garst als bedrijf bestemd.

Verspreid over de buurt zijn enkele woningen in gebruik voor kamerverhuur. Deze zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Een volledige lijst van de bedrijven is als bijlage 1 (bij de planregels) opgenomen. Verder komen verspreid in de wijk meerdere vestigingen voor die zijn aangemerkt als bedrijven aan huis. Dit zijn onder andere een aantal pedicures, enkele kantoren, een fietswinkel, een kapsalon, twee groothandels, een praktijk voor tandprotheses en een web- en chauffeursdienst. Een actuele inventarisatie is als bijlage 2 (bij de planregels) toegevoegd.



bedrijfsverzamelgebouw aan De Garst



voormalige machinefabriek



drukkerij

verkeer

Kenmerkend aan de infrastructuur in Winschoten is de ladderstructuur. De Molenweg vormt samen met het Zuiderveen, het St. Vitusholt, Blijhamsterweg, Wilhelminasingel en Beertsterweg de hoofdontsluiting van de stad. Tussen de ontsluitingsroutes (de staanders van de ladder) bevinden zich vier wegen (de sporten van de ladder), waaronder de Udesweg, die de stad van oost naar west ontsluiten. Het regionale verkeer van en naar de A7 wordt zo veel mogelijk via de Oostelijke Rondweg om Winschoten heen geleid.

Winschoten-Zuid wordt ontsloten door een drietal grotere wegen: het St. Vitusholt/Zuiderveen, de Udesweg en de Blijhamsterweg. De buurt wordt ontsloten door een aantal wijkontsluitingswegen: Vondellaan, Amstelstraat en Pekelderstraat.

Op het gebied van parkeren zijn er weinig problemen in de buurt. In het plangebied liggen voornamelijk verbindende fietsroutes tussen het centrum en het buitengebied. Langs de Pekelderstraat- Amstelstraat, Zuiderveen en de Udesweg liggen vrijliggende fietspaden, terwijl langs de St. Vitusholt en de Blijhamsterweg fietssuggestiestroken zijn aangelegd. Door het wijkpark zijn enkele fietspaden aangelegd en er wordt door middel van een spooronderdoorgang een directe fietsverbinding onderhouden tussen Winschoten-Zuid en het centrum.



Amstelstraat



Blijhamsterweg



fietstunnel naar het station



Het St. Vitusholt

groen en water

In het Structuurplan natuurlijk groenbeheer (1998) van de voormalige gemeente Winschoten zijn verschillende soorten groengebieden benoemd. Allereerst zijn er kerngebieden. Dit zijn grotere groengebieden met een veelheid aan soorten die zich vanuit deze gebieden kunnen verspreiden over de andere groengebieden in de stad. Daarnaast bestaan er verbindingzones. Deze ecologische verbindingen zorgen voor uitwisseling tussen kerngebieden en het buitengebied voor zowel flora en fauna als voor fietsers en voetgangers. Als laatste zijn de relaties met het buitengebied belangrijk. De kwaliteit van het groen in de stad verbetert door relaties met het buitengebied.

In Winschoten-Zuid is veel groen aanwezig, waaronder een aantal grotere groenelementen, zoals het Maintebos en het Wijkpark Zuid. Het Maintebos is een parkbos dat is aangelegd in de 19e eeuw en is gelegen aan het St. Vitusholt. In het terrein zijn vrij veel hoogteverschillen aanwezig. Het bos bestaat uit hoge bomen met weinig onderbegroeiing en verder zijn er grasvelden en een vijver. Karakteristiek is de Engelse landschapstijl. Het Wijkpark Zuid deelt de wijk op in twee delen. Het park bestaat voor een groot deel uit grasvelden doorsneden door verharde paden. In het park zijn enkele stukken bos aanwezig waaronder een groot bosvak rondom de Rooms-katholieke begraafplaats.



het Maintebos



Wijkpark Zuid



wadi in de As van Zuid

In het plangebied zijn twee duidelijke groenstructuren te herkennen die elkaar ontmoeten bij het Vondelhuys. De As van Zuid is de groene route die van noord naar zuid loopt: vanaf de fietstunnel naar de Udesweg langs de fietsroute en het Vondelhuys. Deze zuidas bestaat uit een dubbele rij bomen met paden aan weerszijden. Op deze wijze wordt het Wijkpark Zuid verbonden met het buitengebied. De andere belangrijke groenstructuur is de zuid-westas langs de Berkelstraat. Met de herontwikkeling van de locatie aan de Rijnstraat en Wirzenheem wordt de bestaande groenstrook langs de Berkelstraat doorgetrokken langs de Maasstraat tot de Amstelstraat.

Langs de Udesweg en sommige delen van het spoor zijn belangrijke geleidende boomstructuren aanwezig. De groenzone langs de Udesweg verbindt groen in Winschoten-Zuid met de groenzone langs de Blijhamsterweg en de Pekel Aa-zone, maar ook met het groen in het Lanengebied.

In Winschoten-Zuid is weinig open water aanwezig. Het open water beperkt zich tot enkele vijvers in het Maintebos en de watergangen langs de Udesweg en het spoor. Daarnaast is in de as van Zuid recent een wadi aangelegd.

speelvoorzieningen

In Winschoten-Zuid zijn bij de realisatie van de buurten ook veel speelplekken aangelegd. Deze speelplekken zijn nog steeds aanwezig. Het aantal speelplekken was onevenredig verdeeld over de leeftijdsgroepen. Vooral voor kinderen ouder dan 12 waren weinig speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken aanwezig. In het kader van het Wijkplan Zuid zijn enkele voorzieningen aangelegd die beter inspelen op de verschillende leeftijdsgroepen. De locatie aan de Frederik van Eedenstraat is inmiddels gerealiseerd en met de ontwikkeling van de zuid-westas zal ook aan de Berkelstraat een speelvoorziening worden opgenomen in het groen.

monumenten

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) bevat een lijst van alle monumenten in de gemeente. Binnen het plangebied Winschoten-Zuid bevinden zich geen rijksmonumenten.

2.3. Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Wel zijn er twee locaties waar nog nieuwbouw kan plaatsvinden. Het betreft de herstructureringslocatie tussen de Amstelstraat en de Scheldestraat. De ruimtelijke procedure hiervoor is inmiddels afgerond.

Daarnaast is voor twee woningen inmiddels een bouwvergunning verleend (St. Vitusstraat 1d en 3). Aangezien nog niet alle woningen op deze locaties daadwerkelijk zijn gebouwd, zijn de betreffende bouwvlakken op de verbeelding voorzien van een maximum aantal te bouwen woningen. Verder wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de nieuwbouw van de Onderwijs-campus aan het spoor. Ook hiervoor is reeds een afzonderlijke (vrijstellings)procedure doorlopen.

Onderhavig bestemmingsplan gaat dan ook van de toekomstige situatie op deze locaties uit. Ten slotte is de beoogde herontwikkeling van locatie De Schutse buiten dit bestemmingsplan gelaten.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor Winschoten-Zuid relevante beleid van met name de gemeente. Vanuit dit beleid wordt voor het plangebied een aantal opgaven geformuleerd die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.2. Ruimtelijk beleid

POP

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is eind 2009 in werking getreden. Een belangrijk uitgangspunt in het Provinciaal woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra, waaronder Winschoten. De steden krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen, waarbij de stad Groningen een speciale positie inneemt, omdat zij een regionale en op onderdelen nationaal verzorgende functie heeft.

Voor Oost-Groningen speelt de krimp voorts een belangrijke rol. Om deze krimp het hoofd te kunnen bieden wordt ingezet op een regionale aanpak, waarbij Olambt één van de zeven samenwerkende gemeenten is. Hierbij worden onderling afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte per gemeente, welke zijn geborgen in de Omgevingsverordening. Transformatie van de bestaande woningvoorraad verdient in het kader van zuinig ruimtegebruik de voorkeur ten opzichte van nieuwe uitleglocaties (op basis van de SER-ladder). Specifiek voor Oost-Groningen dient deze transformatie versneld te worden doorgevoerd om de sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen te vermijden.

In het uitvoeringsbesluit van de omgevingsverordening is aangegeven hoeveel nieuwbouw een gemeente kan realiseren voor een periode van maximaal tien jaar. Om de vijf jaar wordt de balans opgemaakt en worden nieuwe afspraken gemaakt.

De van het POP deel uitmakende perspectiefkaart voor 2030 zet in op een vernieuwd Winschoten. Het moet de eindhalte van het stadsgewestelijk openbaar vervoer (Kolibri) vanaf de stad Groningen worden. Het tracé van de huidige spoorlijn Groningen-Nieuweschans vormt daarbij het uitgangspunt. In een bredere zone rond die spoorlijn is eveneens sprake van een zoekruimte voor de eventuele hogesnelheidslijn richting Duitsland. Het zuidwesten van Winschoten is tenslotte aangewezen voor verdere landschapsontwikkeling.

Structuurvisie Winschoten

Het ruimtelijke beleid van de gemeente bestaat grotendeels uit de in juni 2004 vastgestelde Structuurvisie Winschoten. Naast een beschrijving van de aanwezige kwaliteiten in de gemeente wordt een visie gepresenteerd. In de Structuurvisie wordt ingezet op verdunning in de ring en verdichting in het centrum door herstructurering en inbreidingslocaties. Winschoten-Zuid behoort tot de ring van Winschoten waar wordt ingezet op verdunning. De maatregelen die zijn voortgevloeid uit de herstructureringsopgave leiden tot verdunning in zowel de Rivierenbuurt als de Schrijversbuurt. Etagewoningen en rijwoningen maken plaats voor (half)vrijstaande woningen en rijwoningen en er is ruimte voor meer groen in de wijk.

Winschoten heeft een belangrijke regionale functie op het gebied van winkels, onderwijs, zorg en cultuur. Winschoten heeft een breed aanbod van onderwijs, tot en met middelbaar beroepsonderwijs. Dit wordt met de komst van de Onderwijs-campus nog verder versterkt. Er zijn twee locaties ontstaan waar een concentratie van deze functies plaatsvindt, waarvan één in het plangebied is gelegen. Ten zuiden van het station wordt de onderwijs-campus gerealiseerd waar verschillende regionale onderwijsinstellingen zich gaan vestigen. Deze locatie is onderdeel van de hele Stationszone waarbij uitgangspunt is dat de zone goed bereikbaar is voor openbaar vervoer maar ook voor de auto op zowel regionaal als lokaal niveau.

De voorzieningen op lokaal niveau liggen goed verspreid over de stad. Met de ontwikkeling van Steunstees en Brede Wijkscholen zullen de scholen door middel leefbaarheid van de wijken van het faciliteren van diensten een bijdrage leveren aan de. OBS de Waterlelie is in de Structuurvisie aangeduid als kinderopvang, basisschool en Brede Wijksschool. In de wijk is tevens een Steunstee gevestigd in het Vondelhuys. Op deze locatie zijn aanbod van gemeente en organisaties op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg op elkaar afgestemd zodat bewoners langer thuis kunnen blijven wonen.

De ontsluiting van Winschoten is veranderd door de aanleg van de Oostelijke rondweg waardoor het verkeer langs de oostzijde van de stad wordt geleid en niet meer over de "ladder" St. Vitusholt- Molenweg en Wilhelminasingel- Beertsterweg. De Blijhamsterweg zal een belangrijke route naar Winschoten blijven en vormt de zuidelijke entree van Winschoten.

Structuurvisie Winschoten-Zuid

Ter aanvulling van de Structuurvisie Winschoten uit 1998 (het beleid voor Winschoten-Zuid is overgenomen in de Structuurvisie Winschoten 2004) is er voor Winschoten-Zuid de structuurvisie Winschoten-Zuid gemaakt. De visie is opgesteld in het kader van de uit te voeren projecten voor de wijkvernieuwing in de Schrijversbuurt en de Rivierenbuurt. Er wordt een viertal projecten benoemd: de locatie aan de PC. Hoofdlaan, het voormalige winkelcentrum en overige bebouwing aan de Brederolaan, locatie Wirzenheem en locatie Rijnstraat. Door de sloop van enkele complexen kunnen er zowel in de Rivierenbuurt als in de Schrijversbuurt groenstroken worden gerealiseerd die samen met de hoofdbuurtroutes een assenkruis vormen. De twee assenkruisen ontmoeten elkaar bij het Vondelhuys. Belangrijke onderdelen van de assenkruisen zijn de groene assen: de zuid-westas en de zuidas. De zuidas loopt van de fietstunnel onder het spoor naar de Udesweg en de zuid-westas ligt langs de Berkelstraat en de Maasstraat. Ter hoogte van de zuidas komt er in de Vondellaan een knip in de vorm van een fietssluis.

Naast de hoofdstructuur van de wijk zijn de verschillende wijkvernieuwingprojecten beschreven en worden in de visie concrete uitwerkingen gepresenteerd. In hoofdlijnen houden de plannen in dat er veel etagewoningen en rijwoningen plaats maken voor (half)vrijstaande woningen en rijwoningen met aan de Amstelstraat een buurtsuper.

3.3. Volkshuisvestingsbeleid

nota Bouwen en Wonen

De nota Bouwen en Wonen 2005-2008 Prioriteit voor uitvoering (juli 2005) van de provincie Groningen vormt een uitwerking van het POP. De komende jaren wordt prioriteit gegeven aan de uitvoering van bestaande woonplannen. Gemeenten krijgen twee jaar extra de tijd om deze te realiseren. Voor Winschoten bedraagt de uitvoering van het bestaande woonplan nog circa 30 procent van de voor de periode 2002-2006 geplande

nieuwbouw (30 procent van 1.008 woningen).

Daarnaast krijgen gemeenten de ruimte om bouwcapaciteit te ontwikkelen voor de periode 2009-2014. De zogenaamde vergrijsde gemeenten, waaronder de gemeente Winschoten, hebben in de periode 2009-2014 echter te maken met een krimpende woningbehoefte.

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de daarbij behorende omgevingsverordening zijn de woningbouwafspraken geregeld in het Uitvoeringsbesluit nieuwbouwruiimte. In dit uitvoeringsbesluit is per gemeente de nieuwbouwruiimte opgenomen tot en met 2019. Voor de voormalige gemeente Winschoten betreft dit een voorlopige nieuwbouwruiimte (455), welke definitief zal worden vastgesteld in een nieuw uitvoeringsbesluit. Tot de vaststelling hiervan kan het beleid van de nota Bouwen en Wonen 2005-2008 worden gecontinueerd.

In de Nota reacties/commentaar POP/POV geeft de provincie voorts aan dat de voorziene woningbouwcapaciteit 30% hoger mag liggen dan de in het Uitvoeringsbesluit vastgestelde nieuwbouwruiimte. Op deze wijze worden gemeenten in staat gesteld om flexibel te reageren op ontwikkelingen in de markt.

Woonplan

In het algemeen heeft de gemeente te maken met een afnemende bevolkingsomvang, een relatief verouderde bevolking, een door herstructurering afnemende woningvoorraad en een relatief goedkope woningvoorraad. In 1997 is begonnen met een herstructureringsoperatie, met een kwaliteits-slag als uiteindelijk doel ("nieuw voor oud"). Met name in de betaalbare sector wordt ingezet op nieuwbouw, waardoor doorstroming vanuit de goedkope sector op gang kan komen.

In het Nieuw voor Oud, Woonplan Winschoten 2001-2010 (2001) worden er twee gebieden onderscheiden waarvoor een verschillend ruimtelijk beleid geldt op het gebied van wonen. In het centrum zal hoofdzakelijk worden ingezet op verdichting. Lege plekken worden bebouwd, voorzieningen worden geconcentreerd en er worden appartementen gebouwd voor o.a. senioren. In de ring rondom het centrum zal voornamelijk worden ingezet op verdunning zodat er minder woningen komen en meer openbaar groen maar ook wordt er ingezet op vrijstaande woningen op ruime kavels. De ring wordt onderverdeeld in acht woonbuurten waarvan Winschoten-Zuid er één is.

Centraal staan groene en ruim opgezette suburbane woonmilieus waar in lage dichtheden, grondgebonden woningen worden gebouwd. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken naar leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en verhouding tussen huur en koop. Ook moeten de zogenaamde bijzondere doelgroepen evenredig over de wijken gehuisvest worden in kleine clusters. Nieuwbouw in de ring vindt met name plaats in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de koopsector, woningen voor bijzondere doelgroepen en grondgebonden levensloopbestendige woningen in de huursector.

ISV

Het programma van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beschrijft de maatregelen voor de periode 2005-2009.

Één van de projecten in het ISV 2 is de Schrijvers- en Rivierenbuurt. De Schrijversbuurt komt uit de jaren 60 met voorheen veel flats, portieketagewoningen en galerijwoningen. De Rivierenbuurt stamt uit de jaren 70 met veel ééngezins huurwoningen. In de wijk heeft de afgelopen 5 jaar een groot gedeelte van het wijkvernieuwingsproces plaatsgevonden in de vorm van sloop van woningen, renovatie of ombouw van woningen en de

verkoop van woningen. In 2004 heeft de woningcorporatie Acantus samen met de stichting NOVO een complex gebouwd voor gehandicapten met daarin ook huurappartementen voor senioren (Het Vondelhuys). Het wijkplatform wil graag dat er ook voor jongeren en jonge gezinnen gebouwd gaat worden in de wijk en pleit er voor om niet nog meer zorgwoningen in de wijk te plannen.

Een groot deel van de fysieke maatregelen in het ISV voor de wijk zijn inmiddels uitgevoerd waaronder de sloop van 64 woningen aan de Rijnstraat, de sloop van de woningen aan de P.C. Hooftlaan, verdere uitbouw van de zuid-westas langs de Maasstraat maar ook de herinvulling van het GAK-kantoor aan de Scheldestraat. Op de voormalige Wirzenheemlocatie is de bebouwing gesloopt en is de winkelvoorziening gerealiseerd. De geplande woningen zijn nog niet gebouwd. Een deel van de plannen maakt nog deel uit van het programma ISV-1.

De sociale maatregelen uit het Wijkplan dateren van eind 2002 en zijn vastgesteld tot eind 2006. Veel van de sociale maatregelen in de afgelopen periode zijn uitgevoerd. Belangrijk aspect is dat de genomen maatregelen in stand worden gehouden.

capaciteit

Vrijwel alle nieuw te realiseren woningen zijn onderdeel van het "Nieuw voor oud" beleid en komen in de plaats van de woningen die eerder op deze locatie hebben gestaan. De verwachte beperkte groei van de woningbehoefte heeft in het kader van het uitvoeringsbesluit nieuwbouwruiimte geleid tot een beperking van de uitbreidingsruimte van het aantal nieuwe woningen in Winschoten. Hierdoor staat het provinciale beleid voorlopig een beperkte uitbreiding toe van 455 woningen tot 2015. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerp van de Provinciale Omgevingsverordening mag de totale nieuwbouwcapaciteit dat wordt vastgelegd in bestemmingsplannen maximaal 30% hoger liggen dan de vastgelegde uitbreidingsruimte. Op grond van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bestaande bouwlocaties zijn voorzien van een aanduiding voor het maximum aantal op te richten woningen binnen een bouwvlak. Overigens, is een deel van de woningbouw aan de Rijnstraat reeds in uitvoering.

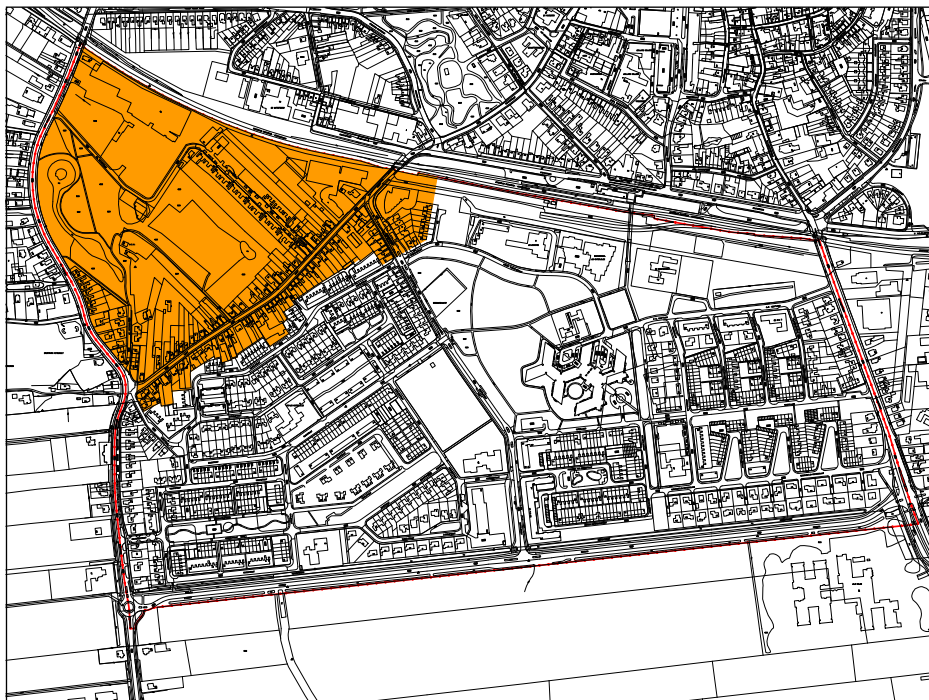
3.4. Archeologie- en welstandsbeleid

archeologie

Ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen in de voormalige gemeente Winschoten is, vooruitlopend op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologisch bureauonderzoek verricht (Steekproef, 2004). Met dat onderzoek is in kaart gebracht waar zich potentiële waarden bevinden die eventueel vervolgonderzoek noodzakelijk maken in het kader van toekomstige bodemversturende ontwikkelingen. Voor enkele ontwikkellocaties zijn in het kader van eerdere ruimtelijke procedures al archeologisch onderzoeken gedaan.

De belangrijkste monumentale terreinen zoals in het onderzoek zijn beschreven, zijn aangegeven op de AMK: het voormalige klooster Mons Sinai uit de middeleeuwen ten noorden van Heiligerlee, sporen en resten van een overslibde nederzetting en/of kloosterboerderij, een vindplaats uit de Steentijd en de voormalige vesting Winschoten. Ten zuiden van het plangebied zijn nog twee terreinen aanwezig die van archeologisch belang zijn: De Pekelborg en een schans van de vesting Winschoten. Deze gebieden bevinden zich echter op ruime afstand buiten het plangebied.

Het plangebied is niet gekarteerd op de IKAW-kaart en is voornamelijk gelegen in het deelgebied Winschoten. Een klein deel van het Maintebos valt onder het deelgebied St. Vitusholt. Het St. Vitusholt is vermoedelijk van oorsprong een boomrijk gebied met enige bebouwing en grenzend aan de voormalige gemeente Scheemda. Tegenwoordig is een groot deel bebouwd. Onder het deelgebied Winschoten wordt verstaan het oorspronkelijke woongebied in en rondom de vesting Winschoten met landbouwgronden aan de noord-, zuid- en zuidwestzijde. Het omvatte de Garst, maar ook de deels vergraven loop van de Rensel, later het Winschoterdiep. Inmiddels is het volledig bebouwd.



gebied met te verwachten archeologische waarden

Door de expansie van Winschoten in de loop der tijd is het oorspronkelijke St. Vitusholt tegenwoordig opgenomen in de bebouwde kom van de stad. Over het deelgebied St. Vitusholt is weinig historisch materiaal beschikbaar waardoor er weinig duidelijkheid is over het oorspronkelijke bodemgebruik. Zowel de naam (Achterhout, Uytsholt) als oude kaarten lijken er op te duiden dat het gebied, gelegen op de rand van het oorspronkelijke hoogveen, bebost was. Winschoten ligt op een hoger gelegen Garst (pleistocene opduiking) en maakt deel uit van het "Schiereiland". Van het meest zuidwestelijke deel van het St. Vitusholt is bekend dat het gelegen is op een glaciële dekzandrug. Op basis van het voorgaande is aannemelijk dat de rest van het St. Vitusholt en Winschoten eveneens een dekzandbodem bevat. Vanaf de steentijd zal het gebied op de Garst het meest intensief bewoond zijn geweest. De concentratie van vondsten en terreinen van archeologisch belang in en direct grenzend aan Winschoten duidt daar ook op.

conclusie plangebied

Op basis van bovenstaande resultaten is de verwachting dat de deelgebieden Winschoten en St. Vitusholt een hoge trefkans op archeologische sporen hebben, maar het oorspronkelijke bodemprofiel is in grote delen van het gebied verstoord door bebouwing en infrastructurele werken. Het is op basis van dit onderzoek niet vast te stellen tot welke diepte de bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Het advies is om bij eventuele bodemingrepen in het deelgebied St. Vitusholt en Winschoten een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te laten voeren om de

archeologische verwachtingswaarde in het veld te toetsen. Hierbij wordt de gaafheid van het bodemprofiel en daarmee de kans op onverstoorde archeologische sporen vastgesteld. Ter plaatse van de naoorlogse uitbreidingsgebieden is de bodem zeer waarschijnlijk verstoord. Daarom zijn alleen de percelen aan de Garst en het gebied ten noorden daarvan voorzien van een archeologische regeling. In overleg met Libau Steunpunt voor archeologie is bepaald dat een dergelijk archeologisch onderzoek ook voor ondiepe bodemingrepen noodzakelijk is. De reden hiervoor is dat de archeologische resten vrijwel aan de oppervlakte liggen en door verwijdering van bijvoorbeeld de bouwvoor kwetsbaar worden of zelfs al gedeeltelijk worden verwijderd.

Voor zowel de locatie Rijnstraat als Wirzenheem zijn in het kader van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing een inventariserend veldonderzoek gedaan. De conclusie uit beide onderzoeken is dat er geen aanvullend vervolgonderzoek nodig is.

Welstand

Op 28 april 2004 is de Welstandsnota van de gemeente Winschoten vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden, met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Stedelijk lint (deelgebied 6)

Dit betreft de linten langs de Blijhamsterweg, het Zuiderveen, het St. Vitusholt en de Garst en een klein deel van de bebouwing langs de Pekelderstraat. Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkeling en de structuur van de stad duidelijk maakt. Ook de variatie in bouwstijlen (1900-1930) wordt gewaardeerd. Het beleid is gericht op respecteren, waarbij ruimte en plaatsing vooral worden gehandhaafd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd. Eigentijdse nieuwbouw die is afgestemd op de omgeving is mogelijk.

Naoorlogs gepland (projectmatig) (deelgebied 13)

Tot dit welstandsgebied behoren de oude bebouwing in de Rivierenbuurt, de bebouwing langs de St. Vitusstraat, het gebied tussen de Scheldestraat, Merwedestraat, Vondellaan, Multatulistraat en de Udesweg. Daarnaast behoort de oude bebouwing tussen de P.C. Hooftlaan en Constantijn Huygenslaan tot dit welstandsgebied. Er is een positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet, de methodische aanpak van de grote vraag naar woningen en de in geringe mate aanwezige groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur wordt negatief gewaardeerd. Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen.

Naoorlogs gepland (particulier) (deelgebied 14)

Tot dit welstandsgebied behoort de bebouwing aan de IJsselstraat en de bebouwing tussen de Constantijn Huygenslaan en de Udesweg. Er is met name waardering voor de individualiteit die hier voor de bewoners mogelijk is. Er geldt hier een beleid van "incidenteel wijzigen", waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd, maar hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen worden gewijzigd.

Losstaande gebouwen in het groen (deelgebied 15)

Tot dit welstandsgebied behoort globaal het gebied ten noorden van de St. Vitusstraat, Pekelderstraat- Amstelstraat, de Vondellaan en de P.C. Hooftlaan en het wordt begrensd door het spoor. Het voormalige kantoor van het GAK (hoek Amstelstraat- Merwedestraat) behoort ook tot dit welstandsgebied. De Onderwijs-campus, maar ook het Vondelhuys vallen onder dit welstandsregime. Er is hier vooral waardering voor de groen-

aanplant die door middel van deze opzet wordt ingebracht in de stedelijke omgeving en de plaatsing van een aantal voorzieningen direct nabij woonbuurten. Er geldt hier een beleid van handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur en het incidenteel wijzigen, waarbij ook de situatie in de aanliggende gebieden als leidraad wordt genomen voor de grote wijzigingen en de bebouwing in het gebied zelf als leidraad dient voor kleine wijzigingen.

Vlakovormige restgebieden (deelgebied 21)

Het Maintebos behoort tot dit deelgebied. De dienende functie van de bebouwing heeft vooral de waardering. Er geldt een “incidenteel wijzigen” waarbij voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied (recreëren, sporten, begraven, etc.) moeten ondersteunen en waar mogelijk versterken.

Herstructureringsgebied (deelgebied 22)

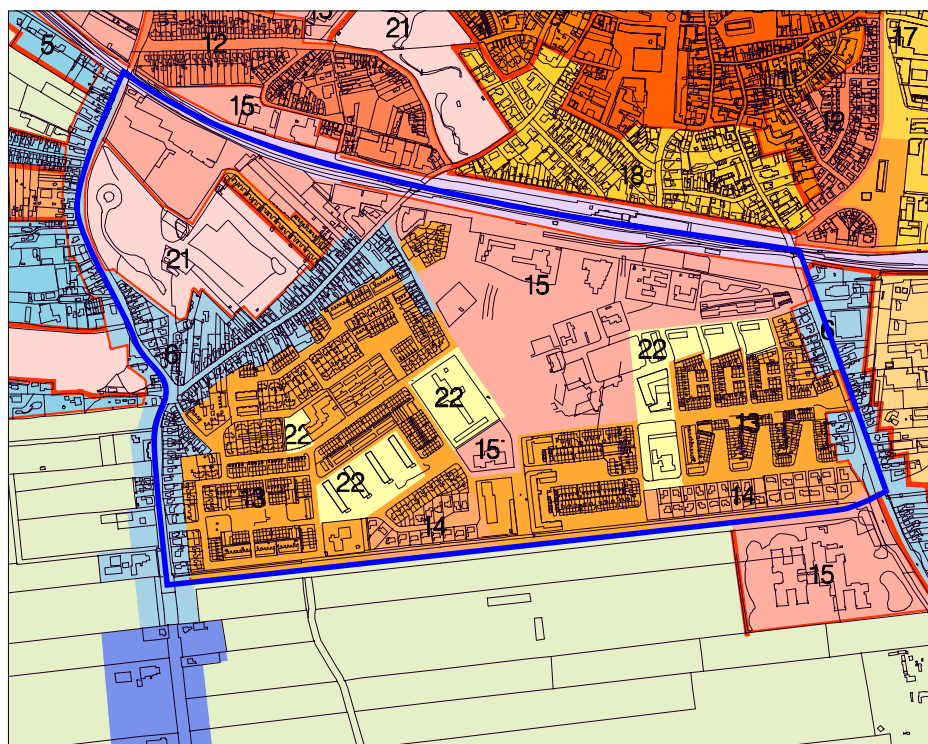
Op verschillende plekken in het plangebied vindt herstructurering plaats. De Wirzenheemlocatie en de Rijnstraat behoren tot dit welstandsgebied, evenals de herstructureringslocatie langs de P.C. Hooftlaan-Brederolaan en een aantal twee-onder-éénkappers tussen de Zaanstraat en Dinkelstraat. In de voorbereiding van plannen voor deze gebieden hebben betrokkenen een stedenbouwkundige visie voor dit gebied, met beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Een deel van het gebied is inmiddels geherstructureerd. Nadat een dergelijk plan met behulp van de beeldkwaliteitsrichtlijnen gereed is gekomen, wordt het als bestaande bebouwing opgenomen in het welstandsplan. Het welstandsplan is daardoor een dynamische nota en zal in de toekomst dus telkens worden aangepast na gereedkomen van nieuwe ontwikkelingen.

Wirzenheem

Voor de herstructureringsopgave tussen de Amstelstraat en de Scheldestraat is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld (Grontmij, 2007). De uitgangspunten zoals verwoord in dit beeldkwaliteitplan blijven onverminderd van kracht.

- stedelijk lint 6
- naoorlogs gepland projectmatig 13
- naoorlogs gepland particulier 14
- losstaande gebouwen in het groen 15
- vlakvormige restgebieden 21
- herstructureringsgebieden 22
- plangebied —

uitsnede uit de welstandskaat



3.5. Verkeersbeleid

GVVP

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) bevat zogenaamde wensbeelden voor de verkeerssoorten voetganger, fiets, auto en openbaar vervoer. De hele wijk is een verblijfsgebied met bijzondere aandacht voor het gebied rondom de kinderopvang, de dagopvang voor gehandicapten en de Onderwijscampus. Voor deze gebieden zullen verkeersveiligheidsplannen opgesteld worden. De verblijfsgebieden zijn ingericht als 30 km-zones waar voetgangers zich vrij kunnen bewegen. De gebiedsontsluitende wegen zoals het St. Vitusholt- Zuiderveen, de Blijhamsterweg, de Udesweg en Pekelderstraat- Amstelstraat worden ingericht als 50 kilometer gebied. De ontsluitingsroutes Blijhamsterweg en Zuiderveen hebben op stadsniveau een belangrijke betekenis waar tijdens spitsperiodes de doorstroming minder goed is. Belangrijk aspect is dat deze routes snel en veilig overgestoken kunnen worden, maar het accent ligt op de verbindende functie. De beide wegen bieden onvoldoende kwaliteit waarbij inrichting en gebruik niet voldoende met elkaar overeenkomen. Herinrichting van deze routes zal bijdragen aan een betere verkeersafwikkeling zowel van de wegen zelf als op belangrijke kruispunten.

Winschoten-Zuid ligt in een schil rondom de binnenstad die wordt gevrijwaard van overloopeffecten van het restrictieve parkeerbeleid in de binnenstad. Het gebied ten zuiden van het spoor, rondom de Onderwijscampus behoort tot het Stationsgebied. De voorzieningen die hier worden gerealiseerd dienen parkeervoorzieningen op het maaiveld te realiseren die op drukke tijdstippen als overloopgebied functioneren voor het centrum parkeren.

De fietsroutes door Winschoten-Zuid zijn onderdeel van het verbindende net met een missende schakel door de St. Vitusstraat en het Maintebos. De fietstunnel die de verbinding maakt tussen Winschoten-Zuid en het centrum zal worden opgewaardeerd en sociaal veiliger worden gemaakt. Langs de gebiedsontsluitingswegen het St. Vitusholt en de Blijhamsterweg liggen op dit moment fietssuggestiestroken. Bij voorkeur worden langs deze wegen vrijliggende fietspaden gerealiseerd met trapsgewijze oversteekplekken. Voor voetgangers zijn de gebiedsontsluitingswegen onveilig om over te steken, ook hier heeft een trapsgewijze oversteek de voorkeur.

3.6. Groenbeleid

Het Structuurplan natuurlijk groenbeheer gemeente Winschoten (1998) bevat, naast een inventarisatie van groen, oppervlaktewateren, flora en fauna en stadsbomen, een analyse van de sterke en zwakke punten van de groenstructuur van Winschoten. Op basis daarvan wordt een plan voor de ontwikkeling van een natuurlijke structuur opgesteld, bestaande uit zogenaamde kerngebieden, verbindingszones en relaties met het buitengebied.

In het plangebied komt een tweetal grotere groenobjecten voor, namelijk Wijkpark Zuid en het Maintebos. Beide gebieden maken onderdeel uit van het kerngebied. Het overige groen in de wijk zijn verbindingszones voor natuurlijk groenbeheer die het Wijkpark Zuid en het Maintebos verbinden met het buitengebied. Ten zuiden van de Udesweg wordt een strook groen ontwikkeld die het bos bij het Lanengebied koppelt aan de natuurgebieden rondom de Pekel Aa. De boomstructuur langs de Udesweg is een belangrijk geleidend element.

Ten zuiden van het spoor, rondom de Onderwijscampus zal een verbindingszone ontwikkeld worden.

In het Structuurplan is daarnaast al het groen in Winschoten onderverdeeld in drie soorten: stedelijk groen, multifunctioneel groen en natuurlijk groen. Stedelijk groen heeft de aankleding en de representatie van de omgeving tot doel. Multifunctioneel groen dient eveneens als aankleding, maar kent daarnaast een gebruikswaarde. Bij natuurlijk groen staan de natuurlijke waarde en de natuurbeleving voorop, met ruimte voor extensieve recreatie. Nagenoeg alle bebouwde gebieden binnen het plangebied vallen onder Multifunctioneel groen, het aanwezige groen (kerngebied) valt onder Natuurlijk groen.

3.7. Waterbeleid

rijksbeleid

Het rijksbeleid bestaat onder meer uit de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) verwoordt de regeringsbeslissing ten aanzien van water. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen watersparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het infiltreren van regenwater in de bodem, het bergen van regenwater in vijvers en een herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden. Met name het punt van infiltratie in de bodem en berging in vijvers is relevant voor een bestaand gebied als het stadscentrum.

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de trits vasthouden, bergen en afvoeren en de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. De eerste houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. 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.

Het NBW bevat een groot aantal afspraken over de taken van de vier overheden om er voor te zorgen dat het watersysteem in Nederland in 2015 op orde is gebracht. Het NBW is vertaald in Regionale Bestuursakkoorden. Voor Groningen is dit Regionaal Bestuursakkoord in september 2005 ondertekend. Dit akkoord bevat acties en maatregelen die nodig zijn om overlast door water, een tekort aan water en een slechte waterkwaliteit te voorkomen, rekening houdend met de klimaatsveranderingen, zeespiegelstijging en bodemdaling. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om afspraken over riolering. Voor Winschoten is in 2006 een Waterplan vastgesteld. Dit bevat een visiedeel, alsmede een uitvoeringsdeel, waarin de concrete maatregelen zijn uitgewerkt. Met het waterschap is een convenant over de uitvoering afgesloten.

provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Groningen sluit aan bij het rijksbeleid voor samenwerking tussen gemeenten en waterschap om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarvoor gelden eisen waaraan een waterparagraaf moet voldoen. Voor hoofdzakelijk consoliderende ruimtelijke plannen, zoals onderhavig bestemmingsplan, wordt echter aangegeven dat volstaan kan

worden met een meer summier waterparagraaf, met daarbij het advies van het waterschap (dit advies is als bijlage toegevoegd). Dit bestemmingsplan bevat in dat kader een korte beschrijving van de bestaande situatie en voor ontwikkelingslocaties wordt aangegeven hoe bij een toekomstige invulling met het aspect water zal worden omgegaan.

waterschapsbeleid

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft haar beleid vastgelegd in Beheersplannen en geeft daarin aan hoe in de komende jaren binnen het betreffende waterschapsgebied met waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer is om te gaan. De notitie stedelijk waterbeheer vormt een nadere uitwerking van dit beheersplan voor het stedelijke gebied. Daarin wordt aandacht gevraagd voor duurzaam stedelijk waterbeheer. Bij de concentratie van nieuwbouw en de herstructurering van verouderde woonwijken in onder meer Winschoten vraagt het waterschap aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- duurzaam bouwen;
- duurzame inrichting en beheer;
- duurzaam waterbeheer;
- samenwerking gemeenten en waterschap;
- water in de ruimtelijke ordening.

Voor Winschoten is daarvoor een convenant tussen de gemeente en het waterschap afgesloten.

waterplan

Het plangebied Winschoten-Zuid ligt binnen het watersysteem van deelgebied De Veenkoloniën, dat wordt beheerd door waterschap Hunze en Aa's. Het waterbeheersings-/peilgebied van bijna het gehele plangebied ligt tussen 1,70 meter (zomer) en 2,20 meter (winter) onder NAP. Het water in de kern Winschoten wordt via twee verschillende wegen afgevoerd. Een groot deel van het gebied ten noorden van het spoor watert in noordelijke richting af naar het Boezemkanaal via het gemaal Hongerige Wolf. De bedrijventerreinen aan de oostzijde en het gebied ten westen van de Molenweg/het St. Vitusholt (uitgezonderd het gebied binnen de driehoek Bovenburen-Molenweg-Grintweg), watert in zuidelijke richting af, via gemaal Zuiderveen naar de Pekel Aa.

In een groot deel van het stedelijke gebied van Winschoten is sprake van een verstoord oppervlaktewatersysteem en ontbreekt een goede structuur voor de (berging en) afvoer van neerslag. Met name in lager gelegen gebieden geeft dit wateroverlast.



uitsnede Waterplan Winschoten

Voor het bestemmingsplangebied zijn waterbergingsberekeningen gedaan. Tot 2050 is er voor Winschoten-Zuid geen waterbergingsopgave. Naar aanleiding van de Structuurvisie Winschoten-Zuid is er in overleg met het Waterschap een wadi aangelegd in de zuidas. Op verschillende plekken in het plangebied liggen er daarnaast kansen voor het realiseren van extra oppervlaktewater. Langs de Amstelstraat is het mogelijk om op termijn een nieuwe wadi aan te leggen, evenwijdig aan de As van Zuid. Daarnaast bestaat in het Maintebos de mogelijkheid om extra open water te realiseren. Tussen de Pekel Aa en het plangebied is een groot waterbergingsgebied (Tusschenwegen) ontwikkeld met een natuurfunctie die voor een groot deel uit permanent open water bestaat.

riolering

Naast het bieden van voldoende waterberging verdient de verdere realisering van een duurzaam verbeterd gescheiden rioleringsstelsel de aandacht. Een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan is momenteel in voorbereiding. Hierbij wordt er naar gestreefd om het huishoudelijk afvalwater aan te sluiten op een dwa-riool naar een rioolemaal. Op verharding vallend schoon hemelwater kan worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd of worden geloosd op oppervlaktewater. Voorwaarde is dat de betreffende bebouwingsoppervlakten bestaan uit niet-logende materialen en oppervlakteverhardingen voor bijvoorbeeld parkeren worden voorzien van een olieafscheider.

3.8. Beleid ten aanzien van voorzieningen

bedrijvigheid

Wat betreft bedrijvigheid is sprake van concentratie op de drie bedrijventerrein aan de oostzijde van Winschoten (Reiderland, Rensel en Hoogbrug). In principe is buiten deze terreinen geen plaats voor nieuwe bedrijvigheid.

In het bestemmingsplangebied zijn slechts enkele bedrijven gevestigd (afgezien van bedrijvigheid aan huis). Deze zijn weergegeven in bijlage 1 en 2 bij de planregels en bevinden zich, op de voormalige machinefabriek (De-ganed) na, met name aan de Garst, zoals ook blijkt uit de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2. Deze worden, evenals meer dienstverlenende bedrijven, met het voorliggende plan van een overeenkomstige bestemming voorzien welke qua activiteiten passend worden geacht binnen een woonomgeving.

detailhandel

De beleidsvisie detailhandel (juni 2001) gaat in op de twee winkelgebieden van Winschoten: het centrum en het Posttilterrein (met name volumieuze detailhandel) aan de Beertsterweg. De overige detailhandel in Winschoten bestaat voornamelijk uit een klein aantal relatief grote vestigingen (tuincentrum en nieuwe woonboulevard).

Binnen het plangebied komen twee detailhandelsvestigingen voor die op de verbeelding specifiek zijn aangeduid binnen de bestemming Detailhandel. De vestiging aan de Amstelstraat is recent ontwikkeld. Omdat de winkel klein is van omvang valt het onder de noemer buurtsuper en betekent het geen directe concurrentie voor de bestaande detailhandel in de eerder genoemde winkelgebieden.

3.9. Duurzaamheid en energie

Met de verdere uitwerking van plannen voor intensivering en herstructurering worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig

woon- en leefklimaat, dat aansluit op bestaande structuren. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid.

Bij het inrichten wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. Indien voor nieuwe ontwikkelingen bouwgrondstoffen noodzakelijk zijn, zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van secundaire bouwgrondstoffen. Dit ook conform de provinciale nota "Grondig ontwerpen". Ook op basis van het gemeentelijke beleid wordt hergebruik van licht verontreinigde bouwgrondstoffen waar mogelijk gestimuleerd. Verder geeft de Provinciale Grondwaterkaart aan dat de bodem mogelijk geschikt is voor koude/warmte opslag.

Naast duurzaam inrichten voert de gemeente Oldambt in algemene zin een actief beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en is door de Gemeenteraad een Plan van aanpak Duurzaam Bouwen Oost Groningen vastgesteld in 1997. Bij duurzaam bouwen worden de milieu- en gezondheidseffecten van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum beperkt. Om aan deze inspanningsverplichtingen vorm te geven zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan.

Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunning verlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een gebouw aan bepaalde eisen moet voldoen. Verder heeft de gemeente samen met de provincie het "Energieakkoord Noord Nederland" ondertekend. Daarin wordt de ambitie uitgesproken met een verscherpte Energie Prestatie Coëfficiënt te bouwen. Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw en beheer is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Bij nieuwbouw van woningen wordt het Basispakket woningbouw als minimum DUBO-eis gehanteerd. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.

Met particuliere initiatiefnemers/marktpartijen worden hierover nadere afspraken gemaakt om te komen tot concrete invulling van ontwikkelingslocaties en verandergebieden.

Tot slot is de gemeente bezig met een aanvraag Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK), zoals die in het kader van het klimaatsbeleid binnen de Streekraad aan de orde is. Concreet opgenomen projecten betreffen de energiebesparing voor de Sporthal Stikkerlaan en Zwembad De Watertoren, de inkoop van groene energie in Oost Groningen, de energieafspraken met woningcorporaties en particulieren en het Uitvoeren regionale handhaving van energie-eisen. De gevraagde stimuleringsuitkering heeft primair als doel om structurele activiteiten te ondernemen en maatregelen te treffen die gericht zijn op de reductie van broeikasgassen waarvoor gemeenten en provincies zelf verantwoordelijk zijn, alswel de reductie bij de doelgroepen van het klimaatbeleid waarbij gemeenten en provincies een rol hebben als planner van de ruimtelijke ordening.

4. Planologische randvoorwaarden

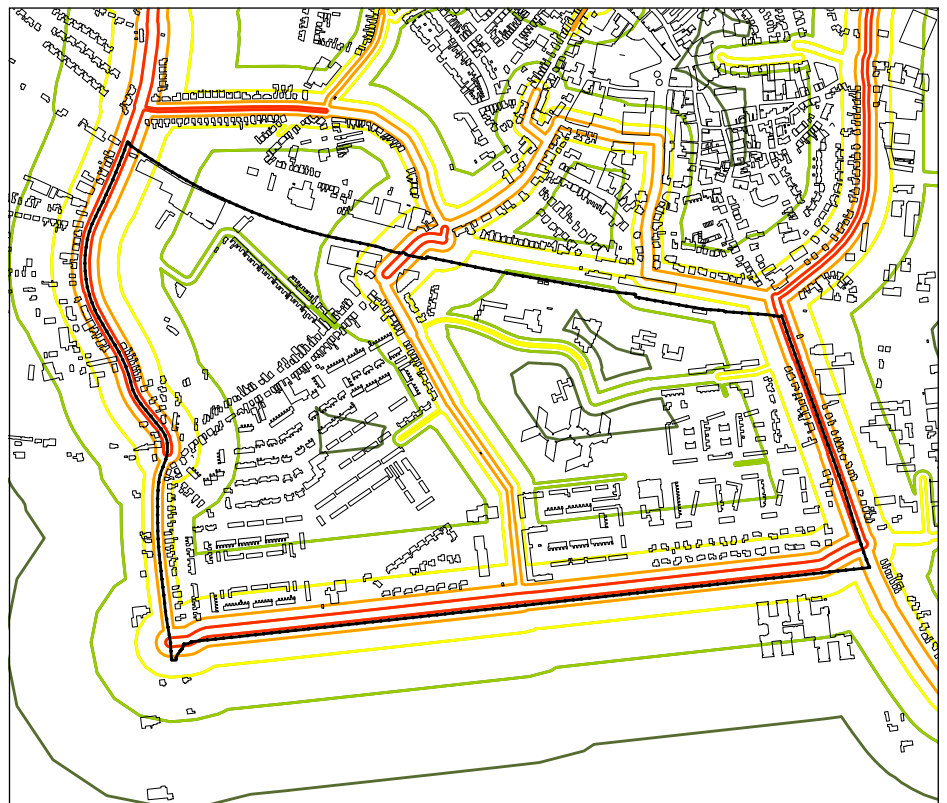
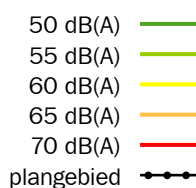
4.1. Inleiding

In voorliggend hoofdstuk worden de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Achtereenvolgens komen de milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid) en de omgevingsaspecten (waterbeheer en ecologie) aan de orde.

4.2. Geluid

wegverkeer

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) karakteriseert de wegen van de ruit als gebiedsontsluitingswegen met een 50-kilometerregime. De maatgevende poldercontour (55 dB(A) exclusief aftrek) komt overeen met L-den 48 dB. Deze ligt op enige afstand van de betreffende wegen en is op de verbeelding aangeduid. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. Uit nader onderzoek zal blijken of aan de geldende voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan of dat het noodzakelijk blijkt om een hogere grenswaarde (onder voorwaarden) toe te kennen. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij ontwikkelingslocaties en wijzigingsgebieden. Het merendeel van de overige wegen in het plangebied kent een 30-kilometerregime en als gevolg daarvan geen zones en contouren.



geluidcontouren wegverkeer

spoorweg

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt; een (geluids)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Voor het betreffende baantraject geldt een geluidszonebreedte van 100 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB voorkeurs grenswaarde-contour middels onderzoek bepaald worden. Binnen het plangebied bevinden zich echter geen ontwikkelingslocaties binnen de geluidszone vanwege de spoorweg.

industrie

De bedrijventerreinen Reiderland, Rensel en Hoogebrug zijn geluidgezoneerd. Het oostelijke deel van het plangebied (circa 200 meter) valt deels binnen deze geluidzone. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen (en overige geluidsgevoelige functies) alleen toegestaan als uit specifieke berekening blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) of een via ontheffing verkregen hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A).

4.3. Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 (onderdeel 5.2 Wet milieubeheer) zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Op grond van deze regels is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof/PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan grenswaarden moet binnen een bepaalde termijn worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Het besluit verplicht gemeentes bij onder meer het vaststellen en herzien van bestemmingsplannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. In elk geval moet bekeken worden of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

Om op dit punt zoveel mogelijk zorgvuldigheid te betrachten is in opdracht van de voormalige gemeente Winschoten onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. Dit onderzoek betreft het vaststellen en de rapportage van de luchtkwaliteit in Winschoten voor het jaar 2010 conform het (oude) Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2005, 316). Het onderzoeksrapport is vastgesteld door het college van B&W van Winschoten op 14 maart 2006.

Omdat voor fijn stof de grenswaarde geldt vanaf 2005 is ook voor fijn stof nagegaan of in 2005 aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Volledigheidshalve zijn ook voor de overige luchtverontreinigende stoffen voor 2005 berekeningen uitgevoerd.

Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆).

Binnen het grondgebied van Winschoten zijn de volgende bronnen van belang.

- Wegverkeer
- Railverkeer
- Scheepvaartverkeer

- Industrie.

Geconstateerd is dat de bijdrage van rail- en scheepvaartverkeer binnen de gemeente vanwege de geringe intensiteiten niet van belang is voor de luchtkwaliteit. Industriële puntbronnen veroorzaken een emissie van een paar honderd ton luchtverontreinigende stoffen. Hoewel deze hoeveelheden groot lijken, blijkt uit berekeningen (door TNO in opdracht van RIVM) dat er bij dergelijke inrichtingen in een straal van 50 à 100 meter rondom dergelijke puntbronnen een toename van bijvoorbeeld stikstofdioxide is van maximaal ongeveer 1 microgram/m³. Dit is eveneens in het kader van dit onderzoek verwaarloosbaar. Verder is uitgegaan van de intensiteiten in 2020 conform het verkeersmodel. Dit model is aangevuld met de toekomstige plannen en ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente. Tevens is het verkeersmodel voor een aantal wegen aangepast met betrekking tot de intensiteiten van vrachtverkeer.

Uit alle berekeningen blijkt dat de normen nergens worden overschreden en vanaf 2005 wordt voldaan aan de eisen. Dit geldt ook -rekening houdend met toenemende verkeersintensiteiten- in de jaren 2010 en 2020 voor de hele gemeente alsook voor het plangebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit 2007/ artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten “niet in betekenende mate” bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’, waaronder woningbouw. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is valt deze onder de genoemde Ministeriële regeling. Voor onderhavig bestemmingsplan vormen de luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering.

4.4. Bodemkwaliteit

bodemsoort

Winschoten ligt op een verhoging in het landschap. In de voorlaatste ijstijd (het Saalien, circa 200.000 jaar geleden) zijn stuwwallen gevormd die later weer zijn afgeplat. Er is grondmorene afgezet: een door ijs vermalen mix van stenen en zand (keileem). Samen met de stuwwallen van dorpen als Finsterwolde, Beerta en Oostwold wordt dit gebied aangeduid als “het schiereiland van Winschoten”.

In de zestiende eeuw liep de Dollard door tot vlakbij Winschoten. De ligging op het schiereiland (stuwwalcomplex) enerzijds en de overgang naar zeelei anderzijds heeft geleid tot een grote variatie aan bodemtypen in en rond de stad, variërend van keileem, zand, veen op zand, veen en klei.

De bodem van de stad Winschoten is in verband met bebouwing niet door de Stichting Bodemkartering (STIBOKA) gekarteerd. Bij de aanleg van de ijsbaan in het Stadspark is het bodemprofiel bestudeerd. Er is op die locatie sprake van een circa 50 centimeter dikke veenlaag met daarbovenop een kleilaag. Het noordelijke gedeelte van het buitengebied van de gemeente bestaat uit zandgronden.

bodemverontreiniging

De bodeminformatiekaart van de provincie Groningen geeft voor het centrum van Winschoten informatie over reeds verricht gemeentelijk bodemonderzoek (in het kader van een bouwvergunning, milieuvergunning of een geconstateerde verontreiniging). Op de kaart staan eveneens historische activiteiten die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel, Hinderwet, Milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tot slot vermeldt de kaart aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is, of de tank nog aanwezig is of volledig verwijderd is. Nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat de kaart slechts indicaties aangeeft en dat in sommige gevallen aanvullend onderzoek noodzakelijk blijft. Ook bevat de kaart alleen de onderzoeken die bij de betreffende gemeente bekend zijn. De kaart kan worden geraadpleegd bij nieuwe ontwikkelingen (www.provinciegroningen.nl). Het plangebied kent veel bekende bodemonderzoeken. Voor het overige wordt verwezen naar de provinciale bodemkaart.

Binnen het plangebied Winschoten-Zuid is van circa 50 percelen historische informatie bekend op basis van het Historisch Bedrijvenbestand (HBB). Op een 19-tal locaties is tot op heden bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Op 3 locaties heeft dit geleid tot (deel)sanering.

Voor bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaire's. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

4.5. Milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren door een juiste afstemming van wonen, werken, recreëren en dergelijke. Door zonering wordt de hinder voor gevoelige functies verantwoord ingeperkt en wordt bedrijven zekerheid geboden omtrent de toegelaten en bestemde activiteiten. In de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" 2009 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen (zie bijlage 3 bij de planregels). De twee in het plangebied gevestigde bedrijven vallen volgens de VNG-lijst onder categorie 4.2 (machinefabriek) en 2 (drukkerij), met een bijbehorende afstand van respectievelijk 200 meter en 30 meter.

Hierbij kan worden opgemerkt dat de machinefabriek op het Deganed-terrein inmiddels niet meer als zodanig in gebruik is of zal worden voortgezet in de toekomst.

Ook voor andere dan bedrijfsfuncties gelden ingevolge de VNG-lijst minimale afstanden; dit is het geval voor kantoren ten behoeve van dienstverlening (categorie 1 met 10 meter), onderwijsfuncties (categorie 2 met 30 meter voor zowel basis-, voortgezet als beroepsonderwijs), en detailhandel

(meeste detailhandel -inclusief supermarkt- valt binnen categorie 1).

Aan deze afstanden wordt niet in alle gevallen voldaan. Wel zijn bij de (milieu)vergunningverlening, maar ook via Algemene Maatregelen van Bestuur nog aanvullende eisen te stellen. In dit kader fungeert het bestemmingsplan als grofmazige zeef voor planologisch toelaatbare activiteiten en vindt fijnregeling plaats binnen de vergunningverlening of via een AMvB op de betreffende kavel. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst.

4.6. Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het ontwerp provinciaal basisnet Groningen.

Het in 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Bevi en de bijbehorende Revi geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstrekkende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Het meest bekende gevolg van deze regelgeving is tot nu toe de saneringsopgave voor LPG-tankstations. Voor het overige heeft de regeling ook betrekking op bedrijven waar met (opslag van) gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. In de regeling staan veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten voor bedrijven met standaardrisico's, zoals LPG-tankstations. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Wel is op circa 40 meter ten noorden van het plangebied Zwembad De Watertoren gelegen welke op de Provinciale risicokaart als risicovolle inrichting is weergegeven. De inrichting kent echter geen risicocontour buiten de terreingrens. Daarnaast is er evenmin sprake van hoofdgastransport- of hoogspanningsleidingen binnen het plangebied of van externe veiligheidsrisico's vanuit de respectievelijke risicoatlassen. Wel is de spoorlijn Zuidbroek - Duitsland binnen het plangebied gelegen. Dit baanvak is aangewezen voor incidenteel transport van gevaarlijke stoffen. In het ontwerp provinciaal basisnet Groningen is het invloedsgebied rondom het spoor op 1500 meter gesteld. Daarnaast bevindt zich op circa 125 meter ten oosten van het plangebied een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie gelegen (gelegen in de J.A. Koningstraat). Het invloedsgebied van deze leiding is gelegen op 70 meter en daarmee buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan.

advies brandweer

Zoals gebruikelijk bij ruimtelijke plannen is het bestemmingsplan voorgelegd aan de regionale brandweer Groningen. De Brandweer constateert dat er, gelet op het feit dat het een conserverend plan betreft, geen toename is van het groepsrisico. De aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid zijn voldoende. Wel wordt opgemerkt dat de oostzijde van het plangebied buiten het sirenebereik van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Doordat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, geeft het plan verder geen aanleiding tot nadere advisering of een voorstel om maatregelen te treffen.

4.7. Waterbeheer

Zoals genoemd in onderdeel 3.7. heeft Winschoten, in samenwerking met het waterschap Hunze en Aa's, een gemeentelijk Waterplan vastgesteld teneinde te komen tot duurzaam stedelijk waterbeheer. Uitgangspunt is het streven naar veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de invulling van dit beleid wordt gestreefd naar een integraal afwegingskader, waarbij kwantiteit en kwaliteit worden betrokken. De aanpak van (grond)water-overlast en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten. Het plangebied kent één peilgebied.

Het watersysteem binnen het plangebied watert in zuidelijke richting af. Binnen het plangebied bestaat geen specifieke waterbergingsopgave. Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, treedt er ook geen verslechtering van de huidige situatie op. Wel is direct ten zuiden van het plangebied een waterbergingsgebied in combinatie met natuurontwikkeling ontwikkeld (Tusschenwegen).

Voor de recente herontwikkeling van delen van de wijk is uitgebreid overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap. Dit heeft geresulteerd in onder andere de aanleg van de wadi in de As van Zuid.

In het overgrote deel van Winschoten is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit is tevens het geval in Winschoten-Zuid. Eén van de doelen van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, oktober 2004) is het voorkomen van vuilemissie naar oppervlaktewater, bodem en grondwater. De emissie vanuit het rioolstelsel is inmiddels aangepakt conform de basisinspanning. Langs de watergang aan de Udesweg zijn in dit kader inmiddels twee bergbezinkbassins aangelegd. Daarnaast is een wadi aangelegd in de As van Zuid.

4.8. Ecologie

In het kader van het verdere actualiseringstraject van de bestemmingsplannen voor de woonwijken van de kern Winschoten is door het ecologische adviesbureau Altenburg & Wymenga een zogenaamde ecologische basiskaart opgesteld. Deze kaart geeft aan waar zich in Winschoten de grootste ecologische waarde (kunnen) bevinden. Binnen het plangebied zullen vooral in de aangegeven kerngroengebieden enige ecologische waarden te verwachten zijn. Voor het overige gebied zullen naar verwachting de ecologische waarden beperkt zijn. Binnen het kerngroengebied worden geen wijzigingen voorzien. Hieronder volgt een samenvatting van het ecologisch onderzoek voor zover het het plangebied Winschoten Zuid betreft.

Beschermde gebieden

De meest gangbare ruimtelijke projecten in het plangebied hebben geen invloed op wettelijk beschermde gebieden. Bij ingrijpende ruimtelijke projecten is het raadzaam om te laten onderzoeken of de betreffende plannen mogelijk invloed hebben op beschermde gebieden.

Licht beschermde soorten

Binnen het plangebied komen waarschijnlijk enkele licht beschermde planten-, amfibieën- en zoogdiersoorten voor. Voor deze licht beschermd soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van

ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke projecten veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde soorten uit de genoemde soortgroepen.

Vissen

In enkele waterpartijen in het plangebied is de aanwezigheid van wettelijk beschermde vissoorten niet uit te sluiten. Indien werkzaamheden aan de betreffende waterpartijen worden uitgevoerd, moet aanvullend visonderzoek uitwijzen hoe de plannen zich ten aanzien van vissen verhouden tot de Flora- en faunawet.

Vogels

Binnen het plangebied komen verscheidende soorten vogels van stad en park tot broeden. Van deze soorten kent een aantal een jaarronde bescherming van de nestplaats en de functionele leefomgeving. Voorafgaand aan eventuele ruimtelijke ingrepen dient daarom onderzocht te worden welke vogelsoorten in het betreffende plangebied en de omgeving daarvan broeden. Bij de uitvoer van ingrepen dient primair te worden voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Voor een dergelijke verstoring wordt in principe geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet verleend. Indien bij een ruimtelijk project een jaarrond beschermd nest in het gedrang komt, dient op basis van de uitgevoerde inventarisatie te worden beoordeeld of de betreffende vogels in de omgeving zelfstandig alternatieve nestgelegenheden kunnen vinden. Indien dit niet het geval is, moet, voor zover dit mogelijk is, een vervangend nest worden aangeboden. Als ook dat niet mogelijk is, moet een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Vleermuizen

Wanneer binnen het plangebied gebouwen worden gesloopt of oude bomen worden gekapt, dan is onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nodig om te bepalen of er een conflict is met de Flora- en faunawet. Bij grootschalige ruimtelijke projecten is het tevens noodzakelijk om te bepalen of de plannen effecten veroorzaken op het foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen.

Steenmarter

Wanneer binnen het plangebied gebouwen worden gesloopt dienen deze op de aanwezigheid van steenmarters te worden onderzocht. Indien deze soort wordt aangetroffen ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Een conflict kan worden voorkomen door de werkzaamheden aantoonbaar uit te voeren volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Indien niet kan worden gewerkt volgens een dergelijke gedragscode en/of er zijn in de omgeving geen alternatieve verblijfplaatsen voor de steenmarter aanwezig, dan dient een ontheffing volgens de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Overige soorten

Wettelijk beschermde soorten die in deze paragraaf niet specifiek zijn benoemd komen naar verwachting niet voor binnen het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van gangbare (kleinschalige) projecten in de wijk. Dergelijke projecten veroorzaken ten aanzien van de betreffende soorten dan ook geen conflicten met de Flora- en faunawet.

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

systematiek

De opzet van voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Per 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan tevens te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt ondermeer in dat het plan objectgericht moet worden opgesteld conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008 en digitaal raadpleegbaar wordt. Verbeelding en planregels zijn hier op aangepast. Verder is de plansystematiek gebaseerd op een gebiedsgerichte benadering. Dit houdt in dat woonstraten en ondergeschikte groenstructuren, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen niet apart worden bestemd, maar worden ondergebracht in een overkoepelende bestemming woongebied. Alleen de bijzondere (wat betreft omvang of karakteristiek) groenstructuren en belangrijke wegen hebben een aparte bestemming gekregen, net als voorzieningen die vanwege hun schaal buiten deze bestemming vallen. Daarnaast is gekozen voor een relatief gedetailleerde regeling voor de bouw mogelijkheden. Dit is met name van toepassing op de bestemming Woongebied en wordt bij paragraaf 5.2 nader toegelicht.

digitalisering

De gemeente heeft niet alleen een programma opgezet voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Tegelijkertijd wordt digitalisering hiervan verplicht. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden en de raadpleegbaarheid hiervan via elektronische weg. Een belangrijk effect is ook dat bestemmingsplannen op deze wijze veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het bestemmingsplan Winschoten-Zuid zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde planregels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan.

flexibiliteit

In algemene zin geldt dat meestal voor globale bestemmingsplannen (verbeeldingen) wordt gekozen wanneer de exacte invulling nog onduidelijk is. Zoals aangegeven in eerdere delen van de toelichting is hiervan in het gebied Winschoten-Zuid geen sprake. Eerder zijn afzonderlijke (vrijstellings)procedures gevolgd voor de Onderwijs-campus aan het spoor, alsook voor de woonlocatie aan de Rijnstraat en voor de locatie Wirzenheem aan de Amstelstraat. Verder gaat het grotendeels om bestaande bebouwing in een bestaande woonwijk. Binnen dit bestaande gebied is in beginsel duidelijk welke ruimte wel en niet gegeven zou moeten worden voor (vervanging en/of uitbreiding van) bebouwing. Er kan dan ook worden gekozen voor een systematiek, waarbij relatief gedetailleerd op de kaart wordt aangegeven waar gebouwd kan worden. Toekomstige (grootschalige) ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan worden ingepast. Hiervoor wordt dan een eigen en daarop toegesneden procedure gevolgd.

5.2. De planregels

Bij het opstellen van de planregels is in eerste instantie zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet, zoals die is gekozen in de Voorbeeldregeling

Winschoten ten behoeve van actualisering bestemmingsplannen (december 2002). Daarin wordt aangegeven welke plansystematiek wordt beoogd bij de actualisering van de bestemmingsplannen. Deze opzet is eerder in de nieuwe bestemmingsplannen voor de Parkwijk, de Zeeheldenbuurt/Bloemenbuurt en voor het Centrumplan gehanteerd. Zo wordt geen onderscheid in hoofd- en bijgebouwen gemaakt en wordt alleen de hoofdwegenstructuur in een afzonderlijke verkeersbestemming opgenomen. Meer kleinschalig groen wordt als aanduiding in de bestemming woongebied opgenomen, evenals de volkstuinten, de woongebouwen en de zorgwoningen. Een beschrijving in hoofdlijnen wordt niet gehanteerd. Aan huis verbonden beroepen zijn binnen het woongebied toegestaan. De pedicure en schoonheidsspecialist vallen hier onder, in tegenstelling tot de meer omvangrijkere kappers (deze vallen onder bedrijf aan huis). Voor een bedrijf aan huis geldt een afzonderlijke regeling, waartoe ook de kamerverhuur behoort.

De belangrijkste aanvulling op het handboek heeft betrekking op de systematiek van de bebouwingsregeling en de daaruit voortvloeiende tekenwijze van de bouwvlakken bij de bestemming woongebied. Hierbij wordt opgemerkt dat één systematiek wordt nagestreefd, maar dat in sommige gevallen maatwerk wenselijk is. Daarnaast zijn de planregels van het voorliggende bestemmingsplan afgestemd op de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening 2008. Bij de volgende toelichting op artikel 10: bestemming woongebied, wordt uitgebreid ingegaan op voornoemde regeling. Bij de overige regels wordt, voor zover noodzakelijk, nader ingegaan op de mogelijkheden die de bestemmingsomschrijving biedt. Er wordt niet verder ingegaan op de systematiek van de bouwregels, ontheffingsmogelijkheden, etc. Deze is in alle planregels min of meer dezelfde en behoeft derhalve niet bij ieder artikel opnieuw toelichting. Slechts wanneer sprake is van bijzonderheden zal daar nader op worden ingegaan.

woongebied

Het grootste deel van het plangebied Winschoten-Zuid is bestemd tot woongebied (artikel 10). Deze bestemming regelt het wonen in woningen, woongebouwen en zorgwoningen en/of wooneenheden in combinatie met een op de bewoners gerichte zorgfunctie. Daarbij kunnen de voor pension/kamerverhuurbedrijf aangeduide gebouwen als zodanig worden gebruikt. De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoel-einden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan, zoals genoemd in bijlage 2 bij de planregels. Deze passen binnen de woonomgeving en worden daarom als zodanig bestemd. Er gelden wel voorwaarden aangaande de gebruiksoppervlakte. Voor zover aangeduid is er ruimte voor complexen met garageboxen. Naast tuinen, erven en terreinen is een volkstuintencomplex afzonderlijk aangeduid binnen woongebied. Ter handhaving van de basisgroenstructuur in de wijk zijn de belangrijkste groenvoorzieningen die niet apart zijn bestemd, voorzien van de aanduiding "groen".

Zoals aangegeven is in de Voorbeeldregeling Winschoten gekozen voor een systematiek waarbij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen binnen de woonbestemming wordt losgelaten. Er wordt gekozen voor een zogenaamde bebouwingsenvelop die geldt voor het bouwperceel (= bouw-kavel). Dit houdt in dat niet zozeer het gebruik van de bebouwing, maar de maatvoering bepalend is. Het gebruik moet uiteraard wel binnen de bestemmingsomschrijving passen. Uitgangspunt bij deze keuze is onder andere dat het, voor zover gebruik binnen de woonfunctie valt, niet uitmaakt waarvoor welk deel van de bebouwing gebruikt wordt. Wel van belang is de schaal van een gebouw ten opzichte van het perceel waarop het staat.

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarin staat hoeveel vierkante meter van een perceel mag worden bebouwd en onder welke voorwaarden (ten aanzien van situering van bebouwing en de goot- en bouwhoogte) dit mag.

Geprobeerd is de bouwregels zo eenvoudig en leesbaar mogelijk op te stellen. Dit is echter niet in alle gevallen gelukt. De wens om zowel flexibiliteit te bieden als gedetailleerde bebouwingsregels te formuleren, heeft in een aantal gevallen geleid tot een regeling die uitleg behoeft. Hier wordt met volgende onderdelen van deze toelichting nader op ingegaan.

geen nieuwe woningen

Realisatie van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van het vervangen van bestaande woningen of nieuwbouw die op grond van reeds eerder genomen ruimtelijke besluiten (inclusief verleende bouwvergunningen) mogelijk wordt gemaakt (zie paragraaf 2.3). Het aantal woningen mag per bouwvlak niet toenemen, tenzij een bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal woningen'. In dat geval mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen binnen het bouwvlak worden opgericht. De gehanteerde aantallen zijn in overeenstemming met de eerder gevolgde ruimtelijke procedures (bestemmingsplan/projectbesluit) en de (provinciale) woningbouwcontingenteringsafspraken. In totaal maakt onderhavig bestemmingsplan per saldo geen extra woningbouw mogelijk ten opzichte van de huidige situatie.

alle gebouwen binnen het bouwvlak

Alle gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. Aangezien er geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen geldt dit voor alle soorten bebouwing, inclusief overkappingen/carports. Alleen vergunningsvrije gebouwen zijn hiervan uitgezonderd, omdat zij buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan vallen.

situering en oppervlakte bebouwing

De systematiek waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, leidt op de verbeelding tot relatief grote bouwvlakken. Om daarbinnen enige sturing aan te brengen zijn de regels uit 10.2.1 onder e t/m h opgenomen. Voor woongebouwen gelden eigen afmetingen. Het bepaalde sub i geeft aan dat minimaal 50% van de voorgevel van een woning in – of maximaal 2m achter – de gevellijn wordt gebouwd. Daarbij mogen bestaande afwijkingen, ook bij herbouw, blijven bestaan. Daarnaast is onder j bepaald dat de totale hoeveelheid bebouwing op een bouwperceel niet meer dan 200 m² mag bedragen, tenzij nu reeds meer oppervlakte bebouwing aanwezig is. Verder wordt binnen de bouwvlakken onderscheid gemaakt tussen maximaal twee-aaneen gebouwde woningen en rijwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat bij eventuele herbouw op locatie het straatbeeld drastisch wordt gewijzigd. Vrijstaande woningen worden verder niet specifiek aangeduid. Dit onderscheid wordt mede ingegeven door de grootte van dergelijke percelen. Op percelen (kadastrale kavel) die kleiner zijn dan 250 m² maximaal 50% ervan bebouwd worden, dan wel maximaal 40% op percelen met vrijstaande of halfvrijstaande woningen welke aangeduid zijn met "twee aaneen" en groter zijn dan 250 m².

Voor woongebouwen geldt dat de bebouwingsoppervlakte van het bouwperceelsgedeelte dat is gelegen tussen achtergevel van het bestaande gebouw en achterperceelsgrens ten hoogste 50% mag bedragen (ten behoeve van bijgebouwen).

Voor alle gebouwen geldt dat binnen 3 meter van de zijdelingse perceel-

grens van een niet aangebouwde zijde ten minste 3 meter achter de gevellijn gebouwd moet worden.

bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte die voor een bouwperceel gelden staan op de verbeelding aangegeven. Deze gelden echter niet voor het hele perceel. Ter bescherming van de belangen van omwonenden is in lid 10.2.1. onder e en f een bepaling opgenomen die regelt dat aan de zijkant(en) van een perceel de hoogte op de perceelgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte tussen 0 en 3 meter vanuit de zijdelingse perceelgrens mag oplopen naar 6 meter. Voor de achterkant geldt dat de bebouwing tussen 0 en 8 meter van de achterperceelsgrens een goothoogte van maximaal 3 en een bouwhoogte van maximaal 6 meter mag hebben. Ook hiervoor geldt dat de hoogte op de perceelgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat deze tussen 0 en 3 meter vanuit deze achterperceelsgrens mag oplopen naar 6 meter. Bestaande afwijkingen hierbij zijn echter toegestaan.

uitzondering voor volkstuinten

Een uitzondering op bovenstaande regels met betrekking tot situering en oppervlakte van de bebouwing en bouwhoogte geldt voor de met volkstuinten aangeduide gronden. Hiervoor geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 10 m² per volkstuin, een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter. Daarnaast hoeft niet binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 5 meter en voor erfafscheidingen achter de gevellijn 2 meter. Vóór de gevellijn c.q. het verlengde daarvan mag de erfafscheiding echter niet hoger zijn dan 1 meter. Reclame-uitingen (voor een aan huis verbonden beroep) zijn beperkt tot een hoogte van 1 meter met een maximaal oppervlak van 0,5 m².

Ook zijn de oppervlakte en de hoogte van overkappingen/carports (binnen het bouwvlak) bepaald op maximaal 30 m², respectievelijk 3 meter bij platte afdekking en 6 meter bij kapafdekking. Daarbij gelden ook de eerder toegelichte voorwaarden voor het bouwen op/nabij de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens.

nutsgebouwen

Voor gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en (niet afzonderlijk bestemde) nutsdoeleinden geldt een maximale inhoud van 50 m³ en een hoogte van 3 meter.

garageboxen

Voor garageboxen geldt dat deze alleen mogen worden gebouwd op de daarvoor aangeduide gronden. Daarbij geldt de op de verbeelding genoemde hoogte als maximale hoogte.

verbeelding

Deze systematiek heeft voor de verbeelding als consequentie dat een bouwvlak waar deze naar een weg of anderszins openbaar gebied gekeerd is in beginsel 3 meter uit de betreffende zijdelingse perceelgrens eindigt. Een andere consequentie van gemaakte keuzes is dat het aanduiden van een gevellijn noodzakelijk en wenselijk is om te kunnen bepalen welke consequenties de bebouwingsregels voor een specifiek perceel hebben.

In het gebied aangeduid met “twee aaneen” bedraagt het aantal aaneen te bouwen woningen maximaal twee. De bijbehorende regels voor de maximale bouwmogelijkheden zijn hiervoor nader verklaard onder “situering en oppervlakte bebouwing”. In de niet specifiek aangeduide gebieden mogen meer woningen aaneen gebouwd worden.

nadere eisen

Om de plaats van bepaalde bebouwing te kunnen reguleren is een nadere eisenregeling opgenomen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid.

strijdig gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan bepaald in het bestemmingsplan is op grond van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening verboden en strafbaar gesteld. Derhalve is een dergelijke regeling niet (meer) in de planregels opgenomen. Wel is het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting specifiek als strijdig gebruik aangemerkt, net als het gebruik van gebouwen die vrijstaan van de woning voor zelfstandige bewoning.

ontheffingsmogelijkheden

Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een aantal regels. Ontheffing voor de bouw van nieuwe woningen, anders dan binnen daarvoor op de verbeelding aangeduide vlakken, is niet toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met de actuele (provinciale) woningbouw contingentafspraken. Verder kan bij ontheffing van de gebruiksregel, onder bepaalde voorwaarden, ruimte worden geboden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten), anders dan nu bestaand. Ontheffingen van de bouwregels zijn niet mogelijk. Er is voor gekozen om bij recht de maximale bebouwingsruimte aan te geven. De mogelijkheid om ontheffing van de bouwregels te verlenen wordt daarmee niet wenselijk en niet noodzakelijk geacht.

wijzigingsbevoegdheid

De aanduiding op de verbeelding voor zorgwoningen en/of wooneenheden in combinatie met een op de bewoners gerichte zorgfunctie kan verwijderd of verplaatst worden. De bestemming woongebied blijft gehandhaafd. De beëindiging van het met de aanduiding toegestane gebruik is hierbij één van de voorwaarden, net als het niet laten plaatsvinden van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De bij deze wijziging te volgen procedure staat vermeld in artikel 17 van de planregels.

bedrijf

Deze bestemming (artikel 3) regelt de bestaande bedrijven in het plangebied, zoals deze als zodanig staan vermeld in bijlage 1 bij de planregels. Dit voor zover niet aan te merken als vuurwerkbedrijf, als risicovolle inrichting vallend onder het BEVI en/of als inrichting vallend onder de Wet geluidhinder.

De categorieën 1 en 2 van de (eveneens als bijlage 3 aan de planregels toegevoegde) Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk. De voormalige machinefabriek aan het St. Vitusholt betreft een categorie 4.1 activiteit. Momenteel is de fabriek echter voor andere doeleinden in gebruik. Aangezien de gemeente Winschoten een dergelijke ‘zware’ bedrijfscategorie op deze locatie ongepast vindt is ervoor gekozen het terrein niet middels een aparte aanduiding op de kaart aan te geven, waarmee nieuwe toekomstige be-

drijfsactiviteiten op dit terrein passen binnen de overheersende woonfunctie. Daarnaast zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan (maximaal één per bedrijf). Onder strijdig gebruik is onder meer het gebruik van gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen als opslagterrein aangemerkt. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bestemming van een op termijn vrijkomende locatie te wijzigen in de bestemming dienstverlening. Deze voorwaarden houden in dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de omringende woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Tevens dient bodemonderzoek uit te wijzen dat geen sprake is van bodemverontreiniging en archeologisch onderzoek dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

bedrijf-nutsvoorziening

Deze bestemming regelt de grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen in het plangebied (artikel 4). Gebouwen, zoals trafo's en de relaisgebouwen aan het spoor, alsmede bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, mits ze voldoen aan de bouwregels.

detailhandel/dienstverlening

De bestemming detailhandel betreft de gebouwen met een detailhandelsfunctie en de daarbij behorende (bestaande) bedrijfs-/ dienstwoningen (artikel 5). Het vervaardigen, het opslaan en/of de verkoop van vuurwerk is als strijdig gebruik aangemerkt. De bestemming dienstverlening laat dienstverlenende voorzieningen en eveneens bijbehorende dienstwoningen toe (artikel 6). In beide bestemmingen zijn gebouwen die tevens worden gebruikt als pension/kamerverhuurbedrijf aangeduid met (kv).

groen

De belangrijkste groenstructuren (inclusief water) in de wijk zijn voorzien van een bestemming groen (artikel 7). Naast het Maintebos en het parkgebied bij zorgcentrum 't Vondelhuys, betreft dit de groenzone langs het spoor en de Udesweg en het groene assenstelsel dat centraal in de wijk is gelegen. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspad inbegrepen. Gebouwen mogen niet gebouwd worden, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan.

maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk (artikel 8) heeft betrekking op verschillende maatschappelijke instellingen (zoals kinderdagverblijf, basisscholen, nieuwe onderwijscampus, voorzieningen voor jongeren en scouting, alsmede zorgvoorzieningen). Daaronder ook Zorgcentrum "t Vondelhuys, met de aanduiding (zw): voor zorgwoningen en/of wooneenheden in combinatie met op de bewoners gerichte zorg- c.q. verpleegfuncties. Daarnaast is binnen de bestemming de begraafplaats aan de Pekelderstraat aangeduid. Alle gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd en de toegestane hoogtes staan op de verbeelding aangegeven.

verkeer

Deze bestemming betreft alleen de doorgaande of hoofdwegen binnen het plangebied Winschoten-Zuid (artikel 9). Dit zijn het St. Vitusholt/Zuiderveen, Pekelderstraat/Amstelstraat, Blijhamsterweg en Udesweg. Alle overige en meer secundaire woonstraten zijn opgenomen binnen de bestemming woongebied. Als onderdeel van de bestemming verkeer zijn ook groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 5 meter. Om de plaats en afmetingen van bebouwing te kunnen reguleren is een nadere eisenregeling opgenomen.

waarde - archeologie

Op de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming (artikel 11) mag geen bouwwerk worden opgericht, met uitzondering van vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij dit met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid en met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende (basis) bestemmingen. Met gebruikmaking van een ontheffing die gebonden is aan archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie kan een nieuw gebouw met een grotere oppervlakte worden opgericht. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De verlening van de aanlegvergunning is eveneens verbonden aan archeologisch onderzoek.

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de percelen in het noordwesten van de wijk, die onderdeel uitmaken van de historische stadsstructuur Winschoten. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden.

geluidzone - industrie

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 13) mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege industrie op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

geluidzone - spoor

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 13) mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het railverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

geluidzone - weg

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 13) mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

overige regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten in artikel 1 en 2) en de (dubbel)bestemmingen zijn in de planregels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Artikel 12 bevat de anti-dubbeltelregel. In artikel 14 is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen/ begrenzingen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. Artikel 15 bevat de procedureregels voor onthefings- en wijzigingsbevoegdheden. De regels in artikel 16 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 17 de slotregel met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

uitvoerbaarheid

De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor Winschoten-Zuid maakt onderdeel uit van een grootschalige actualiseringsoperatie van alle plannen voor het grondgebied van de kern Winschoten. De huidige bestemmingsplannen, waarvan ongeveer tachtig procent verouderd is, worden teruggebracht tot een kleiner aantal. Begin 2004 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de algehele actualisering, waarvan de plannen Parkwijk, Zeeheldenbuurt/Bloemenbuurt en het bestemmingsplan Winschoten-centrum inmiddels zijn vastgesteld door de raad. Na het bestemmingsplan Bomenbuurt – Kloostervallei zal het bestemmingsplan Winschoten-Zuid het volgende zijn. Daarbinnen vallen ook de herstructureringslocaties Wirzenheem en Rijnstraat en de realisatie van de nieuwe Onderwijs-campus aan het spoor. Daarvoor zijn eerder afzonderlijke inspraak- en overlegprocedures gevolgd en daarmee is opname in het voorliggende plan mogelijk. De herontwikkeling van locatie De Schutse is buiten onderhavig plan gelaten.

inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de periode van 25 juni tot en met 5 augustus 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingebracht.

overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg tevens naar onderstaande instanties gezonden:

1. Provincie Groningen, Commissie bestemmingsplannen/afdeling Ruimtelijke Plannen;
2. Inspectie VROM, regio Noord;
3. Kamer van Koophandel Groningen;
4. Waterschap Hunze en Aa's;
5. Brandweer Regio Groningen;
6. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling;
7. Libau Steunpunt archeologie.