

bestemmingsplan  
**Bomenbuurt-Kloostervallei**  
**Winschoten**

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 Bomenbuurt-Kloostervallei Winschoten  
**planidentificatienummer**  
NL.IMRO.1895.02BP5001-0401  
**datum**  
18-03-2010

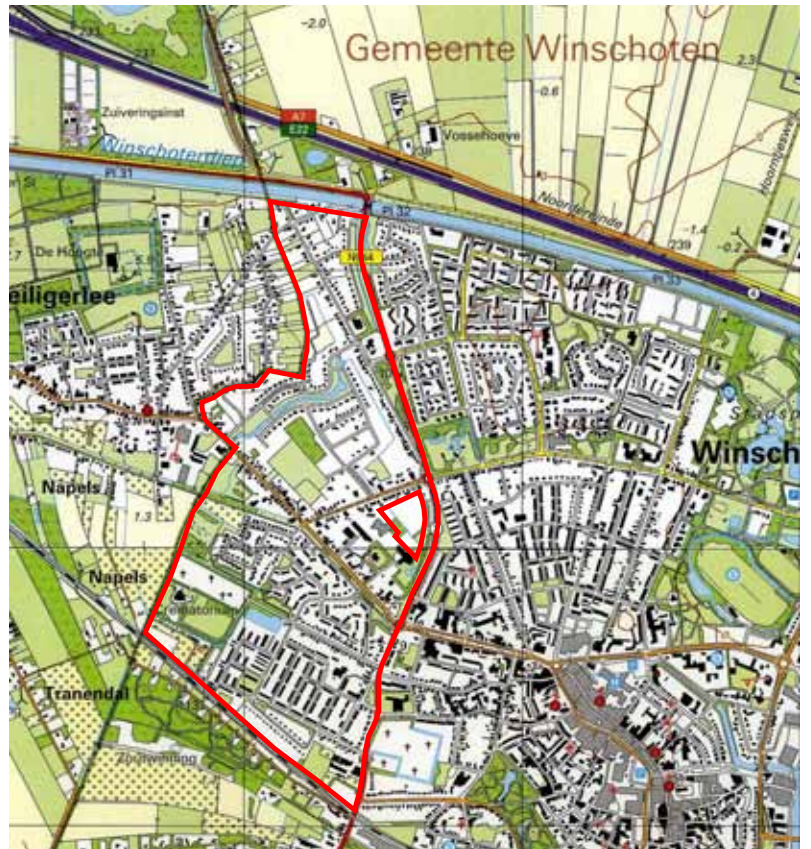
# **Toelichting**



# Inhoudsopgave

## Toelichting

	blz.
<b>1. Inleiding</b>	7
1.1. Algemeen	7
1.2. Plangebied	7
1.3. Doel	7
1.4. Geldende bestemmingsplannen	8
<b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>	9
2.1. Ontstaansgeschiedenis	9
2.2. Bestaande situatie	13
2.3. Ontwikkelingen	18
2.4. Visies	19
<b>3. Beleidskader</b>	21
3.1. Inleiding	21
3.2. Ruimtelijk beleid	21
3.3. Volkshuisvestingsbeleid	22
3.4. Archeologie- en welstandsbeleid	24
3.5. Verkeersbeleid	28
3.6. Groenbeleid	28
3.7. Waterbeleid	29
3.8. Beleid ten aanzien van voorzieningen	31
3.9. Horecabeleid	31
3.10. Duurzaamheid en energie	32
<b>4. Planologische randvoorwaarden</b>	35
4.1. Inleiding	35
4.2. Geluid	35
4.3. Luchtkwaliteit	36
4.4. Bodemkwaliteit	37
4.5. Milieuzonering	39
4.6. Externe veiligheid	39
4.7. Waterbeheer	40
4.8. Ecologie	41
4.9. Molens	42
<b>5. Juridische opzet</b>	45
5.1. Algemeen	45
5.2. De planregels	45
<b>6. Uitvoerbaarheid en procedure</b>	53
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1: Bodem	
Bijlage 2: Luchtkwaliteit	
Bijlage 3: Bebouwingsleidraden	
Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Grintweg 129	
Bijlage 5: Inspraak en overleg	



het plangebied in een groter geheel



luchtfoto Kloostervallei

# 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 voor de Bomenbuurt en de Kloostervallei is het vierde plan dat wordt opgestart.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op verschillende woonbuurten in Winschoten. Het betreft voor een groot deel bestaande woongebieden maar ook zijn er enkele nieuwbouwlocaties in het plangebied opgenomen die in een eerder stadium al juridisch vastgelegd zijn maar nog niet geheel zijn uitgevoerd. Een voorbeeld hiervan is de derde fase van de Kloostervallei.

## 1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee woonwijken: de Bomenbuurt en de Kloostervallei, maar ook uit kleinere woonbuurten en enkele oudere linten zoals de Molenweg, Grintweg, Bovenburen en St. Vitusholt.

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum en wordt begrensd aan de noordzijde door het Winschoterdiep, aan de oostzijde door de St. Vitusholt en de Molenweg, aan de zuidzijde door de spoorlijn Groningen-Nieuweschans en in het westen door de voormalige gemeentegrens met de gemeente Scheemda. Niet alle nieuwbouwlocaties zijn gerealiseerd. In het bestemmingsplan Kloostervallei 3<sup>e</sup> fase-2006 (vastgesteld 26 september 2007, goedgekeurd 4 december 2007) is de laatste fase van de Kloostervallei en de ontwikkelingslocatie aan de voormalige Jasmijnstraat en Kamperfoeliestraat (JAKA-locatie) juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan vormt ook in het nieuwe bestemmingsplan Bomenbuurt-Kloostervallei het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling voor beide deellocaties. Een andere woningbouwlocatie die in ontwikkeling is heet locatie Groenbroek. Het is gelegen op de hoek van de Bovenburen en de Kloosterlaan-Molenweg, achter een tuincentrum. Dit plan is juridisch en planologisch mogelijk gemaakt middels een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het bestemmingsplan "Kloostervallei 1997" van de gemeente Winschoten. Daarnaast is de planologische procedure voor de realisatie van één woning op de hoek Kloosterlaan/Kloostergaard afgerond.

Ter plaatse van de locatie Jagershof (2004) aan de St. Vitusholt is nog één kavel onbebouwd.

Onderhavig plangebied maakt tenslotte één extra woning mogelijk ter plaatse van de Grintweg 129. Een ruimtelijke onderbouwing hiervoor is als bijlage toegevoegd.

## 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 de hele Bomenbuurt en de

Kloostervallei eenduidige en actuele juridische en planologische regels gelden. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd zowel functioneel als ruimtelijk. De meeste nieuwe ontwikkelingen zijn in eerdere planologische procedures juridisch mogelijk gemaakt en worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het is de bedoeling dat de brandweerkazerne zal worden verplaatst naar een nieuwe locatie op de hoek van de Bovenburen en de Molenweg. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Derhalve is deze locatie buiten het plangebied gelaten.

## **1.4. Geldende bestemmingsplannen**

Op dit moment zijn er diverse bestemmingsplannen, c.q. een projectbesluit, 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.

Acacialaan Noord, 1978 (28-06-1979, 25-09-1979).  
Uitwerking Acacialaan Noord, 1980 (03-09-1980, 16-12-1980).  
Tweede herziening Acacialaan Noord (26-01-1983, 25-09-1979).  
Derde herziening Acacialaan Noord (30-11-1983, 27-03-1984).  
Vierde herziening Acacialaan Noord (23-04-1986, 15-07-1986).  
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak (02-03-1937, 03-03-1938).  
Uitbreidingsplan in onderdelen, Grindweg (27-05-1964, 14-06-1965).  
Uitbreidingsplan in onderdelen (10-09-1952, 24-04-1953).  
Dwingeloweg West (15-07-1964, 02-03-1965).  
Uitbreidingsplan in onderdelen, St. Vitusholt (27-01-1960, 09-09-1960).  
St. Vitusholt, eerste wijziging (30-10-1963, 28-04-1964).  
St. Vitusholt, tweede wijziging (31-05-1967, 27-02-1968).  
St. Vitusholt, derde wijziging (30-11-1984, 24-08-1984).  
St. Vitusholt, Kastanjelaan 1995 (28-06-1995, 20-10-1995).  
Molenweg, 1980 (25-03-1981, 11-05-1982).  
Kloostervallei, 1997 (26-03-1997, 05-11-1997).  
Molenbrug, 1993, incl. herziening 2009 (28-04-1993, 30-11-1993).  
Molenbrug II, 1996 (29-05-1996, 11-05-1982).  
Kloostervallei 3e fase 2006 (26-09-2007, 04-12-2007).  
Wijziging art. 11 Locatie Groenbroek Winschoten (08-01-2008, 29-02-2008).  
Projectbesluit Kloosterlaan/Kloostergaard (22-04-2009)



## 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 temidden 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 zandruggeten 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 floreerde de handel en de industrie aan het einde van de negentiende eeuw, mede door de aanleg van de spoorwegverbinding met Groningen.



1954



1961



1971

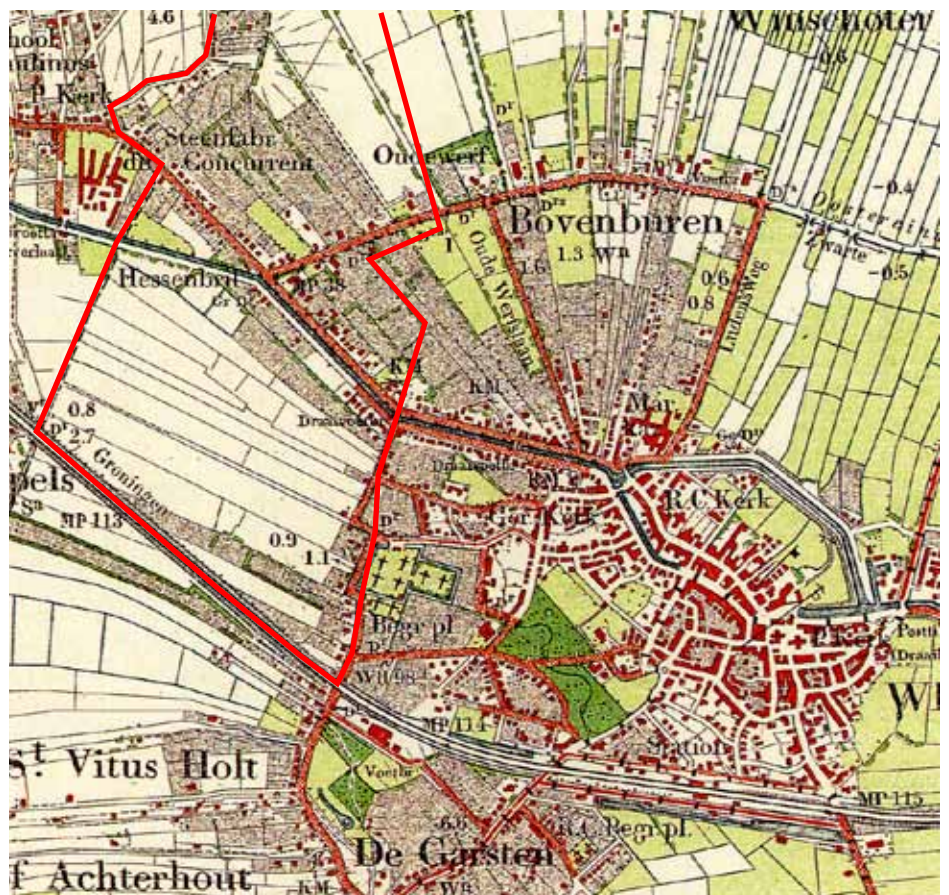


1991

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 Nassaustraet 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.

De St. Vitusholt, Oude Hornweg, Bovenburen en Kloosterlaan zijn oude bebouwingslinten. Ook de Grintweg is een oud lint en is gedeeltelijk ontstaan langs het voormalige Winschoterdiep. De Acacialaan is van oorsprong ook een lint en stamt uit de jaren 30. Eind jaren vijftig werd de St. Vitusholt met de aanleg van de Molenweg verlengd tot de noordelijke oever van het Winschoterdiep waardoor de Kloosterlaan zijn doorstroombaan voor een groot deel verloor. De eerste uitbreidingswijk aan de westzijde van de St. Vitusholt werd eind jaren 50 gebouwd; de Fabrieksbuurt. In de jaren zestig werd het deel van Winschoten tot aan de St. Vitusholt verder



Winschoten rond 1900  
(met globale ligging van het plangebied)

verdicht en werd de Fabrieksbuurt uitgebreid. Het deel van het Winschoterdiep tussen de St. Vitusholt en de Bovenburen werd gedempt. Zowel dit deel als de later gedempte delen van het Winschoterdiep zijn nog steeds herkenbaar in de structuur door brede profielen of groenstroken maar ook de Trekweg is nog een overblijfsel uit deze tijd.

In de jaren 80 wordt het gebied tussen de Acacialaan en de Grintweg in ontwikkeling gebracht en wordt de driehoek tussen de Molenweg-Grintweg- Bovenburen gevuld met grootschalige functies.

Recent is de Jagershof ten zuiden van de Bomenbuurt gerealiseerd (op één woning na) en de ontwikkeling van de derde fase van de Kloostervallei is in volle gang. De nieuwste geplande ontwikkelingen zijn de vervangende nieuwbouw op de voormalige Jasmijnstraat en Kamperfoeliestraat (JAKA-locatie) en de Groenbroeklocatie aan de Bovenburen.



*Acacialaan*



*Oude Hornweg*



*Trekweg*



*Kloostertuin*



*entree Kloostervallei*



*Kloostergang*



*smalle straat in de Fabrieksbuurt*



*Kastanjelaan*



*Kastanjehof*



straatnamenkaart Winschoten



Kloosterlaan



Bovenburen

## 2.2. Bestaande situatie

### bevolking

Op 1 januari 2009 bestond de bevolking van de Bomenbuurt uit circa 2420 personen en de bevolking in de Kloostervallei uit circa 1220 (bron: CBS). Dit betekent dat ongeveer 20% van de Winschoter bevolking binnen het plangebied Bomenbuurt - Kloostervallei woont. De bevolking is gemiddeld jonger dan in Winschoten als geheel.

### woningtypologie

Het plangebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als woongebied en de daarbij behorende inrichting van het openbaar gebied met ontsluitingswegen, voetpaden en groenvoorzieningen. De verhouding koop- en huurwoningen ligt op ca. 56% koop en 44% huur. Hierbij bevinden zich in de relatief jonge Kloostervallei verhoudingsgewijs meer koopwoningen dan in de Bomenbuurt. De bebouwing in de Bomenbuurt wordt voornamelijk getypeerd door rijen eengezinswoningen, zowel in de huur- als koopsector. In de Kloostervallei ligt het accent juist meer op vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



onderwijslocatie Grintweg



gymlokaal bij OBS Beukenlaan



volkstuintencomplex

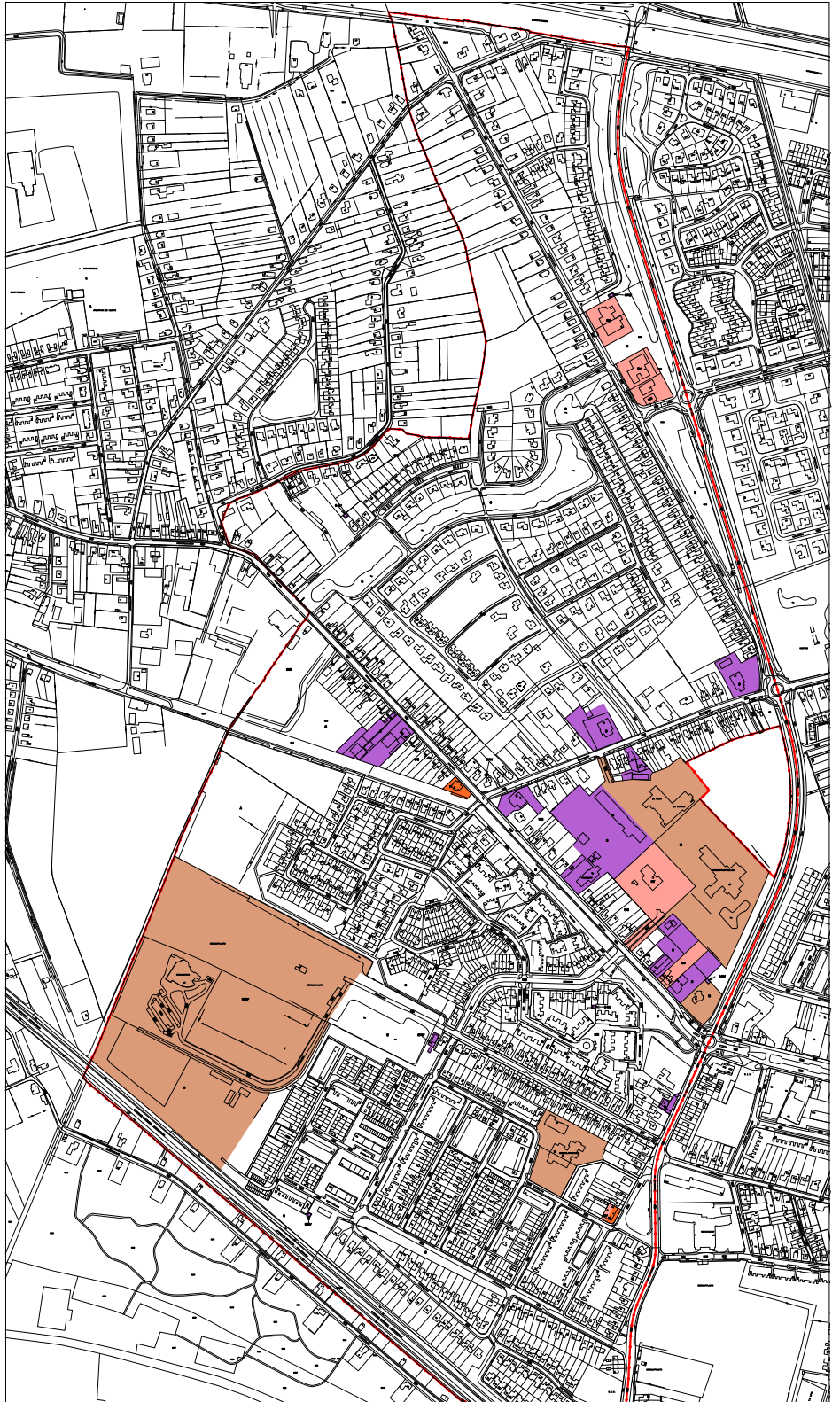
### voorzieningen

In de Kloostervallei en de Bomenbuurt zijn naast woongebieden ook een aantal belangrijke voorzieningen aanwezig die zowel voor de buurt zijn als buurt overstijgend. In de Bomenbuurt staat de brede school de OBS Beukenlaan die naast de onderwijsfunctie ook activiteiten organiseert voor de ouders en buurtbewoners van de school. Het is in de structuurvisie aangeduid als een zogenaamde Steunstee. Een Steunstee is een locatie waar het aanbod van de gemeente en van organisaties op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg zo op elkaar zijn afgestemd dat bewoners, ook als ze zorgbehoevend zijn, langer thuis kunnen blijven wonen. Aan de Grintweg is een dependance van het Noorderpoortcollege voor voortgezet onderwijs. De Flint en De Schakel aan de Bovenburen zijn onderwijslocaties van het Dollardcollege.

De belangrijkste speelvoorziening in het plangebied is gevestigd aan de Kastanjelaan: de Speeltuinvereniging St. Vitusholt. Daarnaast zijn verspreid over de buurten verschillende speelvoorzieningen aanwezig voor zowel de zeer jonge kinderen als de jeugd tot 18 jaar. In het plangebied zijn op twee plekken volkstuintencomplexen aanwezig en aan de Acacialaan de visvijver. Naast het onderwijs zijn er nog een aantal belangrijke buurt overstijgende functies aanwezig, zoals het crematorium met de bijbehorende begraafplaats en de gemeentelijke kwekerijen aan het spoor. De brandweerkazerne is op dit moment gevestigd aan de Grintweg, maar het is de bedoeling deze te verplaatsen naar de locatie op de hoek van de Molenweg en de Bovenburen. Deze nieuwe brandweerlocatie is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zal afzonderlijk in procedure worden gebracht.

- bedrijven 
- dienstverlening 
- maatschappelijke functies 
- horeca 
- plangrens 

*functiekaart*



## bedrijvigheid

In het plangebied komt weinig bedrijvigheid voor. De meeste bedrijven zijn gevestigd aan de hoofdstructuur: de Grintweg, de Bovenburen en de St. Vitusholt. Aan de Grintweg bevindt zich een touringcarbedrijf en een steenhouwerij, de brandweerkazerne met daarachter de buitendienst van de gemeente: Publiq. De overige bedrijven die zijn aangeduid op de plankaart staan op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan leeg. De bedrijvigheid aan de Bovenburen bestaat uit een hoveniersbedrijf en een tuincentrum en aan de St. Vitusholt is een benzinstation gevestigd.

Ook zijn er enkele dienstverlenende bedrijven gevestigd in de Kloostervallei en de Bomenbuurt. Aan de Kloosterlaan zijn verschillende bedrijfskantoren gevestigd en een fitnesscentrum en aan de Grintweg het pathologisch anatomische laboratorium van het Sint Lucasziekenhuis en een uitvaartonderneming.

De overige bedrijvigheid bestaat uit een detailhandelsvestiging aan de Prunuslaan en twee horeca ondernemingen.

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. Een actuele inventarisatie resulteert in de als bijlage 2 (bij de planregels) toegevoegde lijst.



*huidige brandweerlocatie*

## verkeer

Kenmerkend aan de infrastructuur in Winschoten is de ladderstructuur waarbij de Molenweg- St. Vitusholt samen met de Blijhamsterweg- Beertsterweg de sporten vormen die een directe aansluiting hebben met de A7 en in noord-zuidrichting lopen. Eén van de vier sporten is de Bovenburen in oost-westelijke richting. Het regionale verkeer van en naar de A7 wordt zo veel mogelijk via de Oostelijke Rondweg om Winschoten heen geleid. Buiten deze ladder heeft het plangebied nog een belangrijke hoofdontsluitingsweg: de Grintweg. Deze verbindt het centrum van Winschoten met Heiligerlee.

De hoofdontsluiting van de Bomenbuurt vindt hoofdzakelijk plaats via de Kastanjelaan, de Lijsterbeslaan en de Dennenweg. De hoofdontsluiting van de Kloostervallei vindt hoofdzakelijk plaats via de Kloostertuin en de Kloostergang.

Met uitzondering van enkele oude linten bestaat het bestemmingsplangebied hoofdzakelijk uit woonstraten. Het zuidelijke deel van de Bomenbuurt heeft een heldere orthogonale structuur waarbij alle wegen aansluiten op de hoofdbuurtontsluiting. In het noordelijke deel van de Bomenbuurt hebben de wegen een slingerend karakter en ze zijn vaak doodlopend. De Kloostervallei heeft net als het zuidelijke deel van de Bomenbuurt een heldere structuur waarbij bijna alle wegen uiteindelijk weer uitmonden op de hoofdbuurtontsluiting.

Door het plangebied lopen een aantal fietsroutes, die de wijken met het centrum verbinden. De lokale functionele routes bestaan uit vrijliggende fietspaden langs de hoofdontsluitingswegen die aansluiten op het provinci-



*Prunuslaan*



*fietsbrug over de vallei*



*Dennenweg*

ale netwerk en de recreatieve routes. De recreatieve route door het plangebied loopt over de Grintweg, de Bovenburen via de Oudewerfslaan naar het centrum.

Voor openbaar vervoer zijn de bewoners van de Bomenbuurt en de Kloostervallei aangewezen op de buslijnen naar Delfzijl, Vlagtwedde, Groningen, Assen en Veendam. Aan de Molenweg is nabij de Kloosterlaan een halte gesitueerd en ook aan de Grintweg ligt een bushalte. Het bus-/treinstation van Winschoten ligt op circa 1,5 kilometer afstand van de Grintweg. Voor alle buslijnen van en naar Winschoten is hier een halteplaats. Met de trein kunt u vanaf Winschoten naar Nieuweschans of Groningen.

Het Winschoterdiep kent een vaarwegklasse 4 voor de beroepsvaart en verbindt Winschoten met Groningen (en Winschoten met de Dollard via de Westerwoldsche Aa). Deze provinciale vaarverbinding heeft een status van CEMT klasse 4 voor schepen tot 1.550 ton en is daarmee geschikt voor goederenvervoer. Ook voor de recreatieve sector is dit een belangrijke vaarweg aangezien het Winschoterdiep deel uitmaakt van een staande mast route.

## **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 verbindingszones. Deze ecologische verbindingen zorgen voor uitwisseling tussen kerngebieden en het buitengebied voor zowel flora en fauna als wel voor fietsers en voetgangers. Als laatste zijn de relaties met het buitengebied belangrijk. De kwaliteit van het groen in de stad verbeterd door relaties met het buitengebied.

In het plangebied is de bomenstructuur langs de Bovenburen aangeduid als kerngebied. Het accent van dit kerngebied ligt buiten het plangebied en bestaat uit het bos rondom de camping en enkele wijkparkjes. Ook het bos tussen de Kloosterlaan en de Molenweg is een kerngebied dat het kerngebied Bovenburen verbindt met het buitengebied en de verbindingszones langs het Winschoterdiep en Kloosterbrug-Meidoornlaan.

De verbindingszone Kloosterbrug- Meidoornlaan bestaat uit verschillende onderdelen; de natuurlijke groenstroken langs de Molenweg en door de Kloostervallei, het groengebied achter Bomenbuurt-Noord met de groenstrook langs de Trekweg, de begraafplaats en dan naar de Meidoornlaan. De belangrijkste drager van deze zone is de watergang met natuurlijke oevers.

Naast de bomenstructuur langs de Bovenburen zijn de bomen langs de Kastanjelaan en rondom de visvijver waardevol.



*de visvijver*



*speelvoorziening in de buurt*



*speeluinvereniging Kastanjelaan*



In het structuurplan zijn er verschillende groenzoneringen opgenomen. Het zuidelijke deel van de Bomenbuurt valt onder de zone “stedelijk groen” en heeft voornamelijk een esthetische waarde. De groene verbindingzones zijn getypeerd als “natuurlijk groen” en zijn vooral bedoeld voor extensieve recreatie en hebben een natuurlijke waarde. Het overige deel van het plangebied valt onder “multifunctioneel groen” en heeft naast gebruikswaarde ook een natuurlijke waarde.

In de Bomenbuurt is weinig open water. De sloten rondom de begraafplaats zorgen voor voldoende drooglegging van het terrein. De visvijver aan de Acacialaan heeft voornamelijk een recreatieve waarde voor vissers i.v.m. de aanwezigheid van snoek en paling. Het water in de Kloostervallei maakt onderdeel uit van de verbindingzone Kloosterbrug- Meidoornlaan en mede door de natuurlijke oevers heeft het water een goede kwaliteit. Verder is er nog een vijver bij de scholengemeenschap aan de Grintweg. Het overige water in het plangebied bestaat voornamelijk uit ondergeschikte slootjes en greppels.

### **speelvoorzieningen**

Op basis van de Beleidsnota speelruimte Winschoten is met diverse Wijkplannen bezien hoe gekomen kan worden tot een gespreid patroon van veilige en aantrekkelijke speelvoorzieningen. Deze dienen, binnen de bevolkingsopbouw van een wijk, tegemoet te komen aan de behoefte van kinderen en jongeren. Met het Wijkplan Bomenbuurt is het beleid ten aanzien van speelvoorzieningen gericht op concentratie, teneinde op deze wijze kwalitatief betere en goed te onderhouden- speelplekken te realiseren.

In de Beleidsnota speelruimte Winschoten staan de aantallen kinderspeelplekken in de wijken, of ze gehandhaafd gaan worden en wat de plannen er mee zijn. Met behulp van een extra kapitaalinjectie wil de gemeente Oldambt voldoende veilige speelplekken hebben die evenwichtig verdeeld zijn over de stad en over de leeftijdsgroepen.

In de Bomenbuurt zijn in principe ruim voldoende speelplekken aanwezig die met name voor kinderen tot 10 jaar veel speelwaarde hebben (bron: Beleidsnota speelruimte Winschoten, 1998). In het zuiden van de wijk bij de Kastanjelaan is een speeltuin. Daarnaast zijn er grasveldjes tussen de woningen die gebuikt worden om te voetballen. In de wijk is een visvijver aanwezig die door kinderen en jongeren veel gebuikt wordt als ontmoetingsplek. Recent is voor de wat oudere jeugd een Wijkontmoetingsplek (WOP) gerealiseerd aan de Populierenweg. In de Kloostervallei is verder een speelvoorziening aan de Abdij Allee/Kloosterlaan en een voetbalveld aan de Kloostertuin.

### **monumenten**

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) bevat een lijst van alle monumenten in de gemeente. In het plangebied is één monument aanwezig; de bovenkruier van molen Berg aan de Grintweg 61. Deze molen stamt uit 1854 en is de meeste westelijke van de drie molens in Winschoten. Het bouwwerk wordt getypeerd als stellingmolen en werd voornamelijk gebruikt als koren- en pelmolen. De molen is sinds 1953 eigendom van de gemeente. In 2000 is de molen dusdanig gerestaureerd dat het sindsdien regelmatig weer in actie komt.

## 2.3. Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Wel zijn er een aantal locaties waar nog nieuwbouw kan plaatsvinden. Ten eerste bevindt zich een bouwkvavel op de hoek van de Kloosterlaan/ Kloostergang. Hiervoor is apart een projectprocedure doorlopen op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. De noodzakelijke verantwoording heeft dan ook in dat kader plaatsgevonden.

Daarnaast maakt onderhavig bestemmingsplan de bouw van één extra woning mogelijk op het perceel Grintweg 129. Hiervoor is reeds een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De toelichting hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De noodzakelijke onderzoeken die hiervoor hebben plaatsgevonden zullen separaat aan dit bestemmingsplan eveneens ter inzage worden gelegd. Voor de betreffende woning dient wel een Hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden verleend. Middels een dubbelbestemming wordt dit afgedwongen in onderhavig bestemmingsplan.

Verder bevinden zich binnen het plangebied nog een drietal ontwikkelingslocaties waarvoor reeds de planologische procedure is afgerond, te weten; Kloostervallei fase 3, JAKA-locatie en de locatie Groenbroek. Aangezien nog niet alle woningen op deze locaties daadwerkelijk zijn gebouwd zijn de betreffende bouwvlakken op de plankaart voorzien van een maximum aantal te bouwen woningen. Ook de onbebouwde kavel ter plaatse van de Jagershof is voorzien van een dergelijke aanduiding op de plankaart.

Tenslotte zal de huidige brandweerkazerne aan de Grintweg op termijn worden verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Molenweg. Hiervoor is momenteel een apart bestemmingsplan in voorbereiding. Het betreffende gebied is derhalve buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan gelaten.



*Kloostervallei fase 3 met JAKA-locatie*

## 2.4. Visies

Naast de concrete ontwikkelingen binnen het plangebied wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundige visie voor de Bomenbuurt en is recent (15 september 2009) een visie voor de 'Driehoek Bovenburen-Molenweg-Grintweg' vastgesteld. Hieronder volgt een korte toelichting op beide visies.

### Visie Bomenbuurt

Uit een eerste analyse van de knelpunten en kwaliteiten van de Bomenbuurt is gebleken dat zich ruimtelijke knelpunten voordoen in met name de oudere delen van de buurt, grofweg gebouwd in de periode tussen de jaren '50-'70 van de vorige eeuw. Het gaat hierbij om problemen in de openbare ruimte zoals het gebrek aan speelplekken en parkeerplaatsen, maar ook om het beheer van de monumentale boombeplanting, de uitstraling van voortuinen in combinatie met bouw- en woontechnische gebreken aan de woningen. Hierdoor dreigt het gevaar dat de woningvoorraad in de buurt, voornamelijk bestaande uit goedkope grondgebonden woningen (huur- en koopwoningen) met veelal dezelfde uitstraling, niet meer aansluit bij de toekomstige woningbehoefte. Bovendien worden als gevolg van demografische ontwikkelingen (krimp) overschotten verwacht van deze woningtypen en prijsklassen.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente samen met andere betrokkenen zoals de bewoners, woningcorporatie, de stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en een extern stedenbouwkundig adviseur bezig met het maken van plannen voor de verbetering van de Bomenbuurt.

### Visie 'Driehoek'

Omdat de "driehoek" in de huidige situatie een enigszins verstopte locatie is, is een stedenbouwkundige visie opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting wordt uiteengezet. Deze visie is erop gericht om zoveel mogelijk de bestaande karakteristieken van het gebied te continueren en daar waar nodig te versterken. Concreet betekent dit de lintbebouwing langs de Grintweg en Bovenburen te versterken ter plaatse van de huidige brandweerkazerne en aan het begin van de Grintweg. De toekomstige functies (waaronder de nieuwe brandweerkazerne) aan de Molenweg moeten meer een gezicht vormen richting deze weg. Gezien het huidige groene karakter ligt dit voor de hand om dit door middel van 'gebouwen in het groen' vorm te geven. De nieuwe brandweerkazerne kan hierbij een rechtstreekse aansluiting krijgen op de Molenweg. De nieuwe bebouwing dient op voldoende afstand te worden gesitueerd om het ruime profiel van de Molenweg te respecteren. Het tussenliggende gebied biedt gelegenheid voor de realisatie van een groenzone met daarin bijvoorbeeld ruimte voor water. Om de Molenweg meer een representatief karakter te geven is het daarnaast wenselijk om de achterkantsituatie van de oostzijde om te buigen naar een voorkantsituatie. Hierbij speelt een directe ontsluiting op de Molenweg een rol.



# 3. Beleidskader

## 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de Bomenbuurt en de Kloostervallei 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 Oldambt één van de zeven samenwerkende gemeenten is. Hierbij worden onderling afspraken gemaakt over de nieuwbouwruijme 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

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. Twee van deze locaties liggen in het bestemmingsplangebied. De locatie Jagershof is ondertussen gerealiseerd (op één woning na) en de realisatie van het tweede gebied: de Kloostervallei derde fase, is in volle gang. 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: de Mr. D.U. Stikkerlaan en de wijk Zuid.

De voorzieningen op lokaal niveau liggen goed verspreid over de stad. Met de ontwikkeling van Steunstees en Brede Wijkscholen zullen de scholen door middel van het faciliteren van diensten een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijken. OBS Beukenlaan is in de structuurvisie aangeduid als steunstee, basisschool en Brede Wijkschool.

### **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 voormalige 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 uiteindelijke 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 de Bomenbuurt en de Kloostervallei er twee zijn.

Centraal staan groene en ruime 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 en 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 waarvan al een deel in de voorgaande periode (2000-2004) is ingezet. Een groot deel van het plangebied is als wijkvernieuwingsgebied aangeduid. De Kloostervallei 3<sup>e</sup> fase en de JAKA-locatie vallen hieronder, maar ook Jagershof en de Bomenbuurt. In de Bomenbuurt zal voornamelijk worden ingezet op herstructurering terwijl de overige drie inbreidingslocaties zijn. De inbreidingslocatie Jagershof tussen het St. Vitusholt, de spoorlijn en de Kastanjelaan is op één woning na, reeds afgerond. Het plan omvatte 74 woningen waarvan 50 grondgebonden en 24 appartementen.

De Bomenbuurt is het enige herstructureringsgebied waar men nog niet gestart is met sloop en vervangende nieuwbouw. De buurt bestaat voor een deel uit kleinere eengezinswoningen uit de jaren zestig en een deel uit midden jaren tachtig. Dit nieuwere, noordelijke deel van de Bomenbuurt wordt voornamelijk buiten de herstructureringsopgave gelaten. De ingrepen in de woningvoorraad zijn afhankelijk van de verdere invulling van het woonplan.

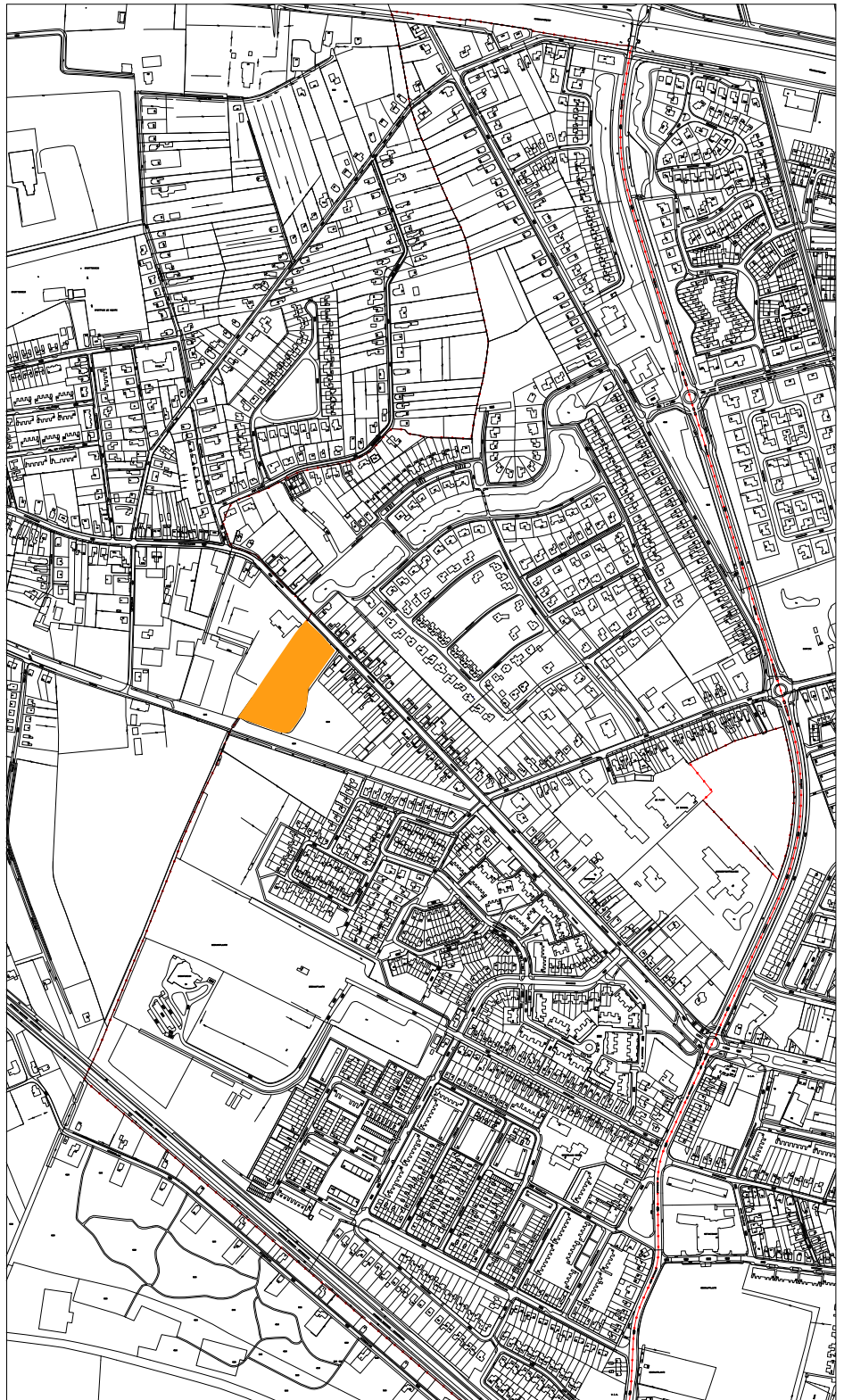
Er bestaat de wens om de openbare ruimte van het zuidelijke deel opnieuw in te richten. Daarnaast is er aandacht voor het groen en de speelvoorzieningen en is fysieke ruimte voor verdere ontwikkeling van de brede wijksschool gewenst. (Met het vervangen van het riool in diverse straten is ook de inrichting van de openbare ruimte voor een deel aangepakt. Tevens is de brede school aan de Beukenlaan recent uitgebreid) De ingezette sociale maatregelen moeten gehandhaafd blijven en verder worden uitgebouwd. In de komende periode worden een aantal maatregelen in het kader van Duurzaam Veilig en Politie Keurmerk Veilig Wonen uitgevoerd.

**Capaciteit** Op de JAKA-locatie zijn 19 woningen ingepland. Deze zijn onderdeel van het "Nieuw voor oud" beleid en komen in de plaats van de woningen die eerder op deze locatie hebben gestaan. De woningen gepland op de Jagershof zijn inmiddels (op één na) gerealiseerd. 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 2019. De totale nieuwbouwcapaciteit dat mag worden vastgelegd in bestemmingsplannen mag op grond van het aangepaste Provinciale Omgevingsverordening 30% hoger liggen dan de vastgelegde uitbreidingsruimte. Onderhavig bestemmingsplan maakt in totaal één extra woning mogelijk (De Grintweg 129) ten opzichte van de bestaande situatie. Deze locatie is in het gemeentelijke programma onder de post 'diverse locaties' opgenomen.

### 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 bodemverstorende ontwikkelingen. Voor enkele ontwikkellocaties is archeologisch onderzoek gedaan.



*gebied met te verwachten  
archeologische waarden*



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. Deze gebieden bevinden zich echter op ruime afstand buiten het plangebied.

Een groot deel van het plangebied is niet gekarteerd op de bodemkaart. Het deel van het plangebied gelegen onder de lijn Bovenburen-Grintweg is gelegen in het deelgebied St. Vitusholt, het gebied ten noorden van deze lijn ligt in het deelgebied Bovenburen. Het gebied tussen de Molenweg en de Kloosterlaan ligt in het deelgebied Winschoten.

Het gebied bestaat deels uit veengronden met daartussen enkele pleistocene keileemopduikingen met dekzand. Deze denkzandruggen lagen vaak hoger waardoor het favoriete woonlocaties waren. Ook onder het veen bevinden zich nog enkele zandkoppen die in de steentijd drogere locaties waren. Zowel de zichtbare als onzichtbare zandkoppen kunnen archeologische sporen bevatten die in goede conditie verkeren.

Hoewel er geen vondsten bekend zijn is er op basis van de bovenstaande resultaten in het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Zelfs onder het veendeck kunnen nog archeologische sporen uit de steentijd voorkomen.

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 glaciale dekzandrug. Op basis van het voorgaande is aannemelijk dat de rest van het deelgebied St. Vitusholt in 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**

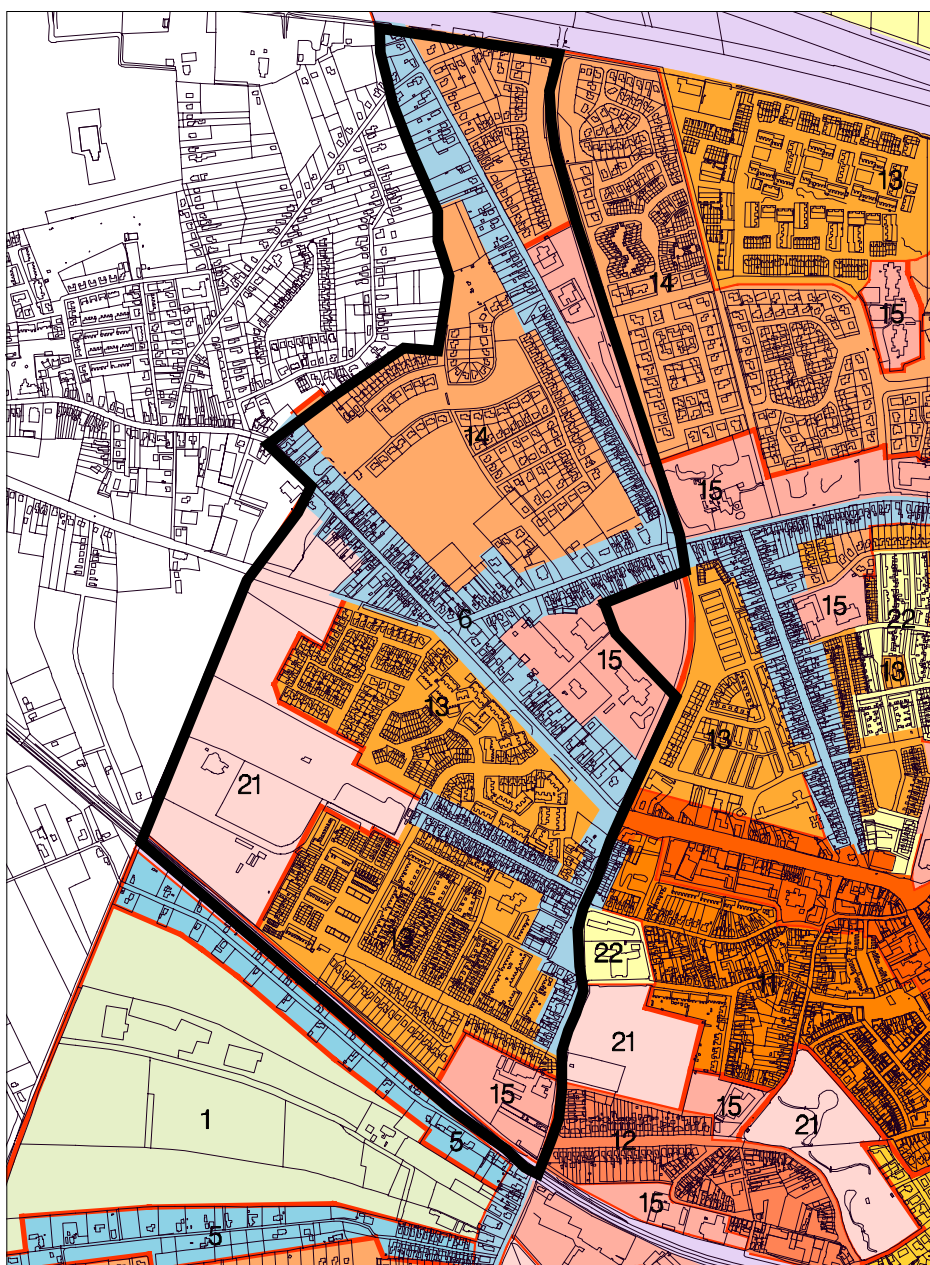
Op basis van bovenstaande resultaten is de verwachting dat de deelgebieden Winschoten en St. Vitusholt een hoge trefkans op archeologische sporen hebben, maar het oorspronkelijke bodemprofiel is in grote delen van het gebied verstoord door bebouwing en infrastructurele werken. Daarom is aan Libau Steunpunt voor archeologie nader advies gevraagd omtrent de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied. Op basis van dit advies komt enkel nog het perceel Grintweg 154 in aanmerking voor een hoge archeologische verwachting.

### **recent uitgevoerde onderzoeken**

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor Grintweg 129 heeft Libau archeologisch advies uitgebracht. Omdat de locatie tot voor kort bebouwd was en archeologisch onderzoek in het aanpalende gebied Kloostervallei niets heeft opgeleverd is prospectief archeologisch onderzoek niet nodig.

Voor zowel locatie Groenbroek, de JAKA-locatie en Kloostervallei heeft ARC b.v. (Archeological Research & consultancy) in juli 2005 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Voor de Groenbroeklocatie blijkt de middelhoge verwachtingswaarde correct. De bodem bestaat uit dekzand met daarin podzol. Dat wil zeggen dat er geen diepe bodemverstoringen

hebben plaatsgevonden en eventueel aanwezige archeologische resten zijn daarom niet verstoord. In het zand bevindt zich een veenlaag waarvan de ouderdom discutabel is. Bij een hoge ouderdom van het veen neemt de verwachtingswaarde van het gebied toe. Er zou dan ook rekening gehouden dienen te worden met paleolithische vondsten. Is het veen subrecent, dan zijn hooguit subrecente archeologische resten te verwachten. Het deelgebied Kloostervallei ligt op de grens van dekzand naar een diepe geul, mogelijk van het Fivelbekken. In de zuidoosthoek is het dekzand gepodzoldeerd. Van zuidwest naar noordoost loopt een zone waar een kleiband in het zand is aangetroffen. In een deel van de boringen is een band met grint en stenen aangetroffen die wijst op een 'desert pavement'. In deze band moet rekening worden gehouden met paleolithische vondsten. De JAKA-locatie wijkt bodemkundig af van de twee andere locaties. De ondergrond bestaat uit klei en doordat er woningen hebben gestaan die zijn gesloopt is de bodemopbouw tot 1-2 meter onder het maaiveld verstoord. Hier zijn geen archeologisch interessante lagen meer aanwezig. Libau heeft in 2005 op basis van bovenstaand archeologisch inventariserend veldonderzoek waarbij op de drie locaties geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen aanvullend advies uitgebracht. Libau ziet geen reden om op de drie locaties vervolgonderzoek in te stellen.



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

*uitsnede uit de welstandskaat*

## **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. Binnen het plangebied zijn verschillende welstandsgebieden: stedelijk lint (deelgebied 6), naoorlogs gepland projectmatig (deelgebied 13), naoorlogs gepland particulier (deelgebied 14), losstaande gebouwen in het groen (deelgebied 15) en vlakvormige restgebieden (deelgebied 21). Alle deelgebieden worden hierna apart benoemd.

### **Stedelijk lint**

Onder dit deelgebied valt de bebouwing aan de Acacialaan, de Bovenburen, de Grintweg, St. Vitusholt en de bebouwing aan de zuid-westzijde van de Kloosterlaan. Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkeling en de structuur van de stad duidelijk maakt. Ook de variatie in bouwstijlen (van 1800 tot heden met nadruk op 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**

De woongebieden van de Bomenbuurt Noord en Zuid vallen onder dit deelgebied met uitzondering van de Jagershof. 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**

Het gebied tussen de Grintweg, Kloosterlaan en Bovenburen valt onder dit deelgebied samen met het woongebied tussen de Kloosterlaan en de Molenweg. 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**

Zowel het gebied ten zuiden van de Bovenburen, gelegen tussen de Grintweg en de Molenweg behoort tot dit welstandsgebied als de Jagershof en het zuidelijke gebied tussen de Kloosterlaan en de Molenweg. Er is hier vooral waardering voor de groenaanplant 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 het handhaven 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.

### **Vlakvormige restgebieden**

Het gebied ten westen van de bebouwing van de Bomenbuurt, tussen het spoor en de Grintweg, behoort tot dit welstandsgebied. Hierin zijn de begraafplaats, het crematorium en verschillende groene gebieden gelegen. 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.

### **De Kloostervallei, derde fase (incl. JAKA-locatie)**

Voor dit deel van het plangebied is een bebouwingsleidraad vastgesteld (2007). De welstandscriteria voor dit gebied blijft onverminderd van kracht.

### **Overige locaties**

Voor de locaties Jagershof en Groenbroek zijn aparte beeldkwaliteitparagrafen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, respectievelijk de plantoelichting. In de bijlage van dit bestemmingsplan zijn de betreffende passages opgenomen teneinde een kader te geven voor de nieuwbouw op deze locaties.

## **3.5. Verkeersbeleid**

### **GVVP**

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) bevat zogenaamde wensbeelden voor de verkeerssoorten voetganger, fiets, auto en openbaar vervoer. Het bebouwde gedeelte van het bestemmingsplangebied is aangeduid als verblijfsgebied voor voetgangers. Bijzonder aandacht voor de voetganger bestaat rondom het gebied bij de OBS Beukenlaan en de onderwijslocaties tussen de Grintweg, Bovenburen en Molenweg. De gebiedsontsluitingswegen zoals de Grintweg, Molenweg en het St. Vitusholt vallen buiten het verblijfsgebied, evenals de spoorweg. Voor deze wegen geldt een 50-kilometer-per-uur-regime, de overige wegen in het plangebied geldt het 30-kilometer-per-uur-regime.

De Molenweg, Grintweg, Trekweg, Kloostergang, het St. Vitusholt en de Bovenburen functioneren in het wensbeeld voor fietsverkeer als verbindend net en de Kloosterlaan, Dennenweg-Prunuslaan en de Kloostertuin-Abdij functioneren als ontsluitend fietsnet. De fietsroute langs de Grintweg en het St. Vitusholt verdienen extra aandacht.

Het St. Vitusholt vormt een onderdeel van de ontsluitingsruit van het centrum die onder andere wordt gevormd door de Nassastraat en de Burgemeester H.J. Engelkenslaan. Het St. Vitusholt heeft verschillende knelpunten naast de slechte fietsroute. De oversteekmogelijkheden zijn beperkt en de afwikkeling van het verkeer ter hoogte van de Burgemeester H.J. Engelkenslaan is onvoldoende. Daarnaast zal op termijn de verkeersafwikkeling voor auto's verder verbeterd worden in combinatie met parkeren. Op termijn zal deze straat dan ook heringericht worden zodat inrichting en gebruik meer met elkaar overeen komen.

Het parkeren vormt hoofdzakelijk een probleem in oudere woonbuurten waar een veel lagere parkeernorm is gehanteerd. In het zuidelijke deel van de Bomenbuurt zijn er in de smalle lange straten met rijwoningen weinig parkeermogelijkheden.



*St. Vitusholt*

## **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 is een plan voor de ontwikkeling van een natuurlijke structuur opgesteld, bestaande uit zogenaamde kerngebieden, verbindingszones en relaties met het buitengebied.

Binnen het plangebied komt groen voornamelijk voor in de strook langs de Molenweg, de Kloostergang, de Trekweg/Grintweg en nabij de begraafplaats. Daarnaast vormt het groen langs de spoorweg een relevante ver-

bindingszone. Tenslotte worden de boomstructuren langs de Bovenburen en de Kastanjelaan als belangrijk geleidend element onderkend.

In het plan 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 staat de natuurlijke waarde en de natuurbeleving voorop, met ruimte voor extensieve recreatie. Nagenoeg alle groengebieden binnen het plangebied vallen onder multifunctioneel groen.

## **3.7. Waterbeleid**

### **rijksbeleid**

Het rijksbeleid bestaat onder meer uit de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw, 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 waterbesparende 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 de Bomenbuurt en de Kloostervallei.

Met het Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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 21<sup>e</sup> 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 Winschoten*

## waterplan

Het plangebied Bomenbuurt- Kloostervallei ligt binnen het watersysteem van deelgebied De Veenkoloniën, dat wordt beheerd door het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterbeheersings/peilgebied van bijna het gehele plangebied ligt tussen 0,75 meter en 0,95 meter onder NAP. Het gebied tussen de Grintweg, Molenweg en Bovenburen heeft een peil van 2,55 meter onder NAP (zowel 's zomers als 's winters). Het gebied ten zuiden van de Trekweg en de Grintweg heeft een peil tussen 0,75 meter (zomer) en 0,95 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.

Winschoten is opgedeeld in een aantal gebieden waarin waterbergingsberekeningen zijn gedaan. Binnen het plangebied bestaat geen specifieke waterbergingsopgave. Op verschillende plekken in het plangebied liggen er wel kansen voor het realiseren van extra oppervlaktewater door het verbreden van watergangen (b.v. rondom de begraafplaats, in de Kloostervallei of langs de Molenweg) of het aanpassen van bestaande stuwen, zodat meer water vastgehouden kan worden (b.v. groengebied langs de Trekweg).

#### **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 rioolgemaal. Op verharding vallend schoon hemelwater kan worden afgekoppeld en worden geïnfilteerd of worden geloosd op oppervlaktewater van bijvoorbeeld de vijvers in de Kloostervallei of aan de Acacialaan of de sloot langs de Molenweg. 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 vier bedrijventerreinen aan de oostkant van Winschoten (Reiderland I, Reiderland II, De Rensel, 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 voorschriften en bevinden zich met name aan de Grintweg en de Bovenburen, 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 komt één detailhandelsvestiging voor die op de plankaart specifiek is aangeduid binnen de bestemming Dienstverlening.

### **3.9. Horecabeleid**

Winschoten kent in vergelijking met omliggende gemeenten en gemeenten van gelijke omvang veel horecagelegenheden. De meeste ervan bevinden zich in het centrum. Binnen onderhavig plangebied zijn een tweetal horecagelegenheden aanwezig, te weten aan de Grintweg 98 (café) en de

Prunuslaan 1 (cafetaria). In 2003 is door de gemeente een nota geïntegreerd horecabeleid opgesteld. Met deze nota wordt gestreefd naar een aantrekkelijk uitgaansgebied en optimaal op de vraag afgestemd aanbod op horecagebied. Daarbij hoort ook een instrumentarium waarmee het beleid uitgevoerd kan worden. In de nota geïntegreerd horecabeleid wordt uitgegaan van drie horecacategorieën (I, II en III). De cafetaria aan de Prunuslaan valt onder categorie I (hotels, restaurants, lunchrooms, cafetaria's, etc), het café aan de Grintweg onder categorie II (cafés en bars).

Nieuwvestiging van horeca buiten het centrumgebied van Winschoten is niet zonder meer toegestaan, evenmin als vervanging van een horecabedrijf door een bedrijf van een hogere categorie, met meer overlast voor het leefklimaat en een grotere druk op de openbare orde tot gevolg.

### **3.10. 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 ge-



hanteerd. 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 van 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

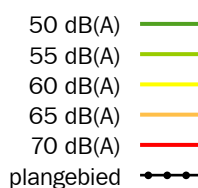
## 4.1. Inleiding

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, ecologie en de molenbiotoop) aan de orde.

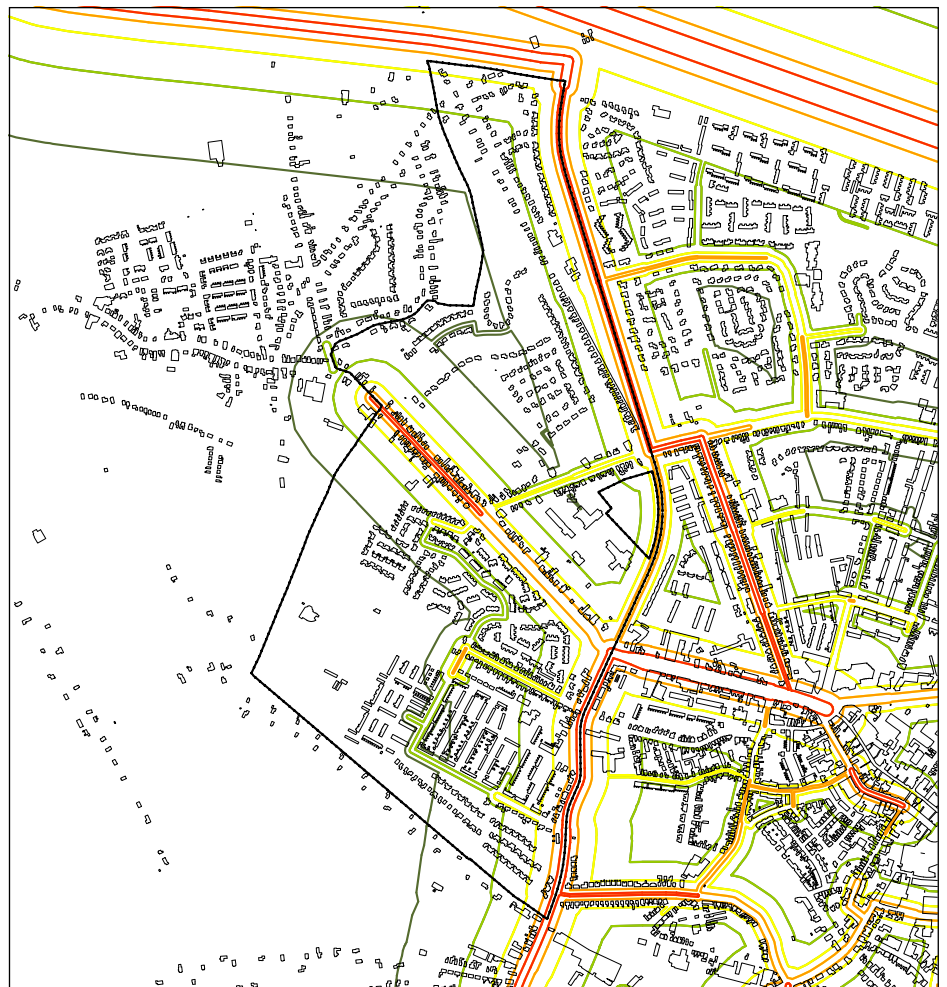
## 4.2. Geluid

### 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 plankaart 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 blij-



geluidcontouren wegverkeer



ken 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 de ontwikkelingslocaties en wijzigingsgebieden. Het merendeel van de overige wegen in het plangebied kent een 30-kilometerregime en als gevolg daarvan geen zones en contouren.

Voor de nieuwe woningbouwmogelijkheden aan de Grintweg (nummer 129) dient een hogere waarde van 61 dB te worden toegekend. Dit is mogelijk, omdat uit de betreffende berekening is gebleken dat deze de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijdt. Zolang deze hogere waarde niet is toegekend, geldt voor de betreffende gronden een bouwverbod.

#### **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**

Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone van een industrieterrein.

### **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/PM<sub>10</sub>), 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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 ( $\text{NO}_2$ ), koolmonoxide (CO), fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), en benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ).

Binnen het grondgebied van de voormalige gemeente 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/ $\text{m}^3$ . 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  $\text{m}^3$ . 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 zeeklei 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 bevat de kaart aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en 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. Het plangebied kent veel bekende bodemonderzoeken. De onderzoeken die betrekking hebben op ontwikkelingslocaties worden hieronder kort toelicht. Voor het overige wordt verwezen naar de provinciale bodemkaart ([www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl)).

Binnen het plangebied Bomenbuurt - Kloostervallei is van circa 100 percelen historische informatie bekend op basis van het Historisch Bedrijvenbestand (HBB). Op een 34-tal locaties is tot op heden bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Op 16 locaties was er sprake van één of meerdere ondergrondse tanks, welke zijn gesaneerd. Op drie locaties werd nader onderzoek aanbevolen:

- Grintweg 86, gemeentewerf, locatie met ernstige verontreinigingen.
- Grintweg 169, nader onderzoek aanbevolen (kleine verontreiniging.)
- Bovenburen 28, nader onderzoek aanbevolen.

Voor bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaires. 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 in het plangebied gevestigde bedrijven vallen in het algemeen volgens de VNG-lijst onder categorie 2, met een bijbehorende afstand van 30 meter (bijvoorbeeld handel in autoaccessoires, hoveniersbedrijf, groothandel, telecommunicatiebedrijven).

Ook voor andere dan bedrijfsfuncties gelden ingevolge de VNG-lijst minimale afstanden; dit is het geval voor openbaar bestuursfuncties (categorie 1 met 10 meter voor kantoren ten behoeve van openbaar bestuur), de brandweerkazerne (categorie 3.1 met 50 meter), onderwijsfuncties (categorie 2 met 30 meter voor zowel basis-, voortgezet als beroepsonderwijs), horecafuncties (cafés behoren tot categorie 2 met een afstand van 30 meter) en detailhandel (meeste detailhandel -inclusief supermarkt- valt binnen categorie 1). Tot slot kent de begraafplaats met crematorium (categorie 3.2) een aan te houden afstand van 100 meter.

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. 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 is op circa 40 meter ten noorden van het plangebied een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie gelegen (direct ten noorden van het Winschoterdiep). De contour van het plaatsgeboden risico (PR 10<sup>-6</sup>) is echter niet binnen het plangebied gelegen.

#### **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. Daar de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid voldoende zijn geeft het plan geen aanleiding tot nadere advisering of een voorstel om maatregelen te treffen.

### **4.7. Waterbeheer**

Zoals genoemd in onderdeel 3.9 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. Het plangebied kent drie verschillende peilgebieden en grenst aan het Winschoterdiep, waarlangs in een zone van 20 meter tevens de Keur van het waterschap van toepassing is. In deze Keur is rekening gehouden met het bepaalde in de Waterschapswet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet op de waterkering. Bescherming van de waterkeringsfunctie hierbinnen betreft een zone van 15 meter op land en 5 meter op het betreffende water.

Het watersysteem binnen het plangebied watert voornamelijk in zuidelijke richting af. Uitzondering hierop wordt gevormd door de gronden in de driehoek tussen de Grintweg, Molenweg en Bovenburen. Deze gronden wateren in noordelijke 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.

Voor de recente ontwikkelingslocaties (JAKA, de Kloostervallei fase 3 en Groenbroek) in het plangebied is uitgebreid overleg gevoerd tussen de gemeente en Waterschap. Dit heeft geresulteerd in onder andere de verlenging van de bestaande watergang achter de Kloosterlaan (Groenbroek) en de verbreding van de bestaande sloot achter de Grintweg met natuurvriendelijke oevers (JAKA en de Kloostervallei). Ten behoeve van de extra woning aan de Grintweg zal compensatie worden gevonden in het verbreden van de achterliggende sloot.

In het overgrote deel van Winschoten is een gemengd rioolstelsel aanwezig, zo ook binnen een groot deel van onderhavig plangebied. Het rioolstelsel in de Bomenbuurt is recentelijk vervangen door een gescheiden systeem. Daarnaast is er bij de visvijver een bergbezinkbassin aangelegd. Het rioolstelsel in de Kloostervallei en de Jagershof is relatief nieuw en bestaat uit een gescheiden gekoppeld systeem.



## 4.8. Ecologie

In het kader van het verdere actualiseringstraject van de bestemmingsplannen 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. Voor het plangebied zijn de aanwezige ecologische waarden echter beperkt, met uitzondering van de in paragraaf 3.6 genoemde structurele groenzones. Hierbinnen worden echter geen wijzigingen voorzien. Het onderzoek van Altenburg & Wymenga kan als volgt worden samengevat:

### Beschermde gebieden

De meest gangbare ruimtelijke projecten hebben geen invloed op wettelijk beschermde gebieden. Bij ingrijpende ruimtelijke projecten is het zinvol om te onderzoeken of deze effect hebben op wettelijk beschermde gebieden.

### Licht beschermde soorten

Binnen het plangebied Bomenbuurt-Kloostervallei komen waarschijnlijk enkele licht beschermde planten-, amfibieën- en zoogdiersoorten voor. Voor deze licht beschermde 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.

### Rietorchis

Op de oevers van de waterpartijen aan de Kloostergang en Kloostergaard zijn mogelijk groeiplaatsen van de middelzwaar beschermde Rietorchis aanwezig. Indien werkzaamheden aan deze oevers worden uitgevoerd ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Daarom dient voorafgaand aan eventuele werkzaamheden de aanwezigheid van de Rietorchis onderzocht te worden. Bij gebleken aanwezigheid kunnen, indien wordt gewerkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode, zonder een ontheffing werkzaamheden worden uitgevoerd. Anders zal er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

### Vissen

In enkele waterpartijen binnen het plangebied Bomenbuurt-Kloostervallei 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 Bomenbuurt-Kloostervallei 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 om-

geving zelfstandig alternatieve nestgelegenheid 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 Bomenbuurt-Kloostervallei 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 Bomenbuurt-Kloostervallei 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 verblijfsplaatsen 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 Bomenbuurt-Kloostervallei 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.

## **4.9. Molens**

In het plangebied bevindt zich een hoge stellingmolen die een deel van het karakter van Winschoten bepaald. Het betreft de “Molen Berg” aan de Grintweg. De molen is in de twintigste eeuw langdurig in bezit geweest van de familie Berg, hetgeen de naam van de molen verklaard. De molen heeft in 2000 een omvangrijke restauratie ondergaan wordt sindsdien weer regelmatig in bedrijf gesteld. De molen is vanaf 1953 eigendom van de gemeente en deze molen is, in tegenstelling tot de andere twee molens Dijkstra en Edens, nog steeds voorzien van het zelfwichtingssysteem op het wiekenkruis.

Om genoemde karakteristieke aanzichten zoveel mogelijk te waarborgen is in overleg met de molenaar de molenbiotoop van de molen bepaald. Deze biotoop is gebaseerd op de hoogte van de stelling van de molen en het feit dat de molen zich in stedelijk gebied bevindt. Voor de molen is een vrijwarings/beschermingszone afgesproken met een straal van 240 meter waarbinnen in beginsel niet boven de stellinghoogte van de molen gebouwd mag worden, tenzij zwaarwegende argumenten bestaan welke leiden tot een afwijkingsnoodzaak van de maximale hoogte. De hoogte bedraagt respectievelijk 10,2 meter en is als zodanig opgenomen in de regeling. Om windbelemmering te voorkomen geldt deze norm tevens voor de aanplant van nieuwe hoogopgaande beplantingen. Hieronder worden in



*molen Berg*

ieder geval bomen verstaan aangezien bomen snel kunnen groeien en na enkele jaren bij gebrek aan snoeibeurten al snel hoger zullen reiken dan 10,2 meter.

Hiermee wordt de molen beschermd in zijn recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element. Daarnaast is met de molenaar in 2009 een convenant afgesloten over bouwhoogtes en de aanplant van beplanting in de nabijheid van de molen.



# 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. Plankaart 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. Hiermee wordt het bestaande karakter van het plangebied op een voldoende wijze gehandhaafd.

### **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 Bomenbuurt-Kloostervallei 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 (plankaarten) wordt gekozen wanneer de exacte invulling nog onduidelijk is. Daarvan is hier geen sprake. 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 hoofd-wegenstructuur in een afzonderlijke verkeersbestemming opgenomen. Groen wordt als aanduiding in de bestemming woongebied opgenomen, evenals de volkstuinten, de specifieke 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.

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 13 (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, etcetera. 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 Bomenbuurt-Kloostervallei is bestemd tot woongebied (artikel 13). Deze bestemming regelt het wonen in woningen en woongebouwen. De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, 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. Tenslotte zijn de groenvoorzieningen die onderdeel uitmaken van de basisgroenstructuur, maar niet apart bestemd, specifiek aangeduid met 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 bebouwingsvelop die geldt voor het bouwperceel (=bouwkavel). 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 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*

Het realiseren van nieuw te bouwen woningen is (behoudens het perceel Grintweg 129) niet toegestaan, met uitzondering van het vervangen van bestaande woningen of nieuwbouw die op grond van reeds eerder genomen ruimtelijke besluiten 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) woningbouw contingentering afspraken. In totaal maakt onderhavig bestemmingsplan per saldo één extra woning 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 plankaart tot relatief grote bouwvlakken. Om daarbinnen enige sturing aan te brengen zijn de regels uit 13.2.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 perceelsgrens 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 plankaart aangegeven. Deze gelden echter niet voor het hele perceel. Ter bescherming van de belangen van omwonenden is in het lid 13.2.1. 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 paalwoningen*

Drie vrijstaande paalwoningen zijn slechts toegestaan op de daarvoor aangeduide gronden op de beeldbepalende locatie (hoge zijde van de stijlrand) aan de noordzijde van de waterpartij in de Kloostervallei. Deze worden in elk geval gebouwd in of maximaal 2 meter achter de gevellijn binnen de 5 meter diepe strook die op de plankaart is aangeduid met vrije hoogte. Deze strook dient over een hoogte van 2 meter vanaf peil vrij van gebouwen te blijven.

#### *uitzondering voor volkstuinen*

Een uitzondering op bovenstaande regels met betrekking tot situering en oppervlakte van de bebouwing en bouwhoogte geldt voor de met volkstuinen aangeduide gronden. Hiervoor geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup> per volkstuin, een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter. Daarnaast hoeft niet binnen het 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 m<sup>2</sup>.

Ook is de oppervlakte en de hoogte van overkappingen/carports (binnen het bouwvlak) bepaald op maximaal 30 m<sup>2</sup>, respectievelijk 3 meter bij een platte afdekking en 6 meter bij een 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 m<sup>3</sup> 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 plankaart genoemde hoogte als maximale hoogte.



### *plankaart*

Deze systematiek heeft voor de plankaart 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 geveelijn 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 bouw mogelijkheden 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 plankaart 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.

## **agrarisch**

De bestemming agrarisch (artikel 3) betreft de regeling omtrent cultuurgronden, groenvoorzieningen, wegen (e.d.) en waterlopen, waterpartijen en waterberging. Gebouwen mogen niet gebouwd worden, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan.

## **bedrijf**

Deze bestemming (artikel 4) 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 inrichtingen vallend onder de Wet geluidhinder.

De categorieën 1 en 2 van de (eveneens als bijlage aan de planregels toegevoegde) Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk. Daarnaast zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan (maximaal één per bedrijf). De aanduidingen op de plankaart geven ruimte voor de brandweerkazerne, tuincentrum, zend- en ontvangstinstallaties en schoorsteen aan.

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 gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen in het plangebied (artikel 5). Gebouwen, zoals trafo's en de relaisgebouwen aan het spoor, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, mits ze voldoen aan de bouwregels.

### **dienstverlening**

De bestemming dienstverlening laat dienstverlenende voorzieningen en daarbij behorende dienstwoningen toe (artikel 6). Detailhandel is mogelijk voor zover ze zijn aangeduid op de plankaart. Het vervaardigen, de opslag en/of detailhandel van vuurwerk is als strijdig gebruik aangemerkt. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" zijn de gronden tevens (overeenkomstig het bestaande gebruik) bestemd voor wonen op verdieping.

### **groen**

De belangrijkste groenstructuren (inclusief water) in de wijk zijn voorzien van een bestemming groen (artikel 7). Naast de groenstroken langs de Kloostergang, de Molenweg, de Grintweg en het spoor betreft dit het groen rondom de visvijver en de begraafplaats. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspad inbegrepen. Gebouwen mogen niet gebouwd worden, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan.

### **horeca**

Artikel 8 betreft de bestemming horeca. Op de met categorie I aangeduide gronden zijn restaurants, hotels, pensions, ijssalons, snackbars, cafetaria's croissanterieën, lunchrooms en dergelijke toegelaten. Betreft het gronden met de aanduiding categorie II, dan zijn cafés en bars mogelijk. Per bedrijf is één bijbehorende bedrijfs-/dienstwoning toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar dienstverlening, indien het gebruik als horeca is beëindigd. Ook kunnen via wijziging de aanduidingen worden verwijderd of verplaatst, indien het gebruik als zodanig is beëindigd. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" zijn de gronden tevens (overeenkomstig het bestaande gebruik) bestemd voor wonen op verdieping.

### **maatschappelijk**

De bestemming maatschappelijk heeft onder andere betrekking op verschillende maatschappelijke instellingen (artikel 9). Hieronder vallen onder andere een molen, basisscholen, middelbare scholen, gymlokalen en dergelijke. Specifiek zijn de gronden van de gemeentelijke kwekerij aangeduid. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de toegestane hoogtes staan op de plankaart aangegeven.

### **maatschappelijk- begraafplaats**

De bestemming maatschappelijk-begraafplaats regelt de bestaande begraafplaats en de daarbij behorende voorzieningen (artikel 10). Daarbij is het crematorium apart aangeduid.

### **verkeer**

Deze bestemming betreft alleen de doorgaande of hoofdwegen door Bomenbuurt-Kloostervallei (artikel 11). Dit zijn de Molenweg, Bovenburen, Grintweg, St. Vitusholt en het meest noordelijke gedeelte van de Kloosterlaan. Alle overige en meer secundaire woonstraten zijn opgenomen in

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. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 3 meter. Om de plaats en afmetingen van bebouwing te kunnen reguleren is een nadere eisenregeling opgenomen.

#### **verkeer-rail**

De railvoorzieningen bij de zuidgrens van het plangebied worden in de bestemming verkeer-rail geregeld (artikel 12). Alleen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag worden gebouwd, waarbij een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup> is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail) verkeer, geldt een aparte maximale hoogte van 6 meter. Om de plaats en afmetingen van bebouwing te kunnen reguleren is ook binnen deze bestemming een nadere eisenregeling opgenomen.

#### **waarde-archeologie**

Op de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming mag geen gebouw worden opgericht, met uitzondering van vervanging van een bestaand gebouw, waarbij dit gebouw met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de andere, voor deze gronden gelden de (basis) bestemmingen (artikel 14). 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 aan de Grintweg en Bovenburen. 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.

#### **waterstaat-waterkering**

De gronden met de dubbelbestemming waterstaat–waterkering zijn gelegen langs het Winschoterdiep (artikel 15). Een op de kaart aangeduide zone is, naast de andere basisbestemmingen tevens bestemd voor het waterbeheer en de waterkering. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken ten behoeve van het waterbeheer en de waterkering toegestaan, tenzij het bestaande gebouwen betreffen. Een ontheffing kan worden ontleend voor de bouw van bouwwerken die niet ten dienste staan van het waterbeheer en waterkering onder de voorwaarde dat de waterbelangen niet onevenredig worden geschaad en nadat hierover advies is ingewonnen bij het waterschap/de beheerder van de waterkering.

#### **geluidzone-spoor**

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 17) 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 17) 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.

## **vrijwaringszone–molenbiotoop**

In de meest zuidwestelijke punt van het plangebied staat een molen. Deze wordt met een gebiedsaanduiding molenbiotoop 1 en het daarbij behorende regime beschermd (artikel 17). Deze is in overleg met de molenaar en specifiek voor Winschoten opgesteld. De bescherming moet voorkomen dat windvang en de daarmee samenhangende werking van de molen wordt beperkt. Tevens wordt de molen als waardevol beeldbepalend element beschermd.

Binnen een cirkel van 240 meter van de molen mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan de hoogte van de stelling van de molen. In dit geval 10.2 meter ten opzichte van het peil ter plaatse van de molen. De betreffende hoogtebeperking geldt niet voor bestaande bouwwerken en bouwwerken waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en voor de vervanging van bestaande bouwwerken. Via ontheffing en daarbij genoemde voorwaarden kan afwijken ook als gebouwen een bepaalde opbouw vereisen. Deze regeling geldt tevens voor nieuwe opgaande beplanting. Hiervoor is een aanlegvergunningstelsel in de regeling opgenomen.

## **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 16 bevat de anti-dubbelregel. De algemene aanduidingregels in dit plan zijn hierboven al besproken. In artikel 18 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/begrenzingsen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. Artikel 19 bevat de procedureregels voor de verschillende ontheffingsbevoegdheden. De regels in artikel 20 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 21 de slotbepaling met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

# 6 Uitvoerbaarheid en procedure

## **uitvoerbaarheid**

De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor de Bomenbuurt – Kloostervallei 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 en de Zeeheldenbuurt/ Bloemenbuurt en het bestemmingsplan Winschoten–centrum inmiddels zijn vastgesteld door de raad. Het volgende en voorliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Bomenbuurt-Kloostervallei. Daarbinnen valt ook de Kloostervallei, fase 3 en een aantal andere (kleinere) ontwikkelingslocaties. Daarvoor zijn eerder afzonderlijke inspraak- en overlegprocedure gevolgd en daarmee is opname in het voorliggende plan mogelijk. De realisatie van de woning op het perceel Grintweg 129 betreft wel een nieuwe ontwikkelingslocatie. Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Van het opstellen van een apart exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, wordt dan ook afgezien.

## **inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft 11 juni tot en met 22 juli 2009 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er 1 inspraakreactie ingebracht welke in de reactienota van antwoord is voorzien. Naar aanleiding van de reactie is het ontwerpplan aangepast.

## **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. Gemeente Scheemda.