

# Veegplan Blauwestad



VASTGESTELD



## BügelHajema

Plek voor ideeën



# Veegplan Blauwestad

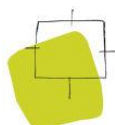
V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

19 januari 2015  
Projectnummer 195.00.10.01.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, plangebied



# Toelichting





# Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Toelichting</b>                        | <b>9</b>  |
| 1.1      | Aanleiding tot herziening bestemmingsplan | 9         |
| 1.2      | Toelichting                               | 9         |
| 1.3      | Herzelingen perceelsniveau                | 10        |
| 1.4      | Overige herzelingen                       | 11        |
| <b>2</b> | <b>Milieuaspecten</b>                     | <b>15</b> |
| <b>3</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>17</b> |
| 3.1      | Economische uitvoerbaarheid               | 17        |
| 3.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 17        |



# Toelichting



## 1.1

### **Aanleiding tot herziening bestemmingsplan**

De gemeente heeft besloten om voor Blauwestad een zogeheten ‘veegplan’ op te stellen. Het bestemmingsplan Blauwestad 2012 is op 26 juni 2013 vastgesteld. Sindsdien is door de gemeentelijke vergunningverleners geconstateerd dat het plan hier en daar een aanscherping of juist een versoepeling behoeft. Dit vraagt om de aanpassing van de juridische regeling. Verder blijkt sprake van een aantal hiaten in het vastgestelde plan. Deze dienen te worden gerepareerd. Ten slotte wil de gemeente enkele nieuwe ontwikkelingen regelen, zoals de uitbreiding van camperstandplaatsen, de herbestemming van de voormalige ‘Rode Rups’ en de aanleg van ruiterspaden. Al deze aanpassingen worden ondergebracht in dit ‘veegplan’. In deze toelichting worden de wijzigingen op een rij gezet.

Het is overigens de bedoeling om dit veegplan op termijn te integreren met het vigerend bestemmingsplan, zodat er uiteindelijk één bestemmingsplan voor de Blauwestad van kracht is (consolidatieplan).

Voor nadere informatie en onderzoeken over de gegeven bestemmingen, wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Blauwestad.

## 1.2

### **Toelichting**

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Blauwestad. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan Blauwestad van kracht blijft, maar dat hierop middels de verbeelding en regels van deze herziening een aanvulling wordt gedaan. De aanvulling bestaat uit een verbeelding en een set regels.

De regels zijn volledig uit het bestemmingsplan Blauwestad overgenomen. In de regels is door middel van doorhalingen aangegeven welke regelingen uit het bestemmingsplan Blauwestad door deze partiële herziening zijn komen te vervallen. De aanvullingen ten opzichte van dit plan zijn vetgedrukt en rood weergegeven.

Deze regels zijn van toepassing op het totale gebied van het bestemmingsplan Blauwestad en daarom valt het hele gebied ook onder deze partiële herziening. Deze regels vervangen dus eigenlijk de regels van het bestemmingsplan Blauwestad en kunnen worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan Blauwestad en de verbeelding van deze partiële herziening.

De verbeelding bevat, naast de plancontour die het gehele plangebied omvat, een aantal percelen die ook in het vastgestelde bestemmingsplan Blauwestad zijn opgenomen. Deze bestemmingen geven de veranderingen op de verbeelding weer ten opzichte van het bestemmingsplan Blauwestad. Waar ter plaatse een (gekleurde) bestemming op de verbeelding is opgenomen, wordt uitsluitend de bestemming uit het bestemmingsplan van 26 juni 2013 vervangen door deze bestemming. Eventuele dubbelbestemmingen of aanduidingen die zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Blauwestad van 26 juni 2013 blijven van toepassing.

De dubbelbestemming Leiding - Gas, zoals deze is opgenomen op de verbeelding van deze partiële herziening, vervangt in zijn geheel de betreffende dubbelbestemming op de vigerende verbeelding. De dubbelbestemming Leiding - Gas is dus geheel opnieuw ingetekend. Zie verder paragraaf 1.4.

De functie - en maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding van deze partiële herziening zijn opgenomen, zijn slechts een aanvulling op de vigerende verbeelding van het bestemmingsplan Blauwestad. Omdat het technisch onmogelijk is een aanduiding op te nemen zonder dat deze aan een vlak (bestemmingsvlak/bouwvlak) is gekoppeld, zijn de onderliggende enkelbestemmingen hier ook opgenomen. Hieraan is echter niks gewijzigd.

De gebiedsaanduiding die in de verbeelding is opgenomen (veiligheidszone voor een gasdrukmeet- en regelstation) is een aanvulling op het bestemmingsplan Blauwestad.

### **1.3**

#### **Herzienenen perceelsniveau**

Groeveweg 42 te Oostwold

Het perceel was bestemd als Bedrijf en krijgt - conform het huidig gebruik - de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'.

Noordereinde 2 te Winschoten

De regels met betrekking tot dit perceel zijn aangepast. De aanduidingen 'zorgboerderij' en 'paardenfokkerij' waren in de regels abusievelijk opgenomen in de bestemming Agrarisch, terwijl het perceel is bestemd als Wonen.

#### Bouwtelaan in Beerta

Het gebied achter de Bouwtelaan in Beerta is abusievelijk bestemd als Woongebied - 4. Het gaat hier om een achtererfsituatie waar woningbouw niet gewenst is. Deze gronden zijn bestemd als Agrarisch (provinciaal eigendom), dan wel voorzien van de aanduiding 'tuin' (particulier bezit).

#### Ekamperweg 7 te Finsterwolde

Het voormalig transportbedrijf 'Abbas' aan de Ekamperweg te Finsterwolde krijgt een woonfunctie, waarbij kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan. In het vigerend plan geldt de bestemming Wonen, waarbinnen alleen bestaande woningen zijn toegestaan. In de verbeelding is daarom de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [1] toegevoegd. Daarnaast is een wijzigingsmogelijkheid naar Maatschappelijk (ten behoeve van zorgdoeleinden) toegekend. Deze bestemming past beter binnen de 'schil' van de Blauwestad.

#### Noordrand Blauwestad

De gemeente wil het aantal camperplaatsen aan de noordrand van de Blauwestad uitbreiden tot maximaal tien. Hiervoor is binnen de bestemming Recreatie - Jachthaven een specifieke functieaanduiding in de verbeelding opgenomen.

#### Locatie voormalige 'Rode Rups'

De locatie van de voormalige 'Rode Rups' krijgt de bestemming Recreatie, zodat deze kan worden gebruikt als sport- en speelgelegenheid en er een sanitairgelegenheid en opslag van materieel kan worden gerealiseerd.

#### Nieuweweg 88 te Oostwold

Bij de sloop van de voormalige boerderij aan de Nieuweweg 88 te Oostwold is aangegeven dat vervangende nieuwbouw ten behoeve van één woning mogelijk moet worden gemaakt. In het vigerend plan geldt de bestemming Wonen, waarbinnen alleen bestaande woningen zijn toegestaan. In de verbeelding is daarom de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [1] toegevoegd.

#### Noordereinde 1 te Winschoten

De woning aan de Noordereinde 1 is per abuis wegbestemd als Natuur. Aan het perceel Noordereinde 1 is daarom de bestemming Wonen toegekend.

## 1.4

### **Overige herzieningen**

#### Ruiterpaden

Er is een zoekgebied toegevoegd voor ruiterpaden. Aan de ruiterpaden is de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ruiterpad' toegekend. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding zijn ruiterpaden toegestaan, met dien verstande dat hiervoor wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is vereist. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen sprake is van een significante aantasting van het areaal aan bos-

en natuurgebied, dan wel van de actuele natuurlijke en landschappelijke waarden.

#### Goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen

De goothoogte in artikel 3.2.1c is verhoogd naar 6 m. Dit is noodzakelijk om binnen de bepalingen van het Bouwbesluit voor een tweelaags gebouw te kunnen blijven.

#### Hoogte silo's

De siloregeling in artikel 3.2.5b is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied Oldambt en verlaagd van 8 m naar 6 m.

#### Foutieve verwijzing

In artikel 3.6 werd abusievelijk verwezen naar lid 3.6.1 en 3.6.2, dit is gewijzigd naar 3.5.1 en 3.5.2.

#### Erf- en terreinafscheidingen

Artikelen 3.2.5.d, 4.2.5.a, 10.2.2.a, 11.2.2.a, 20.2.4.a, 21.2.2.a, 22.2.3.a, 23.2.3a, artikel 24.2.4a en artikel 25.2.2a bleken onvoldoende leesbaar en zijn eenduidiger geformuleerd. Daarnaast bleek de regeling in het vigerende plan iets te beperkend voor de zijgevels. De regeling is op dit punt verruimd in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m mogen bedragen, ook aan de zijgevels van woningen die naar de openbare weg of openbaar gebied zijn gekeerd.

#### Paardenbakken

Er bleek onduidelijkheid te bestaan omtrent het oprichten van tredmolens. In de begripsbepaling is derhalve de volgende definitie van paardenbak toegevoegd: "een door middel van afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen". Hierdoor zijn tredmolens ook bij recht toegestaan.

#### Inhoud woningen bestemming Wonen

De inhoud van woningen onder artikel 20.2.1h is verruimd van 600 m<sup>3</sup> tot 750 m<sup>3</sup> en zo meer in overeenstemming met andere woonbestemmingen binnen Blauwestad.

#### Oppervlakte bouwperceel bij vergroting bijgebouwen

In artikel 20.4.1d.1 (afwijkingsbepaling) is opgenomen dat het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag worden vergroot tot maximaal 200 m<sup>2</sup>, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt (in plaats van 800 m<sup>2</sup>). Dit sluit beter aan bij de gemeentelijke standaard op dit punt.

#### Afstand zijdelingse perceelgrens

Artikel 21.2.1k en artikel 22.2.1h waren niet goed afgestemd op het beeldkwaliteitsplan. In het vigerend bestemmingsplan was bepaald dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand dient te bedragen. Dit moet zijn: 20% van de kavelbreedte. De regels zijn hierop aangepast.

#### Voorgevelbouwgrens

Het woord 'voorgevelbouwgrens' in artikel 22.2.1b is geschrapt, ook het begrip is geschrapt. Tevens is aan artikel 22.2.1b toegevoegd dat de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 8 m en maximaal 10 m bedraagt.

#### Aaneen gebouwde woningen

Artikel 23.2.1f is gewijzigd van '(..)de aaneen gebouwde woningen (..)' naar '(..) de hoofdgebouwen (..)', waardoor ook vrijstaande woningen onder deze bepaling vallen.

#### Maximale bebouwde oppervlakte

Artikel 23 is aangevuld zodat de bijgebouwen ook onder het maximale bebouwde oppervlakte van 30% van het bouwperceel komen te vallen.

#### Bouwen achter rooilijn

Artikel 25.2.1h is verscherpt in de zin dat naast carports ook bijgebouwen achter de rooilijn dienen te worden gebouwd.

#### Gasleidingen

Door Gasunie is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Blauwestad, met het verzoek de na de vaststelling van het bestemmingsplan Blauwestad 2012 geconstateerde omissie in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ten noorden van de Rijksweg A7 te herstellen. Alle gasleidingen zijn derhalve opnieuw opgenomen in de verbeelding. De gasleidingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Blauwestad 2012 komen hiermee te vervallen. Op deze manier is in één verbeelding te zien waar alle gasleidingen liggen. Daarnaast zijn de binnen het plangebied gelegen gasdrukmeet- en regelstations voorzien van een passende bestemming en veiligheidszone overeenkomstig het Activiteitenbesluit.

#### Woonhuizen

Aangezien binnen het plangebied geen woonhuizen bestaande uit meerdere woningen zullen voorkomen, is ervoor gekozen het begrip 'woonhuis' te verwijderen en te wijzigingen in 'woning'.

#### Goothoogte van een bouwwerk

In de wijze van meten is voor de definitie van 'goothoogte van een bouwwerk' aangesloten bij de andere bestemmingsplannen in de gemeente.

### Woongebied

Voor de naamgeving van de bestemmingen Woongebied 1 tot en met 5 is aangesloten bij de namen van de woongebieden overeenkomstig de beeldkwaliteitsplannen. Daarnaast zijn in de verschillende bestemmingen nog een aantal regelingen toegevoegd, waarbij wordt aangesloten bij de beeldkwaliteitsplannen.



# M i l i e u a s p e c t e n

# 2

In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Blauwestad. De zaken die door middel van dit plan worden gerepareerd, zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van dit vastgestelde plan volstaat dan ook.



# Uitvoerbaarheid

# 3

## 3.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

De aanpassingen die in deze partiële herziening worden gedaan op het bestemmingsplan Blauwestad, hebben alle betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties of ontwikkelingsmogelijkheden die reeds middels eerdere planologische herzieningen waren vastgelegd.

De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn in dit plan dus beperkt en zijn bovendien van dusdanige aard dat hiervoor geen gemeenschapsgelden moeten worden aangesproken. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is mede daarom ook niet aan de orde.

## 3.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van dit veegplan heeft vanaf 10 juli 2014 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Het waterschap heeft aangegeven dat het ontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen. Door Gasunie is aangegeven dat enkele leidingen niet correct op de verbeelding zijn weergegeven. Het veegplan heeft daarom alle leidingen op basis van de meest recente leidinggegevens opnieuw ingetekend (zie paragraaf 1.4). Ten slotte heeft de provincie Groningen de opmerking gemaakt dat de aanleg van ruiterspaden niet ten koste van bestaande landschaps- en natuurwaarden mag gaan en dat daarvoor een regeling moet worden opgenomen. Dit is als voorwaarde voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning in de regels opgenomen (zie eveneens paragraaf 1.4). De binnengekomen zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd.