

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013,,
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- in te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Blauwstad' en de hieronder genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan 'Blauwestad', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1895.BPBlauwestad2012-OW03, met de bijbehorende planobjecten gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikt is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2008;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- De plangrens is nader afgestemd op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dat betekent met name dat er langs de randen enkele percelen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd;
- In de bestemming 'Bedrijf-Manege' aan het Oostereinde 26 in Winschoten is een bouwmogelijkheid voor drie chalets opgenomen. Het gaat om onderkomens voor gasten voor meerdaagse evenementen van de manege. Hieraan is een gebruiksregeling gekoppeld om permanente bewoning dan wel zelfstandig recreatie gebruik uit te sluiten;
- In de bestemming 'Woongebied 1' is – met het oog op de beeldkwaliteit en het woongenot – een bebouwingsafstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen. Dit met uitzondering van de bestaande situatie;



Datum raadsvergadering
26 juni 2013



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
'Blauwestad'



Agendapunt
11



Casenummer
13.00186

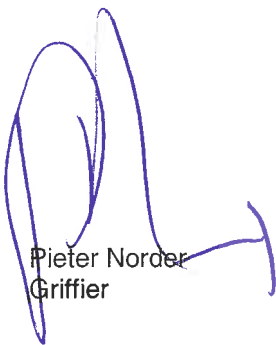


Documentnummer
13.0020213

- De aanduiding 'Wro-wijzigingsgebied 4' ten behoeve van de 'Blauwe Loper' is niet meer in de verbeelding opgenomen. In de plaats daarvan is een rechtensregeling opgenomen. Dit is mogelijk omdat de financiële haalbaarheid inmiddels gewaarborgd is door een besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen) en er geen planologische belemmeringen zijn geconstateerd;
- De wijzigingsbevoegdheid voor 'verblijfrecreatieve voorzieningen' is uit de regels voor 'Woongebied 4' gehaald. Indien hiervoor concrete plannen ontwikkeld zijn, kan dit op basis van een partiële herziening gerealiseerd worden;
- In alle woonbestemmingen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor waterberging. Deze functie is uitsluitend toegestaan voor zover het bestaande waterberging betreft.

Winschoten, 26 juni 2013

De raad van de gemeente Oldambt,



Pieter Norder
Griffier



Pieter Smit
Voorzitter

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met beantwoording van de zienswijzen conform de Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Blauwestad';
2. Het bestemmingsplan 'Blauwestad' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan.

Inleiding en doel

Door middel van dit raadsvoorstel wordt u gevraagd dit bestemmingsplan vast te stellen waarbij tevens een uitspraak wordt gedaan over de kenbaar gemaakte zienswijzen wat betreft het ontwerp bestemmingsplan.

Voor een aantal gebieden binnen de gemeente zijn recentelijk actualiseringsplannen vastgesteld of in voorbereiding genomen. Dat geldt niet voor de Blauwestad waar op dit moment circa twintig (bestemmings)plannen van kracht zijn. De gemeente wil voor dit gebied terug naar één actueel bestemmingsplan met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er zes schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- mevr. F.J. Rademakers en dhr. R.A. Slegtenhorst, Rietlaan 3 te Blauwestad;
- dhr. J.T. Mellema en dhr. H.P. Mellema, Oostereinde 7 in Winschoten en dhr. M.E. Hidding, Oostereinde 5 in Winschoten;
- dhr. D.J. Hemmelder, namens Achmea Rechtsbijstand;
- de heren A. Duyst, Grutto 36 en H. de Groot, Grutto 38 te Blauwestad;
- provincie Groningen;
- bewonersvereniging De Wei, Watersnip 22 te Blauwestad.

De zienswijzen zijn gericht op het opnemen van een bouw mogelijkheid voor maximaal twee woningen op de kop van de Groeveweg en op de bouw van een nieuwe woning aan het Oostereinde in Winschoten.

Beide inbrengers van de zienswijzen zijn op basis hiervan voornemens om hiertegen planschadeclaims in te dienen.

Verder is door bewonerscommissie De Wei ingebracht dat men een groene buffer wenst tussen de Wei en het te ontwikkelen Havenkwartier/Havengebied.

Ook wenst de bewonerscommissie meer duidelijkheid over het evenementenbeleid en voor de Wei heeft de bewonerscommissie moeite met het opnemen van een mogelijkheid voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij wonen in De Wei.

De provincie Groningen heeft een zienswijze ingebracht om het bestemmingsplan op sommige onderdelen in overeenstemming te brengen met de Provinciale Omgevingsverordening.



Datum commissievergadering
11 juni 2013



Datum raadsvergadering
26 juni 2013



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
'Blauwestad'



Portefeuillehouder
Hans Polman



Contactpersoon
Engelko Abbas



Agendapunt
11



Casenummer
13.00186



Documentnummer
13.0020213

In de Nota zienswijzen, integraal onderdeel van het bestemmingsplan, zijn de zienswijzen opgenomen en is ingegaan op de beantwoording daarvan.

Aan de zienswijze van de provincie Groningen wordt tegemoet gekomen en aan de zienswijzen van de overige appellanten wordt niet tegemoet gekomen.

Aanvulling naar aanleiding van de commissievergadering op 11 juni 2013

In de commissievergadering zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen die om een toelichting vragen. Naar aanleiding van een van de aandachtspunten is het zelfs wenselijk het bestemmingsplan dat voor ligt aan te passen. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

- de beperking in de regels voor de inhoud van woningen in bestaande linten, bijvoorbeeld Meerland Ekamp;
- de rol van Stichting Welzijn Oldambt;
- het medegebruik van de woongebieden voor waterberging.

De beperking in de regels voor de inhoud van woningen in bestaande linten, bijvoorbeeld Meerland Ekamp

Woningen in de bestaande linten hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor deze bestemming geldt dat de inhoud van een woning maximaal 600 m³ mag bedragen. Daarnaast mag nog 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports worden gebouwd. Met een ontheffing is onder bepaalde voorwaarden zelfs een oppervlakte van maximaal 200 m² per woning mogelijk. Wij zijn van mening dat dit voldoende mogelijkheden biedt. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de commissievergadering niet aangepast.

De rol van Stichting Welzijn Oldambt

In de zienswijzennota is opgenomen dat omwonenden op de hoogte worden gebracht van eventuele bouwplannen in de directe omgeving door de Stichting Welzijn Oldambt. Dit heeft tot doel om met elkaar in overleg te gaan over ingediende plannen. Dit blijkt niet uit de nota van zienswijzen, de nota is hierop aangepast. De stichting adviseert en ondersteunt dorpsbelangenverenigingen, wijkplatforms en bewonerscommissies.

Het medegebruik van de woongebieden voor waterberging

Het waterschap heeft in zijn reactie gevraagd de bestemmingsomschrijving van de woongebieden aan te passen. Een groot deel van deze gebieden bestaat uit oppervlaktewater, in open verbinding met het meer. Dit water is van belang voor de waterberging in het gebied. Geadviseerd wordt daarom de bestemmingsomschrijving aan te passen. Als reactie hierop hebben wij in de bestemmingsomschrijving opgenomen de gronden binnen deze woongebieden mede bestemd zijn voor waterberging. Omdat dit alleen relevant is voor bestaande waterpartijen is het bestemmingsplan naar aanleiding van de raadscommissievergadering op dit punt aangepast. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat waterberging uitsluitend toegestaan is ter plaatse van bestaande waterberging. Ook het raadsbesluit is hierop aangepast.

Daarnaast heeft na de commissievergadering een gesprek plaats gevonden over de locatie Oostereinde 5 (locatie Van Platerink). Wellicht komen wij voor de beraadslaging nog met opmerkingen ten aanzien van deze locatie.

Argument

1. Provinciaal beleid:

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit Omgevingsplan is 'duurzame ontwikkeling – voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën'.

Om het beleid uit het Omgevingsplan te kunnen uitvoeren en handhaven, is de Omgevingsverordening provincie Groningen opgesteld. Deze bevat concrete regels die bij ruimtelijke planvorming in acht moeten worden genomen. Het Omgevingsplan heeft de ambitie om een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen zoals onderwijs en zorg. De provincie gaat hierbij niet specifiek in op de positie van de Blauwestad. Versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving is, zoals gezegd, een uitgangspunt van het omgevingsbeleid. Het gaat bij deze kwaliteiten om zogenaamde 'kernkarakteristieken', in dit geval landschappelijke en cultuurhistorische elementen die voor een gebied kenmerkend zijn. Op de kaarten die bij het Omgevingsplan en Omgevingsverordening horen, zijn diverse waarden voor het plangebied aangegeven.

Op 14 februari 2013 is door Provinciale Staten van Groningen besloten om de grondexploitatie voor het plangebied Blauwestad, het aantal kavels voor de Blauwestad met 233 te reduceren. Dit betekent dat in de planperiode van het bestemmingsplan Blauwestad totaal 1.247 kavels kunnen worden uitgegeven.

Raadsvoorstel

Voor de planperiode wordt voor de verschillende woongebieden met de volgende aantallen en typologie van de woningen rekening gehouden:

Het Havenkwartier	95 kavels	vrijstaand, dubbel, geschakeld en hoogbouw (maximaal 12 meter hoog)
Het Park	20 kavels	vrijstaand en bij afwijking dubbel
Het Riet	60 kavels	vrijstaand
De Wei	50 kavels	vrijstaand
Het Wold	10 kavels	vrijstaand

Verder is ambtelijk met de provincie Groningen afgesproken dat de volgende bouw kavels qua nieuwbouw nog kunnen worden meegenomen:

- 1 kavel aan de Niesoordlaan te Midwolda;
- 2 kavels op de kop van de Groeveweg te Oostwold;

Maximaal 24 appartementen aan de Noordrand Blauwestad (een locatie achter de Brede School).

De totale nieuwbouwplannen voor de Blauwestad voor een planperiode van 10 jaar bedraagt dan 262 bouw kavels.

2. Welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen:

De Welstandsnota gemeente Oldambt is op 20 maart 2013 door u vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de beeldkwaliteit.

Waar het bestemmingsplan vooral de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken regelt, gaat de welstandsnota over de architectonische vormgeving van bouwwerken.

Het welstandsbeleid is dus ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota.

Het plangebied is bij verschillende welstandsgebieden ingedeeld. Tevens zijn voor de Blauwestad al vier beeldkwaliteitsplannen van kracht. Deze worden gekoppeld aan de welstandsnota. Het gaat om de vier beeldkwaliteitsplannen voor De Wei, Het Park, Het Riet en Het Wold.

Voor de inrichting van Het Havengebied/Het Havenkwartier zal een nieuw beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Ambtshalve aanpassingen:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is het door u vast te stellen bestemmingsplan op de volgende punten aangevuld:

- de plangrens is nader afgestemd op het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Dat betekent met name dat er langs de randen enkele percelen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd;
- in de bestemming 'Bedrijf-Manege' aan het Oostereinde 26 in Winschoten is een bouwmogelijkheid voor drie chalets opgenomen. Het gaat om onderkomens voor gasten van meerdaagse evenementen van de manege. Hieraan is een gebruiksregeling gekoppeld om permanente bewoning dan wel zelfstandig recreatie gebruik uit te sluiten;
- in de bestemming 'Woongebied 1' is – met het oog op de beeldkwaliteit en het woongenot – een bebouwingsafstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen. Dit met uitzondering van de bestaande situatie;
- de aanduiding 'Wro-wijzigingsgebied 4' ten behoeve van de 'Blauwe Loper' is niet meer in de verbeelding opgenomen. In plaats daarvan is bij recht een regeling opgenomen. Dit is mogelijk omdat de financiële

haalbaarheid inmiddels gewaarborgd is (door een besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen) en er geen planologische belemmeringen zijn geconstateerd;

- de wijzigingsbevoegdheid voor 'verblijf recreatieve voorzieningen' is uit de regels voor 'Woongebied 4' gehaald. Indien hiervoor concrete plannen ontwikkeld zijn, kan dit op basis van een partiële herziening gerealiseerd worden;
- In alle woonbestemmingen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor waterberging. Deze functie is uitsluitend toegestaan voor zover het bestaande waterberging betreft.

Het bestemmingsplan 'Blauwestad' niet in procedure brengen, betekent dat niet voldaan kan worden aan de actualiseringsplicht vóór 1 juli 2013 op grond van de Wro.

De kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 'Blauwestad' komen ten laste van het hiervoor beschikbaar gestelde budget.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat het voorliggend bestemmingsplan een overwegend conserverend plan betreft. Het gaat om een actualisering van bestaande bestemmingen en niet om grootschalige ontwikkelingen.

Integrale consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie en burgerparticipatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij er voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan een aantal overleggen hebben plaatsgevonden met de bewonerscommissies Blauwestad.

Deze overleggen hebben geleid tot een aantal ambtshalve en redactionele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Vervolg

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Blauwestad' in de gemeenteraad van 26 juni 2013.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Blauwestad';
2. Brief raadscommissie;
3. Overlegreactie van Waterschap Hunze en Aa's

Winschoten, 21 mei 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Herman Groothuis
Secretaris

Pieter Smit
Burgemeester