

Stadskanaal - Maarsstee



NL.IMRO.00370000BP0801-

Vastgesteld: 13 oktober 2008
Goedgekeurd: 21 januari 2009
Onherroepelijk: 19 maart 2009

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Het plangebied	7
1.3. Vigerend bestemmingsplan	8
1.4. Digitalisering	9
1.5. Leeswijzer	9
2. Beleidskader	11
2.1. Europees beleid	11
2.2. Rijksbeleid	11
2.3. Provinciaal beleid	12
2.4. Regionaal beleid	13
2.5. Gemeentelijk beleid	14
3. Inventarisatie	17
3.1. (Historische) kenschets	17
3.2. Ruimtelijke structuren	18
3.3. Functionele structuren	22
3.4. Conclusie	24
4. Randvoorwaarden	27
4.1. Milieuzonering	27
4.2. Luchtkwaliteit	27
4.3. Wegverkeerslawaaï	28
4.4. Bodem	28
4.5. Water	29
4.6. Archeologie	30
4.7. Ecologie	30
4.8. Externe veiligheid	31
4.9. Kabels en leidingen	31
4.10. Duurzaam Bouwen	31
5. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen	33
5.1. Planologisch beleid	33
5.2. Uitgangspunten en ambitie	33
5.3. Eerste fase herstructurering	35
5.4. Latere fasen herstructurering	38
6. Juridische Planbeschrijving	39
6.1. Algemeen	39
6.2. Digitale toelichting	39
6.3. Plankaart	39
6.4. Voorschriften	40
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8. Economische uitvoerbaarheid	49
9. Inspraak en Overleg	51
9.1. Inspraak	51

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de voorgestane herstructurering van de wijk Maarsstee. De verwachting is dat eind 2008 / begin 2009 met de eerste fase kan worden begonnen (zie ook figuur 1). Aangezien de kans groot is dat de herstructurering wordt opgepakt nog voor dat een nieuw bestemmingsplan voor Stadskanaal - Kern is vastgesteld, wordt voor dit betreffende herstructureringsgebied een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

Een belangrijke basis voor herstructurering en dit bestemmingsplan vormt het zogenaamde *Wijkontwikkelingsplan Maarsstee* (mei 2007). Dit plan is gebaseerd op het inventarisatie- en analyserapport dat in september 2006 door de gemeente Stadskanaal en woningcorporatie Wooncom is vastgesteld. In het rapport zijn, naast gegevens van de gemeente, woningcorporatie Wooncom, Welstad en politie, de resultaten verwerkt van het woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek uit 2005 en van de bewonersavond van november 2005.

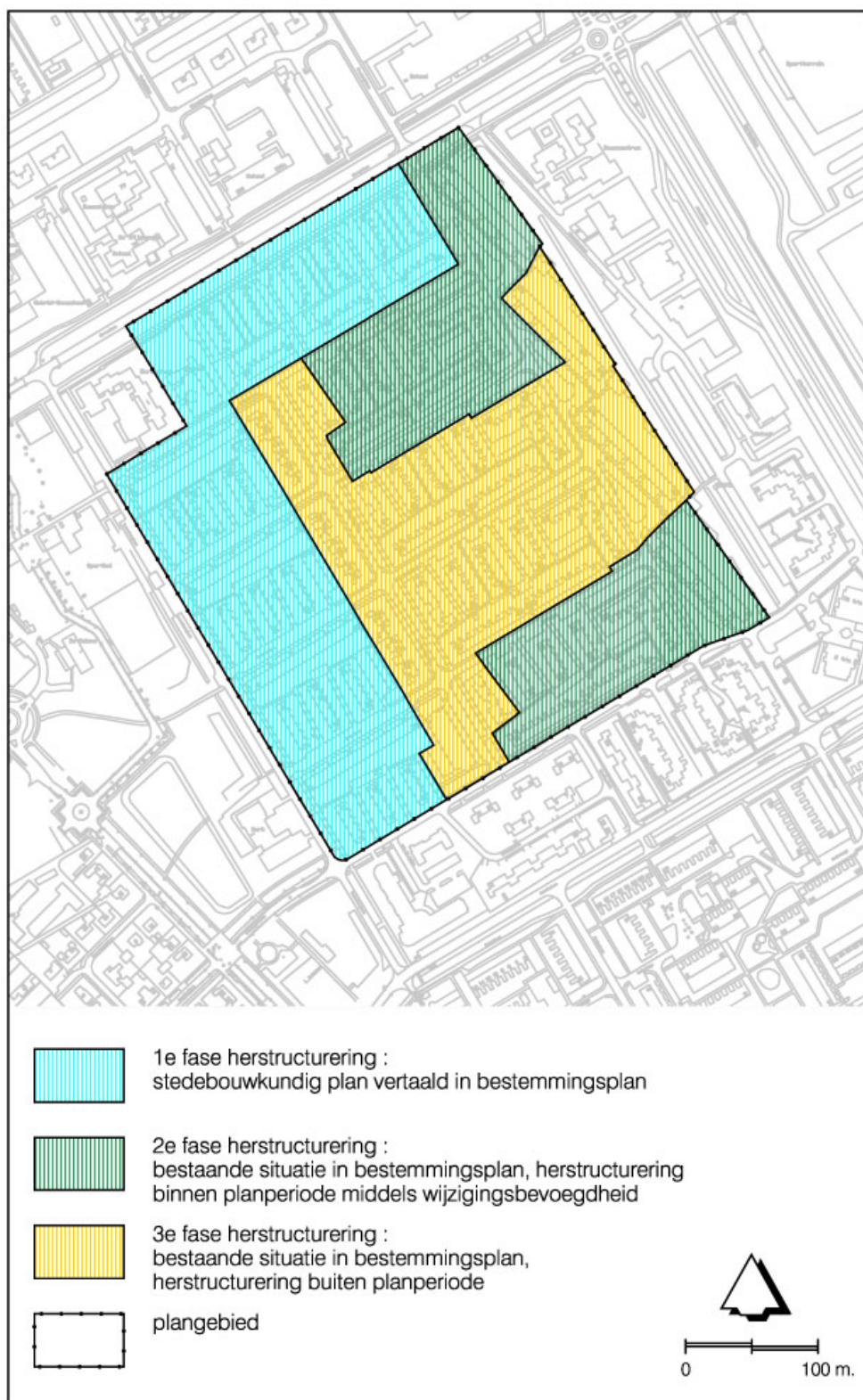
De bewoners konden aangeven op welke thema's de wijkontwikkeling van Maarsstee vooral gericht moest zijn. Het leefbaarheidsonderzoek is gebaseerd op een enquête onder bewoners van alle wijken in Stadskanaal, waaronder Maarsstee. De stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke plannen zijn in december 2006 in twee bijeenkomsten aan de bewoners van Maarsstee gepresenteerd.

Om de conclusies uit de analyse over de sociale problemen in de wijk te vertalen in een maatregelenplan, is in december 2006 een sociale werkconferentie georganiseerd. Daarbij waren maatschappelijke instellingen, het bewonersplatform, de huurders- en woonbelangenvereniging, woningcorporatie Wooncom en de gemeente Stadskanaal aanwezig. Voor de aandachtspunten die toen zijn genoemd, zijn maatregelen opgenomen in het Wijkontwikkelingsplan.

In het plan is voorts aangegeven wat het participatieniveau per uit te werken onderdeel is. Dat verschilt van adviseren tot coproduceren en meebeslissen. Vooral over het ontwerp van de woningen, de woonomgeving, de speelplaatsen en het beheer is er ruimte voor vergaande vormen van participatie.

1.2. Het plangebied

Maarsstee ligt direct oostelijk van het centrum van Stadskanaal. De wijk wordt in grote lijnen begrensd door de Luxemburglaan, de Europalaan, de Atlantislaan en de Amerikalaan. Het plangebied en de fasering is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Plangebied en fasering

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Overzicht van het te vervangen bestemmingsplan:

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het volgende bestemmingsplan vervangen:

- Bestemmingsplan Stadskanaal - Kern, gewijzigd vastgesteld op 9 mei 2005 en grotendeels goedgekeurd op 17 april 2007

1.4. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening voorschrijft. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van het rijk en de provincie inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Hierbij kan worden gedacht aan het IMRO, NEN 3610 en NEN 1878-model. Het digitale bestemmingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Stadskanaal en van het Provinciaal Handboek Bestemmingsplannen. Deze handboeken zijn overeenkomstig de Digitale Leest.

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van belang zijnde overheidsbeleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen Europees, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een inventarisatie gemaakt van het plangebied, waarbij ingegaan wordt op de ruimtelijke alsmede de functionele (hoofd)structuren. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de verkeers-, groen- en waterstructuur.

In hoofdstuk 4 komen de specifieke randvoorwaarden van het bestemmingsplan aan bod. Naast de milieuaspecten zijn dit randvoorwaarden met betrekking tot water, archeologie, ecologie en de ligging van kabels en leidingen.

In hoofdstuk 5 komen de ruimtelijke en functionele veranderingen aan de orde, zoals een beschrijving van de voorgestane stedenbouwkundige invulling, de fasering en de beoogde eindsituatie.

In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op het juridisch systeem. Hierbij wordt naast een beschrijving van de juridische regelgeving een uitleg gegeven op de gebruikte bestemmingen.

Vervolgens wordt in de hoofdstukken 7 en 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1. Europees beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

De lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht om tot een samenhangend Europees ecologisch netwerk van natuurgebieden te komen, zodat een soort ecologische hoofdstructuur op Europese schaal, genaamd "*Natura 2000*", wordt gerealiseerd. Afspraken waarmee dit binnen de Europese Unie bereikt moet worden, zijn onder meer vastgelegd in de *EG-Vogelrichtlijn* en de *EG-Habitatrichtlijn*.

Zowel met de Vogel- als de Habitatrichtlijn wordt gestreefd naar soort- en gebiedsbescherming. De Vogelrichtlijn met zijn gebiedsaanwijzingen is inmiddels geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998, zodat hierdoor een bindend beschermingsregime is ontstaan. Dit dient nog te geschieden met de Habitatrichtlijn, doch in de praktijk is de bescherming vergelijkbaar. In het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de doelstellingen van het bestemmingsplan verenigbaar zijn met die van de genoemde richtlijnen.

De *Flora- en faunawet* schrijft voor dat de soorten die in de Habitatrichtlijn worden genoemd, moeten worden beschermd. Ook hiervoor is een beschermingsregime ontwikkeld, en ook voor dit aspect dient te worden bepaald of de doelstellingen van het bestemmingsplan verenigbaar zijn met de beschermingsdoelstellingen die voortvloeien uit - in dit geval - de *Flora- en faunawet*.

Verdrag van Malta

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Op 2 oktober 2007 is de gewijzigde Monumentenwet in werking getreden. De belangrijkste aspecten van de wijziging van de Monumentenwet zijn:

- in beginsel zijn het Provinciale Staten die gebieden moeten aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. Vervolgens moet de gemeente ter bescherming van zo'n aangewezen gebied een bestemmingsplan vaststellen;
- de onderzoeksverplichtingen ten aanzien van ruimtelijke plannen worden uitgebreid. Een plan op grond van de WRO moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie over het plangebied;
- het bestemmingsplan zal, indien nodig, een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan door middel van een aanlegvergunningstelsel.

2.2. Rijksbeleid

De Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* vormt de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid en is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses. De nota is gebaseerd op de sturingsfilosofie "decentraal wat kan, centraal wat moet" en legt daardoor de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid op een zo decentraal mogelijk niveau. Bovendien verschuift het accent van "toelatingsplanologie" naar "ontwikkelingsplanologie".

In een aantal generieke regels wordt een basiskwaliteit voor heel Nederland voorzien, die zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast heeft

de nota betrekking op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, een aantal structuren en netwerken, dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel.

De Nota Ruimte kent de verantwoordelijkheid voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken toe aan de provincies en de gemeenten. De provincies worden verantwoordelijk gesteld voor de reservering op de lange termijn, de gemeenten voor de beschikbaarheid van ruimte op kortere termijn. In dat kader wordt ook het locatiebeleid (ABC-locatiebeleid en het PDV/GDV-beleid) naar de provincies gedecentraliseerd.

Op het gebied van milieu en veiligheid zal het rijk de basiskwaliteit vastleggen in wet- en regelgeving. Daarbij zullen kaders worden geboden waarbinnen overheden afwegingen kunnen maken om te komen tot regionaal en lokaal maatwerk.

Water

Het Rijksbeleid met betrekking tot water is verwoord in de *Vierde Nota Waterhuishouding (2000)*. Deze nota heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden en/of te brengen. In de nota worden stedelijke watersystemen als een belangrijke drager voor stadslandschappen gezien. Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat in de bebouwde kom en directe omgeving.

Door het nemen van maatregelen dienen bronnen van verontreiniging (zoals overstorten) te zijn geminimaliseerd en zal een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk worden afgevoerd, maar van het vuilwaterriool worden afgekoppeld en opgeslagen in het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt worden voor specifieke doeleinden.

Eén van de middelen om het waterbeleid handen en voeten te geven is de *Watertoets*. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (zie paragraaf 4.5).

2.3. Provinciaal beleid

POP en POP II

In het vorige *Provinciaal Omgevingsplan (POP)* zijn de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid voor de lange termijn aangegeven. Daarnaast is per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In 2006 is een beperkte herziening hiervan vastgesteld (POP II). Het betreft geen fundamentele herziening, maar een herziening die voornamelijk is gericht op de onderdelen intensieve veehouderij en opslag van radioactief afval in de ondergrond. Veel van de oorspronkelijke beleidsdoeleinden zijn ongewijzigd gebleven.

Hoofddoelstelling in het POP II voor stedelijk gebruik is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere functies. Kernwoorden in het POP II zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Met andere woorden, er dient maatwerk te worden geleverd.

In het POP II worden de volgende stedelijke centra onderscheiden: Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Veendam, Winschoten, Stadskanaal en Delfzijl. Door bundeling van wonen en werken in deze centra dient de positie ervan versterkt te worden en zal het landschap zoveel mogelijk gespaard blijven. Voorts wordt de mobiliteit beperkt en het draagvlak van voorzieningen vergroot. Nieuwe woningen dienen vooral in deze stedelijke centra gebouwd te worden. Daarbij ligt de prioriteit bij nieuwbouw als vervanging van sloopwoningen in te herstructureren woonwijken.

Een belangrijk instrument voor deze herstructurering is het *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing*

(ISV). De stedelijke centra (met uitzondering van de stad Groningen) stellen als programmameenten een ontwikkelingsprogramma op om in aanmerking te komen voor de ISV-gelden. Stadskanaal heeft een dergelijk ISV-programma.

Nota Bouwen en Wonen 2005-2008

De geactualiseerde *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* (vastgesteld op 12 juli 2005) bevat een uitwerking van het provinciaal woningbouwbeleid zoals dit is vastgelegd in het POP. In deze nota hanteert de provincie een instrument ter bepaling van de woningbehoefte, namelijk het opstellen van een gemeentelijk woonplan. Op basis van deze woonplannen wil de provincie met de gemeente afspraken maken over groeiambities en woningbouwcontingenten.

In de Nota Bouwen en Wonen wordt per gemeente de basisruimte aangegeven voor uitbreiding van de woningvoorraad. Aanvullend op deze basisruimte heeft de provincie een zogenoemd stimuleringscontingent ingesteld (2300 woningen voor de stedelijke centra). Hiervoor komen gemeenten in aanmerking als zij het transformatiebeleid voor de bestaande woningvoorraad voortvarend oppakken en de behoefte aan extra contingenten in het woonplan onderbouwen.

2.4. Regionaal beleid

Agenda voor de Veenkoloniën

De Agenda voor de Veenkoloniën is het antwoord op het advies van de *Commissie Hoekstra*¹⁾. In de agenda heeft de regio samen met de beide provincies een integrale regiovisie opgesteld met een samenhangend pakket aan maatregelen, wat geresulteerd heeft in verschillende deelprojecten. Een aantal projecten heeft een prioritaire basis gekregen waaronder de herstructurering in de kernen en de linten en het creëren van nieuwe gevarieerde woonmilieus.

Waterbeleid Waterschap Hunze en Aa's

Het waterbeleid met betrekking tot het stedelijk gebied heeft het waterschap vastgelegd in de nota *Stedelijk Waterbeheer (2003)*. Deze nota dient gezien te worden als een uitwerking van het recent verschenen *Waterbeheersplan* en bestrijkt evenals het beheersplan een planperiode van 5 jaar. In de nota wordt een samenhangende visie gegeven op duurzaam stedelijk waterbeheer welke vertaald is in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen waarmee knelpunten samenhangend met stedelijk water opgelost en voorkomen kunnen worden.

De visie komt neer op het uiteindelijk realiseren van gezonde watersystemen waaronder een veilig watersysteem, acceptabele wateroverlast, goede water(bodem)kwaliteit, duurzame inrichting en beheer, evenwichtige ecosystemen en een interessante leefomgeving.

Om deze doelstellingen te bereiken worden in de nota maatregelen aangegeven die het waterschap, al dan niet tezamen met andere (overheids)instellingen, wil uitvoeren in de planperiode. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt omtrent een duidelijke taakverdeling, afstemming tussen verschillende actoren, en een gedegen informatie-uitwisseling.

Daarnaast is in het kader van het waterbeleid voor de regio Westerwolde het project "Westerwolde schoon" van belang. Hierin hebben de betreffende gemeenten met het waterschap Hunze & Aa 's afgesproken dat gezamenlijk gestreefd wordt naar een hoger kwaliteitsniveau dan wettelijk vereist is voor grond- en oppervlaktewater. Inmiddels is het project uitgevoerd.

2.5. Gemeentelijk beleid

Structuurplan, Stadskanaal in 2010

Het Structuurplan *De gemeente van straks: Stadskanaal in 2010* is vastgesteld in maart 1998 en geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2010, met een doorkijk naar latere jaren. Het plan bouwt voort op het Structuurplan van 1977 en op hoofdlijnen wordt een samenhangend beeld voor de toekomst geschetst. Veel van het daarin geformuleerde beleid is nog steeds actueel.

Met het Structuurplan wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van het woon- en leefmilieu in de hele gemeente voorgestaan. Voor Stadskanaal betekent dit onder meer dat met de herstructurering van bestaande woonwijken ook aandacht moet zijn voor het creëren van mogelijkheden voor nieuwbouw voor ouderen. Om het inwonertal op peil te houden wordt er gestreefd naar realisatie van voldoende hoogwaardige nieuwbouw.

De komende periode zullen er naast nieuwbouw ingrijpende maatregelen in de bestaande woningvoorraad nodig zijn. Met het oog op de 'ontgroening' en 'vergrijzing' zal het overgrote deel van de ouderenhuisvesting in of nabij het centrum dienen plaats te vinden. Deze hoofdlijnen die in het Structuurplan zijn vastgesteld, hebben verdere uitwerking en aanvulling gekregen in het 'Woonbeleidsplan 1998-2002' en zijn opvolgers (zie hieronder).

De bijdrage die groen en water kunnen leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving van de mens wordt de laatste jaren steeds sterker onderkend. Stadskanaal wil dan ook haar imago van 'Groene stad' graag behouden. Het Structuurplan is daarom gericht op het handhaven of realiseren van voldoende oppervlakte groen van goede kwaliteit te realiseren.

Toekomstvisie Stadskanaal, Vanuit eigen kracht (2000)

De *Toekomstvisie Stadskanaal, Vanuit eigen kracht* legt het accent op een aantal kernpunten voor het gemeentelijke beleid en dan vooral die gebieden die door bestaande plannen niet worden bestreken. In de visie wordt ingezet op het realiseren van strategische projecten waarin verschillende onderwerpen zoals wonen, werken, welzijn en zorg integraal benaderd en in samenhang gezien worden. Hiertoe worden in de visie drie strategische pijlers als basis benoemd. Met deze pijlers wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe voorzieningen voor burgers en bedrijven, het ontwikkelen van recreatie en toerisme en op het realiseren van een excellente woongemeente met zorg op maat dicht bij de burgers.

De toekomstvisie bestrijkt een periode tot 2015 en geeft voor de genoemde kernpunten van het gemeentelijke beleid de richting aan waarin Stadskanaal zich wil ontwikkelen. De visie zal in die periode gebruikt worden als vertrekpunt voor de gewenste ontwikkelingen en vormt aldus een toetsingskader bij de uitwerking ervan in verschillende programma's en plannen.

Alle fysiekruimtelijke wensen uit de beschreven visies zijn opgenomen in het *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)*. Dit programma is opgesteld voor de periode tot 2005 met een doorkijk naar 2010 en geeft een overzicht van de investeringen die bij de uitvoering van deze fysiekruimtelijke wensen gemoeid zijn.

Woonbeleid gemeente Stadskanaal

In het Woonplan Stadskanaal 2002-2010 was de gemeentelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van het wonen in de gemeente ontwikkeld. Dit plan was mede opgezet om te voldoen aan het provinciale verzoek om het gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma te baseren op een actueel woningmarktonderzoek en een integrale visie op de woonkwaliteit. Het plan is in nauwe samenwerking opgesteld met de beide woningcorporaties in Stadskanaal.

In 2005 is dit Woonplan geëvalueerd, op grond waarvan eveneens in 2005 onder andere een woningmarktonderzoek is gehouden door bureau RIGO. In grote lijnen is daaruit gebleken dat er sprake lijkt te zijn van een afnemende behoefte aan woningbouw ten behoeve van uitbreiding van de

woningvoorraad, maar ook dat er sprake is van kwalitatieve discrepanties op de toekomstige woningmarkt. Enerzijds is er sprake van een tekort aan middeldure en dure koopwoningen en huur- en koopappartementen (met name voor senioren), anderzijds zijn er toekomstige overschotten in de goedkope en betaalbare rijtjeshuurwoningen.

De afronding van de evaluatie van het Woonplan in 2005 heeft geleid tot onderstaande conclusies:

- Algemeen geldt dat in de gemeente Stadskanaal een kwaliteitsslag in de bestaande woonwijken noodzakelijk is. Om deze slag te kunnen maken, is preventief handelen een belangrijke factor. Dit geldt voor zowel sociaal-economische aspecten als voor ingrepen in de bestaande woningvoorraad;
- Voortvarendheid in nieuwbouw moet gepaard gaan met voortvarendheid in de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- De uitbreidingsbehoefte van de gemeente Stadskanaal is maatgevend. De behoefte en de daadwerkelijke uitbreiding moeten in balans zijn;
- Woningverdunding kan in sommige wijken een effectief instrument zijn om enerzijds meer kwaliteit, ruimte en groen in bestaande wijken te brengen en anderzijds om een ontwikkelpot te genereren voor de herontwikkeling van andere locaties in de gemeente.

Daarnaast blijven eerder gehanteerde uitgangspunten voor het woonbeleid van kracht:

- Het versterken van het compacte stadse wonen in de kernen Stadskanaal en Musselkanaal;
- Het hanteren van een nullijn in de dorpen Onstwedde, Alteveer en Mussel. Dit betekent het op peil houden van het inwonertal, de woningvoorraad en het voorzieningenniveau;
- Het verbeteren van ruimte, kwaliteit en groen in bestaande wijken;
- Het behouden van het volksbuurtkarakter in de wijken Ceresdorp en Parkwijk.

Op 21 mei 2007 heeft de raad de *Nota Wonen 2007 tot en met 2010* vastgesteld. In het hoofdstuk over de sociale thema's wordt onder andere het dorps- en wijkgericht werken toegelicht. In het hoofdstuk sociaal-fysiek wordt ingegaan op de specifieke wensen van verschillende doelgroepen van woonbeleid. In het hoofdstuk fysiek tenslotte, wordt ingegaan op de transformatieopgave waarvoor gemeente en corporaties staan. Tot en met 2010 is die transformatieopgave in een nieuw convenant met Wooncom en BCM vertaald in prestatieafspraken. Het convenant is inmiddels getekend.

Wijkontwikkelingsplan Maarsstee

Het *Wijkontwikkelingsplan Maarsstee* (mei 2007) beschrijft de integrale maatregelen op het gebied van woningvoorraad, de fysieke woonomgeving en de sociale structuur. Dit plan is onder meer gebaseerd op een inventarisatie- en analyse rapport en een leefbaarheidsonderzoek (beide uit 2006), en is in samenspraak met bewoners, gemeente en Wooncom tot stand gekomen.

Met de vaststelling van dit plan worden de maatregelen op sociaal maatschappelijk terrein direct voor het totale plangebied in uitvoering genomen. Tevens spreken Wooncom en gemeente Stadskanaal het voornemen uit om op termijn alle huurwoningen in het plangebied te slopen. Sloop en nieuwbouw van woningen zijn verdeeld in twee fasen. De eerste fase is in het wijkontwikkelingsplan het verst uitgewerkt; voor de tweede fase worden verkenningen weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het sloop- en nieuwbouwprogramma, de verschillende ambities en de stedebouwkundige invulling c.q. uitwerking daarvan.

Welstandsbeleid

De gemeentelijke Welstandsnota is medio 2004 vastgesteld en in 2007 herzien. In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat dan om criteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden. De belangrijkste zijn de 'gebiedsgerichte criteria' en 'loketcriteria'.

Het uiteindelijke doel van de nota is het streven naar behoud en zonodig versterking van de beeldkwaliteit in het algemeen en die van beschermde dorpsgezichten in het bijzonder. In de beschrijving van de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur (hoofdstuk 3) wordt voor zover mogelijk en

noodzakelijk aandacht besteed aan de criteria die voor de diverse deelgebieden, wijken en buurten van Maarsstee worden onderscheiden.

Afstemming Welstandsnota - bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De voorschriften in dit bestemmingsplan gaan met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld. Bovendien is in de voorschriften een afstemmingsbepaling met de gemeentelijke welstandsnota opgenomen.

Volgens de Woningwet mogen in de Welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota voor kan komen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de voorschriften in het bestemmingsplan als regel dat de voorschriften in het bestemmingsplan leidend zijn.

Op basis van ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vanuit welstandsoptiek is de gemeente in een vijftal deelgebieden onderverdeeld. Per deelgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld. Het gebiedsgerichte toetsingskader dat voor het onderhavige bestemmingsplan geldt is het welstandsgebied Stadskanaal/Musselkanaal/Ceresdorp. Het welstandsbeleid dat voor dit deelgebied wordt omschreven (resp. Bijzonder en Regulier) sluit aan op het ruimtelijke beleid dat in het voorliggende bestemmingsplan is neergelegd.

Op het moment dat er nieuwe ruimtelijke inzichten en/of beleidsvoornemens voor het betreffende gebied aan de orde zijn en dit een bestemmingsplanherziening tot gevolg heeft, dienen deze veranderingen door te werken in de Welstandsnota. Nieuwe beleidsvoornemens kunnen dus aanleiding zijn om welstandscriteria aan te passen of bij te stellen. Andersom geldt dit ook.

3. Inventarisatie

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied, waarbij naast een korte historische kenschets van Stadskanaal vooral ingegaan wordt op de ruimtelijke en functionele (hoofd)structuren in en rondom de herstructureringswijk. Zo wordt onder meer aandacht geschonken aan de bebouwings-, water- en groenstructuren (stedenbouwkundige opzet / inrichting openbare ruimte).

3.1. (Historische) kenschets

De kern Stadskanaal bevat zo'n 20.800 inwoners en is daarmee de grootste plaats binnen de gelijknamige gemeente. De plaats is ontstaan in de tijd dat turfwinning economische waarde verkreeg. De stad Groningen bekleedde in deze tijd een belangrijke positie in de verving van de provincie en de daaruit voortvloeiende turfwinning en -handel. De aanleg van een kanalenstelsel door de provincie begon dan ook vanuit de stad. Het Stadskanaal was één van deze kanalen en op 11 februari 1765 werd besloten tot de aanleg ervan. Deze datum wordt ook gezien als de ontstaansdatum van de plaats Stadskanaal.

De eerste bebouwing vond plaats in 1787 (langs het kanaal) en pas rond het begin van de 19^{de} eeuw neemt Stadskanaal de centrumpositie over van Onstwedde. Het centrum van de plaats ontwikkelt zich aan beide zijden van het kanaal ter hoogte van de Pekelderstraat. In de loop der tijd verschuift het centrum in zuidoostelijke richting langs het kanaal. In 1903 krijgt Stadskanaal een spoorverbinding met Veendam en in latere tijden wordt deze doorgetrokken naar Assen en Ter Apel. Onder invloed van de vestiging van een strokartonfabriek (aan de Gasselternijveenschemond) en een aardappelmeelfabriek (aan het Boerendiep) breidt het centrum zich in het begin van de vorige eeuw aanvankelijk verder uit in zuidwestelijke richting tot aan de provinciegrens. In geringere mate vindt uitbreiding aan de oostzijde van het kanaal plaats.

Hier komt verandering in wanneer Philips in 1955 een bedrijf opent in Stadskanaal. Dit bedrijf groeit uit tot een bedrijf met meer dan 3.000 werknemers en (mede) als gevolg hiervan worden Stadskanaal, Musselkanaal en Ter Apel aangewezen als industriekernen, waarvan uiteindelijk de gehele kanaalstreek profijt zou hebben. Het gevolg hiervan was dat er een stormachtige ontwikkeling op gang kwam in woningbouw en daarmee ook voorzieningen. Langs het kanaal was nagenoeg geen plaats meer voor uitbreiding en ook de woonwijk Parkwijk was inmiddels volgebouwd. Dit betekende dat vanaf die tijd uitbreiding plaatsvond in noordoostelijke richting (van het Boerendiep richting Onstwedde).

Op de voormalige agrarische gronden ten oosten van het Boerendiep verrees vervolgens in vijf verschillende fasen het nieuwe plan Ter Maars. Het Boerendiep zelf werd, op een klein gedeelte na dat vandaag de dag nog bestaat, gedempt en vervangen door een verkeersweg (de huidige Navolaan). De zogeheten wijken die in het Boerendiep uitmonden werden na demping vervangen door wijkontsluitingswegen van het nieuwe plan Ter Maars (Amerikalaan, Europalaan en Azielaan).

Van begin jaren '60 tot medio jaren '70 werden vervolgens de woonwijken Ter Maars I, II en III (respectievelijk Maarsstee, Maarswold en Maarsveld) met in totaal 3.000 woningen gerealiseerd. Een belangrijk deel van deze woningen is door de woningbouwvereniging van Philips zelf tot stand gekomen. Aansluitend op deze woonwijken werden vanaf medio jaren '70 tot heden de plannen Ter Maars IV en V (respectievelijk De Hagen, Vogelwijk/De Borgen) met zo'n 1.800 woningen gerealiseerd.

Met de uitbreiding van het woningbestand kwamen ook betere verkeersverbindingen en nieuwe commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals het cultureel centrum Geert Teis, het Refaja ziekenhuis, het recreatiegebied Pagedal, de Vliegstrip en beroepsopleiding. Het centrumgebied van Stadskanaal wordt tegenwoordig gevormd door het winkelgebied tussen de Hoofdstraat en de Navolaan.

3.2. Ruimtelijke structuren

- Ruimtelijk -

Zoals uit de historische kenschets naar voren komt, heeft de ontwikkeling van de woningbouw in Stadskanaal zich globaal in twee perioden voltrokken. Een wat langzamere ontwikkeling in de periode vóór de Tweede Wereldoorlog en een snellere uitbreiding in de periode na WOII. De ontwikkeling vóór WOII vond voornamelijk plaats in Stadskanaal-Noord en in de huidige Parkwijk.

De snellere uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog c.q. de vestiging van Philips vonden voornamelijk plaats ten oosten van het centrum. Hier werden in hoog tempo in eerste instantie de woonwijken Maarswold, Maarsstee, Maarsveld en vervolgens De Hagen, Vogelwijk en De Borgen gerealiseerd (zie figuur 2). Deze wijken zijn vanaf de jaren '60 tot eind vorige eeuw ontwikkeld en liggen als een soort U-vorm rondom het sport- en recreatiegebied Pagedal. Het centrum zelf heeft zich globaal ontwikkeld in het gebied tussen de Hoofdstraat en de Navolaan met wat uitlopers in oostelijke richting.



Figuur 2. Deelgebieden / woonwijken

Centrum

Zoals gezegd hebben de eerste ruimtelijke ontwikkelingen van Stadskanaal zich langs het kanaal (Hoofdstraat/Hoofdkade) afgespeeld. Een logisch vervolg hiervan is dat ook het centrum in deze lineaire structuur is ontstaan. Een aantal ontwikkelingen in het verleden heeft er echter voor gezorgd dat de winkelstructuur van Stadskanaal in de loop der tijd meer en meer verbrokken is geraakt. Vandaag de dag kan het gebied rond de Europalaan worden aangemerkt als zijnde het hart van het centrum en zijn de centrumvoorzieningen met name geconcentreerd in het gebied tussen de Beneluxlaan en de Menistenlaan met als uitloop de Esperantolaan. Dit gebied bestaat uit diverse winkelblokken; de winkelstraten hiertussen zijn via smalle passages en doorsteekjes met elkaar verbonden.

Centraal bij de in gang gezette en nog verdergaande ontwikkeling van dit centrumgebied staat het behoud en versterking van de historische structuur van Stadskanaal als veenkoloniaal dorp. Dit geldt in

het bijzonder voor het gebied rond de Hoofdstraat (en Hoofdkade). Deze gebieden zijn gekoppeld aan het kanaal en daarin liggen ook de monumentale bouwwerken uit de bloeiperiode van de Veenkoloniën, evenals de sluisen en bruggen. In de *Welstandsnota* wordt dit lint beschouwd als het karakteristieke beeld bij uitstek van de gemeente Stadskanaal.

Het ten zuiden van de Beneluxlaan gelegen Arriva-project wordt gezien als een duidelijke afronding van de zuidzijde van het centrumgebied. De bedoeling is dat na afronding van dit project de ruimtelijk-functionele relatie tussen de Beneluxlaan en het centrumgebied (De Oude Markt) versterkt wordt en dat het project aan de Beneluxlaan als het ware een nieuwe entree van het centrumgebied gaat vormen.

Het gebied rondom de Navolaan heeft weinig eigen ruimtelijke identiteit en wijkt qua profilering sterk af van de Hoofdkade en Hoofdstraat. Het wordt gekenmerkt door een bebouwingsstrook met centrumvoorzieningen aan de westzijde en een overgangsgebied met voornamelijk maatschappelijke voorzieningen aan de oostzijde. Genoemd kunnen worden onder meer het theater, het gemeentehuis, een sporthal en supermarkt (rondom Ghandplein) en een kerk (ter hoogte van Groningerlaan).

Dit overgangsgebied was al aan het begin van de ontwikkeling van Stadskanaal vastgelegd als zijnde een gebied met ruimte voor openbare en bijzondere bebouwing tussen het centrum en de aangrenzende oostelijke woonwijken. Tot op heden is de functie van dit gebied nog zo goed als intact en qua (bijzondere) functies verder ingevuld.

Noemenswaardig is verder de locatie voor volumineuze detailhandel westelijk van de Navolaan ter hoogte van de wijk De Hagen. Deze locatie onderscheidt zich van de omgeving door de aanwezigheid van volumineuze gebouwen met daaromheen ruime parkeermogelijkheden.

Maarsstee

Maarsstee is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van Stadskanaal en bestaat uit zo'n 800 woningen met in totaal circa 1.350 inwoners. De wijk is vanaf 1959 in ongeveer 4 jaar tijd gebouwd om de medewerkers van de snel groeiende Philips-vestiging te huisvesten. De wijk wordt gedomineerd door aaneengesloten rijenwoningen, die hier en daar zijn afgewisseld met etagewoningen en een aantal halfvrijstaande woningen. Met uitzondering van de randen van de wijk is relatief weinig groen aanwezig.

De wijk Maarsstee kent qua opbouw een grid of rasterpatroon, waarbij in essentie een drietal ruimtelijke 'dragers' in de wijk te onderscheiden zijn: de Belgiëlaan, de Nederlandlaan en de Luxemburglaan. Bovenwijkse ruimtelijke 'dragers' zijn de Europalaan, de Atlantislaan, de Amerikalaan, de multifunctionele 'groene wig' aan de Luxemburglaan en de maatschappelijke/dienstverlenende bebouwing aan de Vlaanderenlaan.

De zuidzijde van de wijk heeft een enigszins afwijkend verkavelingspatroon. Hier is aan het eind van de jaren '80 een tweetal woningbouwclusters gerealiseerd met daartussen een tweetal flatgebouwen. Op de plaats van de VSO-school De Linde (hoek Europalaan/Luxemburglaan) is in 2004 de school voor praktijkonderwijs De Catamaran gekomen. De oostzijde van de wijk onderscheidt zich van de overige delen doordat hier een aantal afwijkende functies gesitueerd zijn. Dit zijn onder andere een opbaarcentrum, een dagverblijf, een noodlokaal van een school en enkele kantoren.

Voorts zijn in de directe nabijheid enkele ruimtelijk relevante ontwikkelingen voorzien. Zo is zuidelijk van sporthal De Spont ruimte gereserveerd voor nieuwbouw van de Kwinne (buurthuis voor voornamelijk de jeugd) en komt noordelijk van die sporthal een nieuwbouwcomplex met bibliotheek en woontoren. Naast de kerk in de groenzone aan de Luxemburglaan is een woontoren (± 50 m.) gepland met hoofdzakelijk koopappartementen.

Maarswold

Maarswold dateert uit de tweede helft van de jaren '60 en heeft zo'n 900 woningen en ruim 2100 inwoners. Vergeleken met Maarsstee kent Maarswold een wat fijnmaziger en minder rechtlijnig straten-

en bebouwingspatroon en heeft het wat meer openbaar groen. Dit groen is voornamelijk aan de randen van de wijk aanwezig, zoals langs de Europalaan. Aan de Gooilandlaan is nog een dierenweide met volière gelegen.

De wijk kan onderverdeeld worden in een tweetal buurten, die worden gescheiden door de Aziëlaan en die sterk van elkaar verschillen. Het gedeelte ten zuiden van de Aziëlaan wordt gedomineerd door rijenwoningen terwijl ten noorden van deze straat het beeld bepaald wordt door veel particuliere woningbouw.

Maarsveld

Met ruim 1.400 woningen en 3.300 inwoners is Maarsveld de grootste wijk van de Stadskanaal. In ruimtelijk opzicht valt de wijk uiteen in een drietal woonbuurten, welke gescheiden worden door een T-vormige hoofdonthoudingsweg (Lange Raai - Maarsbroek). Aan deze as zijn tevens de belangrijkste voorzieningen in de wijk gerealiseerd, waaronder een winkelcentrum en een aantal scholen. Een groot deel van de woningvoorraad in de wijk bestaat uit laagbouw, voornamelijk eengezinswoningen in rijen of geschakeld.

Karakteristiek voor de wijk zijn verder de lange rijen gelijkvormige eengezinswoningen, die aan een verspringend stratenpatroon zijn gesitueerd. Dit heeft tot gevolg dat de buurten veelal eenvormig en besloten karakter hebben. Aan de randen van de verschillende woonbuurten staan nog wat (half)vrijstaande woningen.

Herstructureringsmaatregelen in de wijk hebben onder andere geleid tot sloop, woningverbetering en nieuwbouw. De nieuw gebouwde woningen waren primair bedoeld voor de doelgroep 55+. In het kader van een betere overgang van wijk naar park zijn op een drietal plaatsen de wijkranden verbeterd.

De Hagen

Deze wijk is gebouwd in de jaren '70 en '80 en telt zo'n 600 woningen en 1.500 inwoners. De wijk bestaat voor het grootste deel uit sociale en voor een klein deel uit particuliere woningbouw (vooral in zuidelijk deel wijk). De sociale woningbouw bestaat met name uit eengezinsrijenhuizen in de wat duurdere huurklasse alsmede een aantal oorspronkelijke premiekoopwoningen. Inmiddels is een deel van de huurwoningen in eigendom overgegaan.

De basis van de ruimtelijke structuur van de wijk wordt gevormd door een centrale ontsluitingslus (ontsloten via de Amerikalaan), waaraan woongebiedjes in de vorm van clusters aantakken. Verder is centraal in de wijk aan een groene zone een aantal onderwijsvoorzieningen gesitueerd.

Vogelwijk

Met de ontwikkeling van deze wijk is medio jaren '70 een aanvang gemaakt en de afronding ervan heeft in 1996 plaatsgevonden. De wijk telt circa 900 woningen en ruim 2.200 inwoners. Het bebouwingsbeeld van deze wijk wordt voor het grootste deel bepaald door halfvrijstaande woningen in de koopsector.

Opvallend element in de wijk is een complex met 72 galerijwoningen ten noorden van de Dr. Kinglaan. Deze straat is tevens de belangrijkste ontsluitingsweg in de wijk en waar vandaan kleinere woonstraten de verschillende buurten ontsluiten. Tussen de Dr. Kinglaan en de door het gebied lopende groenzone ligt het oudste deel van de wijk. Verder wordt de wijk aan de zuid- en oostkant begrensd door een vijver, die een geleidend element vormt tussen bebouwing van de wijk en de aangrenzende bebouwing.

De Borgen

Deze wijk is met zo'n 500 inwoners en circa 200 woningen qua inwonertal het kleinst, maar tevens ook de jongste van de woonwijken. De wijk bestaat enkel uit vrijstaande koopwoningen die verdeeld zijn over een tweetal woonbuurten. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door de Borgenweg. De oudste buurt binnen de woonwijk ligt ten noordoosten van de Dr. Kinglaan en de Borgenweg en is gebouwd in de jaren '70 en '80. Deze buurt wordt gekenmerkt als villabuurt in het groen.

De andere buurt is gebouwd in de jaren '90 en wordt begrensd door de Nautilusweg, de Borgenweg en het Pagedal. De groenzone in de Vogelwijk wordt in deze buurt voortgezet en in het verlengde van deze groenzone is middels een fietsbrug een verbinding tot stand gebracht over het A.G. Wildervanckkanaal en de N366 in de richting van het Vledderbos.

Pagedal

Het direct oostelijk van Maarsstee gelegen sport- en recreatiegebied het Pagedal is onder te verdelen in een sportief en recreatief deel. Het westelijke sportpark Pagedal dateert uit medio jaren '60 en begin jaren '70 en herbergt onder meer een drietal voetbalvelden met een trainingsveld, een atletiekbaan en een aantal hockey- en korfbalvelden.

Het oostelijke recreatiegebied is naar gebruikersfunctie onder te verdelen in een extensief en intensief recreatief gedeelte. Het extensieve deel bestaat uit bos met bijbehorende functies en gebruik als wandel-, fiets- en ruiterspaden, een bijenpark en trekkershutten.

Medio jaren '80 werd het meer gebruiksintensieve deel van het recreatiegebied aangelegd (120 ha.). Dit betreft de zwem- en surfplas met bijbehorende dagcamping, speelweiden, een weide met Schotse Hooglanders, een kruidentuin en een volks-tuincomplex. Later werd hier het Pagecentrum aan toegevoegd.

- Verkeer -

Het rapport *Inrichten Verblijfsgebieden, 30 km-gebieden binnen de kernen van de gemeente Stadskanaal* (juni 1999) is opgesteld in het kader van het *Startprogramma Duurzaam Veilig*. Aan de hand van dit rapport/programma heeft de gemeente Stadskanaal haar verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom ingericht als 30 km-gebieden. Ook de wijk Maarsstee is een verblijfsgebied; de omliggende doorgaande wegen (Europalaan, Atlantislaan en Amerikalaan) zijn ingericht als zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur). Deze gebiedsontsluitingswegen vormen verbindende schakels tussen de verblijfsgebieden en de stroomwegen rondom Stadskanaal zoals de zuidelijke Nautilusweg (N374) en oostelijk gelegen A.G. Wildervanckweg (N366).

Het gebruik van de fiets wordt binnen de gemeente sterk gestimuleerd, zowel het woon-werk verkeer als wel het recreatieve gebruik. Hiertoe kent de gemeente een fietspadennetwerk. Dit fietspadennet bestaat uit die verbindingen waarop het vervoersaanbod het hoogst is, gericht op woon-, werk- en voorzieningenconcentraties en openbaar vervoervoorzieningen.

- Groen -

De groenstructuur in de bebouwingskern van Stadskanaal bestaat globaal uit een aantal grotere groengebieden en de wat kleinere groenstructuren op wijk-/buurniveau. De grotere groengebieden zijn het recreatiegebied Pagedal en het Julianapark in de Parkwijk.

Wat betreft de (overige) groenvoorzieningen op wijk-/buurniveau kunnen enkele groengebieden genoemd worden die als groene 'drager' fungeren voor de verschillende wijken/buurten. Een belangrijk structuurbepalend element is de groene 'as' die midden door De Hagen, Vogelwijk en De Borgen heen loopt. Deze groene as wordt in de Hagen en Vogelwijk begeleidt door een siergracht.

Eenzelfde soort groene zone is terug te vinden in het gebied tussen de Europalaan en de Utrechtselaan (waarin diverse onderwijsinstellingen zijn gelegen). In dit verband mag ook gewezen worden op de dubbele eikenbeplanting van de Europalaan, waardoor deze een royaal allee-achtig karakter heeft gekregen.

Wat het groen in de wijk betreft wordt het straatbeeld zowel aan de Europalaan als de Amerikalaan in belangrijke mate bepaald door forse bomenrijen (eiken). Aan de Nederlandlaan staan monumentale platanen die meteen vanaf het ontstaan van de wijk zijn geplant. Aan de Luxemburglaan en de

Groningerlaan zijn recentelijk nieuwe prunussen geplant. De zuidzijde van de Luxemburglaan kan worden gekenmerkt als een multifunctionele groenzone met dominante esdoorns en aan de Belgiëlaan staan forse linden. De bomen in de overige straten van Maarsstee bestaan voornamelijk uit soorten die geschikt zijn voor kleinere plantvakken; het overige groen in de wijk/buurtten bestaat hoofdzakelijk uit beeldbepalende groenvoorzieningen ter ondersteuning van het straatbeeld.

3.3. Functionele structuren

- Wonen -

Stadskanaal

De uitkomsten van het in 2005 gehouden woningmarktonderzoek in Stadskanaal sluiten aan bij de bevindingen van ABF-research van mei 2006 (onderzoek regio's Delfzijl en Oost Groningen). Onderstaand overzicht laat zien dat Stadskanaal op termijn rekening moet houden met een stabilisatie van het aantal huishoudens.

Tabel 1: Huishoudensprognose Stadskanaal op basis van migratiesaldo 50+

	2005	2015	2020	verschil 05-15	verschil 05-20
tot 40 jaar	3.750	3.140	3.170	-610	-580
40 tot 60 jaar	5.260	5.260	4.940	0	-320
60 tot 75 jaar	3.150	3.690	3.850	+540	+700
> 75 jaar	1.750	2.000	2.170	+250	+420
Totaal	<u>13.910</u>	<u>14.090</u>	<u>14.120</u>	<u>+180</u>	<u>+210</u>

Op basis van ervaringscijfers van de afgelopen vijf jaar gaan de gemeente en de provincie Groningen voorsnog uit van een positief migratiesaldo van 100 personen per jaar voor de periode 2007 tot en met 2010. De focus ligt op een aantrekkelijk nieuwbouw- en transformatiebeleid, waarmee voor de gemeente Stadskanaal naast de lokale en regionale, ook de bovenregionale vraag kan worden bediend.

Na 2010 worden de gevolgen van de vergrijzing steeds meer merkbaar. Voor de periode 2011 tot en met 2014 is volgens de huidige inzichten een migratiesaldo van 50+ een bij Stadskanaal passende ambitie. Rekening houdend met zowel negatieve bevolkingsaanwas (sterfteoverschot) als gezinsverdunding resulteert dit voor de gemeente in een uitbreidingsbehoefte van ca. 50 woningen in de periode 2011 tot en met 2014. In feite komt dit neer op een stabilisatie van het aantal woningen in de woningvoorraad.

Maarsstee

De gemeente Stadskanaal heeft ruim 14.000 woningen en daarvan staat het merendeel (62%) in de kern Stadskanaal. Van het totaal aantal woningen in de kern Stadskanaal bestaat zo'n 54% uit koopwoningen en het overige deel (46%) uit huurwoningen. Maarsstee kent relatief gezien de meeste huurwoningen (ruim 800) terwijl Vogelwijk/De Borgen (circa 840) de meeste koopwoningen herbergt.

Tabel 2: Woningvoorraad Maarsstee

woningvoorraad	aantal	percentage (%)
vrijstaand	1	-
halfvrijstaand en hoekwoning	170	21
rijwoningen	253	31
appartementen	391	48
totaal	<u>815</u>	<u>100</u>

Er zijn nagenoeg geen koopwoningen in de wijk; slechts 9% van de woningen in Maarsstee zijn koopwoningen. De overige 91% bestaat uit huurwoningen. Het grootste deel van die huurwoningen valt in de categorie goedkopen huur (€ 326,- tot € 496,-). Het merendeel is als goedkoop aan te merken, echter het uitrustingsniveau is onvoldoende en voldoet niet meer aan de huidige kwaliteitsnormen. Door het ontbreken van liften en gelijkvloerse voorzieningen, zijn de woningen minder geschikt voor ouderen.

De bevolking van Maarsstee bestond per 1 januari 2004 uit 1350 personen. In de wijk wonen relatief veel senioren en allochtonen. Gezien de ligging van de wijk ten opzicht van het centrum is te verwachten dat vanuit de senioren in de toekomst veel animo is voor de wijk.

Tabel 3: Bevolkingsopbouw Maarsstee

leeftijdsopbouw	aantal	percentage (%)
0 - 25 jaar	270	20
25 - 45 jaar	392	29
45 - 65 jaar	270	20
65+	418	31
totaal	<u>1350</u>	<u>100</u>

De verhuiscapaciteit is, afgezet tegen alle wijken in Stadskanaal, in Maarsstee het hoogst. Mogelijke oorzaken hiervan zijn:

- het uitrustingsniveau en de kwaliteit van de woningen
- afgezet tegen het aantal ouderen in de wijk, zijn er onvoldoende geschikte woningen voor ouderen
- er zijn veel starterswoningen, met als gevolg vaak een snelle doorloop en weinig binding met de wijk
- er is in verhouding veel sociale problematiek in de wijk
- in het door RIGO uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek scoort de wijk laag, zowel in sociaal als fysiek opzicht

De mutatiegraad van de woningen bedroeg in 2005 bijna 21%. Dit is aanmerkelijk hoger dan het

gemiddelde voor Stadskanaal: bijna 14%. Dit betreft met name een hoog aantal mutaties in de portiekflats. Deze woningen worden grotendeels door jongeren/alleenstaande betrokken.

Het woningmarktonderzoek van 2005 laat zien dat in de bestaande woningvoorraad met name overtolligheid dreigt in de goedkopere en betaalbare eengezins huurrijwoningen, in de goedkopere huurflats zonder lift en in de goedkope eengezins koop. Het hier eerder geschetste beeld qua bevolkingsopbouw en woningtypologie van Maarsstee laat in vergelijking met de dreigende overtolligheid in bepaalde woningtypen zien dat deze wijk voor een grote transformatie-opgave staat. In hoofdstuk 5 wordt concreet ingegaan op de ambities met betrekking tot die transformatie c.q. herstructurering.

- Voorzieningen -

De belangrijkste maatschappelijke voorzieningen van Stadskanaal bevinden zich in en nabij het centrum. Deze zijn van oorsprong voornamelijk gevestigd in het overgangsgedebied tussen de Navolaan en de oostelijke woonwijken. In dit kader kunnen het politiebureau, gemeentehuis, het Mantinghcentrum, het Geert Teis theater, een sporthal, bibliotheek en het buurtcentrum De Kwinne genoemd worden. Deze laatste zal overigens verhuizen naar een nieuwe locatie achter de sporthal aan de Luxemburglaan.

Culturele, religieuze, educatieve en/of welzijnsvoorzieningen in de wijk beperken zich tot bijzonder speciaal basisonderwijs 'De Baldakijn' aan de Vlaanderenlaan, een peuterspeelzaal en een school voor praktijkonderwijs 'De Catamaran' aan de Gelderselaan en de Gereformeerde Kerk aan de Luxemburglaan. Deze wordt overigens ook periodiek gebruikt als vergaderruimte voor bijeenkomsten van algemene aard. Vermeldenswaard is voorts de grote hoeveelheid scholen noordelijk van de wijk aan de Europalaan.

- Bedrijvigheid -

In Maarsstee wordt geen (dienstverlenende of productiegebonden) bedrijvigheid aangetroffen. Wel bevindt zich in Maarsstee een kantoor van de woningcorporatie Wooncom (dienstverlenende instelling) en een uitvaartvereniging (opbaarcentrum) aan de Vlaardingenlaan.

Op het vlak van detailhandel en winkelvoorzieningen kan een onderscheid worden gemaakt tussen het kernwinkelapparaat in het centrumgebied van Stadskanaal en de voorzieningen in de woonwijken. Het kernwinkelapparaat van Stadskanaal is voor wat betreft het aanbod groter dan het gemiddelde aanbod in kernen van vergelijkbare grootte. Dit komt met name door de regionaal verzorgende functie die Stadskanaal vervult. Daarnaast beschikt Stadskanaal eigenlijk maar over één dagelijks boodschappencentrum, waardoor naast het recreatieve aanbod, veel dagelijkse aanbod in het centrum aanwezig is.

De commerciële voorzieningen in de woonwijken zijn voornamelijk geconcentreerd in een drietal buurtwinkelcentra. Deze buurtwinkelcentra bevinden zich in de oudere woonwijken (Maarsstee, Maarsveld en Maarswold) ten oosten van het centrum. Ondanks dat Maarsstee aan het centrum grenst, beschikt de wijk over een kleinschalig winkelcentrum aan de Nederlandlaan. Hier bevinden zich een kapsalon, een snackbar, een verscentrum en een café. Ook in Maarswold is een buurtwinkelcentrum aanwezig en wel aan de Hollandselaan (in het verlengde van de dierenweide).

3.4. Conclusie

Ondanks de gunstige ligging van de wijk Maarsstee is de conclusie dat er zowel in fysiek als sociaal maatschappelijk opzicht, sprake is van één van de zwakste wijken van Stadskanaal. De verwachting is dat bij ongewijzigd beleid, de neergaande spiraal in Maarsstee zich versterkt zal doorzetten.

De waardering van de bewoners voor de wijk scoort op vele onderdelen als laagste van de gemeente. Door het vertrek van de oorspronkelijke bewoners en de instroom van veelal tijdelijke bewoners, is er weinig sociale samenhang in de wijk. Ook zijn er hierdoor veel leefstijlconflicten. Voorts is er bij

bewoners veel ergenis op het gebied van de leefbaarheid, meer nog dan over de woningen.

De eenzijdigheid van de woningvoorraad qua typologie, lage huurprijs, oudere woningen en minimaal uitrustingsniveau zijn er mede debet aan dat er een 'lage inkomenswijk' is ontstaan. Slechts 9% van de woningen zijn koopwoningen en voor de ouderen van de wijk is geen alternatief voor handen door het ontbreken van geschikte woningen. Een wooncarrière binnen de wijk is dan ook niet mogelijk. Het lage percentage koopwoningen en het ontbreken van binnenwijkse wooncarrière mogelijkheden versterken het beeld van 'lage inkomens/doorstroom' wijk. Dit zijn dan ook zeker zeer belangrijke aandachtspunten bij de herstructureringsopgave.

Stedenbouwkundig gezien heeft de wijk een heldere hoofdstructuur die op een aantal punten verbeterd kan worden, maar zich goed leent voor ingrepen in de programmatische opbouw van de wijk. Maarsstee is gunstig gesitueerd ten opzichte van het centrum en de voorzieningen in Stadskanaal. Dat maakt de wijk daardoor ook zeer geschikt voor het huisvesten van verschillende doelgroepen en marktsegmenten.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een grote rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Het instrument voor de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving is het aangeven van de situering van milieubelastende activiteiten (bedrijven/voorzieningen) en milieugevoelige functies (woningen) ten opzichte van elkaar.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in een groot aantal gevallen voldoende om de wederzijdse overlast te voorkomen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een zonering aan de hand van de Basiszoneringlijst van de VNG²). Deze lijst is in geringe mate aangepast, uitgaande van de specifieke situatie in Stadskanaal. Van de Basiszoneringlijst worden uitgezonderd de volgende bedrijven uit de categorieën 1 en 2: overige grafische activiteiten, galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.), benzineservicestations (met en zonder LPG), groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders, groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en vetten, groothandel in overige voedings- en genotmiddelen, overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.), verhuurbedrijven voor roerende goederen en bedrijven voor de verwerking van fotochemisch en galvano-afval. Deze bedrijven worden in Stadskanaal niet toegelaten vanwege hun nadelige gevolgen voor de woonomgeving waarin ze gesitueerd zouden kunnen worden.

In de lijst wordt (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Er worden in de lijst 6 categorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6. Onder de categorieën 1 en 2 vallen bedrijven/voorzieningen die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing, omdat een afstand tot de woonfunctie tussen de 0 en 30 meter verantwoord is. Bedrijven uit deze categorieën worden toegestaan in Stadskanaal.

In het plangebied van de herstructureringswijk Maarsstee worden geen (nieuwe) bedrijven of instellingen toegestaan, wel is in de directe omgeving sprake van enige bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Deze zijn evenwel op een dusdanige afstand gelegen, dat van weerszijde invloed / overlast vanuit milieuzoneringsoptiek geen sprake is.

4.2. Luchtkwaliteit

In november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks eventuele overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- 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 is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekende mate"

bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige bestemmingsplan biedt ruimte aan een relatief kleinschalige herstructurering zonder noemenswaardige toe- of afname in het totaal aantal woningen. Tevens is er in de huidige en toekomstige situatie geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.3. Wegverkeerslawaai

Per 1 januari 2007 is de herziene *Wet geluidhinder* (Wgh) in werking getreden. Op grond van deze wet hebben alle wegen een geluidzone, met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied. De nieuwe dosismaat is L_{den} , een gemiddelde op basis van dag-, avond- en nachtperiode, uitgedrukt in dB. In de nieuwe Wgh is de verplichting opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de geldende grenswaarden in acht dienen te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB; de maximale grenswaarden voor buitenstedelijk en binnenstedelijk gebied zijn respectievelijk 53 en 63 dB.

Voor die situaties waarbij nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk zijn binnen de zone (200 m.) van zoneplichtige wegen, is akoestisch onderzoek verricht. Op grond van de te verwachten verkeersdrukke in 2017 zijn de contouren van de voorkeursgrenswaarde (L_{den} 48 dB, incl. art 110g Wgh) als volgt:

- Europalaan (tussen Luxemburglaan en Belgiëlaan) = 85,2 meter
- Europalaan (tussen Belgiëlaan en Atlantislaan) = 96,0 meter
- Atlantislaan (tussen Europalaan en Amerikalaan) = 116,0 meter
- Amerikalaan (tussen Belgiëlaan en Atlantislaan) = 85,0 meter

Uit dit onderzoek blijkt dat alleen ter hoogte van de herstructureringslocaties langs de Europalaan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen ten behoeve van geluidsreductie zijn redelijkerwijs niet doelmatig en/of planologisch inpasbaar. Derhalve dient gemotiveerd een hogere grenswaarde te worden vastgesteld (de feitelijke geluidsbelasting aan de gevel).

De herziening van de Wgh heeft ook als gevolg dat, indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, de gemeente zelf een hogere waarde dient vast te stellen (voor of gelijktijdig met de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan). Hiervoor zal een formele Awb-procedure worden doorlopen.

4.4. Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is inzicht nodig in de milieukwaliteit van de bodem in het plangebied, vooral ook gelet op het feit dat de gehele herstructureringswijk op termijn zal worden heringericht. Uit de Bodeminformatie van de provincie Groningen (te raadplegen via internet) en het bodeminformatiesysteem van gemeente Stadskanaal, blijkt dat in het plangebied geen ernstige bodemverontreinigingen voorkomen.

In het plangebied zijn op verschillende adressen (voormalige) bedrijven gevestigd. Het gaat hier om het adres van het bedrijf en niet om de vestigingsplaats. Hiervan is geen bodemverontreiniging te verwachten. Op het perceel Gelderselaan 3 is in het verleden een hbo-tank tank gesaneerd. Bij het zintuigelijk onderzoek is geen verontreiniging waargenomen.

Ook bevinden zich in het plangebied twee gedempte wijken, onder de Frieselaan en de Overijsselselaan. Beide wegen blijven bestaan, maar worden wel 'geknipt'. Rond de knip moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. Niet wordt verwacht dat zich bij de uitvoering van het plan financiële risico's voordoen, danwel risico's voor de volksgezondheid.

4.5. Water

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht geschonken aan de waterhuishouding in het plangebied. Hiertoe heeft onder andere overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hunze & Aa's.

- Huidige situatie -

Stadskanaal is gelegen in een overgangsgebied tussen de (Drentse) zandgronden ten westen en het veenkoloniale gebied (ten oosten van het Stadskanaal). Dit overgangsgebied kenmerkt zich door enerzijds het open karakter van het veenkoloniale gebied en anderzijds het beekdalsysteem Westerwolde in het zandgebied. Via het Stadskanaal wordt water ingelaten en vindt de afvoer van overtollig water plaats richting het Pagediep via een zinker onder het Veendam-Musselkanaal.

De kwaliteit van het water in de wijken en kanalen is afhankelijk van de kwaliteit van het aangevoerde water. Dit water is om verschillende redenen van een mindere kwaliteit dan het water in de vijvers en waterlopen in Stadskanaal. Dit hangt onder andere samen met het feit dat via het Stadskanaal water afkomstig van landbouwactiviteiten aangevoerd wordt en dat, in de droge zomermaanden noodzakelijk, water afkomstig uit het IJsselmeer wordt aangevoerd. Dit water moet een lange weg afleggen via de Drentse en Groningse kanalen en ontvangt ondertussen veel water uit omliggende gebieden. De oorspronkelijk goede kwaliteit van het IJsselmeerwater wordt daardoor snel minder.

Daarnaast wordt de kwaliteit van het water beïnvloed door de aanwezige overstorten. De woonwijken/-buurten in Stadskanaal zijn deels nog voorzien van een gemengd stelsel. Echter binnen het kader van de uitvoeringsmaatregelen in het gemeentelijk rioleringsplan en gecombineerd met de herstructureringsopgave zijn inmiddels al grote delen van wijken afgekoppeld en voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

- Gewenstesituatie -

De ambitie voor het oppervlaktewater in de woonwijken zijn schone watergangen die een beeld geven van ruimte en groen. Bij de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt, zoals gezegd, gebruik gemaakt van de al in gang gezette en nog in gang te zetten maatregelen binnen het gemeentelijk rioleringsplan, waar mogelijk gecombineerd met de herstructureringsopgaven.

Eén van de uitgangspunten bij de herstructureringsopgave is namelijk het zoveel mogelijk scheiden van het vuilwater van het schone hemelwater. Dat betekent het afkoppelen van schoon hemelwater (NW4: streven naar 70%) evenals het toepassen van het principe duurzaam bouwen. Het hemelwater wordt dan gebruikt om een natuurlijke doorstroming van de aanwezige vijvers en waterlopen in Stadskanaal te creëren en een betere waterkwaliteit na te streven.

Aangezien in Maarsstee onvoldoende ruimte voor het vasthouden van afgekoppeld hemelwater aanwezig is, is hiermee rekening gehouden door buiten het plangebied hiervoor ruimte te zoeken. In de eerste fase van de herstructurering zal een groot deel van het afgekoppeld hemelwater via een schoonwaterriool worden afgevoerd worden richting het oppervlaktewater van het bestaande vijvergebied in het centrum en verder richting het oppervlaktewater van het Pagedal. De fasering zal een totaal van minimaal 10 uitvoeringsjaren beslaan. De afkoppeling van het regenwater van het vuilwaterriool zal daar nagenoeg gelijke tred mee houden. In de beginjaren kunnen de vijvers het extra water ontvangen, zonder dat hierdoor wateroverlast ontstaat voor de bestemmingen en het grondgebruik daar ter plaatse.

Om in de volgende en eindfasen voldoende berging te waarborgen zal waar nodig bergend wateroppervlak worden toegevoegd en bestaande waterstructuren worden aangepast en/of vergroot. Noodzakelijkerwijs zal een flexibel peilbeheer worden toegepast.

De bestaande rioleringen zullen worden gehandhaafd en aangevuld met een hemelwaterriool tot een gescheiden stelsel. Doordat afgekoppeld is zal de berging in het vuilwaterriool toenemen. Het aantal overstorten vanuit het vuilwaterriool zal daardoor verder beperkt worden. Dit heeft een positieve invloed op de waterkwaliteit.

Een bijkomend effect van de genoemde waterhuishoudkundige maatregelen is dat deze samen goede randvoorwaarden bieden voor (een verdere) ecologische ontwikkeling van (het water in) de wijken. Tenslotte is de gemeente voornemens om waar mogelijk en maatschappelijk acceptabel langs enkele waterlopen natuurvriendelijke oevers aan te leggen die de beleving van het water doen toenemen en de ontwikkeling van de flora en fauna in en rond het water bevorderen.

4.6. Archeologie

Het voorliggende bestemmingsplan is een ruimtelijk plan waarin toereikende informatie moet worden verstrekt ten aanzien van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden (zie 2.1.). Op grond van het advies van de Archeoloog van het Libau steunpunt³ is hierover het volgende te vermelden.

In het plangebied zijn bekende (geregistreerde) archeologische terreinen in het geding. Bij de bouw van de huidige woonwijk is de bodem dusdanig verstoord dat gave archeologische nederzettingen niet meer te verwachten zijn. In het bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden. De voorgenomen herstructurering van het plangebied kan zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Mochten bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten tevoorschijn komen, dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht.

4.7. Ecologie

In verband met de *Flora- en faunawet* en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de *Habitatrichtlijn* en de *Vogelrichtlijn*, is het nodig dat ruimtelijke en andere ingrepen worden getoetst aan deze regelgeving. Dat is ook van toepassing op voorliggend bestemmingsplan, aangezien enkele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Nagegaan is of het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar is, gelet op de aanwezige ecologische waarden. Hiervoor is verkennend onderzoek verricht⁴.

Voor de aangetroffen categorie 1 soorten (algemene soorten als Gewone pad, Bruine kikker, Egel, Mol, Bosmuis, Veldmuis, etc.) geldt dat door werkzaamheden het onvermijdelijk is dat een aantal algemene voorkomende zoogdieren en amfibieën het slachtoffer worden. De ingrepen zullen echter niet de totale populaties vernietigen. De meeste soorten zullen in de overblijvende landschappelijke structuren gunstige biotopen blijven vinden. Het gaat in dat geval om diersoorten waarvoor geldt dat met deze ingrepen de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt (categorie 1) en geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Er kan derhalve worden gesteld dat met betrekking tot deze soortgroepen verdere compensatie niet nodig is.

Mitigerende maatregelen die kunnen worden getroffen zijn het ongeschikt maken van het terrein voor de algemene soorten. Dit kan door de vegetatie kort af te maaien. Deze maatregel dient tenminste drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden plaats te vinden. De meeste aanwezige algemene soorten zullen dan een terrein met meer dekking opzoeken.

Het is noodzakelijk aandacht aan de vogels te besteden. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de broedtijd. Deze loopt van half maart tot en met juli. In die periode kunnen geen gebouwen worden gesloopt of opgaande beplanting worden verwijderd. In deze periode zullen geen bouwwerkzaamheden gestart mogen worden. Werkzaamheden die eerder gestart zijn kunnen wel in de

broedtijd doorlopen als er van uit kan worden gegaan dat er zich door de lopende activiteiten geen vogels hebben gevestigd om te broeden. Ontheffingen voor het verstoren van vogels in de broedtijd worden vrijwel nooit afgegeven.

Omdat vleermuizen zich langzaam voortplanten en tot wel 30 jaar oud kunnen worden vormen ze een kwetsbare soortgroep. Daarom worden zowel vleermuizen als hun verblijfplaatsen, vliegroutes en jachtgebieden door de Flora- en faunawet strikt beschermd (categorie 3). Op basis van eerder onderzoek en verspreidingsgegevens kunnen in en rondom Maarsstee Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Grootoorvleermuis, Meervleermuis en Watervleermuis voorkomen. Van deze soorten kan het plangebied voor Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Grootoorvleermuis en Meervleermuis van groot belang zijn omdat deze soorten in gebouwen verblijven. De langgerekte bebouwing kan als vliegroute voor vleermuizen dienen. Vliegroutes worden gebruikt als oriëntatielijnen tussen kolonieplaats en jachtgebied en jachtgebieden onderling.

Gegeven de potenties van de gebouwen voor vleermuizen wordt nader onderzoek in het voorjaar en de zomer met behulp van een batdetector noodzakelijk geacht. Hiermee kunnen gerichte mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen indien verblijfplaatsen of vliegroutes aanwezig zijn.

Doordat het een aaneengesloten gebied betreft kunnen alle 269 woningen relatief efficiënt worden onderzocht. Onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen dient plaats te vinden in de maanden juni en juli. Een bezoek in het voorjaar geeft duidelijkheid over verblijfplaatsen van solitaire en kleine groepjes vleermuizen.

Dit nader onderzoek hoeft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan evenwel niet in de weg te staan. De herstructurering betreft slechts een deel van de (randen van de) wijk en vooralsnog staat nog niet vast dat de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde soorten daadwerkelijk zal worden aangetast. Daarnaast kan via mitigatie en compensatie tegemoet worden gekomen aan een eventuele aantasting van verblijfplaatsen dan wel jachtroutes en jachtgebieden. In ieder geval zal voordat de werkzaamheden in het gebied plaatsvinden duidelijkheid zijn over het voorkomen van betreffende soorten en de eventueel te treffen voorzorgs- en compensatiemaatregelen.

4.8. Externe veiligheid

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Het invloedsgebied van deze inrichting strekt zich niet uit tot in het plangebied. De verantwoording van de risico's heeft eerder bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Stadskanaal-Kern" plaatsgevonden. In het voorliggende bestemmingsplan behoeft verder niet te worden ingegaan op het aspect externe veiligheid.

4.9. Kabels en leidingen

Door het gehele plangebied liggen vele (lokale) kabels en leidingen, vooral gekoppeld aan de wegenstructuur. Daar deze kabels en leidingen geen duidelijk ruimtelijke gevolgen hebben (afstandscriteria), tot het normale gebruik behoren en bij de herinrichting grotendeels vastgehouden is aan de bestaande (wegen)structuren, behoeft bestemmingsplantechnisch hieraan geen aandacht te worden geschonken.

4.10. Duurzaam Bouwen

Het beleid van de gemeente Stadskanaal is erop gericht het duurzaam bouwen te bevorderen. Dat betekent onder andere dat milieuvriendelijke materialen worden gebruikt, goed wordt geïsoleerd, energie- en waterbesparende voorzieningen worden getroffen, en dat woningen een gezond en prettig binnenklimaat hebben.

De gemeente heeft een convenant duurzaam bouwen met het plaatselijk en regionale bedrijfsleven en de woningbouwcorporaties afgesloten. De gemeente informeert burgers en bedrijven actief. Uitgangspunt zijn de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. De gemeente Stadskanaal heeft bij enkele projecten een stimuleringsregeling ingezet om het duurzaamheidsgehalte van woningen op een hoger niveau te krijgen. De regeling spitst zich toe op het realiseren van een hogere energiezuinigheid. Ook bij deze herstructureringsopgave gaat de gemeente bekijken of er ondersteunende maatregelen moeten worden genomen.

Met Duurzaam Bouwen kan verder nog positieve invloed worden uitgeoefend op de gewenste waterkwaliteit in de gebouwde omgeving. Als zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van niet uitlopende bouw- en verhardingsmaterialen zal dit in positieve zin kunnen uitwerken op de kwaliteit van het oppervlaktewater, afhankelijk van de aanwezige structuur van de waterhuishouding.

5. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen

5.1. Planologisch beleid

Dit bestemmingsplan geeft de beleidsmatige kaders aan waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Niet alleen voor die delen van de wijk die binnenkort zullen worden geherstructureerd, maar ook voor die delen die op termijn zullen worden opgepakt. Deze kaders bieden enerzijds voldoende houvast voor rechtszekerheid en anderzijds geven zij ruimte aan ontwikkelingsmogelijkheden op basis van maatschappelijke trends en de voorgestane ontwikkelingen.

Hierbij moet worden gedacht aan het planologisch regelen van de nieuwe situatie na afronding van de eerste fase van de herstructurering, waarbij tevens indirect sturing wordt gegeven aan de volgende fasen. (via wijzigingsbevoegdheden en daaraan verbonden criteria). Zo is het niet ondenkbaar dat met voorschrijdend inzicht gekozen wordt voor een iets andere opzet (bijv woningtypologie) en/of fasering. Het bestemmingsplan voorziet hierin, zonder daarbij voorbij te gaan aan de grote lijn c.q. de ambitie met de algehele herstructurering van de wijk.

Belangrijk uitgangspunt is eveneens het zo goed mogelijk versterken van de (toekomstige) ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van het plangebied. Daarom dienen de aanwezige en voorziene (groene, blauwe en rode) structuren zo goed mogelijk geregeld te worden, alsmede de relaties met de omliggende wijken en het centrum. De rol die deze wijk speelt in het gehele stedelijk weefsel van Stadskanaal, zowel ruimtelijk, functioneel als sociaal, is immers dermate cruciaal dat een zekere voortgang in de herstructurering zeker planologisch dient te worden gewaarborgd.

5.2. Uitgangspunten en ambitie

- Ruimtelijk -

In de voorgaande hoofdstukken is al uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke karakteristieken van Stadskanaal in het algemeen en de wijk Maarsstee met omliggende wijken in het bijzonder. Van belang is uiteraard dat de herinrichting van Maarsstee past bij het ruimtelijk (stedenbouwkundig), functioneel en sociaal beeld van Stadskanaal.

Maarsstee kent een structuur van haaks op elkaar staande straten. Deze structuur is duidelijk, herkenbaar en overzichtelijk. Het is een sterk punt van de wijk en wordt daarom nauwelijks gewijzigd. De Nederlandlaan wordt doorgetrokken naar de Europalaan en krijgt hiermee, naast de Belgiëlaan, een centrale ontsluitings- en oriëntatiefunctie van de wijk. Een bijzonder gebouw op de hoek Europalaan/Nederlandlaan markeert deze entree van de wijk nog eens extra. Voorts wordt een ventweg aangelegd langs de Europalaan ter ontsluiting van de nieuwe vrijstaande woningen die hier zijn voorzien.

De huidige wijk wordt voor een groot deel gekenmerkt door haaks op de straten gesitueerde strokenbouw. Een secundaire weg geeft toegang tot de woningen en bepaalt daarmee tevens de oriëntatie van de woningen (woonkamers kijken uit op achtertuinen van overburen). In de nieuwe opzet is gekozen voor zoveel mogelijk straatgericht wonen (grotendeels twee bouwlagen met kap). Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om de afstand tussen de woningen aan weerszijden van een straat te vergroten. De kaveldiepte is hiervoor groot genoeg. Eén en ander betekent een ruimere opzet van de wijk, met meer mogelijkheden voor groen, spelen, parkeren, etc.

Vanwege de geringe variatie in woningtypes en straatprofielen lijken de straten nu veel op elkaar. In de nieuwe situatie krijgen bebouwingsclusters (deelgebieden of buurten) en straten hun eigen karakter. Dat kan door middel van specifieke bestrating en straatprofielen, inrichting van de openbare ruimtes en/of een familie van woningtypes, architectuur en beeldkwaliteit (vorm en materiaalgebruik). Zo kent de nieuwbouw aan de Europalaan een open karakter en zal de bebouwing aan de Luxemburglaan een halfopen karakter met 'groene vingers' worden meegegeven.

Door de bouwhoogte beperkt te houden (maximaal 3 bouwlagen), met uitzondering van enkele markante plekken, entrees of incidenten, en door straat gerichte nieuwbouw, wordt het woonkarakter van deze wijk benadrukt. Ten behoeve van de leefbaarheid en sociale veiligheid wordt in gestapelde bebouwing ook op de begane grond gewoond.

- Functioneel -

Stadskanaal

Het is belangrijk dat er in Stadskanaal kwalitatief en kwantitatief een goede balans is tussen (toekomstige) vraag en aanbod. Het in juli 2005 gehouden onderzoek naar woningmarkt en leefbaarheid heeft daarvoor belangrijke informatie opgeleverd. Met het huidige programma voor woningbouw en transformatie (zie ook 2.5) wordt geanticipeerd op de veranderende bevolkingssamenstelling en vergrijzing. De vervangende nieuwbouw voor sloop in de gemeente bestaat hoofdzakelijk uit nieuwbouw van levensloopbestendige woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen). Daarnaast bevat de woningbouwplanning ook nieuwbouw van koopappartementen.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad een belangrijke rol vervult in de huisvesting van starters. Bij voldoende doorstroming komen genoeg woningen vrij die geschikt zijn voor starters. Het gaat vooral om de goedkope koop en de goedkope en betaalbare huurvoorraad. Nieuwbouw wordt voornamelijk ingezet om de doorstroming te bevorderen en om kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen. Specifieke woningtoevoeging voor starters is op basis van statistieken niet noodzakelijk, maar experimenten zijn wel mogelijk, zoals in Maarsstee.

In dat onderzoek is ook veel aandacht besteed aan de behoeften en woonwensen van doelgroepen die niet of zeer moeilijk in staat zijn om zelfstandig geschikte woonruimte te betrekken. Oorzaken hiervoor zijn bijvoorbeeld financiële beperkingen en/of het ontbreken van voldoende geschikt aanbod. De gemeente Stadskanaal wil gezamenlijk met Wooncom en BCM de positie van deze doelgroepen op de woningmarkt waarborgen.

Naast het programma voor woningbouw en transformatie zijn voorzieningenniveau en de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Vooral een samenhangend stelsel van wijkgebonden en bovenwijkse voorzieningen biedt diverse doelgroepen de mogelijkheid om zo goed mogelijk, zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in de eigen woning en de eigen woonwijk te kunnen blijven wonen.

Maarsstee

De huidige woningvoorraad in Maarsstee kenmerkt zich door een eenzijdige opbouw. Er is weinig variatie in type woningen en verschijningsvormen. Er zijn veel portiekflats en laagbouw eengezinswoningen. Het uitrustingsniveau van de oudere, goedkopere woningen voldoet slechts beperkt aan de huidige kwaliteitsnormen. Door het ontbreken van gelijkvloerse voorzieningen en liften bij een groot deel van de portiekflats zijn de woningen bovendien minder geschikt voor ouderen.

Omdat een stabiele wijk beschikt over een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, wordt nagenoeg de gehele wijk vernieuwd. Bij de overweging betreffende de omvang van de vernieuwingen in de wijk speelt daarnaast het verwachte overschot aan traditionele eengezinswoningen een rol, evenals de vraag naar generatie/levensloopbestendige woningen.

Voorts is het van evident belang om de bewoners binnen de wijk een wooncarrière te kunnen bieden. Een woningaanbod waar bewoners kunnen kiezen voor huur, koop, grondgebonden, starters, levensloopbestendig schept hiervoor al veel mogelijkheden. Het 'te woon' concept dat Wooncom wil gaan introduceren kan een aanvullende bijdrage leveren.

In Maarsstee worden minder woningen teruggebouwd dan er worden gesloopt. Deze 'verdunding' wordt voornamelijk veroorzaakt door de hedendaagse kwaliteitsvereisten qua woningbouw en omgeving. Genoemd kunnen worden de grotere oppervlaktes van woningen en kavels, het ontbreken van lange rijen woningen en de toename van de hoeveelheid 'groen en blauw' in de wijk. Maarsstee wordt en blijft

hiermee een echte woonwijk, waar overigens ook ruimte is voor kleinschalige dienstverlenende activiteiten.

Gelet op de voorgestane algehele vernieuwing worden geen woningen uit de bestaande voorraad te koop aangeboden. De koop die in de wijk wordt ingebracht, wordt ofwel door Wooncom gebouwd of als bouwkvavel aangeboden.

Gemeente Stadskanaal en Wooncom willen bij de realisatie in concrete deelprojecten aandacht besteden aan onder meer de volgende thema's:

- toekomstgericht bouwen van flexibele woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en ook later op eenvoudige wijze zijn aan te passen;
- woningen zodanig ontwerpen dat het bieden van zorg wordt vergemakkelijkt. Het streven is er op gericht dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- bij de materiaalkeuze zal extra aandacht zijn voor de belasting van het milieu en duurzaamheid. Hergebruik en het beperken van bouwafval staat hierbij centraal;
- gemeente en Wooncom zullen de mogelijkheid onderzoeken om samen met de overheid een experimenteel project te ontwikkelen op het gebied van milieuvriendelijk bouwen in de meest brede zin.

De Nederlandlaan wordt een belangrijke ontsluiting van de wijk. Naast de Nederlandlaan wordt de wijk vanaf de Europalaan via de Belgiëlaan ontsloten. Het profiel van de Belgiëlaan vraagt daarom ook de nodige aandacht. In de Luxemburglaan wordt een knip gemaakt nabij de Gelderselaan om sluipverkeer te voorkomen (alternatieve route om centrum). De Catamaran en de bibliotheek (met woongebouw, school en konditiorei) zijn vanaf de Europalaan bereikbaar. Verkeer over het resterende deel van de Luxemburglaan blijft mogelijk. Vanaf de Amerikalaan zijn de Luxemburglaan en de Duurswoldse laan/Belgiëlaan de belangrijkste ontsluitingen.

Voor de gehele wijk geldt een 30 km/uur regiem waarbij alle verkeerssoorten worden gemengd. Door de inrichting van de straat wordt bereikt dat de automobilisten hun snelheid beperkt houden. Het functieverval tussen de hoofdontsluiting (Luxemburglaan, Nederlandlaan en Belgiëlaan) en de andere straten komt in het inrichting en straatprofiel tot uiting.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,4 auto per woning. Bij (half)vrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats op het eigen erf gerealiseerd te worden.

5.3. Eerste fase herstructurering

Uit het inventarisatie- en analyse rapport blijkt dat het zwaartepunt van de ervaren problemen voornamelijk in het gebied tussen de Nederlandlaan en de Luxemburglaan ligt (kwaliteitsniveau, typologie, etc.). Dit is dan ook één van de eerste deelgebieden die wordt geherstructureerd. Qua tijdspad is de verwachting dat eind 2008 kan worden gestart met de sloop, waarna op zijn vroegst begin 2009 gestart wordt met de nieuwbouw. De totale sloop van de eerste fase van de wijkontwikkeling komt ruwweg uit op de sloop van zo'n 270 woningen; de terugbouw wordt geschat op ongeveer 200 woningen. In de volgende tabel zijn de verschillende deelfasen van sloop en herstructurering opgenomen.

Deelgebieden		Sloop
A1	2 bouwblokken tussen Overijsselse- en Frieselaan	108
A2	bouwblok tussen Friese- en Groningerlaan	51
A3	bouwblok tussen Gelderse- en Overijsselselaan	35

B	bouwblok op de hoek Europalaan/Nederlandlaan	19
C	bouwblok tussen de Europalaan en Gelderselaan	56

Een groot deel van de nieuwbouw bestaat uit woningen in de sociale huur categorie. Ook wordt er nieuwbouw in de koop gerealiseerd (ruwweg zo'n 50 stuks, zowel vrijstaand als geschakeld en twee-onder-één-kap). Zwaartepunt van de te realiseren koop zal rond de Europalaan komen te liggen. Er wordt nadrukkelijk niet alleen voor ouderen gebouwd. Wel zal er aandacht zijn voor het aanbod aan zorgdiensten in de wijk. Alle doelgroepen kunnen in de wijk gehuisvest worden/blijven.

- Europalaan -

Aan de zuidzijde van de Europalaan zijn vrijstaande woningen gepland, aansluitend op de halfvrijstaande woningen aan de Gelderselaan. Vooralsnog wordt niet uitgegaan van het verkopen van kavels, maar van door Wooncom te realiseren koopwoningen. Het gaat om 24 grondgebonden en generatie/levensloopbestendige woningen. (8 vrijstaande en 16 halfvrijstaande woningen) Het totaal heeft een open karakter met enkele doorzichten en een zichtas (langszaamverkeersverbinding) op de achterliggende wijk door middel van twee bebouwingsclusters. Voor de ontsluiting van de woningen wordt een ventweg aangelegd.

Voorts is een markant 'entreegebouw' op de hoek van de Nederlandlaan/Europalaan voorzien. Dit via de Nederlandlaan ontsloten appartementencomplex (al dan niet in combinatie met sociaal-culturele en/of educatieve functies op de begane grond) kent een maximale bouwhoogte van vier woonlagen met maximaal 36 appartementen. Het parkeren zal in een 'groene setting' plaatsvinden. Met dit appartementencomplex worden herhuisvestingsmogelijkheden binnen de wijk gecreëerd. Dit is van belang om de verhuisbewegingen snel op gang te krijgen.

- Luxemburglaan -

Aan de Luxemburglaan wordt voor de duurdere sociale huur gebouwd. Dit gebied benut optimaal de kwaliteiten van de aangrenzende 'groene wig' en anticipeert op de hier voorziene ontwikkelingen als een woontoren en enkele maatschappelijke voorzieningen. Het gebied kent een viertal bebouwingsclusters met brede tussenliggende 'groene vingers' en insteekwegen/parkeerruimtes. De verwachting is dat hier ruimte is voor zo'n 145 woningen waarvan iets minder dan de helft (ruwweg 47%) in de vorm van kleinschalige hoogbouw.

Parallel aan de Luxemburglaan is een centrale groene langzaamverkeersas voorzien ('traverse', wandel/fietsroute). De bebouwing anticipeert hierop door verspringende rooilijnen of door een oriëntatie op zowel deze as als de woonstraat. Op de knooppunten met de insteekwegen zijn grotere groenclusters geprojecteerd in de vorm van speelweides of groengebiedjes (ontmoetingsplekken).

Ook is er ruimte voor gestapelde bouw; dit betreft de bebouwingscluster met enkele woongebouwen ten noorden van de Drentselaan. In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van kleinschalige hoogbouw: maximaal drie bouwlagen met deel berging op de begane grond. Parkeren en groen zijn voorzien op het 'binnenterrein'. Een deel van de gestapelde nieuwbouw is bestemd voor jongeren. Voor deze groep is het mogelijk om af te wijken van het standaard programma van eisen voor wat betreft de afmetingen.



Figur 3. Inrichtingsschets herstructureringsgebied

5.4. Latere fasen herstructurering

Om te voorkomen dat in de eerste fase keuzes worden gemaakt die in latere fasen niet meer passen, is een doorkijk gemaakt naar de verdere toekomst. Daarbij is vooral gekeken naar sloop van de flats aan de Belgiëlaan en de invulling van het binnengebied tussen de Nederlandlaan en de Vlaanderenlaan. Gedacht wordt aan een invulling in het groen. Uitgegaan wordt van een behoorlijke verdunning van woningbouwaantallen in dit deel van de wijk.

De centraal gelegen woningen tussen de Nederlandlaan en de Vlaanderenlaan (uitgezonderd de 'eerste-fase-woningen' aan de Europalaan) zullen de komende 10 tot 15 jaar nog goed verhuurbaar zijn, mits geïnvesteerd wordt in het uitrustingsniveau. Hierbij gaat het om verbeteringen op het gebied van isolatie, verwarming, sanitair en keuken. Het exacte pakket wordt in overleg met de bewoners vastgesteld.

6. Juridische Planbeschrijving

6.1. Algemeen

Het primaire doel van het bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het voorliggende bestemmingsplan heeft echter een tweeledig doel. Het bestemmingsplan is voor een deel ontwikkelingsgericht en voor een deel conserverend van aard. Voor wat betreft de systematiek van bestemmen is gekozen voor éénzelfde regeling, die zowel van toepassing is op die gebieden waar herstructurering wordt voorzien als voor die gebieden die conserverend worden bestemd.

6.2. Digitale toelichting

De digitale opzet van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat de kaart niet alleen wordt gekoppeld met de voorschriften, maar ook met de toelichting, zowel het artikelsgewijze als het algemene deel. Daarmee wordt bereikt, dat de gebruiker snel de voor hem of haar relevante informatie kan krijgen over de achtergronden en de bedoelingen van de juridische regeling en de voorschriften die daarvan deel uitmaken.

6.3. Plankaart

De plankaart vormt voor de doorsnee gebruiker veelal de eerste ingang van het bestemmingsplan. De plankaart moet daarom overzichtelijk en eenvoudig raadpleegbaar zijn. Om die reden wordt een concreet kaartbeeld gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouwmogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de voorschriften af te leiden zijn.

Voor de woondoeleindenbestemmingen wordt gewerkt met grotere bestemmingsvlakken zonder bouwvlakken. Dit heeft als oorzaak het streven naar flexibiliteit en het daardoor beperken van de bestuurslast als gevolg van de met een strakkere manier van bestemmen samenhangende vaak benodigde vrijstellingsprocedures. Voor de overige bestemmingen wordt gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. In het algemeen is voor de begrenzing van deze bouwvlakken de ligging van de bestaande (hoofd)bebouwing op een terrein of perceel als uitgangspunt genomen. Dit onderstreept tegelijk het belang van een volledige en actuele ondergrond van de plankaart. Met het oog op die volledigheid en nauwkeurigheid van bebouwing is de meest recente versie van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) als ondergrond voor de kaart gehanteerd.

Mede met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat (*enkelvoudige bestemming*). Daarmee wordt vorm gegeven aan de toedelingsfunctie van het bestemmingsplan: het plan geeft de verschillende bestemmingen binnen het plangebied hun plaats en regelt de onderlinge verhoudingen en ontwikkelingsmogelijkheden. Waar echter sprake is van een zodanig sterke onderlinge verwevenheid van functies dat het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor een zogenaamde meervoudige bestemming (dubbelbestemming of mengbestemming). Dubbelbestemmingen komen in het bestemmingsplan niet voor. Een voorbeeld van een *mengbestemming* is de bestemming "Gemengde doeleinden", die meerdere functies omvat die op dezelfde plaats voorkomen.

Op de kaart komen tenslotte nog *aanduidingen* voor. Deze worden gebruikt om bepaalde gebruiksvormen of bebouwing binnen een bestemming specifiek te regelen en via de kaart aan een nadere locatie te koppelen. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding "maatschappelijke voorzieningen" binnen de bestemming "Woondoeleinden gestapeld".

6.4. Voorschriften

Functies van de voorschriften

De voorschriften vormen de juridische vertaling van het planologische beleid, dat met het bestemmingsplan wordt beoogd. In dit geval is het doel van het bestemmingsplan tweeledig: Het bestemmingsplan is voor een deel ontwikkelingsgericht en voor een deel conserverend van aard.

Vanuit juridische optiek bezien is de normeringsfunctie een belangrijkste functie van de voorschriften. Het bestemmingsplan functioneert namelijk als bindend toetsingskader voor ruimtelijk relevante activiteiten. Daarmee geven de voorschriften aan de ene kant ruimtelijke gebruiksmogelijkheden en aan de andere kant rechtszekerheid. Het brede begrip "gebruik", zoals dat ook in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voorkomt, kan daarbij worden onderscheiden in bouwen, aanleggen, en gebruik in enge zin. Bouwen en aanleggen kunnen worden beschouwd als bijzondere vormen van gebruik met specifieke (vaak direct visueel waarneembare) ruimtelijke gevolgen en nemen daardoor een afzonderlijke plaats in. Gebruik in enge zin heeft betrekking op alle overige activiteiten die niet bestaan uit bouwen of aanleggen. In de structuur van de voorschriften is de genoemde driedeling ook duidelijk terug te vinden.

Normeringsfunctie en haar spanningsveld

De normeringsfunctie houdt in dat de voorschriften de mogelijkheden één de beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond vastleggen. De mogelijkheid om bijvoorbeeld een bijgebouw te mogen bouwen tot 5,5 meter hoogte, houdt tevens de beperking in om dat bijgebouw tot een hoogte van bijvoorbeeld 7 meter te bouwen. Daarnaast betekent de mogelijkheid om te bouwen voor de één tevens een beperking (bijvoorbeeld van uitzicht) voor de ander. Hoe meer vrijheid de één met de voorschriften gegeven wordt, des te meer wordt de vrijheid van de ander ingeperkt. Het spanningsveld tussen mogelijkheid en beperking is daarmee in feite inherent aan het juridisch systeem.

Flexibiliteit

Het bovengeschetste spanningsveld tussen mogelijkheden en beperkingen doet zich zeker ook voor bij de keuze omtrent de mate van flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsbepalingen, zoals de mogelijkheid om het plan of de daarin voorkomende bestemmingen op grond van artikel 11 van de WRO te wijzigen of om op grond van artikel 15 van de WRO vrijstellingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen van het plan te kunnen verlenen, bieden weliswaar mogelijkheden om op specifieke situaties te kunnen inspelen, maar kunnen de rechtszekerheid van derden daarmee tegelijk beperken. Met het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen is in dit bestemmingsplan om die reden kritisch omgegaan. Zeker in situaties waarin dergelijke bepalingen (met name vrijstellingen) in de toetsingspraktijk voor bepaalde ontwikkelingen zonder meer toepast blijken te worden, is er voor gekozen om geen "schijnzekerheid" te bieden, maar deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk als recht in het plan mogelijk te maken. Als bijkomend effect kunnen daarmee hopelijk de procedurele lasten voor burger en bestuur worden verminderd.

Daar waar wél gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen is getracht deze zoveel mogelijk te koppelen aan een duidelijk omschreven en objectief beoordelingskader. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Waar in de bestemmingsbepalingen noodzakelijkerwijs vrij algemene criteria zijn gebruikt (zoals de woonsituatie of het straat- en bebouwingsbeeld), is in de begripsbepalingen zonodig een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

Opbouw voorschrift per bestemming

Zoals gezegd, wordt elke bestemming afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. Iedere bestemmingsbepaling bestaat op zijn beurt uit een overzichtelijk voorschriftenpakketje, waarbij - conform het gemeentelijke Handboek Digitale Bestemmingsplannen - onderstaande volgorde is gehanteerd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwvoorschriften
3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
4. Aanlegvoorschriften (komt in onderhavig bestemmingsplan niet voor)
5. Gebruiksvoorschriften
6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
7. Strafbepaling
8. Wijzigingsbevoegdheid
9. Wijzigingsprocedure

Op deze wijze zijn, uiteraard voorzover van toepassing, alle voorschriften zoveel mogelijk per bestemming gebundeld, waardoor elke bestemmingsbepaling zelfstandig leesbaar is.

Zodoende krijgt de gebruiker, zowel bij analoge als digitale raadpleging van het bestemmingsplan, in één oogopslag inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

Verder is er bewust voor gekozen om geen zogeheten "beschrijving in hoofdlijnen" in het plan op te nemen. Een dergelijke "beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan het doel of de doeleinden worden nagestreefd" (zie artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) kan met name worden gebruikt om aan de voorschriften een meer beleidsmatige betekenis te geven door de uitvoering van het plan middels instructienormen of toetsingscriteria (met name voor flexibiliteitsbepalingen) nader te reguleren. Vanwege de beperkt programmatische functie en de gekozen opbouw van de voorschriften heeft een beschrijving in hoofdlijnen voor onderhavig bestemmingsplan echter geen duidelijke meerwaarde.

Inhoud voorschrift per bestemming

De inhoud van de verschillende artikelen kan als volgt worden toegelicht.

– Begripsbepalingen –

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten "Op dezelfde leest II" en "Op de digitale leest" van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast. Zo is met name voor bepaalde vormen van bedrijvigheid (zoals bijvoorbeeld voor dienstverlenende bedrijvigheid en horeca) een nadere omschrijving gegeven, mede om deze bedrijfsactiviteiten van andere te kunnen onderscheiden en met het oog op hun ruimtelijke effecten nauwkeuriger op andere functies te kunnen afstemmen.

Vrij centraal bij de wijze van bestemmen staan de begrippen "bouwvlak" en "bouwperceel". Beide begrippen verschillen echter fundamenteel van elkaar. Het bouwvlak is bijvoorbeeld noodzakelijk wanneer men binnen een bestemmingsvlak de situering van gebouwen nader wenst aan te geven. Het is een bestuursrechtelijke term. Het begrip "bouwperceel" is daarentegen een feitelijk begrip dat betrekking heeft op het stuk grond, dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Dit begrip kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per wooneenheid, bedrijf of beheerseenheid te verdelen.

Het bestemmingsplan bepaalt via de bouw- en gebruiksvoorschriften welke bebouwing als zelfstandige eenheid moet worden aangemerkt, maar legt de bouwperceelgrenzen in absolute zin (bijvoorbeeld via het kaartbeeld) niet vast.

Dit biedt de mogelijkheid om, bijvoorbeeld bij eigendomswisseling van gronden met eenzelfde bestemming, binnen de marges van de bouwvoorschriften ook met aan de gronden toekomende -

relatieve - bouwrechten te kunnen schuiven.

Om te voorkomen dat eenmaal bij een bouwaanvraag in aanmerking genomen gronden hierdoor bij latere bouwaanvragen wederom zouden kunnen worden betrokken (zodat bouw mogelijkheden via een omweg zouden kunnen worden opgerekend en gronden uiteindelijk onbedoeld volledig bebouwd zouden kunnen worden) is de zogeheten anti-cummulatiebepaling uit de Bouwverordening van toepassing (artikel 11)

Zowel een bestemmingsvlak als een bouwvlak kunnen dan ook meerdere bouwpercelen omvatten. In het plan is er niet voor gekozen om het aantal bouwpercelen per bouwvlak (op de kaart of in de voorschriften) vast te leggen. Dit betekent, dat splitsing of samenvoeging van percelen op grond van het plan in principe tot de mogelijkheden behoort. Gelet op het feit dat de contouren van de bestaande bebouwing middels bouwvlakken concreet op de kaart zijn vastgelegd, zal dit verschijnsel zich naar verwachting niet gauw voordoen en, als dit wel het geval is, in visueel ruimtelijke zin geen consequenties van grote betekenis hebben.

– *Wijze van meten* –

Deze bepalingen spreken voor zich. Er is bewust voor gekozen om bij het meten ondergeschikte (en in het algemeen overhangende) bouwdelen tot een overschrijding van 0,5 meter ten opzichte van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet mee te rekenen. Dit biedt duidelijkheid en geeft de nodige vrijheid aan ontwerpers. De opsomming van bouwdelen is niet limitatief bedoeld. Omdat voor erkers binnen de bestemming "Tuin" een specifieke regeling is opgenomen, zijn deze echter van toepassing van de hier bedoelde regeling nadrukkelijk uitgesloten.

– *Woondoeleinden 1 en 3* –

De woonfunctie komt van alle functies binnen het plangebied het meest voor. Vanuit beheersoptiek is het daarom met name voor deze functie belangrijk een regeling te treffen, die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit.

Met uitzondering van de gestapelde bouw, hebben alle nieuw te bouwen en bestaande, reguliere woonfuncties (woonhuizen) een bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woonhuizen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpaden, of parkeerterreintjes) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en daken/kapvorm.

Om al deze woonvormen in het kader van de digitalisering van passende regelgeving te kunnen voorzien en bovendien de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten, is er voor gekozen om een splitsing te maken in de woonbestemmingen.

Het onderscheid komt bij de verschillende bestemmingen tot uiting in de bepalingen die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zoals het aantal bouwlagen (uitgedrukt in goothoogte en bouwhoogte) en bepalingen ten aanzien van de daken (al of geen verplichte kap en dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende in het plangebied voorkomende woondoeleindenbestemmingen:

Woondoeleinden	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met lage kap.	max 4,00 m	max 9,00 m	30° - 60°

3	twee bouwlagen met kap	max 7,00 m	max 11,00 m	30° - 60°
---	------------------------	------------	-------------	-----------

Om te voorkomen dat de bouwpercelen worden volgebouwd, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mogen bedragen.

Van belang is verder dat uit overwegingen van flexibiliteit is gekozen voor het systeem van bestemmingsvlakken zonder bouwvlakken, althans voor de woondoeleinden. Dit heeft mede als oorzaak het vermijden van vele vrijstellingprocedures, zoals die zich in de praktijk vaak voordoen bij een strakkere wijze van bestemmen, bij voorbeeld door middel van bouwvlakken. Daarom is gekozen voor een voorschriftmatige benadering waarin de oppervlakte van een hoofdgebouw in principe maximaal 150 m² mag bedragen. Verder zijn er diverse bepalingen opgenomen die onderlinge afstanden en afstanden tot perceelsgrenzen waarborgen. Voorts gelden voor elke type woondoeleinden in principe dezelfde erfbebouwingsbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en gebruiksvoorschriften.

Vanwege de mogelijkheden die de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) bieden voor het vergunningsvrij oprichten van erfbebouwing zijn de mogelijkheden voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in algemene zin beperkt tot de eerder genoemde 50 m², althans voor bouwpercelen tot 500 m². Bij grotere bouwpercelen neemt deze oppervlakte toe tot maximaal 90 m² voor bouwpercelen groter dan 2000 m².

Voor de bebouwing geldt als uitgangspunt dat door de uitbreiding de woonsituatie van belendende percelen niet onevenredig mag worden aangetast. Om die reden zijn bepalingen opgenomen die de afstand tot de zijdelingse perceelgrens regelen.

Verder geldt ten aanzien van de situering dat niet binnen de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd, met uitzondering van erkers en overkappingen (zie ook onder het kopje "Tuin").

Beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis

Gezien de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in Nederland kiest de gemeente voor ruimere mogelijkheden voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis (synoniemen: aan-huis-gebonden beroep, beroep aan huis of vrij beroep). In de jurisprudentie is bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om deze activiteit bij recht in het bestemmingsplan op te nemen. Als kwantitatieve eis geldt, dat de bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwde oppervlakte mag bedragen, met een absoluut maximum van 45 m². Bovendien moet de activiteit worden uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners en eisen die zien op de effecten op de omgeving. Dat laatste betekent dat er geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dat er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten zijn die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken en dat er geen grote reclameborden (>0,5 m²) bij of aan de woning worden geplaatst. Meldings- c.q. vergunningplichtig activiteiten op grond van het bepaalde in de Wet Milieubeheer (bijvoorbeeld door hun omvang of het gebruik van bepaalde machines of anderszins) zijn niet toegestaan.

Onder beroepsmatige activiteit aan huis wordt verstaan: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Onder bedrijfsmatige activiteit aan huis wordt verstaan: het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door

middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

– Woondoeleinden gestapeld –

De gestapelde woningen zijn onder de bestemming "Woondoeleinden gestapeld" gebracht. Ook hier is sprake van een deel ontwikkelingsgericht als een deel beheersgericht. De nog nieuw te bouwen gestapelde woningen zijn qua aantal gelimiteerd door middel van een aanduiding op de plankaart. Het bouwvlak is in het algemeen om de bestaande bebouwing gelegd, met inbegrip van eventuele hogere bouwdelen, zoals uitpandige trappenhuizen of liftschachten. De maximale goot- en bouwhoogten van de woongebouwen zijn aangegeven op de plankaart.

Voor het realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van maximaal 50 % van het erf en een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 meter voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 3,00 meter voor overkappingen.

Ook binnen de bestemming "Woondoeleinden gestapeld" kunnen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden toegelaten (zie hierboven). In het algemeen mag worden aangenomen dat het criterium "woonsituatie" door de intensievere bebouwings- en bewoningssituatie binnen deze bestemming al snel anders zal moeten worden uitgelegd dan dat bij de diverse woonbestemmingen het geval is. Tot slot zijn op de eerste bouwlaag van het woongebouw op de hoek van Gelderselaan, Nederlandlaan en Europalaan maatschappelijke voorzieningen toegestaan (aanduiding "maatschappelijke voorzieningen"), dit vanwege de mogelijke vestiging van diverse maatschappelijke functies in dit gebied.

– Tuin –

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen die als voor- en/of zijtuin zijn aan te merken en waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst wordt geacht om erfbebouwing te situeren. Dit ten gunste van het straat- en bebouwingsbeeld van de woonbuurt-/straat als geheel. De bestemming "Tuin" ligt vóór de voorgevel van een hoofdgebouw en, waar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk wordt geacht, bij voorbeeld in hoeksituaties, ook aan de zijgevel. Door een duidelijk onderscheid te maken tussen het (voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bestemde) erf en het (middels een aparte bestemming geregelde) tuingedeelte wordt tevens getracht sturing te geven aan de mogelijkheid tot het oprichten van vergunningvrije bouwwerken.

In elk geval kunnen vergunningplichtige bouwwerken binnen deze bestemming worden gereguleerd. Als gebouw zijn alleen erkers en overkappingen onder bepaalde voorwaarden binnen de bestemming toegelaten.

– Gemengde doeleinden –

Deze bestemming is toegespitst op het in de woonwijk aanwezige buurtwinkelcentrum. Hier treft men namelijk meerdere verschillende functies in eenzelfde gebouw(encomplex). Naast de in een buurtwinkelcentrum toegestane detailhandelsfuncties biedt deze bestemming ook ruimte aan dienstverlenende bedrijven/instellingen, maatschappelijke voorzieningen van verschillende aard en horecabedrijven categorie 1 en 2. Tevens is het wonen binnen deze bestemming toegestaan, voor zover het bestaande woningen betreft.

– Verkeers- en verblijfsdoeleinden –

De wegen/woonstraten in het plangebied hebben naast een verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie, wat ertoe geleid heeft dat deze wegen/woonstraten en bijbehorende parkeervoorzieningen en snippergroen (zoals bermen) geregeld zijn onder de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Voor een deel van het gebied dat wordt geherstructureerd, is de verblijfsfunctie

belangrijker dan de verkeersfunctie. Dit is in het bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht door middel van de aanduiding "verblijfsfunctie primair".

– *Groenvoorzieningen* –

Al het openbare groen is onder de bestemming "Groenvoorzieningen" gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en bouwwerken slechts beperkt in hoogte.

– *Wijzigingsbepalingen* –

Zoals in de vorige paragraaf onder het kopje 'flexibiliteit' reeds behandeld, bevat het bestemmingsplan in een aantal gevallen een mogelijkheid tot binnenplanse wijziging (het betreft een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO).

Concreet is in dit bestemmingsplan de "wijzigingsbevoegdheid ex artikel 14 van toepassing" op de plankaart aangegeven ten behoeve van verdere herstructering van de wijk Maarsstee. Deze zogenaamde tweede fase die binnen de planperiode is voorzien maakt het mogelijk de bestaande bestemmingen, binnen het op de plankaart als zodanig aangeduide gebied, onderling te wijzigen. Tot slot kunnen ten behoeve van deze herstructureringsopgave nieuwe bouwvlakken op de kaart worden aangebracht. Op deze wijze bestaat er maximale flexibiliteit om het gebied waar herstructering is voorzien op een verantwoorde wijze in te richten, daarbij aansluitend op de uitgangspunten die in het *Wijkontwikkelingsplan Maarsstee* zijn geformuleerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit voorontwerp-bestedingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een ieder de gelegenheid worden geboden tot Inspraak. Daarnaast wordt dit plan in het kader van het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, toegestuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties. De resultaten uit de Inspraak en het Overleg, evenals de gemeentelijke reactie daarop, zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

8. Economische uitvoerbaarheid

p.m.

9. Inspraak en Overleg

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Maarsstee" vanaf 7 februari tot 20 maart 2008 ter inzage gelegen in het gemeen-tehuis. Op 30 januari 2008 is een informatiebijeenkomst in de wijk gehouden waar ook het bestemmingsplan is gepresenteerd.

Daarnaast is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot de hieronder genoemde opmerkingen.

9.1. Inspraak

Onderstaand zijn samengevat de inspraakreacties op het voorontwerp plan weer-gegeven. Alle indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om in een persoonlijk gesprek met de portefeuillehouder een toelichting te geven.

Aansluitend aan een zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen.

De heer en mevrouw Scholtens, Groningerlaan 8 in Stadskanaal.

Nu de Luxemburglaan wordt afgesloten en de Nederlandlaan een directe verbinding krijgt met de Europalaan, maken insprekers zich zorgen over de toename van (sluip)verkeer in de wijk, met name in de Groningerlaan.

Reactie gemeente

De gemeente heft één in- en uitgang van de wijk op de Europalaan op (Luxem-burglaan) en daar komt één voor terug (de aansluiting van de Nederlandlaan). De hele wijk is een 30 km zone en er worden snelheidsremmende maatregelen geno-men. Deze moeten er voor zorgen dat de snelheid van het verkeer geremd wordt en dat het verkeer zich beperkt tot degene die in de wijk moeten zijn. Het is op dit moment nog niet bekend welke maatregelen worden getroffen. Dit wordt in over-leg met de wijk bepaald. Het is niet mogelijk dit in het bestemmingsplan te rege-len en het plan is daarom ook niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreac-tie.

De bewoners van de woningen aan de Nederlandlaan nummers 13, 15, 17, 21, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, en 47 in Stadskanaal.

Bij de wijkontwikkeling Maarsstee worden de garageboxen achter de woningen aan de oneven zijde van de Nederlandlaan gesloopt. Deze garageboxen vormen op dit moment voor de meeste woningen een afscheiding met het openbaar gebied. Bij sloop wordt de privacy van de bewoners aangetast. Om te voorkomen dat er allerlei vormen van afscheiding worden geplaatst, willen de bewoners hiervoor graag een uniforme oplossing. De voorkeur gaat uit naar een muur van circa 2 meter hoog. Daarbij moet eveneens naar de strook grond worden gekeken van het voormalige achterpad, die achter een deel van de woningen is gelegen.

Reactie gemeente

Het verheugt de gemeente dat de bewoners mee denken over de beeldkwaliteit van Maarsstee. De gemeente is het met de bewoners eens dat een duurzame en uniforme afscheiding tussen de achterkant van de tuinen en de wijk de kwaliteit ten goede komt. Daarbij moet ook de strook grond van het voormalige achterpad bij een aantal woningen in beschouwing worden genomen. Het is niet mogelijk dit in het bestemmingsplan te regelen, het plan is dan ook niet aangepast naar aanlei-ding van de inspraakreactie. De gemeente gaat in overleg met Wooncom bekijken hoe dit het beste kan worden uitgevoerd en komt er bij de insprekers op terug.

9.2. Overleg

Commissie Bestemmingsplannen van de Provincie Groningen

externe veiligheid

Uit de toelichting wordt niet duidelijk of er zich eventueel inrichtingen en/of objecten die onder het Besluit Externe Veiligheid vallen, in of nabij het plangebied bevinden die mogelijk consequenties hebben voor de geplande ontwikkelingen. Dit geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verzocht wordt om in de toelichting een paragraaf over externe veiligheid op te nemen waarin aandacht wordt besteed aan genoemde zaken.

Reactie gemeente

In de toelichting van het plan is alsnog een paragraaf Externe veiligheid opgenomen.

bodem

In de bodemparagraaf is een aantal locaties binnen het plangebied genoemd die mogelijk verontreinigd zijn. Volgens de commissie is dit overzicht niet compleet. De bodemparagraaf zal moeten worden aangevuld, zodanig dat hieruit blijkt dat de uitvoerbaarheid en de financiële haalbaarheid van het plan reëel is.

Reactie gemeente

Uiteraard is door de gemeente het historisch bodembestand (HBB) en het gemeentelijk bodeminformatiesysteem NAZCA geraadpleegd. De gemeente heeft hieruit geconcludeerd dat er weliswaar sprake is van potentieel verdachte locaties, maar dat deze de haalbaarheid van het plan niet in de weg staan. Bodemonderzoek is ook nodig voor de te verlenen bouwvergunningen. Wooncom en gemeente zijn op dit moment bezig om deze onderzoeken uit te voeren.

water

Het plan bevat een goede waterparagraaf. Het wateradvies van het waterschap ontbreekt echter. Verzocht wordt dit toe te voegen aan het plan.

Reactie gemeente

Het Waterschap heeft nog niet formeel schriftelijk gereageerd. Uit telefonisch overleg met het Waterschap blijkt, dat men zich kan vinden in de waterparagraaf.

archeologie

In de paragraaf archeologie wordt verwezen naar een advies van het Libau steunpunt. Dit advies is echter niet als bijlage bij het plan opgenomen. Verzocht wordt dit advies toe te voegen.

Reactie gemeente

Het advies is als bijlage toegevoegd.

ecologie

Ook voor ecologie geldt dat het uitgevoerde onderzoek niet is bijgevoegd. Verzocht wordt (de conclusies uit) het ecologisch onderzoeksrapport op te nemen in een bijlage.

Reactie gemeente

Het advies is nog niet afgerond, er moet nog onderzoek naar vleermuizen worden gedaan. Wanneer dit is afgerond wordt het gehele onderzoek als bijlage bijgevoegd.

economische uitvoerbaarheid

In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid.

Reactie gemeente

De economische uitvoerbaarheid zal separaat worden toegestuurd.

verkeer

In de toelichting wordt de Nautilusweg (N374) een stroomweg genoemd. Dit is volgens de commissie een gebiedsontsluitingsweg. Verzocht wordt de toelichting aan te passen.

Reactie gemeente

De toelichting is aangepast.

groen

De waardevolle eikenbeplanting langs de Europalaan en de monumentale platanen aan de Nederlandlaan zijn niet als zodanig inbestemd, maar onder de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" gebracht. De commissie is van mening dat deze een passende, beschermende bestemming zouden moeten hebben.

Reactie gemeente

Betreffende bomen zijn eigendom van de gemeente en bovendien een kostbaar bezit. Betreffende bomen zullen geen 'gevaar lopen' bij de herstructurering van de wijk.

stedenbouwkundige opzet

In het plan ontbreekt een kaart met daarop de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied in de omgeving. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 14) adviseert de commissie voldoende kwaliteitsgaranties op te nemen, met betrekking tot de rooilijnen, groen en ontsluiting.

Reactie gemeente

De bestaande stedenbouwkundige opzet is nog als ondergrond op de plankaart te zien, maar voor de volledigheid heeft de gemeente een luchtfoto van het gebied en z'n directe omgeving in de toelichting opgenomen. Voor de wijzigingsbevoegdheid wenst de gemeente, in overleg met Wooncom, zo weinig mogelijk beperkingen op te nemen, aangezien de plannen nog slechts op hoofdlijnen bepaald zijn. De procedure voor de wijzigingsbevoegdheid biedt voor zowel provincie als belanghebbenden voldoende waarborgen om tot een verantwoorde invulling van de wijziging te komen.

Woningcorporatie Wooncom in Stadskanaal

Volgens Wooncom is er bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingplan een misverstand ontstaan over de grootte van enkele bouwvlakken en het aantal woningen in deze bouwvlakken. Daarnaast zijn er een aantal opmerkingen over de toelichting.

Reactie gemeente

Tijdens het vooroverleg over het stedenbouwkundig plan zijn op verschillende momenten wijzigingen aangebracht. Een nadere vergelijking met het bestemmingsplan wijst uit dat deze niet geheel juist op de plankaart zijn overgenomen. Het gaat met name om de bouwvlakken in de bestemming 'woondoeleinden gestapeld' en als gevolg daarvan de aantallen woningen in deze bestemming. Dit is aangepast. Ook de toelichting is op een aantal punten aangepast. Het betreft verduidelijking op ondergeschikte punten, die daarom hier niet nader behoeven te worden besproken.

Politie Groningen, district Midden/Oost.

De politie adviseert de gemeente om bij afsluiting van de aansluiting van de Luxemburglaan op de Europalaan de 30 km zone te verplaatsen naar de nieuwe aansluiting met de Nederlandlaan.

Reactie gemeente

De gemeente is nog bezig met de uitwerking van de 'nieuwe' aansluiting. Dit vergt, mede in verband met het fietsverkeer, een zorgvuldige afweging. Het advies van de politie wordt in de overwegingen meegenomen.

Hulpverleningsdienst, afdeling risicobeheersing in Groningen

De HVD constateert dat op ca. 160 meter van het plangebied een LPG-tankstation is gelegen. Deze ligt

buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. De HVD concludeert dat een nader advies niet aan de orde is.

Reactie gemeente

In de toelichting van het plan is alsnog een paragraaf Externe veiligheid opgenomen.

Waterschap Hunze en Aa's in Veendam

Heeft nog niet formeel schriftelijk gereageerd. Uit telefonisch overleg met het Waterschap blijkt, dat men zich kan vinden in de in de toelichting opgenomen waterparagraaf.

Gasunie

Heeft het plan getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM. Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letali-teitsgrens van de leidingen bevindt en dat de leidingen niet van invloed zijn op de planontwikkeling.

Eindnoten

- 1. De Commissie Hoekstra is door de regering ingesteld om de problematiek in de Veenkoloniën in beeld te brengen. Kern van het advies van de Commissie is om de eenzijdigheid van het gebied te doorbreken en maatregelen te treffen ter verbetering van het imago.**
- 2. Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bedrijven en milieuzonering, juni 2007**
- 3. Archeologischadvies ten behoeve van het bestemmingsplan Maarsstee te Stadskanaal, Libau steunpunt, Groningen, dec. 2007**
- 4. Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van woningen in de wijk Maarsstee te Stadskanaal, Buro Bakker, Assen, nov. 2007**