

Ruimtelijke Onderbouwing

Realiseren

extra parkeerruimte

Zuiderveen 83 Winschoten



januari 2017

1. Gegevens initiatiefnemer

naam : Meinardi

adres : Zuiderveen 83

plaats : 9674 TB Winschoten

telefoonnummer : 0597-672454

fax of e-mail : huibmeinardi@hotmail.com

2. Aanleiding

Op de locatie Zuiderveen 83, 9674 TB te Winschoten wordt door de familie Meinardi een akker- en tuinbouwbedrijf gerund. Ook is in het pand een boerderijwinkel en een horecavoorziening c.a. ondergebracht. Bij het pand zijn voor de laatstgenoemde activiteiten een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Door een geleidelijke toename van het aantal bezoekers, moest er meer parkeerruimte worden gevonden. Het parkeren schoof steeds meer op naar het achterste gedeelte van het terrein, waar ook de akker- en tuinbouwactiviteiten plaats vinden. Deze combinatie is echter ongewenst, maar was op beperkte schaal nog aanvaardbaar. De problematiek blijkt echter structureel te zijn. Toen het naast gelegen woonhuis met tuin te koop werd aangeboden, is besloten dit pand te verwerven. Een deel van de tuin is uitermate geschikt om hierop een nieuwe parkeerruimte te realiseren. De grond sluit namelijk direct aan op de boerderijwinkel c.a. Door de realisatie van de parkeerruimte, wordt het knelpunt; het combineren van het parkeren op het achterliggende terrein met de akker- en tuinbouwactiviteiten, opgelost. De veiligheid binnen het bedrijf, maar zeker ook voor de bezoekers wordt aanzienlijk verbeterd.

3. Omschrijving project / Ruimtelijke onderbouwing

Het project omvat de aanleg van 20 parkeerplaatsen voor personenauto's op het terrein naast het pand Zuiderveen 83 in Winschoten. Een gedeelte van de tuin van de naastgelegen woning Zuiderveen 81 wordt hiervoor gebruikt. Bij de woning blijft nog meer dan voldoende tuingrond aanwezig.

De parkeerruimte wordt verhard door middel van straatklinkers, waarbij de parkeervakken in een afwijkende kleur worden aangegeven. Centraal op de parkeerplaats komt een kleine overdekte ruimte voor het stallen van de winkelwagentjes. Langs de buitenkant wordt het terrein afgewerkt met een hekwerk van gezaagde boomplanken hoog ca. 70 cm.

Rondom de tuin staat een forse singelbeplanting, met daarin hoog opgaande bomen. Deze groensingel blijft gehandhaafd. Hierdoor blijft de parkeervoorziening visueel afgesloten vanaf de belendende percelen. Vanuit landschappelijk oogpunt gezien is dit de meest voor de hand liggende plek om parkeerruimte te realiseren.

Met de aanleg van de extra parkeerruimte wordt voorkomen, dat op bepaalde piekmomenten door bezoeker aan het pand Zuiderveen 83, langs de doorlopende openbare weg geparkeerd gaat worden. De verkeersveiligheid wordt met de aanleg van extra parkeerruimte op het eigen terrein zeker een dienst bewezen. Voor de verkeersstroom op het erf van het bedrijf is een circulatiesysteem ingesteld. Er wordt gebruik gemaakt van een inrit en uitrit van en naar het bedrijf. Hiermee wordt voorkomen, dat komende en vertrekkende voertuigen elkaar moeten passeren.



Plangebied - Zuiderveen 83 Winschoten

4. Relatie met geldend beleid

Het rijks-, provinciaal- en regionaalbeleid is erop gericht, dat parkeren bij bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk plaats vindt op het eigen terrein. Ook het gemeentelijk beleid gaat uit van zoveel mogelijk centraal parkeren en daar waar mogelijk op het eigen terrein.

Vigerend bestemmingsplan

In het Bestemmingsplan Buitengebied Oldambt, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 20 maart 2013, heeft het perceel aan het Zuiderveen 81 de bestemming "Wonen". Het perceel ligt in het bebouwingslint langs het Zuiderveen. De bebouwing in de omgeving is voornamelijk bestemd en in gebruik als en voor agrarische bedrijven.

Een gedeelte van de tuin behorende bij de bestemming wonen, zal worden ingericht voor parkeren. Omdat het hier gaat om parkeren ten behoeve van het naastgelegen bedrijf, is er geen sprake van parkeren op eigen erf en is er een kleine strijdigheid met de bestemming. De woning met tuin en het bedrijf hebben dezelfde eigenaar.

De tuin behorende bij de woning heeft een dusdanige omvang, dat er na het realiseren van de parkeerplaatsen nog meer dan voldoende tuingrond bij de woning aanwezig blijft. De plek waarop de parkeervoorziening wordt aangelegd heeft een directe relatie de daarnaast gelegen boerderijwinkel c.a. Er is sprake van korte looplijnen vanaf het parkeerterrein naar de winkel c.a.

Door de inpassing in het aanwezige landschappelijke singellandschap vormt de parkeerruimte een visueel geheel met het naastgelegen bedrijf. Door al deze factoren heeft de verandering nagenoeg geen invloed op de omgeving en is sprake van een geringe afwijking van het vigerend bestemmingsplan

Binnen de Wabo zijn er mogelijkheden om deze planologische afwijking mogelijk te maken. De aanpassing heeft geen gevolgen voor het toekomstig ruimtelijk beleid.

5. Milieuaspecten

De aanleg van de parkeervoorziening kent geen nadelige milieuaspecten.

Op grond van de Wet milieubeheer vinden er geen activiteiten plaats waarvoor een milieuvergunning vereist is

Het hemelwater van de tuin kon in de tuinbodem opgenomen worden en werd grotendeels afgevoerd naar een bestaande scheidingsloot. Het hemelwater van de verharding van de parkeerplaats wordt eveneens afgevoerd naar dezelfde scheidingsloot. Deze sloot heeft een dusdanige grote capaciteit (staat meestal droog), dat er geen extra capaciteit nodig is om het hemelwater op te vangen.

6. Belemmeringen project

De verkeersveiligheid is niet in het geding. De veiligheid op het agrarisch terrein wordt aanzienlijk verbeterd door het scheiden van de functies.

Er is geen sprake van privaatrechtelijke aspecten en de bestaande bomen blijven gespaard.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een particulier initiatief. De procedurekosten die door de gemeente worden gemaakt worden (al dan niet volledig) door leges gedekt. Kosten voor andere voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De voorliggende aanvraag wordt niet aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Er behoeft dan ook geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet te worden opgesteld.

8. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is.

Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk - planologisch oogpunt. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot het verlenen van de gevraagde toestemming/vergunning over te kunnen gaan.

=====