



Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en
Kloostervallei'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 maart 2020 tot 23 april 2020 ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven over het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn vijf zienswijzen ontvangen. Ambtshalve is het bestemmingsplan op twee punten aangepast.

2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1

Opmerking:

De indiener van de zienswijze richt zich op de bestemming van het perceel, kadastraal bekend gemeente Winschoten, Sectie E, nummer 2939. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch". In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch – cultuurgrond". De indiener van de zienswijze geeft aan dat dit een verandering van het nu nog mogelijke gebruik inhoudt, wat met name blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan.

Volgens de indiener van de zienswijze wordt hiermee toegewerkt naar de omvorming van het mogelijke gebruik naar "ondergeschikte-" en "hobbymatige" agrarische functies, hetgeen neer komt op een "openbaar groenfunctie" voor de buurt.

De indiener van de zienswijze verzoekt de huidige geldende bestemming en de functionele bouw- en gebruiksmogelijkheden van het terrein te herstellen.

Tot slot stelt de indiener van de zienswijze de gemeente aansprakelijk voor de gemaakte juridische kosten.

Reactie:

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "agrarisch- bedrijf" en "agrarisch-cultuurgrond". Het vigerende bestemmingsplan "Langebied – Winschoten" kent dit onderscheid niet. De aanleiding om onderscheid te maken tussen beide bestemmingen is het harmoniseren van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dit wordt gedaan vooruitlopend op de Omgevingswet, waarbij één Omgevingsplan voor de hele gemeente moet worden vastgesteld. Het onderscheid tussen beide bestemmingen is in overeenstemming met eerder vastgestelde bestemmingsplannen, zoals "Midwolda-Oostwold".

Het onderscheid tussen beide bestemmingen zit met name in de bouwmogelijkheden. De bestemming "agrarisch-bedrijf" is gebruikt voor de bebouwde percelen van agrarische bedrijven. De onbebouwde agrarische percelen hebben de bestemming "agrarisch-cultuurgrond".

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel Winschoten, Sectie E, nummer 2939 de bestemming "Agrarisch". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor cultuurgrond, groenvoorzieningen, wegen, paden, verhardingen en water. Binnen deze bestemming zijn gebouwen slechts toegestaan binnen het bouwvlak. Aangezien op het perceel geen bouwvlak rust, is het oprichten van gebouwen niet mogelijk. Het gebruik van het perceel voor gebouwen ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering of een bedrijfswoning (als genoemd in artikel 3.1 onder a en b) is daarmee niet mogelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als "Agrarisch – Cultuurgrond". De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor cultuurgrond, water, groenvoorziening, paden en wegen. Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Gelet op het bovenstaande zorgt het bestemmingsplan niet voor een beperking van de bouwmogelijkheden, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden bevat het ontwerpbestemmingsplan wel een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Overeenkomstig artikel 4.3 lid b van het ontwerpbestemmingsplan is het niet toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van volwaardige agrarische hoofdberoepsbedrijven. Overeenkomstig hetgeen de indiener van de zienswijze stelt, zijn hierdoor in feite alleen “ondergeschikte-“ en “hobbymatige” agrarische functies toegestaan. Deze beperkende regeling is per abuis in het bestemmingsplan opgenomen. Zoals gesteld in de toelichting betreft het een conserverende bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling het gebied te transformeren, door een beperking ten opzichte van het huidige toegestane gebruik op te nemen.

Artikel 4.3 lid b verwijderen we uit de planregels. De toelichting van het bestemmingsplan vullen wij aan overeenkomstig het bovenstaande, zodat duidelijk is wat het doel van het onderscheid tussen de bestemming “agrarisch-bedrijf” en “agrarisch-cultuurgrond” is en waarin dit verschil is gelegen.

Voor het vergoeden van de juridische kosten bestaat geen aanleiding.

Zienswijze 2

Opmerking 1:

De indiener van de zienswijze richt zich op de bestemming “agrarisch-cultuurgrond”. Gesteld wordt dat deze bestemming de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden beperkt vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is geen ruimtelijke grond. De indiener van de zienswijze verzoekt de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te herstellen.

Reactie 1:

Hetgeen gesteld door de indiener van de zienswijze komt overeen met hetgeen gesteld door de indiener van zienswijze 1. Voor de reactie verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 1.

Opmerking 2:

De indiener van de zienswijze verzoekt het mogelijk te maken om op het perceel St. Vitusholt 7^e laan 13A te Winschoten een woning te bouwen. Volgens de indiener van de zienswijze is daartoe eerder een toezegging gedaan door de gemeente.

Reactie 2:

De gemeente Oldambt wil de ruimtelijke structuur, met haar open gebieden, van het Lanengebied beschermen. Een verdere verdichting van het gebied is niet wenselijk. Daar komt bij dat het onderhavige perceel is gelegen in het provinciaal buitengebied. Overeenkomstig artikel 2.13.1 van de Provinciale omgevingsverordening (POV) is het niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren in het provinciaal buitengebied. Op grond van artikel 2.13.4 van de POV kan hierop een uitzondering gemaakt worden wanneer voormalige agrarische gebouwen met een oppervlakte van ten minste 750m² gesloopt worden.

Het wijzigen van de bouwmogelijkheden op het betreffende perceel is in beginsel onwenselijk, aangezien dit het ruimtelijke karakter van de omgeving aantast. De gemeente heeft eerder aangegeven hierop een uitzondering te willen maken, wanneer sprake is van de bovengenoemde “ruimte voor ruimte” regeling. In dat geval zou het bebouwd oppervlak in de directe omgeving per saldo afnemen, hetgeen de ruimtelijke structuur ten goede komt. Het bouwwerk dat aanwezig is op het betreffende perceel is hiervoor echter te klein. Daarom zou ook de bebouwing op een ander perceel in de directe omgeving gesloopt moeten worden. De indiener van de zienswijze geeft aan hier geen medewerking aan te willen verlenen. Daarom kan van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt worden.

Het verzoek is in strijd met het gemeentelijke beleid als verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en in strijd met de POV. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 3

Opmerking 1:

Het Waterschap richt zich in de zienswijze op de bepalingen opgenomen onder de artikelen behorende bij de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 1, 2 en 3". In deze artikelen is een vergunningplicht opgenomen voor het permanent verlagen van het waterpeil. Het waterschap geeft aan dat deze bepaling het uitvoeren van de taken van het waterschap in de weg staat. Daarbij geeft het waterschap aan dat bij het nemen van besluiten over het veranderen van het waterpeil alle relevante aspecten zorgvuldig meegewogen worden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning zou leiden tot een dubbele regelgeving. Het waterschap verzoekt daarom de bepaling te verwijderen dan wel aan te passen zodat deze het uitvoeren van de taken van het waterschap niet in de weg staat. Dit zou kunnen door de vergunningplicht te vervangen voor een onderzoekplicht.

Reactie 1:

De zienswijze komt overeen met de inspraakreactie van het waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt de reactie daarop hieronder herhaald.

Peilverlaging van waterstanden kan onder andere een effect hebben op de bodemcondities met negatieve effecten op archeologische (met name organische- en metaal-) resten in de bodem als gevolg. Een tweede probleem met peilverlaging is dat een lagere grondwaterstand leidt tot oxidatie van veen, waardoor het veenpakket inklinkt (denk ook aan de verzakkingsproblematiek) en archeologische resten binnen bereik van de ploeg komen.

Om de invloed van de verlaging van het waterpeil op de archeologische resten inzichtelijk te maken zijn er algemene regels geformuleerd. Het betreft hier geen algeheel verbod, maar een vergunningplicht waarbij de gevolgen voor archeologische resten inzichtelijk wordt gemaakt. In feite staat deze bepaling het uitvoeren van de taken van het Waterschap niet in de weg. De regel is een waarborg om bij concrete plannen voor peilverlaging een goede afweging te maken tussen alle belangen, waaronder het belang van het beschermen van archeologische resten.

Naar aanleiding van deze zienswijze en de inspraakreactie van het waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan en naar aanleiding van overleg is besloten de archeologische bestemmingen aan te passen.

De zienswijze geeft aanleiding om het plan te wijzigen. Aan de regels van de archeologische bestemmingen is een specifieke gebruiksregel toegevoegd. Deze specifieke gebruiksregel luidt: Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:

- a) *op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;*
- b) *op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;*
- c) *één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:*
 1. *een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
 2. *een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;*
 3. *een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.*

Opmerking 2:

De gemeente heeft op verzoek van het waterschap een vergunningplicht opgenomen voor uitbreidingen van verhard oppervlak van meer dan 150 m². De formulering van artikel 38.1 wekt echter de indruk dat de gemeente beoordeeld of er voldoende compenserende waterberging wordt gerealiseerd, gebaseerd op een vuistregel. Het waterschap wil om mogelijke wateroverlast te voorkomen graag maatwerkeisen kunnen opstellen. Daarom stelt het waterschap een wijziging van het artikel voor, op basis waarvan het waterschap plannen kan beoordelen wanneer sprake is van een toename van het verhardingsoppervlak van meer dan 150 m².

Reactie 2:

De gemeente kan zich vinden in de redenering van het waterschap. Maatwerkvoorschriften kan mogelijke wateroverlast voorkomen.

Artikel 38.1 passen we aan, overeenkomstig het voorstel van het waterschap.

Zienswijze 4

Opmerking:

De indiener van de zienswijze richt zich op de aanduiding “karakteristiek” ter plaatse van de woningen St. Vitusstraat oneven 5 t/m 25 en even 2 t/m 82. Volgens de indiener van de zienswijze kennen de woningen grote funderingsproblemen en voldoen de woningen energetisch, bouwkundig, bouwfysisch en plattegrond-technisch niet aan de huidige kwaliteitsnormen. Gelet op de kosten is de exploitatie van de woningen niet oneindig. Acantus verzoekt de aanduiding “karakteristiek” niet op te nemen voor de betreffende panden.

Reactie:

De gemeente Oldambt hecht waarde aan het behoud van erfgoed. Daarom heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt in 2016 middels een motie het gemeentebestuur opgedragen om alle karakteristieke panden te beschermen. Daarnaast is de gemeente via de Provinciale Omgevingsverordening (POV) artikel 2.9.1 verplicht om karakteristieke panden te inventariseren en te beschermen tegen (gedeeltelijke) sloop. Karakteristieke panden zijn overeenkomstig de POV artikel 2.7: *“gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid”*. De karakteristieke panden in het onderhavige bestemmingsplan zijn aanwezen overeenkomstig deze criteria.

De indiener van de zienswijze bestrijdt de opgenomen regeling voor karakteristieke panden niet. Ook bestrijdt de indiener van de zienswijze niet dat de panden voldoen aan de gestelde criteria. De bouwkundige, bouwfysische, energetische of plattegrond-technische staat die de indiener van de zienswijze aanhaalt vormen overeenkomstig de POV geen criterium bij het aanwijzen van karakteristieke panden. Dat is ook niet mogelijk; het zou in strijd zijn met het doel achter de gestelde regel.

Overigens beschermt de opgenomen regeling alleen de uitwendige karakteristieke hoofdvorm. Interne wijzigingen aan bijvoorbeeld de plattegrond alsmede reguliere onderhoudswerkzaamheden zijn nog steeds mogelijk. Bovendien bevat de regeling geen algeheel sloopverbod, maar een vergunningplicht voor de sloop van karakteristieke panden. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 36.5 lid d kan een vergunning verleend worden voor de sloop van karakteristieke panden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 5

Opmerking:

Nouryon Salt BV en Nouryon Chemicals BV (hierna: Nouryon) merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van haar – voorgenomen – zoutwinningsactiviteiten in het plangebied, niet is opgenomen in het bestemmingsplan en ook anderszins geen rekening is gehouden met haar (toekomstige) zoutwinningsactiviteiten in dit gebied. Ten aanzien van dit punt diende Nouryon een reactie in op het voorontwerpbestemmingsplan. Nouryon kan zich echter niet vinden in de reactie van de gemeente.

De gemeente gaf aan de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen vooruitlopend op de Omgevingswet. Daarnaast gaf de gemeente aan dat de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen uit het vigerende bestemmingsplan te ruim is.

Nouryon geeft aan dat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld en dat het bestemmingsplan moet worden opgesteld op basis van de huidige wetgeving. Volgens Nouryon kan de wijzigingsbevoegdheid alleen vervallen wanneer op basis van nieuwe inzichten de wijzigingsbevoegdheid niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen zwaarder zou wegen dan de belangen bij het behoud van de wijzigingsbevoegdheid. Van dergelijke nieuwe inzichten is volgens Nouryon geen

sprake. Nouryon verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan over te nemen. Mocht deze regeling te ruim zijn dan kan de wijzigingsbevoegdheid beperkt worden tot de gronden die voor de toekomstige zoutwinningsactiviteiten benodigd zijn.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid was vooruitlopend op de Omgevingswet niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De Omgevingswet zou binnen een half jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan in werking treden, hetgeen onvoldoende tijd zou zijn om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Inmiddels is bekend geworden dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld. Hierdoor is naar verwachting voldoende mogelijkheid om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

Van nieuwe inzichten waaruit blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is overeenkomstig hetgeen Nouryon in haar zienswijze stelt, geen sprake.

De wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen uit het vigerende bestemmingsplan is relatief ruim; deze geldt voor alle gronden met de bestemming "Agrarisch". Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is het daarom wenselijk de wijzigingsbevoegdheid te beperken. Om die reden is aan de regeling toegevoegd dat deze alleen kan worden ingezet ter plaatse van de nieuw opgenomen aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'. Deze aanduiding bevindt zich op de door het Rijk vergunde locaties. Zie ook ambtshalve wijzigingen.

De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan nemen we over voor zover het de gronden betreft die voor de toekomstige zoutwinningsactiviteiten benodigd zijn. De toelichting, regels en plankaart passen wij hierop aan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve voeren we de volgende wijziging door:

- In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming "leiding-stikstof" opgenomen voor de aanwezige stikstofleiding X-803. Na controle op basis van de actuele leidinggegevens blijkt de dubbelbestemming niet precies boven de leiding gesitueerd te zijn. De plankaart passen wij aan, zodat de leiding in het midden van de dubbelbestemming "leiding-stikstof" ligt.
- De bestemming van Grintweg 96 te Winschoten is hersteld en weer voorzien van de bestemming 'bedrijf'.
- Voor de gronden met de bestemming 'bos' aan de Meidoornlaan is een maatwerk regeling i.v.m. bodemsanering opgenomen. Deze regeling sluit aan bij de regeling die gold in het bestemmingsplan Lanengebied – Winschoten, dat betekent dat:
 - a. De algemene aanduiding "Overige zone – bodemsanering" is opgenomen.
 - b. de waterzuiveringsinstallatie naast de aanduiding de bestemming 'bos' krijgt in plaats van de bestemming 'bedrijf'.
 - c. de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunning) uit de bestemming 'Bos' is gehaald.
 - d. dagrecreatief en educatief medegebruik uit de bestemming 'Bos' is gehaald.
 - e. We opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht tot ten hoogste 8 meter;
 - f. we nemen op dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak 100% mag bedragen, conform het ontwerpbestemmingsplan.
- In de bestemming 'wonen – 1' is aan lid 23.1, sub a, onder 1, categorie B van bijlage 2 toegevoegd.
- Aan lid 4.4 is toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid alleen bedoeld voor zoutwinning en niet voor andere mijnbouwactiviteiten dan wel ter voorbereiding van andere mijnbouwactiviteiten zoals bijvoorbeeld opslag van stoffen zijnde waterstof/stikstof etc. Zowel de toelichting als de regels zijn hierop aangepast.
- Door het college zijn twee brieven ontvangen van indieners van eerdere zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei', gericht aan de voorzitter en leden van raadscommissies BMR/SWI van de gemeente Oldambt. De vergadering van de raadscommissie BMR is op 5 oktober 2020 niet doorgegaan vanwege coronamaatregelen, zodat de brieven niet zijn behandeld door de raadscommissie. De

onderwerpen van deze vergadering worden nu rechtstreeks behandeld door de gemeenteraad op 26 oktober 2020, waarvan de afzenders van de brieven op de hoogte zijn gesteld. In de bijlage bij deze nota is de reactie van het college op deze twee brieven opgenomen. Naar aanleiding van deze brieven is artikel 4, lid 4.2.1, sub b als volgt aangepast:

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs een wegzijde niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen het straat- en landschapsbeeld niet mogen aantast

4. Conclusie

De zienswijzen en ambtshalve aanpassing geven aanleiding tot wijzigingen op de toelichting, regels en plankaart.

Reactie op de twee brieven, gedateerd respectievelijk 28 september 2020 en 1 oktober 2020, van indieners van eerdere zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei', gericht aan de voorzitter en leden van raadscommissies BMW/SWI van de gemeente Oldambt.

INLEIDING.

Door het college zijn ontvangen twee brieven van indieners van eerdere zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei', gericht aan de voorzitter en leden van raadscommissies BMR/SWI van de gemeente Oldambt. De vergadering van de raadscommissie BMR is op 5 oktober 2020 niet doorgegaan vanwege coronamaatregelen, zodat de brieven niet zijn behandeld door de raadscommissie. De onderwerpen van deze vergadering worden nu rechtstreeks behandeld door de gemeenteraad op 26 oktober 2020, waarvan de afzenders van de brieven op de hoogte zijn gesteld.

Het college wil graag hierbij een reactie geven op de beide brieven. We hebben geconstateerd dat beide brieven eenzelfde inhoud hebben op het onderwerp bebouwing van percelen met de bestemming 'Agrarisch cultuurgrond'. We hebben hierop één reactie geformuleerd. De brief van 28 september 2020 richt zich ook op een verzoek tot de bouw van een woning op het perceel aan de St. Vitusholt, 7^e laan, no. 13a.

REACTIES.

De reacties op de twee onderdelen zijn als volgt.

I. Bebouwing van percelen met de bestemming 'Agrarisch cultuurgrond'.

In beide brieven wordt positief gereageerd op het ingaan op het verzoek de gebruiksmogelijkheid van agrarisch te herstellen; in de zienswijzennota wordt voorgesteld de beperking in artikel 4.3 onder b te schrappen. Er wordt gevraagd om een handhaving van de bebouwingsmogelijkheden, zoals omschreven in artikel 3.2.2. van het geldende bestemmingsplan Lanengebied Winschoten. Gedoeld wordt op:

- Gebouwen en bouwwerken van geringe afmeting en omvang voor beschutting van dier, mens en gereedschap.
- Erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter, zoals ook voor andere bestemmingen in het plan geldt.

Bij de brief d.d. 1 oktober 2020 was een bijlage gevoegd, genaamd 'Vergelijking huidig bestemmingsplan en nieuw bestemmingsplan'. Op 2 oktober is ambtelijk per mail (bijlage 1) gevraagd om een toelichting, omdat er een verschil is geconstateerd tussen

- de opgenomen tekst van die bepaling van het huidige bestemmingsplan in die vergelijking en
- de tekst, zoals deze staat in het bestemmingsplan Lanengebied Winschoten op

www.ruimtelijkeplannen.nl

Zoals blijkt uit de als bijlage 2 toegevoegde brief van 6 oktober 2020 is hierop niet ingegaan.

Beoordeling verzoek.

Voorop willen wij stellen dat het lijn is gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit bestaande plannen op te nemen bij vaststelling van een nieuw plan. Uitzonderingen kunnen onder andere zijn doelen van gemeentelijk beleid, honoreren initiatieven en een afwijkende feitelijke situatie.

Geldend bestemmingsplan Lanengebied Winschoten

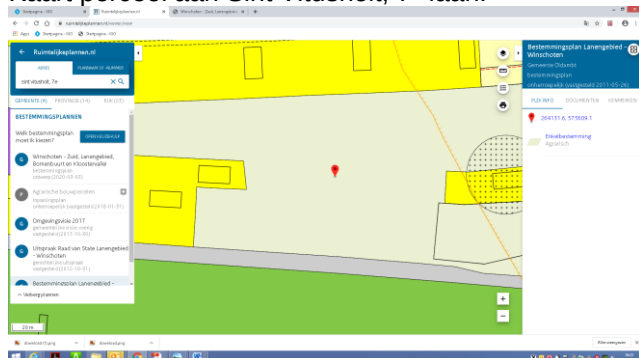
De gronden van de indieners van de zienswijzen zijn volgens het geldende bestemmingsplan Lanengebied Winschoten 2011 bestemd voor 'Agrarisch'. In de bijlage 3 hebben we de regels van die bestemming opgenomen.

Op de volgende kaarten uit het bestemmingsplan zijn op de gronden waar het om gaat geen bouwvlakken opgenomen.

Kaart perceel achter de Rosa Caninalaan.



Kaart perceel aan Sint Vitusholt, 7^e laan.



Omdat gebouwen (zie artikel 3.2.1 onder) en bouwwerken (zie artikel 3.2.2 onder a.) alleen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, zijn op de gronden waarop de indieners duiden geen gebouwen en bouwwerken toegestaan.

Uitgezonderd hiervan zijn erf- en terreinafscheidingen. Die zijn wel toegestaan (zie het artikel 3.2.2, onder a en d). Een hoogte van 2 meter is toegestaan; de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Voorgesteld nieuw bestemmingsplan Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei. Voorstel in het bestemmingsplan 'Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei' is de gronden te bestemmen voor Agrarisch-Cultuurgrond. Achtergrond hiervan is een onderscheid tussen onbebouwde agrarische gronden met deze bestemming en gronden met bebouwing met de bestemming Agrarisch – Bedrijf. Dit onderscheid maken we in alle bestemmingsplannen die we momenteel aan het actualiseren zijn. In alle nieuwe bestemmingsplannen nemen we gelijkluidende regels op.

In bijlage 4 hebben we de regels van de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' opgenomen, zoals die in het ontwerp zijn opgenomen (dus nog met de tekst van het artikel 4.3 onder b, waartoe het voorstel is in de zienswijzennota deze te schrappen).

Op de gronden zijn geen bouwwerken toegestaan behouders erf- en tuinafscheidingen (zie artikel 4.2.1 onder a) Erf- en tuinafscheidingen mogen een hoogte hebben van meer (artikel 4.2.1 onder b).

Vergelijking.

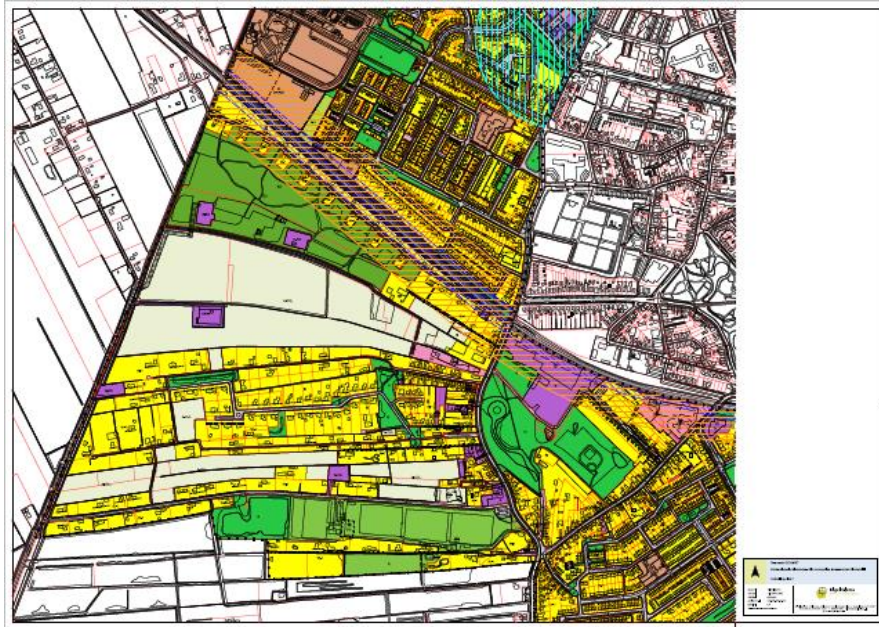
Een vergelijking tussen beide bestemmingen levert het volgende op:

- in beide plannen zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan;
- uitgezonderd hierop zijn erf- en terreinafscheidingen. Afwijkend is dat in het geldende bestemmingsplan Lanengebied Winschoten er gedeeltelijk ruimte is voor erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter.

Beoordeling.

De gronden van de indieners liggen voor wat betreft de één aan het eind van de Rosa Caninalaan en voor de andere langs St. Vitusholt, 7^e laan (nabij hun bedrijfspand). In dit meer zuidelijke gebied hebben tussen de 7^e en de 4^e laan meer percelen deze bestemming. Ook een aantal percelen tussen

2^e laan en de Meidoornlaan hebben de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond'. Op de onderstaande kaart is de kleur van deze bestemming lichtgroen.



Het zijn juist deze percelen die het karakter van het Lanengebied van een open structuur met daartussen bebouwing bepalen. De gronden hebben ook van oudsher het kenmerk van geen bebouwing. Dit geldt ook voor de percelen van de indieners van de zienswijzen. Nu ook in het geldende bestemmingsplan er geen gebouwen of bouwwerken met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan, stellen wij voor hieraan vast te houden.

Uitzondering hierop zijn de erf – en terreinafscheidingen. Daar is in het geldende bestemmingsplan al een mogelijkheid van 2 meter met uitzondering van gronden voor de voorgevel c.q. het verlengde ervan.

Op zich kan deze mogelijkheid blijven bestaan mits oog is voor de gevolgen van de hoogte. Foto's van de betrokken percelen tonen dit aan. Deze zijn genomen vanaf de wegzijde.





Uit de bovenste foto's blijkt wel het open karakter van het gebied. Om voortzetting van dat karakter te waarborgen, achten wij een verscherping van de bepaling wel op zijn plaats. De bepaling kan dan als volgt komen te luiden:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs een wegzijde niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - b. erf- en terreinafscheidingen het straat- en landschapsbeeld niet mogen aantasten.

Ter toelichting het volgende.

Er is onder 1 gekozen om de beperking tot 1 meter te koppelen aan de wegzijde. Dit om discussies te vermijden over een mogelijke voorgevel en het verlengde ervan. Langs de wegzijde is de hoogte beperkt tot 1 meter.

Bij de tweede bepaling is de achtergrond dat het gaat om erf- en terreinafscheidingen van agrarisch onbebouwde percelen. Het karakter ervan is anders dan afscheidingen van woonpercelen: privacy bijvoorbeeld speelt geen rol. De koppeling aan het straat- en landschapsbeeld kan een waarborg zijn voor openheid van de percelen

De voorgestelde bepaling kan in plaats komen van de bepaling in artikel 4.2.1 onder b van het vast te stellen bestemmingsplan "Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei".

Bouw woning

De brief van 28 september 2020 richt zich ook op het verzoek tot de bouw van een woning op het perceel Sint Vitusholt 7^e laan 13a in Winschoten.

In de zienswijzennota is uitgebreid ingegaan waarom dit niet leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente Oldambt wil de ruimtelijke structuur, met haar open gebieden, van het Lanengebied beschermen. Een verdere verdichting van het gebied is niet wenselijk. Verder wordt in het kader van de Woonvisie op dit moment geen ruimte geboden voor nieuwbouw in dit gebied. Voorrang is er voor inbreidingsprojecten met een kwaliteitsweging.

Daar komt bij dat het onderhavige perceel is gelegen in het provinciaal buitengebied. Overeenkomstig artikel 2.13.1 van de Provinciale omgevingsverordening (POV) is het niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren in het provinciaal buitengebied. Op grond van artikel 2.13.4 van de POV kan hierop een uitzondering gemaakt worden wanneer voormalige agrarische gebouwen met een oppervlakte van minimaal 750m² gesloopt worden.

Het wijzigen van de bouw mogelijkheden op het betreffende perceel is onwenselijk, aangezien dit het ruimtelijke karakter van de omgeving aantast. De gemeente heeft eerder aangegeven hierop een uitzondering te willen maken wanneer sprake is van de bovengenoemde 'ruimte voor ruimte' regeling. In dat geval zou het bebouwd oppervlak in de directe omgeving per saldo afnemen, hetgeen de ruimtelijke structuur ten goede komt.

De afgelopen jaren is diverse keren met de indieners van de reactie en diens adviseurs hierover gesproken. Iedere keer is aangegeven dat de bouw van een woning aan de Sint Vitusholt 7^e laan 13a

alleen toegestaan wordt als er sprake is van bedrijfsverplaatsing (of sloop van bedrijfspanden). In augustus 2019 is dit nogmaals bevestigd aan de indieners van de reactie.

Het beleid in deze is de afgelopen jaren niet gewijzigd en is ook op dit moment niet gewijzigd. Deze nadere zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Conclusie

1. Als gevolg van de reacties voor te stellen de bepaling van artikel 4.2.1. onder b als volgt te wijzigen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs een wegzijde niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. erf- en terreinafscheidingen het straat- en landschapsbeeld niet mogen aantasten.
2. Voor het overige leiden de beide reacties niet tot voorstellen tot wijziging