

Raadsvoorstel



Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Winschoten - zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei'
Datum commissievergadering	5 oktober 2020. Deze commissievergadering ging niet door. Daar stond dit onderwerp onder zaaknummer 56445-2020 geagendeerd. Het nu aangeboden raadsvoorstel 79608-2020 is een gewijzigde versie.
Datum raadsvergadering	26 oktober 2020
Zaaknummer	79608-2020
Steller	Lammechien Hut
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/of vastgesteld beleid	Het voorontwerp bestemmingsplan is vastgesteld op 29 oktober 2019 door het college. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld op 25 februari 2020 door het college. Van beide besluiten is het college op de hoogte gesteld door middel van raadsbrieven.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. In te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen zoals opgenomen in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen en de in de Reactienota opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. 2. Het bestemmingsplan 'Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.02BP0009-0402, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen. 3. Geen exploitatieplan vast te stellen. 4. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat hoort bij de wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro door middel van een van de wijzigingsbevoegdheden uit voorliggend bestemmingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.
Samenvatting	Het gaat primair om een actualisering van bestemmingsplannen. Met de herziening van de bestemmingsplannen ontstaat voor deze buurten in Winschoten een eenduidige en actuele regeling. Er bevinden zich vooral veel woningen in de buurten met hier en daar wat andere functies, zoals

	(kleinschalige) bedrijven, scholen en winkels. Nieuwe ontwikkelingen zijn er niet of nauwelijks. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 maart 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. De reacties op deze zienswijzen en de wijzigingen die dit tot gevolg heeft gehad zijn opgenomen in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Verder is de Reactienota aangepast na de afgelaste commissievergadering van 5 oktober jl. Voor deze vergadering heeft de commissie twee brieven ontvangen. Naar aanleiding van deze brieven is gemeend nog een wijziging toe te voegen.
Bijlage(n)	1. Winschoten – Zuid – Lanengebied - Bomenbuurt en Kloostervallei def 2. Winschoten – Zuid – Lanengebied – Bomenbuurt en Kloostervallei verbeelding blad 1 3. Winschoten – Zuid – Lanengebied – Bomenbuurt en Kloostervallei verbeelding blad 2 4. Winschoten – Zuid – Lanengebied – Bomenbuurt en Kloostervallei verbeelding blad 3 5. Winschoten – Zuid – Lanengebied – Bomenbuurt en Kloostervallei verbeelding legendablad

TOELICHTING

Inleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is het actueel houden van bestemmingsplannen. Hoewel onder de Omgevingswet geen bestemmingsplannen meer bestaan, is het wel zaak de huidige bestemmingsplannen actueel te houden. Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet worden namelijk de dan geldende digitale bestemmingsplannen gezien als een Omgevingsplan. Met dit bestemmingsplan Winschoten-Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei worden de verschillende bestemmingsplannen samengevoegd tot één.

Motivatie

Inpraakprocedure en overleg met externe partijen (artikel 3.1.1 Bro)

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 oktober 2019 vastgesteld door het college. Vervolgens is het voor inspraak ter inzage gelegd. Er zijn drie inspraakreacties ingediend: door de Gasunie, Nouryon en Stichting Bewonersbelangen Lanengebied en Zuiderveen. Verder zijn er reacties van externe partijen ontvangen: van de Veiligheidsregio, de provincie Groningen en het Waterschap. Er is een Nota inspraak en overlegreacties voor de beantwoording opgesteld. De ingediende inspraakreacties en adviezen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Karakteristieke panden

Er is door Libau onderzoek gedaan naar de karakteristieke panden in het gebied. Een werkgroep heeft naar de karakteristieke panden gekeken en het onderzoek besproken. De panden zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Betrokken eigenaren hebben hierover schriftelijk bericht gehad.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en deze ter inzage gelegd. Hiertegen zijn vijf zienswijzen ingediend. Een reactie op de zienswijzen is gegeven in een Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Verandering van de bestemming 'Agrarisch' in 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de verschillende bestemmingen en de verschillende manieren van bestemmen in de diverse bestemmingsplannen te harmoniseren. In de zienswijze gaat het om het gebruik van de functie 'agrarisch'. Zoals gesteld in de toelichting betreft het een conserverend bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling het gebied te transformeren, door een beperking ten opzichte van het huidige toegestane gebruik op te nemen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.
2. Toevoegen woning aan de St. Vitusholt 7^e laan 13a. 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 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 gesloopt moeten worden. De indiener van de zienswijze geeft aan hieraan geen medewerking te willen verlenen. Daarom kan van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt worden. Omdat het verzoek in strijd is met het gemeentelijke beleid en met de POV geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan te wijzigen.

3. De derde zienswijze is van het Waterschap en gaat over de bepaling in het bestemmingsplan waarin een vergunningplicht is 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. 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 verzakingsproblematiek) en archeologische resten binnen bereik van de ploeg komen.

Overigens is deze regel niet uniek voor de gemeente Oldambt; veel Nederlandse gemeenten hebben een dergelijke bepaling in hun bestemmingsplannen. Ook de verschillende voorbeeldbestemmingsregels van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevatten dergelijke bepalingen.

Over deze zienswijze zijn meerdere gesprekken gevoerd met het Waterschap. We zijn tot een compromisvoorstel gekomen. Voorgesteld wordt de volgende gebruiksbepaling op te nemen:

Specifieke gebruiksregels

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.*

Hiermee wordt opgelegd dat bij de voorbereiding archeologisch onderzoek wordt verricht en zo nodig maatregelen worden genomen ter bescherming van archeologische waarden.

Het tweede onderdeel in de zienswijze van het Waterschap leidt ook tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het Waterschap geeft namelijk aan dat de formulering van artikel 38.1 de indruk wekt dat de gemeente beoordeeld of er voldoende compenserende waterberging wordt gerealiseerd, gebaseerd op een vuistregel. Het waterschap wil om mogelijke wateroverlast te voorkomen graag maatwerkisen 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. Voorgesteld wordt artikel 38.1 aan te passen conform de zienswijze van het Waterschap.

4. De volgende zienswijze gaat over de aanwijzing van de panden St. Vitusstraat oneven 5 t/m 25 en even 2 t/m 82 als karakteristiek. 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.

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 het artikel 2.7 van de POV *“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 aangewezen overeenkomstig deze criteria.

De bouwkundige, bouwfysische, energetische of plattegrond-technische staat die de indiener van de zienswijze aanhaalt vormen in de POV geen criterium bij het aanwijzen van karakteristieke panden. Overigens bevat de regeling geen al geheel 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 het bestemmingsplan te wijzigen.

5. De laatste zienswijze is van Nouryon Salt BV en Nouryon Chemicals BV (hierna: Nouryon). Er wordt opgemerkt op dat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van haar – voorgenomen – zoutwinningsactiviteiten in het plangebied, niet is opgenomen in het ontwerp van

het bestemmingsplan en ook anderszins geen rekening is gehouden met haar (toekomstige) zoutwinningsactiviteiten in dit gebied. Nouryon wil hier ook binnenkort gebruik van maken.

Nouryon verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan over te nemen, of een vergelijkbare passende regeling op te nemen om de voorgenomen activiteiten mogelijk te maken.

Het ministerie EZK heeft ingestemd met een winningsplan van het bedrijf. In dit winningsplan dat een geldigheidsduur heeft tot 2025 staan drie geplande boorlocaties opgenomen, te weten N, O en P. Met deze locaties heeft de minister ingestemd.

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor zoutwinningsactiviteiten. Dit houdt in dat het college kan besluiten de gronden met de bestemming “agrarisch – cultuurgrond” te wijzigen in de bestemming “bedrijf - zoutwinning”. Hiervoor moet wel een uitgebreide procedure worden doorlopen, met een ontwerp dat voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd. De wijzigingsbevoegdheid was er in het voorontwerp uitgehaald, omdat de nieuwe Omgevingswet geen wijzigingsplannen meer kent. Ten aanzien van dit punt zijn twee inspraakreacties ingediend. Nouryon geeft aan dat zij de mogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen wil behouden. De Stichting Bewonersbelangen Lanengebied en Zuiderveen verzoekt de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kan het college het bestemmingsplan wijzigen, in de zin dat de gronden met de bestemming “agrarisch” kunnen worden gewijzigd in de bestemming “bedrijf-zoutwinning”. De huidige wijzigingsbevoegdheid wordt onder de Omgevingswet niet van rechtswege omgezet naar een delegatiebevoegdheid. Van een wijzigingsbevoegdheid kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet zondermeer gebruik gemaakt worden. Daar komt bij dat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan relatief ruim is; deze geldt voor alle gronden met de bestemming “Agrarisch”. Uit de inspraakreacties blijkt dat omwonenden willen dat de wijzigingsbevoegdheid niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is daarom de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Hiertegen heeft nu Nouryon een zienswijze ingediend, waarin ze wijst op het winningsbesluit van de minister en de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Er is geen sprake van gewijzigde inzichten waardoor er geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid toch weer op te nemen, maar dan slechts voor die twee locaties (de derde locatie ligt niet binnen dit bestemmingsplan) waarvoor de minister toestemming heeft gegeven in het winningsplan. Dit is voorgelegd aan Nouryon en deze zijn akkoord gegaan met de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid. Het voornemen de wijzigingsbevoegdheid op te nemen is medegedeeld aan de Stichting Bewonersbelangen Lanengebied en Zuiderveen

Ambtelijke wijziging

Naast de ingediende zienswijzen worden nog voorgesteld twee ambtelijke wijzigingen op te nemen namelijk: 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. Voorgesteld wordt de plankaart aan te passen, zodat de leiding in het midden van de dubbelbestemming ‘leiding-stikstof’ ligt. De tweede betreft de locatie van de voormalige vuilstort aan de Meidoornlaan. De specifieke regeling die in het geldende bestemmingsplan voor dit gebied geldt, wordt één op één overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Er is geen exploitatieplan noodzakelijk

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet, in principe, bij een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In een beperkt aantal gevallen hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe bouwplannen, of het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Het gaat hier grotendeels om een conserverend bestemmingsplan. Alle kosten van bouwplannen, die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

De volgende stap in de procedure kan worden gezet.

Nu de reacties zijn verwerkt kan de volgende stap gezet worden in de procedure zoals die genoemd is in artikel 3.8 Wro, namelijk het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Aanpassing na de geplande commissievergadering van 5 oktober jl.

Voor de commissievergadering van 5 oktober jl. heeft de commissie twee brieven ontvangen. Naar aanleiding van deze brieven hebben wij gemeend de raad voor te stellen nog een extra wijziging aan te brengen in het bestemmingsplan. Dit betreft het toestaan van erf- en terreinafscheidingen op percelen met de bestemming 'Agrarisch- Cultuurgrond' van maximaal twee meter in plaats van maximaal één meter. De één meter geldt voor erf- en terreinafscheidingen aan de wegzijde. Op andere plaatsen mag maximaal twee meter. Deze regeling is conform het vigerende bestemmingsplan. Nadere uitleg is als bijlage bijgevoegd bij de Reactienota.

Betrokkenheid (externe) partners

Er zijn diverse partijen betrokken bij de tot stand-koming van het bestemmingsplan. Deze zijn in de verschillende fasen van de procedure betrokken.

Consequenties

Dit bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld moet het raadsbesluit toegestuurd worden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Gedeputeerde Staten kunnen een aanwijzing geven over de gewijzigde onderdelen van het plan. Vervolgens wordt het plan gepubliceerd.

Winschoten, 20 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2020
en aanvulling op 20 oktober 2020

gelet op artikel artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

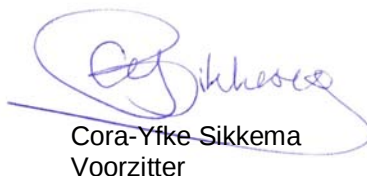
1. In te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen zoals opgenomen in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen en de in de Reactienota opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.
2. Het bestemmingsplan 'Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.02BP0009-0402, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat hoort bij de wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro door middel van een van de wijzigingsbevoegdheden uit voorliggend bestemmingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Winschoten, 26 oktober 2020

De raad van de gemeente Oldambt,



Jelte van der Meer
Griffier



Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter



Datum raadsvergadering
26 oktober 2020



Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan
'Winschoten - zuid,
Lanengebied, Bomenbuurt en
Kloostervallei'



Agendapunt
9b



Zaaknummer
79608-2020

