

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN, COMMENTAAR EN WIJZIGINGEN

Inleiding

Met ingang van donderdag 2 februari 2017 tot en met woensdag 15 maart 2017 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum' ter inzage gelegen. Gedurende de ter visie ligging van 6 weken kon het ontwerp-bestemmingsplan worden ingezien in het gemeentehuis van Oldambt, via de gemeentelijke website www.gemeente-oldambt.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de ter visie ligging kon een ieder zijn of haar zienswijze schriftelijk en/of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad van de gemeente Oldambt.

Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt aan de nieuwe visie voor het centrum van Winschoten invulling gegeven aan het kernwinkelgebied en wordt recht gedaan aan de actualisering van de bestaande functies in het centrum van Winschoten.

Aanleiding tot het ontwerp-bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum' dateert van juni 2009 en is inmiddels 8 jaar oud. In 2011 is er een Centrumvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Oldambt. Deze Centrumvisie gaf al een ander beeld van en voor met name het centrum van Winschoten dan het kort daarvoor vastgestelde bestemmingsplan.

In 2013 is gestart met het project Versterking Binnenstad Winschoten welke beoogd een versterking van en een verhoging van de kwaliteit van het centrum van Winschoten. Dit heeft geleid tot veel ruimtelijke wijzigingen onder andere door transformatie van panden tot wonen en dienstverlening en sloop van andere panden.

Voor de aanwezigheid en vestiging van de detailhandel is het zogenaamd kernwinkelgebied aangewezen. Voor verplaatsing van detailhandel naar binnen dit kernwinkelgebied en bedrijfsbeëindiging was een substantieel subsidiefonds beschikbaar.

Daarnaast is door zowel gemeente, provincie en ondernemers fors geïnvesteerd in de kwaliteit van de leefomgeving om het centrum weer up to date en aantrekkelijk te maken voor bezoekers van het centrum van Winschoten.

Al deze maatregelen zijn in goed overleg tussen alle partijen tot uitvoering gebracht. Inmiddels is dit project afgerond. Dit heeft ons doen besluiten om alle genomen wijzigingen ook planologisch te regelen door middel van een gewijzigd bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum'. Opgemerkt dient te worden dat het overgrote deel van het geldende bestemmingsplan (vrijwel) ongewijzigd is overgenomen. Wel is de gelegenheid benut om verleende ontheffingen mee te nemen in deze wijziging en ook om de bestemmingsplanregels in overeenstemming te brengen met in de afgelopen gewijzigde regelgeving.

Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn van 6 weken is er een 11-tal zienswijzen ingediend. Met uitzondering van 1 zienswijze richten deze zich allemaal op de doorgevoerde wijzigingen in het centrum van Winschoten. Toetsing van deze zienswijzen zal zich daarom ook richten op de vraag of deze al dan niet in overeenstemming zijn met vastgestelde beleid uit 2011 (Centrumvisie) en 2013 (project Versterking Binnenstad Winschoten).

Per zienswijze zal ingegaan op de aangevoerde gronden en zal hierop gereageerd met aansluitend de conclusie of de zienswijze gegrond, ongegrond of deels gegrond verklaard dient te worden.

In onderstaande tabel staan de indieners vermeld met de locaties waarop de zienswijze betrekking hebben.

1.	Lijst van ondernemers, zienswijze namens hen ondertekend door H. Boven, Langestraat 36, 9671 PH Winschoten	In algemene zin bezwaar tegen beperking vestiging detailhandel buiten kernwinkelgebied. Geen visie op eventuele herinvulling locatie OZG.
2.	G.J. de Raad, Burgemeester Schönfeldsingel 7, 9671 CE Winschoten	Bestemming Blijhamsterstraat 4, 6 en 6a
3.	Junte Beheer B.V. en HKW Vastgoed BV, zienswijze namens hen ondertekend door M. Nieboer en H.J. Kamp, p/a P. van Dijkstraat 4, 9672 AJ Winschoten	Bestemming Vissersdijk 72, 80, 82 en 84.
4.	Koninklijke Horeca Nederland, Postbus 566, 3440 AN Woerden	Consequenties over de wijze waarop de bestemming Horeca is opgenomen.
5.	Korjako Vastgoed Beheer B.V., zienswijze namens hen ondertekend door A. van Buuren, Heerhugowaard	Bestemming Tramweg 8, 10 en 12, kadastraal perceel H 1012.
6.	Jeko Vastgoed Holding B.V., zienswijze namens hen ondertekend door A. van Buuren, Heerhugowaard	Bestemming Mr. D.U. Stikkerlaan 7 t/m 35A
7.	KPN, zienswijze namens hen ondertekend door BMD Advies Rijndelta B.V., Ebweg 18, 2991 LT Barendrecht	Hoogte zend-/ontvanginstallatie Blijhamsterstraat 26B
8.	Inter-Psy, Verlengde Meeuwerderweg 5, 9723 ZM Groningen	Bestemming Mr. A.E.J, Moddemanstraat 3
9.	HKW Vastgoed B.V., zienswijze namens hen ondertekend door H. Kamp, P. van Dijkstraat 4, 96711 EW Winschoten	Bestemming Venne 110, 112 en 114 en Mr. A.J. de Sitterstraat 10h en 12
10.	H.J. Kamp, P. van Dijkstraat 4, 9672 AJ Winschoten	Bestemming P. van Dijkstraat 5
11.	Vereniging Handel en Nijverheid, Postbus 35, 9370 AA Winschoten	Aandacht gevraagd voor maatwerk in bepaalde gevallen. Graag in overleg over verdere invulling bestemmingsplan

Zienswijze 1

Puntsgewijs zullen de verschillende aangevoerde gronden worden behandeld

1. Termijn is te kort om goed onderzoek naar te doen naar de consequenties van het ontwerp-bestemmingsplan voor Winschoten als regionaal koopcentrum of om in overleg te treden met het gemeentebestuur.

Reactie

De Wet ruimtelijke ordening kent een voorgeschreven termijn voor de terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan. Hieraan is voldaan.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

2. Liever eerst overleg willen voeren voordat er gestart werd met de officiële procedure.

Reactie

Het ontwerp-bestemmingsplan is een gevolg van met name het project Versterking Binnenstad Winschoten. Hierover is uitgebreid gesproken met ondernemers, de Vereniging Handel en Nijverheid en de gemeenteraad. Het ontwerp-bestemmingsplan is het planologische gevolg van het gevoerde overleg en de besluitvorming.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

3. Bevorderen concentratie van de detailhandel in het aangewezen kernwinkelgebied van Winschoten.

Reactie

Kunnen wij onderstrepen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

4. Het inplaatsen van zaken buiten het centrum naar het kernwinkelgebied, het kunnen inspelen op voortgaande veranderingen door bestaande zaken en het kunnen vestigen van mogelijke nieuwe zaken, moeten zeker niet bij voorbaat gebonden zijn aan het kernwinkelgebied en aan de daar binnen bestaande mogelijkheden.

Reactie

Wij zijn van mening dat ingezet moet worden op versterking van het kernwinkelgebied van Winschoten. Dit is met succes de afgelopen jaren nagestreefd. Dit laat onverlet dat er nog steeds leegstand binnen het kernwinkelgebied aanwezig is. Ons streven is er op gericht om het kernwinkelgebied 'gevuld' te krijgen waarbij wij natuurlijk oog hebben voor aard en wijze van mogelijke nieuwvestigingen en hun mogelijke vestiging. Vooralsnog achten wij geen redenen aanwezig om het de afgelopen jaren gevoerde beleid te wijzigen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

5. De grenzen tussen het kernwinkel gebied, de aanloopstraten en de rest van het aansluitende centrumgebied mogen niet zodanig hard en stringent zijn, dat zich daar geen detailhandel kan vestigen of bestaande zaken zich daar niet of onvoldoende zouden kunnen ontwikkelen. Als die te belemmerend gehanteerd worden, dan al dat leiden tot een geconserveerd en verstard retail- en leisurebestand c.a. van Winschoten.

Reactie.

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen een berekening van de gewenste en de huidige vierkante meters vloeroppervlak voor detailhandel. De slotsom laat zien dat er nog teveel vierkante meters detailhandel aanwezig zijn in relatie tot de gewenste vierkante meters op basis van de koopkrachttoestromen.

Dit sterkt ons in de gedachte dat ons beleid wat wij de afgelopen jaren hebben gevoerd, de juiste is, namelijk het verminderen van het aantal vierkante meters detailhandel. Mede daarom is het kernwinkelgebied vastgesteld en streven wij er naar om binnen het kernwinkelgebied nieuwe ondernemingen gevestigd te krijgen danwel bestaande ondernemingen daar naar toe te verplaatsen. Dat dit leidt of heeft geleid tot vrij strikte grenzen is logisch. Een grens is een grens.

Overigens constateren wij ook juist in de genoemde aanloopstraten leegstand van panden. Dit heeft onze aandacht. Aangezien echter invulling van deze vrijkomende winkelruimtes ongewis is, kunnen wij geen uitspraken doen over welke concrete invulling aanvaardbaar is zonder afbreuk te doen aan het algemeen belang van het verkleinen en concentreren van het detailhandelsgebied

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

6. Voor een – vooral uit financieel en bedrijfsorganisatorisch – verantwoord functioneren van het centrum is het ook nodig, dat er voor wat betreft locaties voor binnenstadsondernemingen een breder en gedifferentieerder aanbod komt. Dus vooral ruime keuzemogelijkheden waar het gaat om ligging en prijzen van locaties.

Reactie

Het kernwinkelgebied is dusdanig ruim dat ook daarbinnen een breed en gedifferentieerd aanbod aan locaties kan worden gerealiseerd. Gebleken is dat in het verleden de ruime detailhandelsmogelijkheden leidden tot leegstand en op sommige plaatsen tot verpaupering. Middels het project Versterking Binnenstad Winschoten is hier een halt aan toe geroepen. Het gevoerde beleid vanuit dit project is o.i. goed geweest voor het aantrekkelijk maken en houden van het centrum van Winschoten. Wij zijn van mening dat er geen aanleiding is om dit beleid te wijzigen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

7. De attractiviteit van een centrum wordt bepaald door elke ondernemer en allen tezamen. Het is aan de (gemeentelijke) overheid om door middel van haar bestuursrechtelijk instrumentarium, zoals bestemmings- en bouwregels regelingen daarvoor maximale ruimte te scheppen.

Reactie

Wij hebben gemeend middels het ontwerp-bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum' de noodzakelijke ruimte te creëren. Overigens zijn wij het eens met de stelling dat de dagelijkse attractiviteit in het centrum door de ondernemers bepaald kan worden.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

8. Op de eigenaren rust de plicht en de verantwoordelijkheid te zorgen voor het goed onderhouden en bij de tijd houden van hun panden.

Reactie

Wij kunnen ons hier volledig in vinden. Wij zien dat in de afgelopen jaren, denk aan de uitreiking van de Gouden Gevel-trofeeën, veel ondernemers al het nodige geïnvesteerd hebben in hun panden. O

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

9. De gemeente dient terughoudend te zijn bij het verwerven en het ontwikkelen van locaties in het centrum. Dat is nodig om haar faciliterende en ondersteunende rol bij de bevordering van het behoud en versterking van het centrum als overheid met de nodige onafhankelijkheid en niet als speelster te kunnen vervullen.

Reactie

Wij zijn niet voornemens om een bepalende rol in het vastgoed in Winschoten te gaan vervullen. Echter, indien het noodzakelijk is om ons beleid goed tot uitvoering te kunnen brengen, zullen wij ons beraden over de mogelijkheden tot aan- en verkoop van onroerend goed. Dit heeft echter geen invloed op het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

10. Om de functie van Winschoten als (koop-)centrum voor haar eigen bewoners en voor haar omgeving te behouden en sterker te maken, bestaat de sterke behoefte aan nieuwe ondernemingen en meer differentiatie van het bestaande retail- en leisueraanbod. Dat geldt ook voor het aanbod van geschikte en qua kosten acceptabele ruimtes in en om het centrum.

Reactie

Iedere onderneming is welkom om zich te vestigen. Wij zullen dit zoveel mogelijk faciliteren binnen de mogelijkheden die wij hebben en het beleid dat wij voeren. Voor wat betreft het aanbod van geschikte en qua kosten acceptabele ruimtes in en om het centrum verwijzen wij naar de hiervoor gemaakte en hierboven staande reacties.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

11. De belangen van het behoud en versterking van Winschoten als een bovenregionaal centrum voor retail en leisure reiken aanmerkelijk verder dan die van het gebied van de gemeente Oldambt.

Reactie

Wij kunnen ons hierin vinden. Sinds jaar en dag is Winschoten het koopcentrum voor Oost-Groningen. Daarnaast wordt ook vanuit Duitsland het centrum van Winschoten nog steeds uitstekend bezocht.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

12. Leesbaarheid ontwerpbestemmingsplan

Reactie

De wet ruimtelijke ordening gaat uit van de juridische bindendheid van het digitale bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het digitale plan boven het analoge plan gaat. Het digitale plan is beschikbaar via verschillende bronnen maar vooral via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke voorziening die mogelijk niet voor iedereen even gebruiksvriendelijk is, maar wel de juiste informatie op perceelsniveau geeft.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

13. De flexibiliteit van het bestemmingplan is te gering en werkt belemmerend voor ondernemingen.

Reactie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is met name voor het centrum c.q. kernwinkelgebied sprake van een opdeling in twee centrumbestemmingen, te weten Centrum 1 en Centrum 2.

De nieuwe bestemming Centrum 1 is ruimer dan de oude centrumbestemming omdat nu bij recht Horeca 1 in de bestemming is opgenomen.

De nieuwe bestemming Centrum 2 is de oude centrumbestemming zonder de mogelijkheid om hier detailhandel te vestigen. Voor bestaande detailhandelsvestigingen is hiervoor de aanduiding 'dh' op de verbeelding opgenomen.

Dit alles is in overeenstemming met het beleid dat vastgelegd is en in het project Versterking Binnenstad Winschoten tot uitvoering is gekomen.

Wij zien niet in dat deze opdeling in Centrum 1 en Centrum 2 tot problemen leidt voor bestaande en/of nieuwe ondernemingen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

14. Beperkingen verminderen de bestaande ontwikkelingspotentie van Winschoten als Koopstad. Beperkingen zijn alleen acceptabel als echt zwaarwegende belangen die nodig maken.

Reactie

Deze zwaarwegende belangen zijn aanleiding geweest voor het project Versterking Binnenstad Winschoten. Wij merken op dat uitvoering hiervan in overeenstemming met de vereniging Handel en Nijverheid is gebeurd.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

15. Gewijzigde koopstromen rondom 't Rond heeft nadelige gevolgen voor de daar aanwezige ondernemingen. Noodzaak tot vestiging van een publiekstrekker.

Reactie

In 't Rond is een grote publiekstrekker gevestigd (de Lidl). Verder is in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan een uitgebreide onderbouwing opgenomen over de gewenste, benodigde en aanwezige vierkante meters detailhandel. De duidelijke conclusie is dat er nog steeds te veel vierkante meters detailhandel in Winschoten aanwezig zijn. Nu er geen andere cijfers zijn overlegd die dit gemotiveerd tegenspreken, zijn wij van mening dat ons beleid tot vermindering van vierkante meters detailhandel onverminderd doorgezet moet worden.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

16. 'Amerikaans winkelen' toestaan op de locatie van de ooit geplande Woonboulevard aan de Beersterweg.

Reactie

De bedoelde locatie aan de Beersterweg is inderdaad nog nooit ingevuld en biedt inderdaad vestigingsmogelijkheden. 'Amerikaans winkelen' is een concept dat wij nog niet eerder hebben gehoord of onderzocht als mogelijkheid. Op dit moment hebben wij bij dit concept dan ook geen voorstelling van wat exact bedoeld wordt of wat er mogelijk is. Wij kunnen ons voorstellen dat dit te zijner tijd onderwerp van gesprek is met betrokkenen voor het onderzoeken van de mogelijkheden.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

17. Aanloopstraten kunnen in belangrijke mate ook dienen ter versterking van de ook door ons gewenste 'beleving' van het kernwinkelgebied.

Reactie

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze opmerking ons beleid ten aanzien van de binnenstad/het aangewezen kernwinkelgebied te wijzigen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

18. Invulling terrein OZG-ziekenhuis.

Reactie

Deze locatie heeft dezelfde bestemming gehouden (Maatschappelijk) als in het geldende bestemmingsplan. Op dit moment zijn ons geen concrete plannen bekend voor de herinvulling van dit terrein nadat het OZG is vertrokken naar de nieuwe locatie in Scheemda. In het verleden is sprake geweest van de vestiging van een FOC op het terrein van het OZG-ziekenhuis. Destijds is geconcludeerd dat er onvoldoende redenen waren om aan deze plannen medewerking te verlenen.

Mocht er sprake zijn van een nieuw initiatief dan wordt dit opnieuw beoordeeld. Daarbij zal rekening worden gehouden met de bestaande belangen in Winschoten in relatie tot het algemeen belang om te komen tot een invulling van deze locatie.

Vanwege de geldende en voorgestelde Maatschappelijke bestemming zal al snel sprake zijn van een afwijkend gebruik. Wij stellen ons voor om met alle betrokken partijen in Winschoten te bespreken en om pas daarna een volledig afgewogen besluit te nemen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

19. Algemene reactie ten aanzien van de noodzaak van dit nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

In de inleiding is uitgebreid ingegaan op het hoe en waarom van dit nieuwe bestemmingsplan. Ook in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan is dit uitgebreid beschreven. Van belang is om nogmaals op te merken dat dit bestemmingsplan de planologische vastlegging is van hetgeen in de Centrum en het project Versterking Binnenstad Winschoten is vastgelegd. In deze zienswijze worden diverse stellingen geponeerd zonder dat deze met cijfers worden gestaafd in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting omtrent de vierkante meters detailhandel is opgenomen. Wij bestrijden ook dat sprake is van een zeer conserverend bestemmingsplan aangezien juist in het aangewezen kernwinkelgebied de vestigingsmogelijkheden zijn uitgebreid. Het is in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid om buiten het kernwinkelgebied datgene vast te leggen wat aanwezig is maar geen verdere uitbreiding van detailhandel toe te staan.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 2

Handhaving bestemming 'Centrum 1' met wijzigingsmogelijkheid naar 'Wonen waarbij de bestemming 'Centrum 1' komt te vervallen'.

Reactie

Blijhamsterstraat 4, 6 en 6a vallen buiten het aangewezen kernwinkelgebied. Los van de gesloten privaatrechtelijke overeenkomst betekent dit dat de bestemming 'Centrum 2' met aanduiding 'dh' kan worden als aan het verzoek tegemoet wordt gekomen. Dit is in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State inzake het geldende bestemmingsplan Winschoten Centrum.

Nu op dit moment de kennelijk overeengekomen woonbestemming niet is gerealiseerd, dient de huidige, legale en geldende bestemming te worden opgenomen. Wel willen wij de mogelijkheid open houden om alsnog invulling en uitvoering te geven aan de gesloten overeenkomst omdat dit past binnen het beleid zoals vastgelegd in het project Versterking Binnenstad Winschoten. Daartoe stellen wij voor een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen op te nemen.

Conclusie

De percelen Blijhamsterstraat 4, 6 en 6a te bestemmen als 'Centrum 2' met de aanduiding 'dh'. Daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opnemen overeenkomstig de afspraken in de gesloten overeenkomst.

Zienswijze 3

Handhaving Bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen' op de locatie Visserdijk 72, 80, 82 en 84.

Reactie

In de Centrumvisie en het project Versterking Binnenstad Winschoten zijn de beleidsmatige kaders aangegeven voor het kernwinkelgebied van Winschoten. In de toelichting behorende bij dit bestemmingplan is uitgebreid aangegeven hoeveel vierkante meters detailhandel in de verschillende bedrijfscategorieën er zijn en mogelijk zijn qua koopkrachttoestroming. Een ontwikkeling aan de Visserdijk zoals genoemd in de zienswijze voegt nog extra vierkante meters detailhandel toe terwijl er juist sprake zou moeten zijn van vermindering. Op pagina 21 en 22 van de toelichting wordt dit uitgebreid toegelicht.

Voor wat betreft de genoemde toezeggingen in het verleden merken wij op dat sinds 2009 de economische realiteit drastisch is gewijzigd. De recessie, internet, krimp en dergelijke hebben er toe geleid dat sprake is van leegstand, minder koopkrachttoestroming. Er is bewust voor gekozen om daarop in te spelen door de vastgestelde Centrumvisie en het project Versterking Binnenstad Winschoten. Dat de nood in Winschoten hoog was en is, moge ook blijken uit het feit dat in Oost-Groningen alleen Winschoten een forse subsidie van de provincie Groningen heeft ontvangen om de problematiek in de binnenstad op te lossen. Gezamenlijk hebben provincie en gemeente ca. 18 miljoen euro geïnvesteerd in saneringsprojecten en in de openbare ruimte. Daarmee zijn wij naar onze mening op de goede weg maar zijn we er nog niet.

Meegaan in de verzoeken om extra detailhandelsbestemmingen mogelijk te maken buiten het kernwinkelgebied doet afbreuk aan onze inzet en investeringen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 4

Vragen met betrekking tot de aanduiding 'Horeca', 'ondergeschikte horeca' en mogelijke nieuwvestigingen 'horeca'.

Reactie

Binnen de bestemming 'Centrum 1' is 'horeca 1' bij recht toegestaan. Dit is een uitbreiding ten opzichte van de geldende bestemming 'Centrum'. Wij zijn van mening dat dit past binnen het kernwinkelgebied en dat de markt zich op dit punt zelf reguleert.

Ondersteunende horeca (artikel 1.49 van de planregels) is 'een ondergeschikte horecavoorziening, ter ondersteuning van perifere detailhandel en publiekgericht en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij kan gedacht worden aan een koffie-/theecorner in een supermarkt. Op zich is dit geen nieuwe ontwikkeling maar bestaat die al geruime tijd.

Voor wat betreft de horeca binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is er een duidelijke link tussen de bestemming en de horeca binnen deze bestemming. De opgenomen oppervlakte is conform de werkelijke oppervlakte waaronder de foyer van de Klinker is inbegrepen.

Wij zijn van mening dat nieuwvestigingen van horeca 1 binnen de bestemming Centrum 1 een verrijking kan betekenen binnen kernwinkelgebied waardoor het kernwinkelgebied aan aantrekkelijkheid wint.

Wij zijn van mening dat de regeling ten aanzien van Horeca op planologisch aanvaardbare wijze is geregeld.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 5

Bezwaar tegen bestemming 'Bedrijf' op de locatie Tramweg 4 en 5. Verzoek tot uitbreiding bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met diverse functies

Reactie

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen overeenkomstig een verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning. Het is passend om een bestemming op te nemen die de ter plaatse mogelijke activiteiten dekt hetgeen in dit geval is gebeurd.

Voor wat betreft de uitbreiding van de 'Cultuur en Ontspanning' met diverse functies merken wij op dat dit niet past in ons beleid opgenomen in de Centrumvisie en het project Versterking Binnenstad Winschoten. Voor het overige is sprake van handhaving van de geldende bestemming.

De uitbreiding van de geldende bestemming met de gevraagde extra functies passen o.i. niet bij deze bestemming. Wij zien dan ook geen reden om aan dit verzoek tegemoet te komen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 6

Bezwaar tegen weg bestemmen 58 wooneenheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Mr. D.U. Stikkerlaan, verzoek uitbreiding bestemming met diverse functies.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan dateert van juni 2009. De realisatie van deze bestemming had in de afgelopen 8 jaar al gerealiseerd kunnen worden. Tot op heden is echter nog geen enkele aanvraag ingediend die leidt tot invulling van deze bestemming.

Naar aanleiding van de gemeentelijke Woonvisie is in 2014 besloten actief te bevorderen dat bestaande woningbouwcapaciteiten uit de markt worden genomen door deze te schrappen uit de geldende bestemmingsplannen. Daartoe zijn alle rechthebbenden schriftelijk gevraagd om hierover in gesprek te gaan. Daarop is niet gereageerd door betrokkene. Aansluitend zijn er twee telefonische contacten geweest zonder gesprek tot resultaat. Wij zijn van mening dat er in de afgelopen 8 jaar voldoende gelegenheid bestond om de bestemming te realiseren en ook gelegenheid is geboden. Nu geen reactie is gekomen op de uitnodigingen om in gesprek te gaan, zijn wij van mening dat er sprake is van risico-aanvaarding die voor rekening van betrokken komt.

Voor wat betreft de uitbreiding van de 'Cultuur en Ontspanning' met diverse functies merken wij op dat dit niet past in ons beleid opgenomen in de Centrumvisie en het project Versterking Binnenstad Winschoten. Voor het overige is sprake van handhaving van de geldende bestemming.

De uitbreiding van de geldende bestemming met de gevraagde extra functies passen o.i. niet bij deze bestemming. Wij zien dan ook geen reden om aan dit verzoek tegemoet te komen.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 7

Verzoek wijziging bestemming zend-/ ontvanginstallatie aan de Blijhamsterstraat 26B in 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' met een toegestane hoogte van maximaal 40 meter.

Reactie

Beleid is om datgene wat rechtens aanwezig is te bestemmen tenzij sprake is van gewijzigde inzichten vastgelegd en vastgesteld in gemeentelijk beleid. In dit geval is sprake van een bestaande situatie waarvoor geen gewijzigd beleid is vastgesteld. Qua bestemming en functie-aanduiding past dit binnen het planologisch stelstel dat ook elders is opgenomen.

Conclusie

Overeenkomstig de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Zienswijze 8

Verzoek tot wijzigen van de bestemming in 'Wonen'

Reactie

Wijzigen van de geldende bestemming 'Dienstverlening' in 'Wonen' achten wij op de locatie passend. Omtrent de exacte invulling binnen deze nieuwe bestemming zal nog overleg plaats vinden. Uitgangspunt daarbij is de Woonvisie.

Conclusie

Overeenkomstig de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Zienswijze 9

De locaties Venne 110, 112, 114 en Mr. A.J. de Sitterstraat 10h en 12 te bestemmen als 'Centrum 1' waardoor bij recht een detailhandelsbestemming op deze locaties rust.

Reactie

Genoemde locaties vallen buiten het kernwinkelgebied. Alle locaties zijn bestemd als 'Centrum 2'. Met uitzondering van de locatie Mr. A.J. de Sitterstraat 12 hebben alle overige locaties een aanduiding 'dh' gekregen.

Bovenstaande is in overeenstemming met het vastgestelde beleid ten aanzien van vestigingsmogelijkheden van detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Daar waar sprake is van bestaande detailhandel wordt dit door middel van de aanduiding 'dh' binnen de bestemming 'Centrum 2' bestemd.

Voor de locatie Mr. A.J. de Sitterstraat 12 geldt alleen de bestemming 'Centrum 2'. In dit pand is momenteel een sappenbar gevestigd en een bootcampvestiging.

Beleid is om datgene wat rechtens aanwezig is te bestemmen tenzij sprake is van gewijzigde inzichten vastgelegd en vastgesteld in gemeentelijk beleid. In dit geval is er geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Voor deze locatie achten wij het passend om de aanduiding 'h=1' op te nemen. Voor wat betreft de bootcampvestiging is alleen sprake van een administratieve en verzamel functie. Dit past naar onze mening binnen de opgenomen bestemming 'Centrum 2'.

Conclusie

Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor de locatie Mr. A.J. de Sitterstraat 12 in de zin dat voor deze locatie de aanduiding 'h=1' op te nemen en voor het overige het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Zienswijze 10

Bezwaar tegen de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' van de locatie P. van Dijkstraat 5 in 'Bedrijf'.

Reactie

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen overeenkomstig een verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning. Het is passend om een bestemming op te nemen die de ter plaatse mogelijke activiteiten dekt hetgeen in dit geval is gebeurd. Aan de verleende omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen om milieu-effecten voor de omgeving te beperken.

Indien sprake mocht zijn van schade in de vermogensfeer dan biedt de Wet ruimtelijke ordening daarvoor een schadevergoedingsprocedure.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

Zienswijze 11

Aandacht wordt gevraagd voor vrijkomende winkelruimte buiten het aangewezen kernwinkelgebied en de mogelijkheden om deze in te vullen.

Verder wordt aangegeven dat men geen voorstander is van een mogelijke vestiging van een FOC op het huidige terrein van het OZG-ziekenhuis.

Reactie

Uitgangspunt is de Centrumvisie en het beleid voortvloeiende uit het project Versterking Binnenstad Winschoten. Dat laat onverlet dat wij aandacht hebben en besteden aan de herinvulling van leegkomende winkelruimtes buiten het kernwinkelgebied. Aangezien invulling van deze vrijkomende winkelruimtes ongewis is, kunnen wij geen uitspraken doen over welke concrete invulling aanvaardbaar is zonder afbreuk te doen aan het algemeen belang van het verkleinen en concentreren van het detailhandelsgebied.

In het verleden is sprake geweest van de vestiging van een FOC op het terrein van het OZG-ziekenhuis. Destijds is geconcludeerd dat er onvoldoende redenen waren om aan deze plannen medewerking te verlenen.

Mocht er sprake zijn van een nieuw initiatief dan wordt dit opnieuw beoordeeld. Daarbij zal rekening worden gehouden met de bestaande belangen in Winschoten in relatie tot het algemeen belang om te komen tot een invulling van deze locatie.

Vanwege de geldende en voorgestelde Maatschappelijke bestemming zal al snel sprake zijn van een afwijkend gebruik. Wij stellen ons voor om met alle betrokken partijen in Winschoten te bespreken en om pas daarna een volledig afgewogen besluit te nemen.

De Vereniging Handel en Nijverheid is steeds een belangrijke gesprekspartner geweest met het oog op de belangen van de binnenstad van Winschoten. Wij gaan er vanuit dat dit in de toekomst ook zo blijft en dat er ook op dit punt te zijner tijd consensus bereikt wordt.

Conclusie

Het ontwerp-bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'WINSCHOTEN – CENTRUM'.

Toelichting

1. Voorblad : datum.
2. Blz. 2 : 1.2. Plangebied : 1^e laatste alinea, laatste zin vervallen.
3. Blz. 4 : 2.1. Centrum – Stikkerlaan moet zijn Mr. D.U. Stikkerlaan
4. Blz. 5 : 1 na laatste zin van de bovenste alinea (Nu de Nassaustraat, Grintweg en de Trekweg)
5. Blz. 6 : 2^e alinea laatste zin : 'voor de **bouw** van enkele woningen'
6. Blz. 6 Voorzieningen : 1^e zin : twee keer 'in'. Kan 1 x vervallen.
7. Blz. 6 Voorzieningen : laatste zin : 'Dwingeloweg' is met 1'o'
8. Blz. 6 Bedrijvigheid : en een fietsenzaak langs de Nassaustraat. Aan de Dwingeloweg bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde showroom en aan de Hofstraat een garagebedrijf.
9. Blz. 6 Groen en Water : 3^e zin : 'groen' moet zijn 'groene'
10. Blz. 6 Groen en Water : 1^e alinea laatste zin : na 'aanwezig' , te weten' aanvullen.
11. Blz. 7 Voorzieningen : 1^e alinea aanvullen met 'In het Cultuurhuis zijn onder andere ... '
12. Blz. 7 Voorzieningen : 1^e alinea : Zin 'Voorheen tot en met gemeentehuis' laten vervallen.
13. Blz. 7 Voorzieningen : 2^e alinea 5^e zin : moet zijn 'horecapaviljoen'
14. Blz. 8 2^e alinea : 'rabbijnswoning' moet zijn 'rabbinaatswoning'
15. Blz. 8 2^e alinea : functie rabbinaatswoning is nu 'Dienstverlening'.
16. Blz. 8 2^e alinea : 'Emmanuel' moet zijn 'Immanuel'
17. Blz. 9 Woongebied Oost : 3^e alinea : Aan de Blijhamsterstraat bevinden zich meer Woongebouwen dan alleen de Schans.
18. Blz. 9 Woongebied Oost : laatste zin 3^e alinea : '**de** drie lagen daarboven'
19. Blz. 9 Woongebied Oost : laatste zin 4^e alinea : 'Voorlopig is **er** nog ..'
20. Blz. 9 Voorzieningen : 2^e zin : geen twee maar '1 seks gerelateerde inrichting'.
21. Blz. 11 1^e zin : aandacht voor spelling in de zin van consequent gebruik 'streepjes en spaties' i.c. 'Centrum – 2'
22. Blz. 11 2^e alinea : 'Uit te Werken' moet zijn 'Uit te werken', cf. legenda
23. Blz. 11 Tabel : Heemskerkstraat 55/56, kolom Nieuwe bestemming : 'Centrum – 2'. Kan zijn dat dit door uitlijning komt.
24. Blz. 15 2^e alinea : 'Samen met gemeenten **wil de**' (spatie tussen wil de)
25. Blz. 17 opsomming : alles afsluiten met ';' Laatste opsomming met punt.
26. Blz. 18 Langestraat/Venne : laatste twee zinnen schrappen en vervangen door 'De Venne heeft eveneens een facelift. Sprake is nu van twee gescheiden rijbanen met in het midden parkeren en waterpartijen. Dit alles als onderdeel van de uitvoering van het Project Versterking Binnenstad Winschoten.'
27. Blz. 18 Actieprogramma : 2^e zin Na Leefbaarheid afsluiten met '.
28. Blz. 21 Opsomming : alles afsluiten met ';'.
29. Blz. 26 Wegverkeerslawaaai : 2^e alinea laatste zin : moet zijn Beertsterweg/Wilhelminasingel
30. Blz. 26 Spoorweglawaaai : 'bedraagt' dient na 55 dB(A) te komen.
31. Blz. 27 1^e alinea laatste zin : moet zijn 'geluidzone – spoor',
32. Blz. 27 Conclusie : 2^e zin : 'spraken' moet zijn 'sprake'.
33. Blz. 29 4.3. Bodemkwaliteit 1^e alinea : Beerte moet zijn Beerta
34. Blz. 30 4.5. Externe Veiligheid : wordt aangeleverd door Omgevingsdienst Groningen.
35. Blz. 33 4.6. Archeologie : Sinds 2016 is sprake van de Erfgoedwet.
36. Blz. 34 1^e alinea 4^e zin : moet zijn 'grenzend aan de voormalige gemeente Scheemda'.
37. Blz. 36 Nummers 38 en 39 zijn hetzelfde gebouw.
38. Blz. 36 Karakteristieke panden 1^e zin: Aanvullen 'In het centrum'
39. Blz. 37 1^e kolom nummer 11 : interpunctie in tweede kolom verwijderen
40. Blz. 37 1^e kolom nummers 21 en 22 : Moet zijn Mr. A.E.J. Moddermanstraat
41. Blz. 41 laatste alinea 1^e zin : wijzigen in 'Voorts is onder strijdig gebruik opgenomen het gebruik van gronden, gelegen voor de bouwgrens van bedrijfsgebouwen als opslagterrein'.
42. Blz. 41 laatste alinea 2^e zin : 'categorie bedrijf' wijzigen in 'bedrijfscategorie'.
43. Blz. 42 Centrum -1 : kopje aanpassen in 'Centrum – 1'(spatie aanvullen)
44. Blz. 42 Centrum – 1 laatste alinea, laatste zin : wijzigen in 'mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen'.
45. Blz. 42 Centrum -2 : kopje aanpassen in 'Centrum – 2 (spatie aanvullen).

46. Blz 42 Centrum – 2 2^e alinea laatste zin : wijzigen in 'mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen'.
47. Blz. 42 Cultuur en ontspanning : 'creativiteits' moet worden 'creativiteits'.
48. Blz. 43 Dienstverlening 1^e zin : 'plekke' moet zijn 'plekken'
49. Blz. 43 Groen 3^e alinea laatste zin : wijzigen in 'tot slot aangeduid met de aanduiding 'langzaam verkeer'.
50. Blz. 43 Horeca 2^e alinea 1^e en 2^e zin : Wijzigen in 'Binnen het plangebied is daarnaast één seksinrichting aanwezig. Deze is met een aanduiding binnen deze bestemming opgenomen'.
51. Blz. 44 Maatschappelijk 1^e alinea laatste zin : wijzigen in 'Dit heeft betrekking op detailhandel'.
52. Blz .44 Maatschappelijk 2^e alinea laatste zin : wijzigen in 'mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen'.
53. Blz. 44 Sport 2^e zin : 'Bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, zijn hierbij toegestaan'.
54. Blz. 45 Wonen – Woongebouw 1^e alinea 4^e zin : 'bevindt' moet zijn 'bevinden'.
55. Blz. 46 Alle gebouwen binnen het bouwvlak : moet worden 'Alle bouwwerken binnen het bouwvlak'.
56. Blz. 46 Alle bouwwerken binnen het bouwvlak 1^e zin : 'gebouwen' wordt 'bouwwerken'.

Voor het hoofdstuk **Externe veiligheid** wordt door de Omgevingsdienst Groningen een tekst aangeleverd.

Regels

Artikel 1

1. Artikel 1 : 1.8 : wijzigen in 'het uitoefenen van een zelfstandig beroep, niet zijnde een vrij beroep of het'.
2. Artikel 1 : 1.12 : wijzigen in 'één of meer gebouwen, overkappingen en/of gebouwen geen gebouwen zijnde'.
3. Artikel 1 : 1.15 : wijzigen in 'een woning op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming die wordt bewoond door de eigenaren of huurders, tevens gebruikers van de bedrijfsbebouwing die op hetzelfde bouwperceel aanwezig is. Hierbij geldt dat de bedrijfsbebouwing structureel voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt moet worden.'
4. Artikel 1 : 1.24 : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain (de kelder) en de zolder.
5. Artikel 1 : 1.30a : opnemen 'dakvlak : een (hellend) vlak in een dak die, samen met andere vlakken, bepalend is voor de dakvorm.'
6. Artikel 1 : 1.33a invoegen : evenementen : een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaats vindend in de openlucht of in (tijdelijke) onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d.;
7. Artikel 1 : 1.35 : 'terreinen' staat twee keer vermeld, plus harde return verwijderen.
8. Artikel 1 : 1.39 : komt te vervallen ivm omschrijving wijze van meten in artikel 2.
9. Artikel 1 : 1.41 : begripsomschrijvingen horeca 1 t/m 3 hier opnemen.
10. Artikel 1 : 1.42 : wijzigen als volgt "gekochte goederen worden verzonden".
11. Artikel 1 : 1.46 : Moet worden 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis'.
12. Artikel 1 : 1.46 : wijzigen in 'bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend';
13. Artikel 1 : 1.50 : komt te vervallen.
14. Artikel 1 : 1.51 : moet worden "afgedekt, geen eigen wanden heeft, en ten hoogste van twee wanden van een ander bouwwerk gebruik maakt".
15. Artikel 1 : 1.52 : komt te vervallen.
16. Artikel 1 : 1.53 : onderdelen b. en c. komen te vervallen, onderdeel d. wordt vernummerd tot b.
17. Artikel 1 : 1.59 : komt te vervallen.
18. Artikel 1 : 1.61 : aanvullen met 'in de openbare ruimte'.
19. Omschrijvingen opnemen voor :
 - 1.41a Huishouden : één of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenleven.
 - 1.42a. Kamerverhuur : ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) voor of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.
 - 1.42b. Kamerverhuurbedrijf : een bedrijf dat zich richt op de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.
 - 1.45a. karakteristieke gebouwen en bouwwerken : gebouwen en bouwwerken die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid.

Artikel 2

20. Artikel 2 : aanvullen met :

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

De kortste afstand van af enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse erfgrens.

Artikel 3

- 21. Artikel 3 : 3.1 onder b : het woord 'bestaande' plaatsen voor bedrijfswoningen.
- 22. Artikel 3.2.1. : Kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 23. Artikel 3.2.1. onder b wijzigen in 'het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan'.
- 24. Artikel 3.2.1. onder c komt te vervallen.
- 25. Artikel 3.2.1. onder d komen de woorden 'en overkappingen' te vervallen.
- 26. Artikel 3.2.2. onder d. de woorden 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komen te vervallen.
- 27. Artikel 3.3. onder d : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.

Artikel 4

- 28. Artikel 4.1. onder a wijzigen als volgt : na wooneenheden een komma (,) invoegen en na gebruiksoppervlakte het woord 'en' vervangen door 'met'.
- 29. Artikel 4.1. onder d het woord 'bestaande' plaatsen voor bedrijfswoningen.
- 30. Artikel 4.1. onder j. : het woord (kermis) inclusief haakjes laten vervallen.
- 31. Artikel 4.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 32. Artikel 4.2.1. onder a aanvullen na het woord gebouwd met de woorden 'binnen het bouwvlak'.
- 33. Artikel 4.2.1. onder b wijzigen in 'het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak'.
- 34. Artikel 4.2.1. onder d komt te vervallen..
- 35. Artikel 4.2.1. onder i komt te vervallen.
- 36. Artikel 4.2.1. e tot en met h worden vernummerd in d tot en met g.
- 37. Artikel 4.2.3. onder d : de woorden 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komen te vervallen.
- 38. Artikel 4.4. onder c : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
- 39. Artikel 4.6.2. komt te vervallen.

Artikel 5

- 40. Artikel 5.1. onder a : zie wijziging nr. 28.
- 41. Artikel 5.1. onder d. het woord 'bestaande' plaatsen voor bedrijfswoningen.
- 42. Artikel 5.1. onder k: het woord (kermis) inclusief haakjes laten vervallen.
- 43. Artikel 5.2.1: kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 44. Artikel 5.2.1. onder a aanvullen na het woord gebouwd met de woorden 'binnen het bouwvlak'.
- 45. Artikel 5.2.1. onder b wijzigen in 'het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak'.
- 46. Artikel 5.2.1 onder d kan komen te vervallen.
- 47. Artikel 5.2.1. onder e t/m h vernummeren naar d t/m g.
- 48. Artikel 5.2.3. onder d : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 49. Artikel 5.4. onder c : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
- 50. Artikel 5.6.2 : komt te vervallen.
- 51. Artikel 5.6.3 vernummeren in 5.6.2.

Artikel 6

- 52. Artikel 6.1. onder n : komt te vervallen
- 53. Artikel 6.1. onder o t/m r vernummeren tot n t/m q.
- 54. Artikel 6.2.1 : Kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 55. Artikel 6.2.1 onder b : de woorden 'en overkappingen' vervallen.
- 56. Artikel 6.2.1 onder e : komt te vervallen.
- 57. Artikel 6.2.3 : '**Gebouwen**' vervangen door '**Bouwwerken**'.
- 58. Artikel 6.2.3 onder e : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 59. Artikel 6.4. onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.

Artikel 7

- 60. Artikel 7.1 onder b : vervangen door 'bestaande bedrijfswoningen'.
- 61. Artikel 7.2.1 onder a : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
- 62. Artikel 7.2.1 onder b : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'te bouwen' en "met uitzondering van bedrijfswoningen" te schrappen.
- 63. Artikel 7.2.1 onder d : komt te vervallen
- 64. Artikel 7.2.1 onder d en e vernummeren in c en d.
- 65. Artikel 7.2.1. onder d : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 66. Artikel 7.2.2. onder d : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 67. Artikel 7.3 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.

Artikel 8

- 68. Artikel 8.1 onder b : vervangen door 'gebouwen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen'.
- 69. Artikel 8.2.1 : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 70. Artikel 8.2.1. onder a. : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
- 71. Artikel 8.2.1. onder b : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'te bouwen' en "met uitzondering van bedrijfswoningen" te schrappen.
- 72. Artikel 8.2.1. onder c. : komt te vervallen
- 73. Artikel 8.2.1 onder d en e vernummeren in c en d.
- 74. Artikel 8.2.1. onder d : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 75. Artikel 8.2.2. onder d : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 76. Artikel 8.3 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
- 77. Artikel 8.4.2 : komt te vervallen
- 78. Artikel 8.4.3. vernummeren in 8.4.2.

Artikel 9

- 79. Artikel 9.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 80. Artikel 9.2.1. onder a : de woorden 'en overkappingen' komen te vervallen.
- 81. Artikel 9.2.2. onder a : 'ten hoogste 3 meter' vervangen door 'ten hoogste 2 meter'.
- 82. Artikel 9.2.2. aanvullen met : 'c. voor overkappingen geldt binnen het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter'.
- 83. Artikel 9.3. onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.

Artikel 10

84. Artikel 10.1. onder a : aanhalingstekens plaatsen voor en na de woorden 'horeca, categorie 1'.
85. Artikel 10.1. onder a : het woord 'categorie' vervangen door het woord 'van'.
86. Artikel 10.1. onder b : na 'aanduiding' de woorden 'horeca van categorie 1' vervangen door tussen aanhalingstekens 'h=1' en na de woorden 'ten behoeve van' de woorden 'horeca, categorie 1' te vervangend door tussen aanhalingstekens 'h=1'.
87. Artikel 10.1. onder b : na 'aanduiding' de woorden 'horeca van categorie 2' vervangen door tussen aanhalingstekens 'h=2' en na de woorden 'ten behoeve van' de woorden 'horeca, categorie 2' te vervangend door tussen aanhalingstekens 'h=2'.
88. Artikel 10.1. onder f : voor 'bedrijfswoningen' in te voegen het woord 'bestaande'.
89. Artikel 10.2.1 : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
90. Artikel 10.2.1 onder b. : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'met uitzondering van bedrijfswoningen' te schrappen
91. Artikel 10.2.1. onder c. : komt te vervallen
92. Artikel 10.2.1 onder d en e vernummeren in c en d.
93. Artikel 10.2.1. onder d : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
94. Artikel 10.2.2. onder d : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
95. Artikel 10.3 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
96. Artikel 10.4.2 : komt te vervallen
97. Artikel 10.4.3. vernummeren in 8.4.2.

Artikel 11

98. Artikel 11.1. onder a : na 'wooneenheden' een komma te plaatsen en na 'gebruiksoppervlakte het woord 'en' te vervangen door 'met'.
99. Artikel 11.1. onder c : voor bedrijfswoningen het woord 'bestaande in te voegen'.
100. Artikel 11.1. onder j komt te vervallen.
101. Artikel 11.1. onder j t/m o te vernummeren in i t/m n.
102. Artikel 11.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
103. Artikel 11.2.1 onder a : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
104. Artikel 11.2.1 onder b : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'met uitzondering van bedrijfswoningen' te schrappen.
105. Artikel 11.2.1 onder d : komt te vervallen
106. Artikel 11.2.1 onder d en e vernummeren in c en d.
107. Artikel 11.2.1. onder d : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
108. Artikel 11.2.2 vernummeren tot 11.2.3.
109. Artikel 11.2.3 vernummeren tot 11.2.2
110. Artikel 11.2.3. onder d : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
111. Artikel 11.4 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
112. Artikel 11.6.2 komt te vervallen.
113. Artikel 11.6.3 vernummeren tot 11.6.2.

Artikel 12

114. Artikel 12.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
115. Artikel 12.2.1 onder a : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
116. Artikel 12.2.1. onder b : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
117. Artikel 12.2.2. onder a : 'ten hoogste 2 meter' vervangen door 'ten hoogste 3 meter' en overigens de zinsnede ' , met dien verstande t/m mag bedragen' te schrappen
118. Artikel 12.2.2. aanvullen met : 'c. voor overkappingen geldt binnen het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter'.

Artikel 13

- 119. Artikel 13.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 120. Artikel 13.2.1 onder a : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
- 121. Artikel 13.2.1. onder b : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 122. Artikel 13.2.3. onder c : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 123. Artikel 13.2.2. aanvullen met : 'd. voor overkappingen geldt binnen het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter'.
- 124. Artikel 13.4 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.

Artikel 14

- 125. Artikel 14.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 126. Artikel 14.2.1 onder a : na 'gebouwd' invoegen 'binnen het bouwvlak'.
- 127. Artikel 14.2.1. onder b : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 128. Artikel 14.2.2 vernummen in 14.2.3.
- 129. Artikel 14.2.3 vernummen in 14.2.2.
- 130. Artikel 14.2.3. onder b : de zinsnede 'binnen het bouwvlak ten hoogste 9 meter en buiten het bouwvlak' komt te vervallen.
- 131. Artikel 14.2.2. aanvullen met : 'c. voor overkappingen geldt binnen het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter'.
- 132. Artikel 14.4.1 : het woord 'gebouwen' te wijzigen in 'bouwwerken'.
- 133. Artikel 14.4.2 komt te vervallen.
- 134. Artikel 14.4.3 vernummen in 14.4.2.

Artikel 15

- 135. Artikel 15.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 136. Artikel 15.2.2 vernummen in 15.2.3
- 137. Artikel 15.2.3 vernummen in 15.2.2
- 138. Artikel 15.2.3 aanvullen met : 'c. voor overkappingen geldt binnen het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter'.

Artikel 16

- 139. Artikel 16.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 140. Artikel 16.2.2 aanvullen met 'b. er mogen geen overkappingen worden gebouwd'.

Artikel 17

- 141. Artikel 17.1 onder a. aanvullen met 'zoals genoemd in bijlage 1 onder de categorie A en B;'.
en B;'.
142. Artikel 17.1. onder a wijzigen als volgt : na woningen een komma (,) invoegen en na gebruiksoppervlakte het woord 'en' vervangen door 'met'.
- 143. Artikel 17.2.1. : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 144. Artikel 17.2.1 onder a : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'met uitzondering van bedrijfswoningen' te schrappen.
- 145. Artikel 17.4 onder a : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
- 146. Artikel 17.5.2 komt te vervallen.
- 147. Artikel 17.5.3 wordt vernummerd in 17.5.2. 2

Artikel 18

- 148. Artikel 18.1. onder a : het percentage van 30% wijzigen in 40% en na gebruiksoppervlakte het woord 'en' en vervangen door 'met'.
- 149. Artikel 18.1 onder a. aanvullen met 'zoals genoemd in bijlage 1 onder de categorie A en B;'.
en B;'.
150. Artikel 18.2.1 : kopje wijzigen in '**Gebouwen**' en de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 151. Artikel 18.2.1 onder a : 'nieuw' vervangen door 'nieuwe' en de woorden 'te bouwen' te schrappen.

- 152. Artikel 18.2.1 onder c : de woorden 'en overkappingen' te schrappen.
- 153. Artikel 18.2.1. onder e : 'voorgevellijn' wordt gewijzigd in 'voorgevel'.
- 154. Artikel 18.2.1. onder f : de woorden 'met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn' wordt gewijzigd in 'voorgevel'.
- 155. Artikel 18.4 : 'seksinrichtingen' vervangen door 'seksinrichting'.
- 156. Artikel 18.6.2. komt te vervallen.
- 157. Artikel 18.6.3 wordt vernummerd tot 18.6.2. 2.

Artikel 19

- 158. Artikel 19.1 : 'Uit te werken – 2' wordt gewijzigd in 'Uit te werken'.
- 159. Artikel 19.1. onder a : het percentage van 30% wijzigen in 40% en na gebruiksoppervlakte het woord 'en' en vervangen door 'met'.
- 160. Artikel 19.2 onder d : vervangen door 'bij de uitwerking wordt uitgegaan van een parkeernorm van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per woning;.
- 161. Artikel 19.2 : aanvullen met 'k. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksrichting is niet toegestaan'.

Artikel 20

- 162. Artikel 20.3.1 onder a wordt aangevuld met 'groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm.
- 163. Artikel 20.3.1. onder d en e komen te vervallen.
- 164. Artikel 20.3.1. onder f en g worden vernummerd tot d en e.

Artikel 21

- 165. Artikel 21.3.1. onder a wordt aangevuld met 'en dieper dan 40 cm'.
- 166. Artikel 21.3.1. onder d en e komen te vervallen.
- 167. Artikel 21.3.1. onder f en g worden vernummerd tot d en e.

Artikel 24

- 168. Artikel 24.1 onder a : 'gebouwen' wordt 'objecten'.
- 169. Artikel 24.2 onder a : 'gebouwen' wordt 'objecten'.
- 170. Artikel 42.3 onder a : 'gebouwen' wordt 'objecten'.
- 171. Artikel 24.4.1 : na 'bevinden' wordt een komma (,) geplaatst en wordt 'teneinde' gewijzigd in 'om'.
- 172. Artikel 24.4.2 onder c wordt aangevuld na 'bestaande bebouwing' met ', met inachtneming van de bestaande hoogtes'.

Artikel 25

- 173. Artikel 25.1 onder a : 'beloof' wordt gewijzigd in 'beloop'.

Artikel 27

- 174. Artikel 27.1 : Kopje wijzigen in '**Overgangsrecht bouwwerken**'.

Bijlagen

Opnemen lijst van bedrijven en beroepen toegestaan bij recht als bedrijf en/of beroep aan huis.

VERBEELDING

Kaart 1

Locatie Hortensiastraat 7/7a	:	bestemming wijzigen in 'Bedrijf' inclusief één bedrijfswoning.
Locatie Dwingeloweg 71	:	Bijgebouw aanduiden voor 'schoonheidssalon/kapssalon'
Locatie Noorderstraat 53	:	Aanpassing bouwvlak.
Locatie Watertorenstraat 24	:	Aanpassing bouwvlak.

Kaart 2

Oldambtplein	:	Vergroting bestemming 'Centrum – 1' ivm terrassen.
Bosstraat 9	:	wijzigen 'DH' in 'DV'
Bosstraat 22/22a	:	wijzigen in 'DV' inclusief één bedrijfswoning
Venne / Israëlplein	:	ivm weekmarkt aanduiding 'evenemententerrein'.
Stationsweg 27	:	vergroten bouwvlak conform bebouwing, bestemming H (h=2).
Zuidgrens bestemmingsplan ter plaatse van het station/perron	:	opschuiven in zuidelijke richting van de bestemmingsplangrens met bestemming 'V-RV' conform tekening.
Indelingslijn bouwvlak Grachtstraat	:	verwijderen

Kaart 3

Marktplaats 13	:	bestemmen als 'H (h=2)'
Marktplaats	:	aanduiden als evenemententerrein 'ev' ivm jaarlijkse kermissen.
Havenkade West 3	:	bouwvlak opnemen met aanduiding 'gab' voor nu nog open opslagruimten, max 10.
Industrieweg 1	:	opnemen aanduiding 'sco – sh',
P. van Dijkstraat 12	:	bestemming wijzigen in Sport, aanduiding opnemen 'Pbc - paintballcentrum'. Tevens in artikel 13.1. opnemen dat binnen deze aanduiding alleen een 'paintballcentrum' is toegestaan.

Legenda

Horeca van ½	:	wijzigen in horeca, categorie 1 / 2
Opnemen	:	aanduiding 'Pbc – paintballcentrum'. BIJLAGE 1.

A: Lijst met aan-huis-verbonden beroep bij Wonen- Woongebouw en Woongebied

Advocaat
Acupuncturist
Belastingadviseur
Fysiotherapeut
Huisarts
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Logopedist
Notaris
Oefentherapeut
Organisatieadviseur
Psycholoog
Tandarts
Verloskundige
Zakelijke dienstverlening
Fotograaf
Bloemschikker
Fietsenreparateur
Hoedenmaker

B: Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij Wonen-Woongebouw en Woongebied

Uurwerkreparatiebedrijf
Goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
Reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
Reparatie van muziekinstrumenten
(in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd)
Reclame ontwerpbureau
Grafisch ontwerpbureau
Architect
Kappersbedrijf
Hondentrimsalon
Schoonheidssalon
Pedicure
Autorijschool