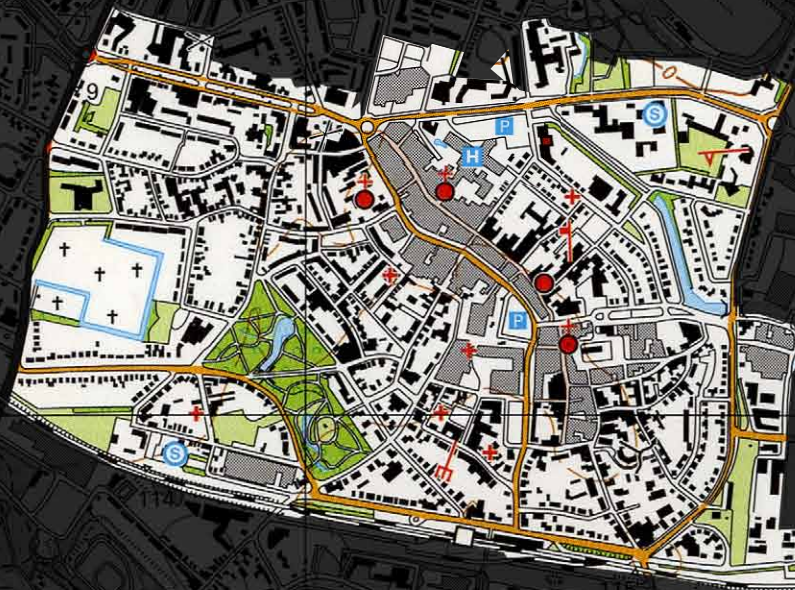


Gemeente Winschoten

HKB
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



bestemmingsplan
"Winschoten Centrum"
29 mei 2017

Toelichting

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Opzet van de toelichting	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
2.2 Bestaande situatie	5
2.3 Planveranderingen	10
3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Planologische randvoorwaarden	26
4.1 Geluid	26
4.2 Luchtkwaliteit	28
4.3 Bodemkwaliteit	29
4.4 Milieuzonering	30
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.7 Flora en fauna	38
4.8 Water	39
5 Juridische toelichting	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Nadere toelichting op de regels	40
6 Uitvoerbaarheid	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het huidige bestemmingsplan voor het centrum van Winschoten is op 2 juni 2009 vastgesteld. Dat bestemmingsplan is destijds opgesteld in het kader van het actualiseringstraject en had mede tot doel om de vele verschillende bestemmingsplannen samen te voegen in één helder bestemmingsplan.

Samen met het bestemmingsplan Parkwijk en de Zeehelden- en Bloemenbuurt zijn deze plannen echter net vastgesteld voordat de verplichting rechtskracht kreeg dat plannen digitaal raadpleegbaar moeten zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. De actualisatie van het bestemmingsplan Centrum heeft mede tot doel om te zorgen dat het plan digitaal raadpleegbaar gaat zijn.

In 2011 is er een Centrumvisie vastgesteld die al een ander beeld gaf voor het gebied dan het plan uit 2009.

Er was na 2008 relatief veel leegstand ontstaan in winkelpanden, vooral als gevolg van de economische crisis. Sinds 2013 wordt er op basis van een actieprogramma gewerkt aan de verhoging van de kwaliteit van het centrum. Dit leidt tot veel ruimtelijke wijzigingen onder andere door transformatie van de panden tot wonen en sloop van andere panden. Een nieuw vast te stellen bestemmingsplan moet hierop inspelen. Ook is het de bedoeling in te spelen op trends van de afgelopen jaren en in de veranderde toekomst door bestemmingen hier specifiek meer te richten.

Het overgrote deel van het bestemmingsplan uit 2009 wordt gelijkwaardig overgenomen. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de veranderingen in regelgeving die in het plan worden doorgevoerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gehele centrum van Winschoten. Een strook langs de Havenkade – West wordt buiten het plangebied gelaten. Hier is al een ander bestemmingsplan voor opgesteld, wat inmiddels al als voorontwerp ter inzage heeft gelegen.

Grofweg wordt het plangebied begrensd door:

- St. Vitusholt in het westen;
- de Hortensiastraat, de Irisstraat, de bebouwing aan de Nassastraat en aan de Mr. D.U. Stikkerlaan in het noorden;
- de Beertsterweg, de Brugstraat, de Havenkade West en de Tramhaven in het oosten;
- de P. van Dijkstraat (tot en met nummer 6) en de zuidkant van de spoorlijn Groningen-Nieuweschans in het zuiden.



Afb.: Plangebied Winschoten Centrum

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen worden door middel van dit bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk vervangen:

- Bestemmingsplan Winschoten Centrum, vastgesteld op 2 juni 2009;
- Bestemmingsplan Wilhelminahof, Winschoten, vastgesteld op 23 mei 2012.

Naast de vigerende bestemmingsplannen zijn in de afgelopen jaren ook enkele omgevingsvergunningen afgegeven. Indien die vergunningen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zijn die in deze herziening mee opgenomen.

1.4 Opzet van de toelichting

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie omschreven. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk eventuele planologische veranderingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk 4 aan bod waarop in hoofdstuk 5 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Algemeen

Winschoten is, in ieder geval in de periode voor de veertiende eeuw, ontstaan op een zandrug op de grens van klei en veen. Vanuit het zuidwesten doorsneed de Pekel Aa het gebied en vanuit het westen deed de Rensel hetzelfde. Voor bewoning vormde het gebied een goede locatie: droger dan de omgeving maakte het deel uit van ten minste twee verbindingsroutes. Vanuit de stad Groningen bereikte men via Winschoten Westerwolde om van daaruit langs smalle zandruggen in het veen het Saksische gebied binnen te kunnen gaan. Daarmee was Winschoten ook militair een strategisch belangrijke plek. Als vesting maakte het in de vijftiende en zestiende eeuw deel uit van de verdedigingslinie die Groningen en Friesland moest beschermen tegen invallen vanuit het oosten en zuidoosten.

Hoewel de versterking na de zeventiende eeuw eigenlijk geen rol van betekenis meer heeft gespeeld, is de militaire functie en omwalling van Winschoten pas veel later definitief verdwenen. Zowel de Rensel als de Pekel Aa zijn in de Middeleeuwen (deels) rechtgetrokken of gekanaliseerd. De Rensel was van belang voor de afwatering, maar fungeerde tevens al vroeg als transportroute. Beide vaarwegen zijn in gebruik geweest als trekvaarten met jaagpad.

Centrum

Het centrum van Winschoten is ontstaan op de plek waar de oude heerweg van Münster naar Groningen (Blijhamsterweg, Blijhamsterstraat, Marktplein, Torenstraat, Langestraat) het riviertje de Rensel kruiste. De Rensel stroomde langs de Venne en het huidige Schönfeldplein. Weg en water kruisten elkaar ter hoogte van de kruising bij Hotel Restaurant “De Nederlanden”. De kern van Winschoten lag in de Middeleeuwen ten oosten en ten zuidoosten van de kerk op het huidige Marktplein, maar de plaats zelf was groter. In 1593 is om een deel van het “vlek” Winschoten een vestingwal met gracht gelegd, die na 1672 beetje bij beetje weer verdween. In het huidige stratenpatroon is nagenoeg niets terug te vinden uit de vestingperiode, wel is de vestingcontour zichtbaar gemaakt met puntmarkeringen in de bestrating. De bebouwing strekte zich tot in de negentiende eeuw voornamelijk uit langs de lijn Blijhamsterstraat-Langestraat, met een “verdikking” rond Marktplein/Vissersdijk. Daarbuiten was ook bebouwing te vinden in de Molenhorn en de oude kerspels Oostereinde, St. Vitusholt (op oude kaarten ook wel Achterhout of Vytsholt genoemd) en Zuiderveen (Zuider-Veen, Suijthene of Zuirven).

De stad heeft tot aan de helft van de 19e eeuw voornamelijk een structuur gekend van een centrum met een woonwijk in een gebied binnen de huidige ruit van Wilhelminasingel, spoorlijn, St. Vitusholt en Nassaustraat/Mr. D.U. Stikkerlaan. Van daar uit liep een aantal nu nog bestaande (land)wegen naar buiten met daarlangs lintbebouwing (zoals de Oudewerfslaan, Ludensweg/Hoortjesweg, Bovenburen, Kloosterlaan en Garstlaan). Pas in de tweede helft van de negentiende eeuw vond onder druk van de groeiende bevolking meer systematische bebouwing buiten de vesting plaats.

Een belangrijke ruimtelijke ingreep was het graven van het zogenaamde Omsnijdingskanaal ten noordoosten van het centrum (nu onder meer het Dr. J.H. Hommesplein) in 1880. De Binnen-Venne werd als gevolg daarvan gedempt van de huidige Kleine Bosstraat tot aan het Burg. Schönfeldplein. De Buiten-Venne werd in 1916 gedempt na het graven van de Tramhaven en de andere doodlopende arm, de Oosterhaven (Burg. Schönfeldplein), verdween rond 1930 om plaats te maken voor het Burg. Schönfeldplein, de Burg. Schönfeldsingel en de Dr. D. Bosstraat. Na het graven van het laatste gedeelte van het nieuwe Winschoterdiep werden meer delen van de oude Trekvaart gedempt (nu de Nassastraat, Grintweg en de Trekweg). In 1970 werd het Omsnijdingskanaal zelf grotendeels weer gedempt, met uitzondering van het deel tussen de Rensel en het Dr. J.H. Hommesplein, en verdween het water definitief uit het centrum van de stad.

2.2 Bestaande situatie

Bevolking

In het centrumgebied van Winschoten bevinden zich naast een groot aantal stedelijke functies en voorzieningen ook diverse woongebieden. Deze zijn vooral gelegen ten westen en ten oosten van de belangrijke (winkel)voorzieningen. Op basis van de demografische gegevens, ontleend uit de Monitoring Woonplan Oldambt 2015 wonen circa 4.050 personen in het centrum, wat overeenkomt met ca 22% van de totale bevolking in Winschoten. In verhouding daarmee kent het centrum een oudere bevolking: 35% is ouder dan 65 jaar (25% in Winschoten). Slechts 14% in het centrum is jonger dan 19 jaar (20% in Winschoten). Dit vooral ook omdat de beschikbare woningvoorraad in het centrum uit relatief veel seniorenwoningen bestaat.

Functionele beschrijving

In deze paragraaf wordt het plan voor het gehele centrumgebied functiegewijs beschreven. Zoals in de inleiding is aangegeven beperkt het gebruik in het plangebied zich niet tot één of enkele functies. Het plangebied is ten behoeve van de beschrijving van de bestaande situatie in drie deelgebieden opgedeeld; woongebied west, centrum (inclusief noord en stationsgebied) en woongebied oost.

Woongebied west loopt vanaf de westelijke plangrens tot aan de Venne, de Bosstraat, Het Boschplein en Stationsstraat. Het centrum omvat het gebied tussen de Venne en de Langestraat, met het Oldambtplein in het noorden en tussen Stationsstraat en Blijhamsterstraat in het zuiden. Woongebied oost vormt de derde strook, tot aan de oostelijke plangebiedgrens (inclusief Rensel-zone).

De volgende beschrijving heeft niet als doel uitputtend te zijn. Geprobeerd is wel om zoveel mogelijk de aanwezige voorzieningen te noemen.

2.2.1 Woongebied west

Wonen

Woongebied west, het deelgebied ten westen van de Venne, is globaal gezien te karakteriseren als een woonbuurt. Een deel van dit gebied staat bekend onder de naam Vierwindenbuurt. Dit plandeel kent woningen in rijen, variërend van typische

arbeiderswoninkjes aan het Noorderplein tot naoorlogse rijwoningen aan onder meer de Willem de Zwijgerlaan. Ook komen twee onder één kapwoningen voor en galerijwoningen (aan de Olieslagerstraat). In de straten tussen het Sterrebos en het station komen villa-achtige woningen voor en de Hofstraat kent relatief nieuwe rijwoningen.

Bijzondere woonvormen in dit plandeel zijn de Botanicahof (een woongemeenschap voor ouderen in vijf lagen), de Dwingelooflat (duplexwoningen aan de Dwingelooweg), de Sterrenborg aan de Molenhornstraat (een zorgcentrum in vier tot vijf lagen) en woongebouwen (deels) in vier lagen aan de Burgemeester Mr. H.J. Engelkenslaan, aan de Nassaustraart en meer gespreid in het gebied. In de omgeving van de Grachtstraat is nog ruimte voor de bouw van enkele woningen op de locatie van de voormalige zuivelfabriek.

Voorzieningen

Woongebied west kent detailhandel, dienstverlening en horeca in de omgeving van de Engelstilstraat richting het Oldambtplein. Voor het overige is sprake van incidentele voorzieningen. Aan de Watertorenstraat staat het districtskantoor Oost van de NV Waterbedrijf Groningen en het overdekte zwembad De Watertoren. Het gebied kent meerdere kerken; waaronder een Koninkrijkszaal van de Jehova's Getuigen aan de Watertorenstraat, een Christelijk Gereformeerde Kerk (De Rank) aan de Pottebakkerstraat en een Nieuw Apostolische Kerk aan de Mr. A.J. de Sitterstraat. Ook bevindt zich in het gebied een drietal basisscholen voor bijzonder onderwijs; De Leilinde aan de Burgemeester H.J. Wichersstraat, Maranatha aan het Hoogklei en Sint Vitus aan de Dwingelooweg.

Bedrijvigheid

Het woongebied west kent nog enkele bedrijvigheid, onder andere langs de Nassaustraart (bijvoorbeeld een autohandel, een tankstation zonder LPG en een fietsenzaak). Aan de Dwingelooweg bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde showroom en aan de Hofstraat een garagebedrijf.

Groen en water

In Woongebied west is relatief veel groen aanwezig, te weten langs het spoor bevindt zich een ruime groenstrook. Aan de Frederik Hendrikstraat bevindt zich een parkje en tussen de Olieslagerstraat en de Noorderstraat is een open groene ruimte aanwezig met speeltoestellen. Dit deel van het plangebied kent ook op een grotere schaal een groene uitstraling. Zo zijn er twee begraafplaatsen aanwezig aan de Hofstraat en de St. Vitusholt die beiden een groene aankleding hebben.

Daarnaast bevindt zich in het westelijk plangebied ook het Sterrebos dat een omvang kent van circa 5,3 hectare. Het Sterrebos wordt omsloten door de Gasthuislaan, de Boschsingel, de Garstestraat en de Steringa Kuiperweg. Het bos is in de winter van 1826/1827 op initiatief van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, als werkverschaffingsproject door werklozen aangelegd. Het bos heeft in die tijd waarschijnlijk de vorm van een sterrenbos. De ontwerper ervan is dominee B.H. Steringa Kuiper. In 1836 komt het tweede deel van het bos gereed. Beide delen zijn verbonden door een tunneltje onder de Secretaris Heikenslaan. In dit bouwwerk is een "verdedigingstoren", een trap en een muur met gotische nissen opgenomen. De stenen voor dit alles zijn afkomstig van de afbraak van het Lutherse kerkje

te Winschoterzijk. In 1902 wordt Leonard Springer door de gemeente gevraagd om over het park te adviseren. Hij pleit voor een sterke dunning in het bomenbestand, omdat er bijna geen zon meer tot de onderbegroeiing doordringt. Ook adviseert hij een slingerivier aan te leggen tussen de twee bestaande waterkommen en een nieuwe aanplant van hulst, taxus, zilverspar, laurierkers, Portugese laurier en rododendron aan te brengen. De oorspronkelijke aanleg blijft ondanks de wijzigingen nog goed herkenbaar. Er groeien stinzenplanten zoals speenkruid, bosanemoon en daslook. Het bos is op dit moment enigszins verwilderd, met name het zuidelijke deel. Wel zijn de twee vijverpartijen in het Sterrebos de afgelopen periode opgeschoond.

2.2.1 Centrumgebied, inclusief Oldambtplein en stationsgebied

Wonen

Binnen dit deel van het plangebied komen woonvormen als wonen boven winkels en gestapeld wonen relatief meer voor dan in de woongebieden west en oost.

Zo zijn in de toren van elf bouwlagen van winkelcentrum 't Rond appartementen gevestigd, is aan de achterzijde van het Postkantoor, langs de Burgemeester Venemastraat, een appartementengebouw gerealiseerd en kent de Venne appartementen in de vorm van de Julianaflat. Aan de Stationsstraat staan eveneens twee appartementengebouwen in vier bouwlagen. De omgeving tussen het station en het centrum, zoals de Stationsweg, Stationsstraat, Emmastraat en Paul Krügerstraat, wordt gekenmerkt door hogere en lagere statige, villa-achtige woningen met ruime tuinen. Veel panden kennen een woonbestemming, maar bij een aantal is sprake van gebruik voor dienstverlening (bijvoorbeeld een architectenbureau, een notariskantoor, een kapsalon, een huisartsenpraktijk en een atelier).

Voorzieningen

De voorzieningen in het centrumgebied concentreren zich met name langs de Langestraat, de Venne, het Oldambtplein, het Israëlplein (winkelcentrum 't Rond), een deel van de Vissersdijk en van de Torenstraat. Ten noorden van het Oldambtplein is recentelijk de herontwikkeling afgerond. Hier heeft zich het Cultuurhuis gevestigd. In het Cultuurhuis zijn onder andere gevestigd het theater 'De Klinker' en de bibliotheek. Naast De Klinker zijn twee ruim opgezette supermarkten gerealiseerd.

De Langestraat is dé winkelstraat van Winschoten. Vrijwel elk pand in deze straat herbergt detailhandels-, dienstverlenings- of horecafuncties (met name daghoreca, maar ook enige restaurants, waaronder een chinees restaurant en eetcafés). De Torenstraat kende eveneens veel detailhandel, dienstverlening en horeca (waaronder een coffeeshop). Vooral in het zuidelijk gedeelte zijn er veel functies die afgelopen jaren verdwenen. Het Israëlplein kent, naast het winkelcentrum 't Rond één horecapaviljoen met een dagfunctie. Wat betreft de Venne geldt dat de westzijde wordt gekenmerkt door grootschaligheid, terwijl de oostzijde meer kleinschalige vestigingen van detailhandel, dienstverlening, en enige horeca kent. De Poortstraat, Bosstraat en de Blijhamsterstraat kennen een bescheiden concentratie aan dienstverlening en enkele winkels.

Buiten de daghoreca en enkele restaurants in het kernwinkelgebied is met name op het Marktplein (zuid- en oostzijde) en in het begin van de Blijhamsterstraat en de Carolieweg sprake van nagenoeg alle avond- en nachthoreca van Winschoten (discotheken, cafés,

restaurants). Incidentele horeca komt voor aan de Bosstraat. Ook aan De Venne is horeca gevestigd. Verder liggen direct tegenover het station twee horecapanden; een hotel met een restaurant en een snackbar. Aan de Stationsweg is verder nog een restaurant/eetcafé gevestigd.

Het centrum kent voorts nog een aantal meer maatschappelijke voorzieningen. Wat betreft kerken beschikt het centrum onder andere over de historische Nederlands-hervormde Kerk op het Marktplein, een Gereformeerde Kerk aan De Venne, de Rooms-katholieke Sint Vitusparochiekerk aan de Langestraat en de voormalige synagoge aan de Bosstraat. De bij de synagoge behorende rabbinaatswoning is bestemd voor dienstverlening. Enigszins in de schaduw van winkelcentrum 't Rond is aan de Vissersdijk ook nog een kerk (Evangelisch-Luthers) te vinden, ingeklemd tussen allerlei detailhandelsfuncties. Aan de Liefkendsdwaarsstraat staat een kerk van de Vrije Evangelische Gemeente en aan de Burgemeester Venemastraat een Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt (Vredeskerk). Aan de Venne is sinds een aantal jaren in een voormalige winkelpand de Evangelische Gemeente Immanuel gevestigd. Aan de Johan Modastraat staat het Stadskantoor Winschoten (met het representatieve deel van het Stadhuis aan de Langestraat).

Groen en water

Het centrum kent relatief weinig groen en in het geheel geen water. Bescheiden groenvoorzieningen bevinden zich op en langs de parkeerterreinen aan de spoorlijn. Andere groene elementen bevinden zich in het openbaar gebied. Verder zijn er particuliere tuinen, met name achter de woningen aan de Burgemeester Venemastraat en de Stationsstraat. In het binnengebied tussen Emmastraat, Paul Krügerstraat, Blijhamsterstraat en Poortstraat ligt een grote tuin, behorende bij het pand Paul Krügerstraat 2.

De afgelopen jaren zijn wel enkele panden binnen het centrum gesloopt, zonder dat daarvoor in de plaats andere gebouwen zijn neergezet. Dit biedt ruimte om enige groenvoorzieningen op incidentele plaatsen het centrumgebied in te brengen.

Verder kent het centrum wel de nodige openbare ruimte in de vorm van pleinen of pleintjes. Zo is het plein voor winkelcentrum 't Rond ingericht als voetgangersgebied met één horecapaviljoen. Verderop, aan de Venne, is een monument ter nagedachtenis aan de tijdens de Tweede Wereldoorlog uit Winschoten weggevoerde joden opgericht. Rond de Liefkendsstraat is veel parkeerruimte aanwezig. De Langestraat kent ter hoogte van het stadhuis een verbreding met bijzondere bestrating (rozen) en een standbeeld.

Op het Oldambtplein is bij de herinrichting een oude fontein vervangen door een nieuw waterwerk. Op de Venne tussen het Oldambtplein en de Bosstraat is een watergang gerealiseerd met enige fontein. Een bijzonder aspect zijn de nieuw putdeksels in het centrum met een afbeelding van de Winschoter Toren.

2.2.3 Woongebied oost

Wonen

Het oostelijke deel van het plangebied, globaal gezien het gebied ten oosten van de Langestraat, Marktplein en Blijhamsterstraat, is net als het westelijke plandeel, als woongebied aan te merken. Er zijn hier veel rustige woonstraten, zoals de Vincent van Goghlaan en de Rembrandtlaan met markante vrijstaande woningen, De Burgemeester

Schönfeldsingel en de Dr. D. Bosstraat met jaren 30-woningen en de Oranjestraat en de Engelselaan waar in de jaren negentig nieuwbouw is gepleegd in de vorm van vrijstaande en geschakelde woningen.

Langs de Wilhelminasingel staan over het algemeen karakteristieke villa-achtige woningen, terwijl de woningen aan de Beertsterstraat een typische jaren vijftig uitstraling kennen. De omgeving Wevershorn kent een totaal ander karakter. Hier zijn stedelijke situaties te vinden in het oudste deel van Winschoten, zoals wonen boven de voorzieningen en een sterk verdichte structuur. Aan de P. van Dijkstraat (nummer 4) staat een wat architectuur betreft bijzonder pand. Het betreft een villa die in 1936 in opdracht van de zaadhandelaar Robertus is gebouwd in de stijl van het Nieuwe Bouwen. Het huis is ontworpen door de architect H.P.C. Haan.

Bijzondere woonvormen zijn onder meer twee appartementengebouwen (de Schönfeldflat en Cornelia) in twee tot drie bouwlagen aan respectievelijk de Burgemeester Schönfeldsingel en het Dr. J.H. Hommesplein, de "ABN-AMRO-flat" van acht lagen met een bankvestiging in de eerste laag op de hoek van de Marktstraat met het Burgemeester Schönfeldplein en de Wilhelminasingel en een appartementengebouw in acht lagen, de Van Goghstate, op de hoek van de Vincent van Goghlaan met de Beertsterweg. Aan de Blijhamsterstraat staan verscheidene woon(zorg)complexen, waaronder de galerijflat 'De Schans' met een openbaar toegankelijke tuin (terrein voormalige gevangenis), de meeste wooncomplexen bestaan uit drie woonlagen en passen binnen de schaal van de omliggende bebouwing. Afwijkend van schaal is een woonflat in vijf lagen aan de parallelweg ten oosten van de Wilhelminasingel. Aan het Dr. J.H. Hommesplein zijn maatschappelijke (zorg)voorzieningen aanwezig in de eerste laag en woonappartementen in de drie lagen daarboven.

Voorts bevindt zich in dit deel ook het Wilhelminahof. Hier is in 2012 een procedure voor doorlopen om duurzame en energiezuinige villa's mogelijk te maken. De villa's komen op de voormalige locatie van Baderie Verheek. De baderie en het installatiebedrijf van de firma Verheek waren op dit terrein gevestigd, maar zijn verhuisd. Door die verhuizing ontstond de kans om het gebied te transformeren naar een woongebied met gezonde duurzaamheidsambities. De bouw op het Wilhelminahof is nog niet gestart. Voorlopig is er nog enige bedrijvigheid, gerelateerd aan de baderie en het installatiebedrijf.

Voorzieningen

De beperkte detailhandel en dienstverlening in dit deelgebied concentreert zich met name aan de zuidzijde van het Burgemeester Schönfeldplein en op de hoek van de Industrieweg en de Wilhelminasingel. Incidentele voorzieningen zijn onder meer een chinees restaurant op de hoek van de Wilhelminasingel en de Blijhamsterstraat (voorheen Hotel de Vrijheid), een seks gerelateerde inrichtingen in het gebied Wevershorn en een advocatenkantoor (in het voormalige tramstation aan de Wilhelminasingel).

Op de hoek van de Industrieweg en de Tramweg wordt nu een speelautomatenhal gerealiseerd. In de Halte Democratie aan de Havenkade west vergadert de gemeenteraad. Daarnaast in de Tramwerkplaats waar nu is gevestigd een jazzclub. In de leegstaande fabriek daarnaast is het de bedoeling een zorgfunctie te realiseren.

Wat betreft de meer maatschappelijke voorzieningen is rond de Mr. D.U. Stikkerlaan sprake van een clustering van grootschalige voorzieningen op het gebied van zorg en onderwijs. Voor het aldaar gevestigde ziekenhuis wordt nieuw gebouwd in Scheemda. In 2018 zal de

huidige locatie, inclusief het flatgebouw aan de andere zijde van de Burgemeester Schönfeldsingel, worden verlaten. Over de invulling van de locaties is nog geen duidelijkheid.

Aan de zuidkant van de laan bevinden zich twee vestigingen van het Dollard College (één van de twee instellingen voor voortgezet onderwijs in Winschoten) met voormalige bedrijfswoning. Ook bevinden zich hier de nodige sportvoorzieningen rondom de sporthal. Op de hoek van de Gaslaan ligt een klein parkje.

Aan de noordkant van de Stikkerlaan is verder sprake van twee GGZ-vestigingen en woonzorgcentrum De Renselheerdt. Naast de zorg- en onderwijsvoorzieningen kent woongebied oost voorts een verzamelgebouw met maatschappelijke voorzieningen (waaronder een praktijk voor orthopedisch schoeisel) aan de Schortinghuisstraat. De Burgemeester Schönfeldsingel kent een sociëteit, De Harmonie, en de Bartimeüskerk en aan de Vincent van Goghlaan is een verloskundigenpraktijk gevestigd. Daarnaast staat aan de Beertsterweg het politiebureau van Winschoten met twee hoge zendmasten. Verder is sprake van het korpsgebouw van het Leger des Heils aan de Dr. Bosstraat, een soosgebouw van de Evangelische Gemeente (voorheen een jeugdsoos) aan de Mr. J.F. Vietorstraat en een vestiging van de GGZ en VKP (Vereniging voor klinische psychotherapie) aan de Engelsestraat. Op een locatie aan de P. van Dijkstraat is kort geleden een bedrijf met beperkte sloopwerkzaamheden gevestigd.

Groen en water

Het Omsnijdingskanaal vormt met zijn ecologische oevers een bijzonder natuurlijk element. Met name de zuidkant van het water kent een plantsoenkarakter met een wandelpaadjie. Het kanaal staat in open verbinding met het Winschoterdiep, maar is bij de Beertsterweg afgesloten voor vaartuigen. Het Burgemeester Schönfeldplein kent een mooie middenberm met een kunstobject (jaren-dertig-metselwerk). Hier en daar zijn nog kleine stukjes braakliggend terrein te vinden (zoals aan het Burgemeester Schönfeldplein, aan de Engelselaan en aan de Beertsterstraat). Verder is ook aan de oostzijde van de Wilhelminasingel, de Julianastraat en de P. van Dijkstraat sprake van relatief veel groene ruimtes.

2.3 Planveranderingen

Aanpak leegstand in centrum

Binnen het centrumgebied zijn verschillende gebruikswijzigingen geweest de afgelopen jaren. Deze zijn mede ingegeven door de leegstandverordening voor het centrum van Winschoten. Bij het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3 is een beschrijving hiervan opgenomen. Deze veranderingen worden nu ook in het bestemmingsplan vastgelegd door aan de locaties een nieuwe passende bestemming toe te kennen. In dit bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de bestemming Centrum – 1 voor het kernwinkelgebied en de bestemming Centrum – 2 voor de aanloopstraten. Binnen de bestemming Centrum-1 is detailhandel en horeca categorie 1 bij recht mogelijk. In de bestemming Centrum-2 is detailhandel en horeca categorie 1 niet bij recht mogelijk en zijn alleen de bestaande detailhandelsvestigingen en horecavestigingen positief bestemd. Daarnaast zijn op diverse locaties, met name rondom de Torenstraat en Vissersdijk, de bestemming Centrum of detailhandel vervangen door een bestemming Wonen of onbebouwd, om zodoende de

winkelleegstand tegen te gaan. Op enkele locaties zijn niet gebruikte planologische mogelijkheden voor nieuwe woningen en/of functies verwijderd.

Op de hoek Molenweg/Nassaustraart is de huidige bestemming Bedrijf vervangen door de bestemming 'Wonen – Uit te werken', waardoor op deze locatie via een uitwerkingsplan maximaal 12 woningen gerealiseerd kunnen worden.

In het hierop volgende tabel zijn de locaties aangegeven waar sprake is van een bestemmings- of gebruiksverandering. Op sommige locaties zijn aanduidingen verwijderd omdat het huidige gebruik daar niet meer mee overeenkomt en waarvan het daarnaast ruimtelijk-economisch niet wenselijk is dat een dergelijk gebruik op die locatie opnieuw plaatsvindt. Hiermee wordt getracht evenwicht in het centrum te brengen.

Locatie	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
Beertsterstraat 1b	Woongebied	Groen (zonder bebouwing)
Beertsterstraat 27	Detailhandel	Wonen – Woongebied, met aanduiding 'detailhandel'.
Blijhamerstraat 5a	Centrum	Wonen - Woongebouw
Bosstraat 20	Detailhandel	Wonen- Woongebied
Burgemeester Schonfeldplein 2b	Centrum	Centrum – 2, zonder bouwvlak
Burgemeester Venemastraat 8	Maatschappelijk	Voormalige dienstwoning bestemd als Wonen – Woongebied
Dwingelooeweg 68	Bedrijf	Wonen – Woongebied
Engelsestraat 2 – 8	Woongebied	Groen (zonder bebouwing)
Engelsestraat 32	Detailhandel	Wonen – Woongebied
Engelsestraat 39	Maatschappelijk	Wonen – Woongebied
Engelstilstraat 15	Centrum, met bouwvlak	Centrum – 2, zonder bouwvlak
Heemskerkstraat 55/56	Centrum met 60 wooneenheden en parkeergarage	Centrum – 2 met aanduiding 'detailhandel', zonder parkeergarage en 60 wooneenheden
Hofstraat 11	Detailhandel	Wonen – Woongebied
Hortensiastraat 5/7	Bedrijf	Wonen – Woongebied
Israëlplein 68 – 70	Centrum, met bouwvlak	Centrum – 1, zonder bouwvlak
Israëlplein 74a	Centrum, met bouwvlak	Centrum – 1, zonder bouwvlak
Langestraat 113 – 115	Centrum, met aanduiding horeca 2	Centrum – 1, zonder aanduiding
Langestraat 7	Centrum, met aanduiding horeca 2	Centrum – 1, zonder aanduiding
Langestraat 43	Centrum, wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak	Wijzigingsbevoegdheid verwijderd
Langestraat 69	Centrum, wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak	Wijzigingsbevoegdheid verwijderd

Marktplein 1b	Horeca, met aanduiding horeca 3	Wonen – Woongebouw
Marktplein	Centrum, met wijzigingsbevoegdheid naar Cultuur en ontspanning voor bioscoop, parkeergarage, woningen	Wijzigingsbevoegdheid verwijderd
Markstraat 11-13	Horeca	Wonen – Woongebied
Molenhornstraat 136 – 174	Woongebied	Groen
Mr. D.U. Stikkerlaan	Maatschappelijk, met 58 nieuwe wooneenheden	Maatschappelijk, zonder nieuwe wooneenheden
Nassastraat / Molenweg	Bedrijf	Wonen – Uit te werken voor 12 woningen. bestaande (bedrijfs)woningen Nassastraat 95,97 en 105 als reguliere woningen bestemd.
P. van Dijkstraat 5	Maatschappelijk	Bedrijf
Poortstraat 21a	Dienstverlening	Wonen – Woongebied, met aanduiding ‘detailhandel’.
Poortstraat 27	Centrum	Wonen – Woongebied
Stationsweg 2 – 4	Verkeer, met bouwvlak	Verkeer, zonder bouwvlak
Torenstraat 2	Centrum, met aanduiding horeca 1	Centrum – 2, zonder aanduiding
Torenstraat 24	Horeca	Wonen - Woongebouw
Torenstraat 26	Centrum	Centrum – 2, met aanduiding ‘dienstverlening’
Torenstraat 32 – 32a	Centrum	Groen
Torenstraat 35	Centrum	Wonen – Woongebouw
Torenstraat 36 – 36a	Centrum	Maatschappelijk
Torenstraat 39 – 41	Centrum	Groen, zonder bebouwing
Venne 128 – 132	Centrum	Maatschappelijk
Venne 103a	Wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel en horeca	Wijzigingsbevoegdheid verwijderd
Vissersdijk 72 -82-86a	Detailhandel	Verkeer
Vissersdijk 74	Detailhandel	Wonen – Woongebouw

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Indien er een regionale behoefte bestaat aan woningbouw wordt gezocht naar een binnenstedelijke locatie om de woningbouw te realiseren. Indien deze niet aanwezig is, ook niet middels herstructurering, dan kan worden uitgeweken naar een locatie buiten het bestaand bebouwd gebied, mits deze multimodaal is of kan worden ontsloten.

Tot slot is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn

bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat hier sprake is van een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn hier geen belangen van rijksniveau van directe toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied/(uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

De Rensel is opgenomen als hoofdvaarweg klasse IV. Om deze vaarweg voor de beroepsvaart geschikt te houden, zijn algemene regels gesteld voor de zone van 25 meter rondom de vaarweg. Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt langs de Rensel. De Barro staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

De omgevingsvisie 2016-2020 is een nota waarin het beleid wordt vastgelegd voor de inrichting en het beheer van de leefomgeving van de provincie Groningen. De Omgevingsvisie behandelt onderwerpen als milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie is de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan.

Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft tot en met 14 maart 2016 ter inzage gelegen. Het is de verwachting dat de visie tijdens het opstellen en de procedure van dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Doelstelling van provinciaal beleid is om het woon- en leefklimaat in de provincie verder te verbeteren. Het accent van het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. In de visie wordt nu meer ruimte gecreëerd voor gemeenten en waterschappen, voor duurzame energie en voor ondernemerschap in het buitengebied.

Een belangrijk doel van de omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn zoveel als mogelijk de visies op verschillende terreinen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden.

Het provinciaal beleid dat een raakvlak heeft met de fysieke leefomgeving is in 5 samenhangende thema's en 11 provinciale belangen gekoppeld:

1. Ruimte	- Ruimtelijke kwaliteit - Aantrekkelijk vestigingsklimaat - Ruimte voor duurzame energie - Vitale landbouw
2. Natuur en landschap	- Beschermen landschap en cultureel erfgoed - Vergroten biodiversiteit
3. Water	- Waterveiligheid - Schoon en voldoende water
4. Mobiliteit	- Bereikbaarheid
5. Milieu	- Tegengaan milieuhinder - Gebruik van de ondergrond

Voor Winschoten is vooral de opgave Groei en Krimp van belang. In de provincie liggen groei en krimp op korte afstand van elkaar. Zo is de gemeente Oldambt benoemd als één van de gemeenten waar sprake is van een sterke bevolkingsdaling. Vanwege de relatie tussen de verschillende gebieden is een integrale aanpak en maatwerk nodig. Dit betekent geen masterplan, maar wel rekening houden bij het voeren van regie op economische, sociale, en ruimtelijke vraagstukken. Hierbij wordt veel aandacht besteed aan de dorpen.

Voor onder andere Winschoten ligt een opgave voor investering in het centrumherstel. Samen met gemeenten wil de provincie inzetten op:

- concentratie van winkel-, welzijns-, zorg- en onderwijsvoorzieningen in de centrumgebieden;
- het maken van keuzes welke voorzieningen in welke centrumgebieden geconcentreerd worden;
- herstel en verbetering van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Dit impliceert duidelijke keuzes voor herstructurering en combinaties van sloop en inbreiding boven uitbreiding/nieuwbouw;
- behoud, herstel, ontwikkeling en herbesteding van het cultureel erfgoed;
- het aantrekkelijk houden van de openbare ruimte van de betrokken centrumgebieden, onder andere door oplossen/voorkomen van leegstand van winkels, woningen en ander (beeldbepalend) vastgoed;
- het creëren van draagvlak voor het gegeven dat buiten de robuuste centrumgebieden het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid minder hoog zal worden. Prioriteit wordt met name gegeven aan impulsen voor de leefbaarheid en vitaliteit van de aanwezige gemeenschap.

Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een actualisatie van het centrumplan uit 2009. Zeer beperkt worden er directe nieuwe ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Wel wordt getracht om middels dit bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden voor het centrum te verruimen om zo een krachtiger centrum te creëren. Het streven naar een sterk en vitaal centrum en de beperkte nieuwe ontwikkelingen passen binnen de omgevingsvisie van de provincie.

Provinciale Omgevingsverordening

Deze Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020. De omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid. Met de verordening kan het beleid doorwerken in de plannen van gemeenten en waterschappen.

De omgevingsverordening gaat uit van deregulering, decentralisatie en dualisering. Dit betekent dat er minder regels zijn gesteld en de bevoegdheden worden overgedragen aan gemeenten of de waterschappen.

De omgevingsverordening heeft tegelijkertijd met de omgevingsvisie ter inzage gelegen. De verordening moet nog vastgesteld worden.

Het centrum van Winschoten behoort tot het gebied dat in de verordening is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Vanuit de verordening zijn regels over de nieuwbouw van woningen van toepassing. Een bestemmingsplan kan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover de aard, locatie en aantal woningen in overeenstemming is met een regionale woonvisie die rekening houdt met de regionale woningbehoefteprognoses van de provincie.

Voorts geldt voor detailhandel dat bij nieuw gebruik of nieuwe bebouwing inzicht moet worden gegeven over de manier waarop concentratie van winkelveorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

De verordening kent met name specifieke regelingen voor het buitengebied. Hiermee wordt de invulling voor het stedelijk gebied relatief vrij gelaten. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het stedelijk gebied. Het betreft het centrumgebied van Winschoten, dat met name gekenmerkt wordt door een sterke afwisseling in verschillende functies, zoals detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en wonen. De nieuw opgenomen woningen passen in de regionale woonvisie. Voor het centrumgebied wordt gestreefd naar een compact en vitaal kernwinkelbestand. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In juni 2004 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Winschoten vastgesteld. Door de veranderingen sindsdien is deze verouderd. De gemeente is bezig een omgevingsvisie op te stellen. Voor het centrum zijn als visies met name van belang de Toekomstvisie en de Centrumvisie.

Toekomstvisie Grenzeloos Goud (2011)

In de toekomstvisie Grenzeloos Goud is voor de gemeente als geheel een toekomstvisie gegeven. In de visie wordt het huidige profiel weergegeven en aangegeven waar de gemeente naar toe wil:

- een gemeente met een zelfstandig en zelfbewust imago;
- een b(l)oeiende watercultuur;
- een gemeente met een toegankelijk en gezond gebied;
- de 'noordelijke tuin' en een plek van bijkomen;
- een schakel in groene kustgemeenten;
- een herkenbare oorspronkelijkheid in stad en land met een robuuste natuur;
- stadskracht en sterke dorpen/dorpslinten;
- sociaal innovatief, zorgzaam en veilig;
- regionale woonkwaliteit;
- dynamische starters en pionierseconomie;
- een levendig, eigenwijs cultuur- en kunstaanbod.

De hieruit voortvloeiende ambities zijn: de jongste watergemeente, een eigentijdse 'graanrepubliek' en ruimte voor pionieren.

Centrumvisie 2025 Winschoten

De Centrumvisie Winschoten is op 26 oktober 2011 vastgesteld. De gemeente Oldambt profileert zich als "jongste watergemeente van Nederland". Middels de Blauwestad is hier een grote impuls aan gegeven, maar er wordt gezocht om Winschoten ook meer als waterstad te ontwikkelen. Dit wordt onder andere gezocht in de recreatieve sfeer met als hoofdtonen groen en water. Binnen het centrumgebied zijn vier deelgebieden onderscheiden:

1. Waterkwartier;
2. Het Hart;
3. De Zuidpool;
4. Langestraat/Venne.

Waterkwartier

Het nabijgelegen Oldambtmeer heeft waterrecreatie binnen Oldambt op de kaart gezet. Dit brengt economische mogelijkheden met zich mee. De gemeente wil daarom graag een aanzet maken met de mogelijkheid tot wonen aan het water. Richting het centrum liep vroeger de Rensel. Hier ligt nu het Burgemeester Schönfeldplein. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden om hier het water weer terug te brengen in het straatbeeld.

Het Hart

Het kernwinkelgebied van Winschoten kenmerkt zich als een centrum met één van de langste winkelstraten van Nederland. Het centrum van Winschoten wordt, onlangs de huidige leegstand, gezien als een centrumgebied met veel potentieel. Het centrum kenmerkt zich door een mix van monumentale panden en nieuwbouw. Hier bevinden zich markante gebouwen zoals het stadhuis en de kerk. Richting de toekomst is het de wens om naar een compacter centrum te gaan, waarbij de focus vooral ligt op het versterken van de kwaliteit. Vanuit het Hart zullen drie herkenbare verbindingen vorm krijgen:

1. De Langestraat met als aanlooproute de Venne, met daaromheen verbindende stegen;
2. De Renselkade, met als toekomstvisie een nieuwe verbinding richting het centrum;
3. Een groene verbinding met de 'Zuidpool', waarbij een comfortabele voetgangersverbinding wordt gevormd richting het station.

Zuidpool

De Zuidpool ligt centraal ten opzichte van het centrum en het station en betreft een gebied met relatief veel ruimte. Dat is vrij uitzonderlijk in een binnenstad. Dit is een gebied met potentie voor ontwikkeling van plannen die om ruimte vragen. Het toekomstbeeld voor dit gebied bestaat uit een nieuwe vorm van wonen en werken in een groene intieme setting, waarbij de Zuidpool een kwalitatief hoogstaande uitstraling moet krijgen.

Langestraat / Venne

De Langestraat is de oudste en langste winkelstraat van Groningen. Op de kop van de winkelstraat is het Cultuurhuis De Klinker gerealiseerd. Daarnaast heeft het Oldambtplein hier een facelift inmiddels gekregen. De Venne heeft eveneens een facelift gekregen. 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.

Actieprogramma ‘Versterking binnenstad Winschoten’

Het actieprogramma maakt onderdeel uit van het actieprogramma ‘Werk, Energie en Leefbaarheid’ van de provincie. Hiermee wordt beoogd een extra impuls te geven aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord- (oost) Groningen. In 2013 heeft de provincie besloten extra te investeren in twee gemeenten met een (boven-)regionale functie, waaronder Winschoten voor het versterken van de binnenstad. Voor de besteding hiervan zijn uitvoeringsprogramma’s opgesteld.

Het actieprogramma ‘Versterking binnenstad Winschoten’ zorgt voor een brede aanpak van het centrumgebied. Winschoten moet klaar worden gestoomd voor de komende 50 jaar. Hiervoor slaan de gemeente, provincie, ondernemers en de vastgoedeigenaren de handen ineen om dat te realiseren.

Ondernemers en vastgoedeigenaren krijgen een actieve rol in onder meer de bestrijding van de leegstand en de aansluiting op de digitale ontwikkelingen. Daarnaast is een grote rol weggelegd om de binnenstad van Winschoten weer op de markt te zetten, waarbij vooral wordt ingezet op ‘beleving’.

Uit het actieprogramma vloeit een aantal concrete acties voort die deels al in ontwikkeling zijn gebracht. Dit betreft onder andere de reconstructie van het Oldambtplein, restauratie van het stationsgebouw, herinrichting van de LTS-locatie, invoering van het nieuwe winkelen met Winschoten24 en tevens de bouw van Cultuurhuis De Klinker. Hiermee wordt gebouwd aan een sterkere binnenstad van Winschoten.

Er is een tweede fase van het actieprogramma in beeld. De tweede fase zal zich richten op uiteraard het kernwinkelgebied maar ook op de verbindingen en specifiek de entrees. Een gedeelte ervan wordt ondersteund met een provinciale bijdrage uit het Uitvoeringsprogramma Leefbaarheid. Deze bijdrage is specifiek bestemd voor maatregelen in de oostwest-as (Vissersdijk – Burgemeester Schönfeldplein).

Bijzondere aandachtspunten:

Locatie hoek Nassaustraat/Molenweg

Met een projectontwikkelaar is de gemeente in gesprek over een herontwikkeling met woningbouw. Afgesproken is er 12 woningen nieuw te bouwen met dubbele woningen, rijtjes

van drie en vrijstaande. Op dit moment is het plan onvoldoende concreet om het op te nemen, ook de vereiste onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd.

Omdat de gemeente bereid is deze ontwikkeling te faciliteren, is de planontwikkeling als wijzigingsmogelijkheid opgenomen.

Oostwest-as

Dit is het eerste speerpunt in de tweede fase van het actieprogramma. Specifiek richt zich dit nu op een locatie aan het Burgemeester Schönfeldplein (bij de voormalige bibliotheek), waar de gemeente een voormalige supermarkt met bijbehorende terreinen heeft gekocht. De wijze van ontwikkeling moet nog worden uitgekristalliseerd en besproken met belanghebbenden waarom het een stap te vroeg is deze ontwikkeling op te nemen in dit bestemmingsplan. Wel is het zeker dat het gebouw van de voormalige supermarkt verdwijnt. Dit bouwvlak is daarom verwijderd.

Een ander gedeelte van de oostwest-as is de Vissersdijk. Daar moet nog een ontsluiting van een parkeerterrein worden gemaakt via het perceel Vissersdijk 86a en het ernaast gelegen perceel. Ook zijn er op deze hoek van de Vissersdijk een aantal die buiten het kernwinkelgebied vallen en waar de bestemming detailhandel daarom moet vervallen.

Leegstandverordening 2014

Op 27 februari 2014 is de leegstandverordening in werking getreden voor het centrum van Winschoten. Deze verordening vindt zijn grondslag op basis van artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet. De verordening heeft als doel om de leegstand te bestrijden om zo levendigheid in het centrum te behouden en komt voort als één van de maatregelen uit het actieprogramma versterking binnenstad Winschoten. De verordening verplicht pandeigenaren na een bepaalde tijd de leegstand te melden.

Samen met een stimuleringsfonds heeft deze methode effect gehad en is de leegstand met bijna 33% gedaald. Op 1 oktober 2016 staan nu nog 21 winkels leeg in het kernwinkelgebied en in het aangrenzend gebied 40. De komende tijd wordt gekeken hoe ook invulling aan deze leegstaande panden kan worden gegeven.

Maatregelen van de afgelopen anderhalf jaar bestaan uit de sloop van panden, transformatie naar sec wonen of een herbestemming naar kantoorruimte of dienstverlening. Deze veranderingen van de afgelopen anderhalf jaar zijn in dit bestemmingsplan verwerkt door bestemmingswijzigingen.

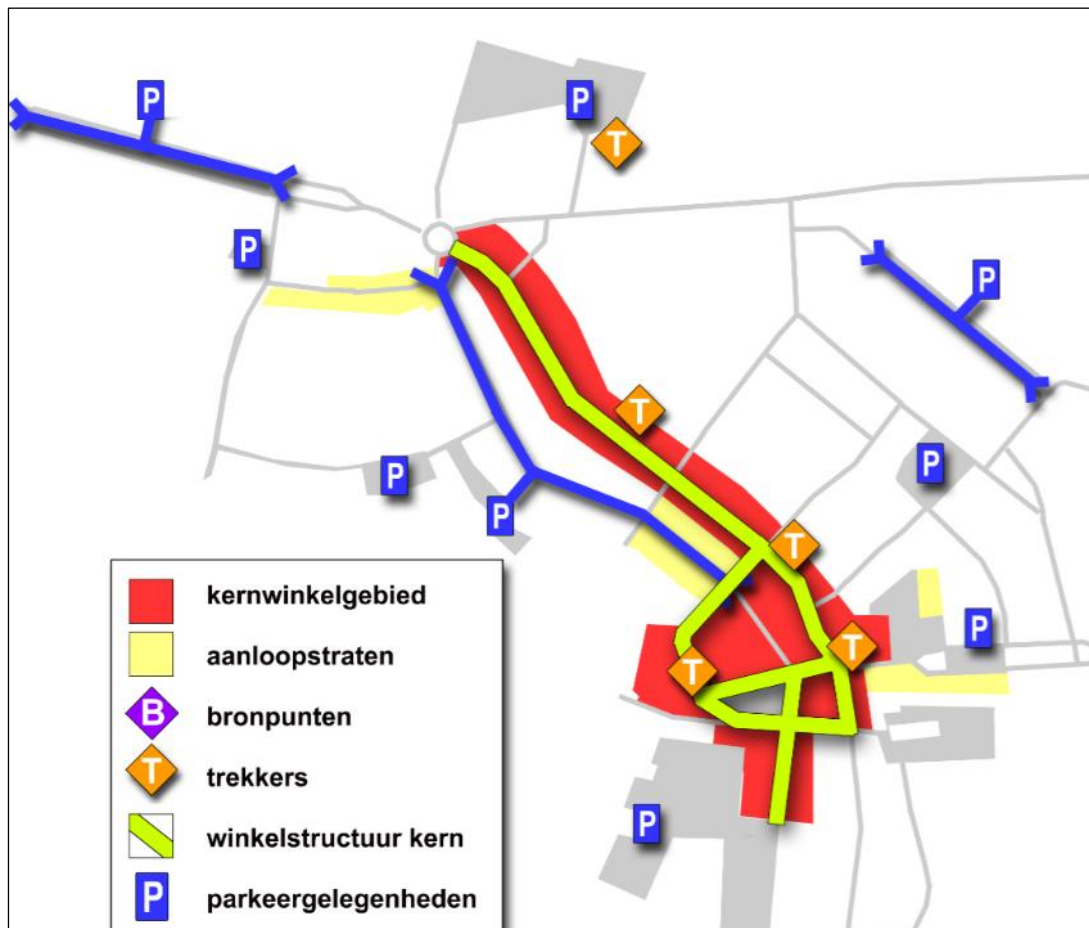
Beleid detailhandel centrumgebied Winschoten

In 2012 is een actualisatie van het detailhandels- en horecabeleid opgesteld. De afgelopen jaren is er al weer veel gewijzigd. Enerzijds vanwege de dynamiek in de detailhandel, anderzijds vanwege de uitvoering van het gemeentelijke beleid (in casu het centrumplan). In een notitie van januari 2017 is ingegaan op de huidige stand van zaken, met als uitgangspunt het vigerende gemeentelijke beleid. Achtereenvolgens wordt in de aanvullende notitie ingegaan op de afbakening van het centrum (winkel)gebied, de huidige distributie planologische situatie en de voorliggende vraag om bebouwing van een perceel aan de Vissersdijk in Winschoten.

Gemeentelijke visie op de afbakening van het centrum(winkel)gebied.

Het vigerende gemeentelijke detailhandels- en horecabeleid is gebaseerd op de actualisatie van het detailhandels en horecabeleid van 2012. In dat jaar is de detailhandel en de horeca voor de kern Winschoten uitvoerig geanalyseerd. Het doel van de actualisatie van het detailhandels- en horecabeleid was inzicht verkrijgen in de situatie van de detailhandel en horeca in de kern Winschoten, waardoor de juiste randvoorwaarden konden worden gecreëerd en de juiste acties konden worden ingezet voor een gezond toekomstbestendig detailhandelsbeleid. Op kaart 1 staat de essentie van het huidige gemeentelijke beleid aangegeven. Het centrum (winkel)gebied van Winschoten loopt vanaf de noordzijde van de Langestraat tot aan de kop van de Torenstraat en omvat tevens de koppeling met winkelcentrum 't Rond.

Kaart 1 Afbakening kernwinkelgebied



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Een heldere afbakening van het winkelgebied is voor alle betrokkenen van groot belang. Op basis van het beleid van de gemeente hebben eigenaren en ondernemers de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de winkelpanden in het centrum.

Voor het gebied 't Rond/Visserdijk/Israëlplein werden in 2012 meerdere projecten benoemd. De benoemde projecten waren:

- Versterking van de entrees van 't Rond;
- Verbeteren van de routing vanaf de HEMA naar 't Rond;
- Om het rondje te versterken zal de noordelijke entree van 't Rond richting de Langestraat aantrekkelijker gemaakt moeten worden;
- Het verbeteren van de doorgang van de noordelijke entree van 't Rond naar de Langestraat en het versterken van de zichtlijnen van 't Rond naar de Langestraat en vice versa;
- Onderzoek naar een herstructurering en herontwikkeling van de C1000 en omgeving, in combinatie met de sanering van de voormalige Aldi, in verband met versterking van de zuidelijke entree van 't Rond.

In het actieprogramma voor het centrum zijn de benoemde projecten vervolgens geprioriteerd. De speerpunten van het actieprogramma omvatten onder andere:

- Verplaatsing van winkels gelegen buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied toe;
- Sanering van winkelvloeroppervlakte buiten het kernwinkelgebied.

Actualisatie distributie planologische berekening

In de kern Winschoten is de afgelopen vier jaar door de gemeente, samen met de provincie, met ondernemers en met pandeigenaren, hard gewerkt aan het compacter maken en versterken van het centrum. De effecten zijn daarvan ook duidelijk zichtbaar. Zo is de Torenstraat bijna volledig getransformeerd van winkels naar andere functies. Eveneens is de voormalige C1000 gesloopt en wordt een deel van De Haak momenteel gesloopt. Winkelcentrum 't Rond is met een grotere Lidl als trekker in de dagelijkse sector weer sterker ingevuld. In de periode december 2013 tot januari 2017 is er qua winkelbestand dan ook veel gewijzigd. In het kader van het actieprogramma voor het centrum is er in totaal voor meer dan 8.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in het centrum gesaneerd. Daarenboven is nog eens 10.000 m² aan bestemmingsplanmeters in de sector in/om huis gesaneerd.

Om zicht te krijgen op de huidige distributieve ruimte in de markt is in tabel 1 een indicatieve distributieve berekening van het aanbod aan detailhandel in Winschoten, waarbij onderscheid is gemaakt naar de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De berekening is opgebouwd op basis van de bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector, de meest recente bevolkingscijfers, een inschatting van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiingscijfers en de vloerproductiviteit in de dagelijkse en niet dagelijkse sector. De koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiingscijfers kunnen binnenkort op basis van het nu uitgevoerde provinciale koopstromenonderzoek worden verfijnd.

Tabel 1 Berekening normwinkelaanbod januari 2017

Winschoten	Dagelijks	Niet-dagelijks
Besteding per hoofd	€ 2.595	€ 2.168
Inwoners verzorgingsgebied	18.100	18.100

Koopkrachtbinding (%)	92%	70%
Omzet verzorgingsgebied	€ 43.211.940	€ 27.468.560
Toevloeiing koopkracht (%)	20%	45%
Omzet toevloeiing	€ 10.802.985	€ 22.474.276
Totale omzet	€ 54.014.925	€ 49.942.836
Vloerproductiviteit	€ 7.518	€ 1.661
Potentieel winkelaanbod m2	7.185	30.068
Aanwezig winkelaanbod m2	10.800	50.100
Aanwezige marktruimte m2	-3.615	-20.032

De berekening toont aan dat het aanwezige aanbod het normwinkelaanbod (het aanbod waarbij een normale vloerproductiviteit wordt behaald) in de dagelijkse sector met ruim 3.000 m² overschrijdt. In de niet-dagelijkse sector ligt het aanwezige aanbod ver boven het normaanbod. Hoewel we altijd de opmerking maken dat de gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector per branche sterk verschilt en de berekening dus altijd indicatief is, kan hier desondanks wel worden geconcludeerd dat er in Winschoten nog steeds heel veel winkelmeters in de niet-dagelijkse sector aanwezig zijn.

De huidige leegstand in het centrum van Winschoten is bovendien nog steeds behoorlijk. Uit de laatste gegevens van de leegstandsverordening (oktober 2016) blijkt dat er in en rond het centrum van Winschoten nog ruim 14.000 m² leeg staat, waarvan ruim 3.000 m² in de Langestraat.

Beoordeling ontwikkeling Vissersdijk gekoppeld aan het gemeentelijke beleid en de actuele distributieve berekening

De wens om bebouwing met winkelmeters van het terrein aan de Vissersdijk kan worden getoetst aan zowel het vigerende gemeentelijke beleid als aan de huidige distributieve ruimte in de markt. In beide gevallen is het niet gewenst om het terrein aan Vissersdijk aan de Vissersdijk met een winkel/of centrumfunctie te gaan bebouwen. Het gebied bevindt zich buiten het centrumgebied voor detailhandel zoals dat door de gemeente in 2013 is vastgesteld en de actualisatie van de distributieve ruimte toont aan dat er geen reden is om het beleid aan te passen. Er zal eerder doorgedaan moeten worden met de sanering van winkelmeters dan dat er winkelmeters moeten worden toegevoegd.

Woonvisie Oldambt 2015-2020 (2015)

In september 2015 is het concept voor een nieuwe Woonvisie Oldambt naar buiten gebracht. Na een inspraak- en overlegronde is de Woonvisie Oldambt op 16 oktober 2015 door de gemeenteraad van Oldambt vastgesteld. Daarmee is tevens ingespeeld op de vereisten van de Omgevingsverordening, die gemeenten vroeg om vóór 31-12-2015 een geactualiseerde woonvisie op te stellen.

Met de nieuwe Woonvisie levert het gemeentebestuur van Oldambt een bijdrage aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners. De gemeente geeft in de Woonvisie de volgende thema's weer:

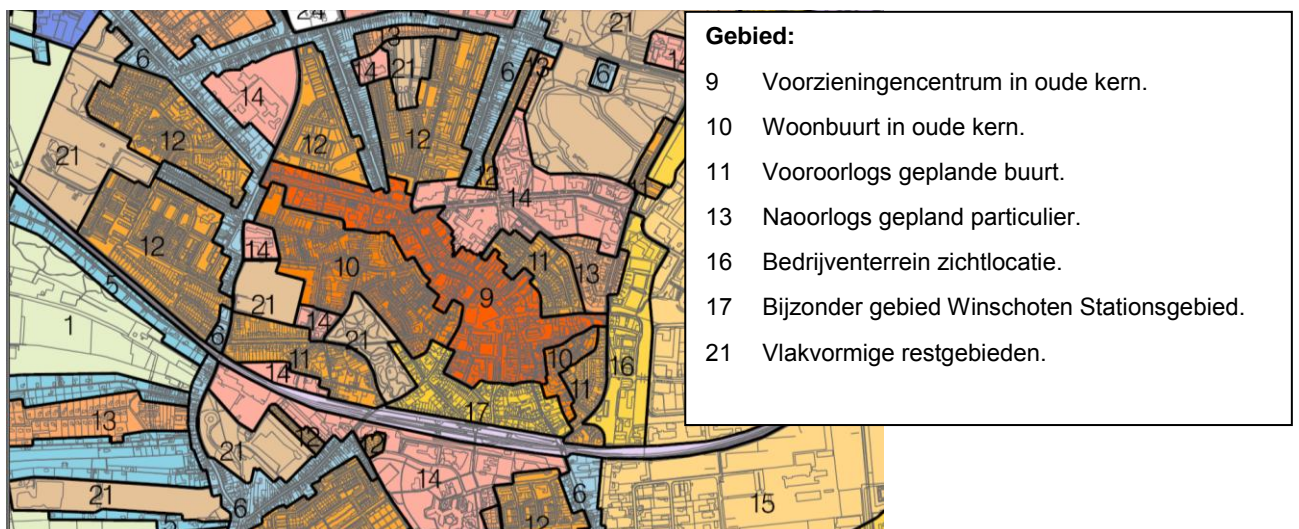
1. "De toekomst is nu":
 - nadruk op inbreidings- of herontwikkelingslocaties, liefst nabij voorzieningen;
 - bestaande voorraad gezinswoningen bij de tijd houden;
 - ingeval van beeldbepalende panden die leeg komen te staan of verpauperen: maatregelen overwegen.
2. Evenveel woningen onttrekken als toevoegen als voortvloeisel van het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen (c.q. van het Regionaal Woon- en leefbaarheidsplan).
3. Woningen bouwen met toekomstwaarde: flexibel, levensloopbestendig.
4. Inbreiding vóór uitbreiding.
5. Voorzichtig zijn met nieuwe initiatieven die leiden tot voorraadgroei, zoals verbouw/herbestemmen van bestaande panden.
6. Woonlasten beperken door energiebesparende maatregelen, zowel in de huur als in de koop.

De nieuw opgenomen woningen, waaronder de woningen op de hoek Molenweg/Nassaustraart, passen in de woonvisie.

Welstandsnota

Op 21 maart 2013 is de Welstandsnota van de gemeente Oldambt vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Dit bestemmingsplan behelst een gebied waar op basis van de welstandsnota verschillende uitgangspunten gelden. In onderstaande kaart is een uitsnede gegeven van de welstandskaat.



9 Voorzieningencentrum in de oude kern

Dit betreft het gebied rond de Nassaustraat, het Oldambtplein, de Venne, de Langestraat, 't Rond, het Marktplein, de Torenstraat tot de Poortstraat. Er is een positieve waardering voor het levendige beeld en de vermenging van oud en nieuw. Te grote commerciële uitstraling door te veel reclame en vlaggen geven een verstorend beeld en moet beperkt blijven. Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak incidenteel worden gewijzigd. Reclame-uitingen worden gereguleerd met de nota Winkelfronten Winschoten.

10 Woonbuurten in de oude kern

Er zijn twee gebieden binnen het plangebied aangewezen als woonbuurt in de oude kern. Dit betreft ten eerste de omgeving van de Engelsestraat en de Engelselaan. De andere locatie betreft de westkant direct langs het centrum. Er is waardering voor de compacte manier van wonen in het verleden, de variatie zowel in ruimtelijk als typologisch opzicht en de heldere, afwisselende stedenbouwkundige opzet, met deels eigentijdse, deels historische vormgeving. Er geldt hier een beleid van 'respecteren', waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel worden gewijzigd.

11 Vooroorlogs geplande buurt

Binnen het plangebied zijn 3 gebieden gecategoriseerd als vooroorlogs geplande buurt. Dit is de omgeving van de Oranjestraat en Julianastraat, de woonbuurt rond de Burgemeester Mr. H.J. Engelkenslaan, de Watertorenstraat en de Steringa Kuiperweg en tot slot de woonbuurt rond de Burgemeester Schönfeldsingel. Er is waardering voor de bouwstijl en de daaruit voortkomende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang in deze gebieden. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen, stijlen en kleuren. Er geldt hier een beleid van 'respecteren' waarbij de ruimte incidenteel kan worden gewijzigd, maar waar plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd. Bij ver- en nieuwbouw wordt sterk gelet op de mate van zorgvuldigheid van de ingreep en de architectonische uitwerking.

13 Naoorlogs gepland particulier

Een klein deel van het plangebied, in de noordoosthoek in de omgeving van de Rembrandtlaan, is aangewezen als naoorlogs gepland particulier. Er is hier vooral waardering voor de individualiteit die hier voor bewoners mogelijk is. Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd, maar hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen worden gewijzigd. Hier is ruimte voor bouwkundige experimenten.

16 Bedrijventerrein zichtlocatie

De strook langs de Havenkade-West en de Tramweg is aangewezen als bedrijventerrein zichtlocatie. Er is hier een positieve waardering voor de kwaliteit van de vormgeving en de samenhang. Daarentegen is een negatieve waardering voor de soms te commerciële

uitstraling met opzichtige kleuren en reclame-uitingen. Er is hier binnen de eisen van vormgeving en samenhang een beleid van 'respecteren'.

17 Bijzonder gebied Winschoten Stationsgebied

Dit gebied betreft het vrij grote gebied tussen het station en het centrum van Winschoten. Er is waardering voor de typische opzet als stationsbuurt, de samenhang en de sterk vertegenwoordigende voorbeelden van de heersende bouwstijlen uit de periode 1868-1940. De kwaliteit van het gebied is zodanig dat het als bijzonder kan worden aangemerkt, waarbij het beleid is gericht op handhaven. Daarbij geldt voor de ruimte, de plaatsing, de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak een beleid van 'handhaven'.

21 Vlakvormige restgebieden

Deze categorie geldt voor de beide begraafplaatsen en het Sterrebos. Er is vooral waardering voor de dienende functie van de bebouwing. Het landschap is bovengeschied. Er geldt hier een beleid van 'incidenteel wijzigen', waarbij voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied (recreëren, sporten, begraven, etc.) moeten ondersteunen en waar mogelijk versterken.

4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het centrum van Winschoten in kaart gebracht. In het navolgende is ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, molenbiotopen, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Geluid

Inleiding

Geluidhinder is een van de belangrijkste factoren die meebepalend is voor de kwaliteit van ons leefmilieu. Geluidhinder wordt door diverse bronnen veroorzaakt, zoals industrie en (spoor)verkeer. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Desondanks wordt onderstaand ingegaan op de drie bronnen.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (2007) gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan de geluidhinder. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd en er geldt dan ook geen normenstelsel zoals volgens de Wet geluidhinder. Voor wegen binnen het stedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een geluidzone met een breedte van 200 meter. Hierbij geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van geluidsgevoelige functies op 48 dB ligt. Middels het vaststellen van hogere waarden kan hier van worden afgeweken tot een maximum van 63 dB.

Aangezien met dit bestemmingsplan geen geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is nader onderzoek nu niet van toepassing. Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om de geluidszones op de verbeelding inzichtelijk te maken door het opnemen van de aanduiding 'geluidzone – weg', zodat men weet wanneer wel en wanneer geen onderzoek gedaan hoeft te worden. Deze zone geldt voor de Beersterweg/Wilhelminasingel.

Spoorweglawaai

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het spoor dat onderdeel uitmaakt van de route Groningen – Nieuweschans. Wat betreft spoorweglawaai geldt dat langs elke spoorweg een geluidzone aanwezig is. Indien een toekomstige geluidgevoelige ontwikkeling zich binnen deze zone bevindt, is onderzoek naar spoorwegverkeerslawaai noodzakelijk. De omvang van de geluidzone (ook wel het planologisch aandachtsgebied) bedraagt voor dit spoor 100 meter. Hierbij geldt dat de hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van de woning 55 dB(A) bedraagt. Voor andere geluidsgevoelige gebouwen is dit 53 dB. Het vaststellen van hogere waarden is in beide gevallen toegestaan, zolang die waarden niet boven de 68 dB uitkomen.

Aangezien met dit bestemmingsplan geen geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is nader onderzoek nu niet van toepassing. Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om de geluidszones op de verbeelding inzichtelijk te maken door het opnemen van

de aanduiding 'geluidzone – spoor', zodat men weet wanneer wel en wanneer geen onderzoek gedaan hoeft te worden.

Industrielawaai

De bedrijventerreinen Reiderland, Rensel en Hoogbrug vormen het geluidgezoneerd industrieterrein Winschoten – Oost. Rondom het industrieterrein ligt een geluidzone van 50 dB(A) vanwege industrielawaai. Het oostelijk deel van het plangebied valt deels binnen de geluidzone van het industrieterrein. Globaal ligt deze zone ten oosten van de Torenstraat en het Burgemeester Schönfeldplein. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen (en overige geluidgevoelige functies) alleen toegestaan als uit nader onderzoek blijkt dat de gevelbelasting niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Via een ontheffing kan hiervoor een hogere grenswaarde worden afgegeven tot maximaal 55 dB(A).



Afb. Uitsnede kaart geluidzone industrielawaai.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies planologisch mogelijk gemaakt. Binnen het centrum is wel op enkele plaatsen sprake van bestemmingsverandering naar een woonbestemming, maar dit gebruik was binnen de oorspronkelijke centrumbestemming reeds toegestaan. Nader onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

Op de verbeelding is wel de zone industrielawaai en de zones langs spoorwegen en wegen opgenomen om aan te geven binnen welke zones een onderzoeksverplichting bestaat in het

geval een geluidgevoelige functie wordt gecreëerd. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven wanneer onderzoek nodig is.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

Luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmprempels.

- Alarmprempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Nibm

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen directe nieuwe functies mogelijk gemaakt. Hierdoor draagt dit plan niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Bodemkwaliteit

Winschoten ligt op een verhoging in het landschap. In de voorlaatste ijstijd (het Saalien, circa 200.000 jaar geleden) zijn stuwwallen gevormd die later weer zijn afgeplat. Er is grondmorene afgezet, een door ijs vermalen mix van stenen en zand (keileem). Samen met de stuwwallen van dorpen als Finsterwolde, Beerta, Oostwold wordt dit gebied aangeduid als "het schiereiland van Winschoten".

In de 16^e eeuw liep de Dollard door tot vlakbij Winschoten. De ligging op het schiereiland (stuwwalcomplex) enerzijds en de overgang naar zeeklei anderzijds heeft geleid tot een grote variatie aan bodemtypen in en rond de stad, variërend van keileem, zand, veen op zand, veen en klei.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie weer opnieuw vastgelegd. Enige verkleuringen door bestemmingswijzigingen leiden in dit plan niet tot vergroting van de gebruiksmogelijkheden, maar juist van een gebruiksbepaling. Daar waar de bestemming Woongebied of Wonen – Woongebouw wordt opgenomen was voorheen sprake van de bestemming Centrum, waarbinnen wonen eveneens was toegestaan.

Er is voor dit bestemmingsplan geen aanleiding om uitgebreid onderzoek te verrichten. In geval van ontwikkelingen in een later stadium zal per ontwikkeling de situatie worden beoordeeld of onderzoek noodzakelijk is.

4.4 Milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren door een juiste afstemming van wonen, werken, recreëren en dergelijke. Door zonering wordt de hinder voor gevoelige functies verantwoord ingeperkt en wordt bedrijven zekerheid geboden omtrent de toegelaten en bestemde activiteiten. In de VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen. De in het Centrumplangebied gevestigde bedrijven vallen in het algemeen volgens de VNG-lijst onder categorie 2, met een bijbehorende afstand van 30 meter (bijvoorbeeld handel in autoaccessoires, groothandel, telecommunicatiebedrijven).

Behalve voor bedrijven zijn ook toetsingsafstanden opgenomen voor andere functies, zoals onderwijsinstellingen, horeca, detailhandel, etc. De toetsafstanden zijn opgesteld met een rustig woongebied als uitgangspunt. Daar is in het centrumgebied nauwelijks sprake van, omdat een centrum zich juist kenmerkt door de afwisseling van functies, waarbij ook ruimte wordt geboden om te wonen boven die functies. De toetsingsafstanden worden in de bestaande situatie dan ook niet gehaald.

Het bestemmingsplan fungeert daarom als een grofmazige zeef dat aangeeft waar welke planologische activiteiten toelaatbaar zijn. Via vergunningverlening kan vervolgens fijnmazig worden bekeken of een bepaalde functie (specifieke aanvraag) op een bepaalde locatie mogelijk is. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst en bekeken.

4.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is per 1 april 2015 is de het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt sinds 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van dezelfde systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast.

Dit betekent dat het Bevb ook uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

In Nederland hanteren we een kans van 10⁻⁶ per jaar. Dat betekent de kans van 1 op een miljoen dat je op een bepaalde plek komt te overlijden als gevolg van een ongeval (met gevaarlijke stoffen).

Groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt verstaan, de kans dat een groep mensen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Onderzoek

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Winschoten centrum (zie bijlage 1). Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en aardgastransportleidingen beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

Plaatsgebonden risico

- De risicovolle inrichtingen GOS N-153 en GOS N-301 hebben geen invloed op het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan;
- Zwembad de Watertoren heeft een plaatsgebonden risico 10⁻⁶ van 0 meter en voor chloorbleekloogtanks zijn geen invloedsgebieden beschikbaar;
- De plaatsgebonden risico 10⁻⁶ contour van JPB Logistics reikt niet tot het plangebied;
- De plaatsgebonden risico 10⁻⁶ contour van PQ Selicas BV reikt niet tot het plangebied;
- De rijksweg A7 heeft volgens het landelijke basisnet geen plaatsgebonden risico 10⁻⁶ en geen PAG;
- De A7 heeft een invloedsgebied van 355 meter en reikt niet tot het plangebied;
- De spoorlijn Groningen - Duitse grens kent ter hoogte van het plangebied, volgens het landelijk Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 9 meter en een PAG welke zijn gelegen in het plangebied. Binnen de PR 10⁻⁶ en het PAG bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- De spoorlijn Groningen - Duitse grens heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De risicovolle transportleidingen hebben geen plaatsgebonden risico 10⁻⁶;
- Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen door de transportleidingen N-524-04 en N-524-22 geldt een invloedsgebied (1% letaliteit) van 45 meter.

Groepsrisico

- Het in de QRA berekende groepsrisico van JPB Logistics is gelegen onder de oriënterende waarde.
- Het berekende groepsrisico voor de spoorlijn Groningen - Duitse grens ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde.
- Het groepsrisico van de uitgevoerde berekeningen van de transportleidingen N-524-04 en N-524-22 ligt onder de orientatiewaarde.
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door de invulling van verschillende gebruikswijzigingen in het plan, voor de spoorlijn Groningen - Duitse grens, JPB Logistics, de aardgasbuisleidingen N-524-04 en N-524-22 niet zal wijzigen en onder de oriënterende waarde ligt.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen geen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen. Mocht het gemeentebestuur in de toekomst echter voornemens zijn extra of nieuwe waterbergingen aan te leggen, dan verzoeken wij hiervoor afstemming te zoeken met Veiligheidsregio Groningen, cluster Oldambt. Dit in verband met de realisatie van opstelplaatsen.

Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt dat zich binnen invloedsgebieden van risicobronnen objecten bevinden waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Geadviseerd wordt voor deze objecten een noodplan op te stellen dan wel te actualiseren. Dit, in afstemming met Veiligheidsregio Groningen, cluster Oldambt.

Het plangebied biedt voorts voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Ook valt het plangebied binnen het sirenebereik van het bestaande WAS. Wel, adviseert Veiligheidsregio Groningen om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen etc.).

Ongeacht de inzet van de gemeente Oldambt en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig.

Conclusie

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om het plan vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

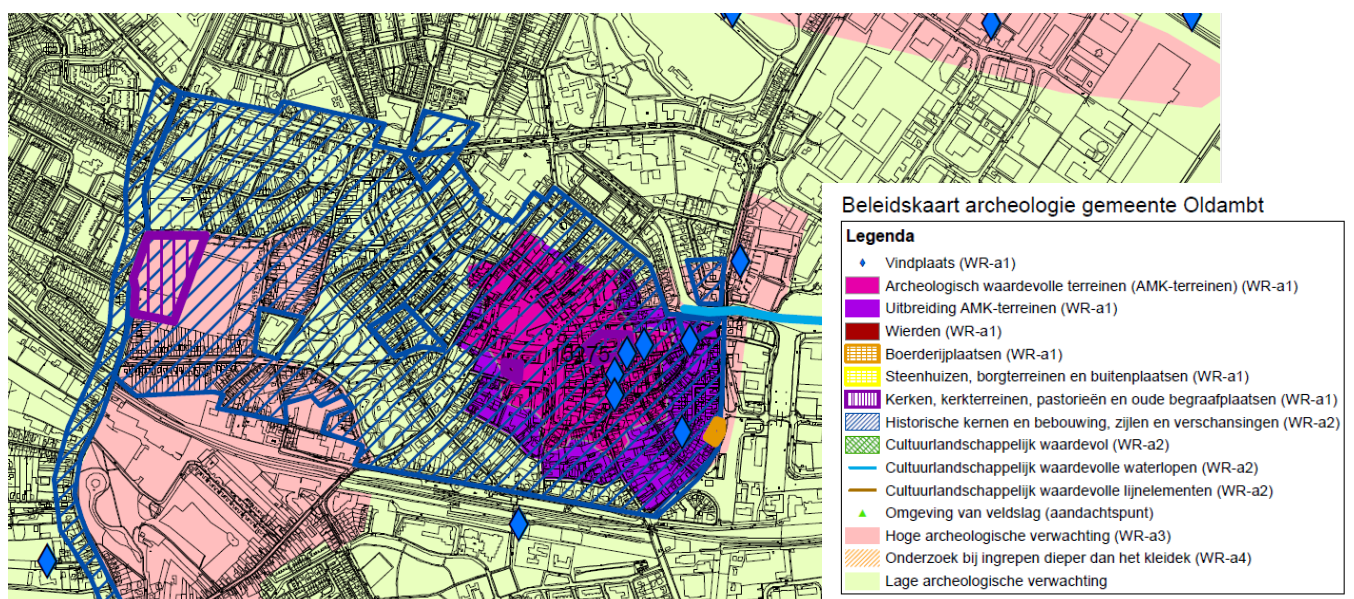
Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet, welke de opvolger is van de gewijzigde Monumentenwet (Wamz).

Bescherming van Archeologische waarden volgens de Erfgoedwet vindt plaats door regulering van bodemverstoringende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Plangebied

In oktober 2010 is de Nota Archeologie en de Beleidskaart Archeologie vervaardigd voor de gemeente Oldambt. In de nota staat verwoord hoe de gemeente Oldambt omgaat met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Op basis van de Nota valt het plangebied binnen de gebieden met de aanduiding 'Uitbreiding AMK-terreinen (Waarde – Archeologie 1) en 'Historische kernen en bebouwing, zijlen en verschansingen' (Waarde – Archeologie 2).

Binnen het centrumgebied komt een archeologisch monument van hoge archeologische waarde voor (Archeologische Monumenten Kaart AMK). Dit betreft de kern van Winschoten, de vesting uit 1672, globaal het gebied tussen Bosstraat/Gaslaan, Dr. D. Bosstraat/Wevershorn, Poortstraat en Liefkensstraat. Verder is uit het oostelijk deel van het centrum een aantal archeologische waarnemingen bekend en is in het centrum van Winschoten een leren boekband met stempeling uit de dertiende eeuw gevonden.



Het centrumgebied maakt verder onderdeel uit van het in voornoemd onderzoek onderscheiden deelgebied "Winschoten". Dit is het oorspronkelijke woongebied in en rondom de vesting Winschoten. De Garst valt binnen dit deelgebied, net als de deels vergraven loop van De Rensel, later het Winschoterdiep. Het hele gebied is volgebouwd, met uitzondering van het zuidwestelijk deel. Het westelijke deel van het plangebied valt onder deelgebied "Sint Vitusholt", een oorspronkelijk vermoedelijk boomrijk gebied met enige bebouwing grenzend aan de voormalige gemeente Scheemda. Ook dit gebied is tegenwoordig voor een groot deel bebouwd. Van oudsher vormde het gebied waarschijnlijk een landschappelijk geheel met de meer oostelijk gelegen Garst (die is afgegraven bij de aanleg van de spoorlijn). Van beide gebieden zijn weinig gegevens over de bodem aanwezig. Bekend is dat Winschoten op een hoger gelegen garst (pleistocene opduiking) ligt en deel uitmaakt van een "schiereiland" in het Dollardgebied. Het is aannemelijk dat de gebieden een dekzandbodem hebben. Vanaf de steentijden zal de Garst het meest intensief bewoond zijn geweest. De concentratie aan vondsten en terreinen van archeologisch belang in en direct grenzend aan Winschoten duidt daar ook op. Er wordt dan ook geconcludeerd dat beide deelgebieden (Winschoten en Sint Vitusholt) een hoge trefkans op archeologische sporen kunnen hebben.

Het oorspronkelijke bodemprofiel is in grote delen van voornoemde gebieden verstoord door bebouwing en infrastructurele werken, zodat van archeologische waarden naar verwachting geen sprake meer zal zijn. Bij bodemingrepen in de oudere delen binnen het plangebied en binnen ontwikkelingslocaties wordt geadviseerd een inventariserend archeologisch veldonderzoek te laten verrichten om de archeologische verwachtingswaarde te toetsen.

De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald naar de verbeelding en de regels door het opnemen van de gebiedsaanduidingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2'.

Cultuurhistorie

De drie molens van Winschoten

In aansluiting op het centrumgebied bevinden zich nog een drietal hoge stellingmolens die voor een belangrijk het karakter van Winschoten bepalen. Het betreft de "Molen Berg", gelegen aan de Grintweg net buiten het plangebied. Binnen het plangebied bevinden zich de molens "Dijkstra" en "Edens", beiden gelegen aan de Nassaustraat.

De molen Dijkstra is een achtkante bovenkruier met stelling, ingericht als koren- en pelmolen. De molen werd gebouwd in 1862 in opdracht van de heer D.E. Dijkstra. Zijn kleinzoon verkocht de molen met de bijbehorende woning in 1953 aan de gemeente Winschoten. De molen verkeert vrijwel in authentieke staat. In het aangebouwde pakhuis zijn diverse gereedschappen en machines van de historische werkplaats van de molenmaker Wiertsema ondergebracht. Tot 1970 had de toenmalige molenaar S. Westerhuis (huurder van de molen en mulderswoning) de molen nog in gebruik voor zijn maalbedrijf.

De molen Edens betreft een achtkante bovenkruier met stelling uit het jaar 1763 die als korenmolen functioneert. In 1870 werd de molen al eens verhoogd. De molen is in het verleden zeer intensief gebruikt en daardoor is de inrichting vaak gewijzigd. Een in 1880 aangebouwd meelfabriekje met aanvankelijk een stoommachine werd in 1976 afgebroken evenals een groot graanpakhuis naast de molen. Aan de overzijde van de Nassaustraat is hogere bebouwing gerealiseerd (Kop van de Zeeheldenbuurt). Mede daarom is de molen

Edens weer verhoogd. Met ingang van november 2008 is het regionale Plattelandshuis Oost Groningen in de molen gevestigd.

Om genoemde karakteristieke aanzichten zoveel mogelijk te waarborgen zijn de molenbiotopen van de molens bepaald. Deze biotopen zijn gebaseerd op de hoogte van de stelling van de respectievelijke molens en het feit dat de molens zich in stedelijk gebied bevinden. Voor elke molen is een vrijwarings/beschermingszone afgesproken met een straal van 240 meter waarbinnen in beginsel niet boven de stellinghoogte van de molens gebouwd mag worden, tenzij zwaarwegende argumenten bestaan welke leiden tot een afwijkingsnoodzaak van de maximale hoogte. De hoogtes bedragen respectievelijk 10,2, 12 en 13 meter en zijn als zodanig opgenomen in de regeling. Hiermee worden de molens beschermd in hun recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element.

Monumenten

Het centrumgebied van Winschoten staat vol met rijksmonumenten. Onderstaand is een lijst opgenomen met alle voorkomende rijksmonumenten. Dit bestemmingsplan voorziet niet in veranderingen voor de monumenten.

1. Beertsterstraat 5, woonhuis;
2. Blijhamsterstraat 13 – 13a, voormalig regenkledingfabriek;
3. Blijhamsterstraat 19, kantoorgebouw;
4. Blijhamsterstraat 28, bedrijfsgebouw;
5. Blijhamsterstraat 46, woonhuis;
6. Het Boschplein 1, voormalig hotel Schoongezicht, vanaf 1890 herensociëteit De Harmonie in representatieve eclectische stijl;
7. Het Boschplein 2, voormalig belastingkantoor;
8. Boschsingel bij 1, het Sterre- of Wandelbos en de zitbank op de hoek van de Bossingel en de Secretaris Heikenslaan;
9. Bosstraat 22, voormalige rabbinaatswoning in Moorse trant;
10. Bosstraat 24, kerk/voormalige synagoge (1854) van de Nederlands Israëlitische Gemeente;
11. Dr. D. Bosstraat 3, woonhuis;
12. P. van Dijkstraat 4, woonhuis;
13. Emmastraat 5, woonhuis;
14. Emmastraat 7, woonhuis, tuinhuis;
15. Emmastraat 9, woonhuis;
16. Engelsestraat 14, winkel/woonhuis;
17. Langestraat 11, stadhuis (1895) van rijksbouwmeester C.H. Peters in een mengeling van neorenaissance en neogotiek;
18. Marktplein 1, Nederlands hervormde kerk (1270) en toren;
19. Johan Modastraat 11, voormalige bibliotheek (nu Leger des Heils);
20. Nassaustraat 10, woonhuis;
21. Nassaustraat 14, bovenkruier/korenmolen Edens, voorheen De Volharding (1763);
22. Nassaustraat 63, bovenkruier/molen;
23. Nassaustraat 65, molenaarswoning;
24. Poortstraat 23, woonhuis;
25. Renselkade 5 en 5a, woning en bedrijf;

26. Burgemeester Schönfeldplein bij 1, trafo;
27. Burgemeester Schönfeldplein 9, koffiebranderij;
28. Burgemeester Schönfeldsingel 23, woonhuis;
29. Burgemeester Schönfeldsingel 25, woonhuis;
30. Stationsweg 11, woonhuis;
31. Stationsweg 23, woonhuis;
32. Torenstraat 2, hotel;
33. Torenstraat 10, toren;
34. Torenstraat 36, voormalig regenkledingfabriek;
35. Burgemeester Venemastraat 8-16, woonhuizen;
36. Venne 123a, banketbakkerij;
37. Vissersdijk 4, bankgebouw;
38. Vissersdijk 70, Evangelisch-Lutherse kerk;
39. Wilhelminasingel 1, tramstation;
40. Wilhelminasingel 20a, woonhuis;
41. Wilhelminasingel bij 99, fabrieksgebouw (met schoorsteen).

Karakteristieke panden

In het centrum van Winschoten staan naast rijksmonumenten ook veel karakteristieke panden. Onderstaand is een lijst opgenomen met de voorkomende karakteristieke panden. Dit bestemmingsplan voorziet in het behoud van de karakteristieke panden, doordat het plan een verbod bevat om deze gebouwen zonder omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

	Adres	Type gebouw
1	Blijhamsterstraat 25	Woonhuis
2	Blijhamsterstraat 37, 39, 41	Woonhuizen
3	Blijhamsterstraat 42	Woonhuis
4	Blijhamsterstraat 48	Woonhuis
5	Boschsingel 7 tot 14	Woonhuizen
6	Emmastraat 8	Woonhuis
7	Burg. Mr. H.J. Engelkenslaan 34	Woonhuis
8	Garstestraat 5	Woonhuis
9	Hoogklei 18	Schippersbeurs
10	Julianastraat 2	Verkooplokaal, woonhuis
11	Paul Krugerstraat bij 2a	Stadstuin met vijver
12	Paul Krugerstraat 2 tot 8	Woonhuizen
13	Paul Krugerstraat 16	Woonhuis
14	Langestraat 13	Winkelpand

15	Langestraat 75-77	Kerk (1880) en pastorie (ca. 1992)
16	Langestraat 110	Winkelpand
17	Liefkendsdwaarsstraat 8	Kerkgebouw
18	Liefkensstraat 67	Kantoorgebouw
19	Marktplein 16	Woonhuizen
20	Johan Modestraat 13	Kantoor en directiewoning (Nutsspaarbank)
21	Mr. A.E.J. Moddermanstraat 2, 4	Dubbel woonhuis
22	Mr. A.E.J. Moddermanstraat 5	Woonhuis
23	Mr. A.E.J. Moddermanstraat 6	Woonhuis
24	Mr. A.E.J. Moddermanstraat 8	Woonhuis
25	Nassaustraart 19, Villa Edelweiss	Woonhuis
26	Noorderplein 1a tot 35	Woonhuizen
27	Poortstraat 2	Woonhuis
28	Poortstraat 20	Winkelpand
29	Burg. Schönfeldplein bij 10	Fontein
30	Burg. Schönfeldsingel 11, 13	Woonhuizen
31	S.W. Schortinghuisstraat 5	Woonhuis
32	Stationsstraat 5	Woonhuis
33	Stationsstraat 8, 10, 12, 14, 16	Woonhuizen
34	Stationsweg 5	Woonhuis
35	Stationsweg 22,	Stationsgebouw
36	Torenstraat 12	Winkelpand
37	Torenstraat 19	Bankgebouw
38	Burg. Venemastraat 7a	Kerkgebouw
39	Burg. Venemastraat 9a	Postkantoor
40	Venne 99	Pakhuis
41	Venne 152	Kerk
42	Mr. J.F. Viëtorstraat 2	Koetshuis
43	Burg. H.J. Wichersstraat 10, 12	Dubbel woonhuis
44	Wilhelminasingel 99	Directiewoning
45	Wilhelminasingel 101	Directiewoning

46	Blijhamsterstraat 4, 6	Winkelpand met woning
47	Blijhamsterstraat 5, 5a	Winkelpanden
48	Blijhamsterstraat 14	Woonhuis
49	Blijhamsterstraat 21	Bankgebouw
50	Blijhamsterstraat 45, 47, 49, 51	Woonhuizen
51	Blijhamsterstraat 60	Horecabedrijf
52	Venne 103a/Langestraat 4	Pakhuis
53	Venne 105, 105a	Pakhuizen

4.7 Flora en fauna

Beleid

Flora- en Faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet, is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelinggebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied is relatief weinig groen aanwezig door het stedelijk karakter van het centrum. Wel bevindt zich in het plangebied het Sterrebos, maar dit kent verder geen specifieke bescherming. Binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn voorts geen Natura 2000-gebieden gelegen. Op een afstand van ca. 1,7 kilometer is een deel van de EHS gelegen. Gezien de afstand tot de locatie en de aard van de ontwikkeling (nieuwbouw) wordt geen invloed verwacht van de ontwikkeling op de EHS.

Soortbescherming

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is hierdoor geen noodzaak voor aanvullend onderzoek of maatregelen ten behoeve van de soortenbescherming. Zodra sprake is van een ontwikkeling moet gekeken worden naar het op die locatie voorkomende flora en fauna. Naar verwachting zullen met name diersoorten voorkomen die weinig zeldzaam zijn, zoals de egel, mol en muizen. Deze behoren tot de lichtste beschermingscategorie van de Flora en faunawet. Wel beschermd zijn de steenmarters en vleermuizen. Deze kunnen een verblijfplaats vinden in gebouwen, vleermuizen ook in oudere bomen en in laanvormige beplanting. Deze vormen voor vleermuizen ook een belangrijk foerageergebied en wordt gebruikt als vliegroute.

Wat betreft vogels, die altijd zijn beschermd, is in het centrum sprake van algemene voorkomende broedvogels die gebonden zijn aan groenstructuren en tuinmilieus. Ter voorkoming van schade dienen voor vogels eventueel bedreigende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

4.8 Water

Watertoets

Het uitgangspunt is dat hemelwater gescheiden wordt opgevangen, zo mogelijk vast wordt gehouden en/of geïnfiltreerd en vervolgens afgevoerd naar het watersysteem. Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

De Havenkade-West en de Renselkade zijn een secundaire waterkering en behoren bij hoofdwatgang De Rensel. Aan weerszijden van de secundaire waterkering ligt een beschermingszone van 5 meter, die dient ter bescherming van deze kering. Binnen deze zone is voor het uitvoeren van werkzaamheden een watervergunning nodig. In de keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is. Daarnaast moet deze zone vrij blijven van obstakels.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of verhardingen mogelijk gemaakt. Compenserende maatregelen vanwege toename verharding is ten behoeve van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Winschoten Centrum uit 2009 is toe aan een actualisatie. Het huidige bestemmingsplan is nog niet digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Dit plan is dat straks wel, waardoor de toegankelijkheid van het bestemmingsplan wordt vergroot. Ten opzichte van het te actualiseren bestemmingsplan is er geen reden om de bestemmingsystematiek te veranderen. De opzet van het voorliggend bestemmingsplan is daarom gelijkwaardig aan het vorige bestemmingsplan.

Bestemmingsplannen dienen per 1 januari 2010 te voldoen aan de RO standaarden en regels. De huidige standaarden worden op dit moment gevormd door IMRO2012 en SVBP 2012. Het bestemmingsplan is in lijn gebracht met deze standaarden.

Eventuele veranderingen die optreden in de bestemmingsregeling staan in hoofdstuk 2 nader uitgewerkt.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Hieronder wordt ingegaan op de regels in het bestemmingsplan.

Inleidende regels

In artikel 1 en 2 worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en wordt beschreven hoe de maten worden gemeten.

Bestemmingsregels

In de artikelen 3 t/m 22 worden de verschillende (dubbel)bestemmingen geregeld.

Bedrijf (artikel 3)

Door het centrumgebied heen liggen verspreid enkele kleine bedrijven. Deze zijn geregeld met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Gebouwen ten behoeve van een waterbedrijf zijn specifiek aangeduid. Bestaande en eventueel nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar wel gelimiteerd tot maximaal één bedrijfswoning per bedrijf.

Detailhandel is toegestaan, maar alleen voor activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ook ondergeschikt is.

Voorts is onder strijdig gebruik opgenomen het gebruik van gronden, gelegen voor de bouwgrens van bedrijfsgebouwen als opslagterrein. Flexibiliteit wordt in de regels geboden om middels een afwijking een hogere bedrijfscategorie toe te staan, indien die in aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane bedrijfscategorieën.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in 'Dienstverlening'.

Centrum – 1 (artikel 4)

Het kernwinkelgebied is bestemd als Centrum -1. In de bestemming Centrum-1 is ruimte voor (gestapelde) woningen/wooneenheden, bedrijfswoningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke instellingen en bedrijven van categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Ook horeca in categorie 1 is bij recht toegestaan. Een vrij brede bestemming om maximaal ruimte in het kern winkelgebied te bieden aan verschillende functies. Op enkele locaties is sprake van een afwijkend gebruik. Dit is met aanduidingen geregeld.

Aanvullend is op de Venne en het Marktpllein de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Op deze locaties wordt onder andere de jaarlijkse kermis gehouden.

In de bouwregels is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen niet is toegestaan, tenzij het de vervanging van bestaande woningen betreft. Indien op de kaart de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen.

Centrum – 2 (artikel 5)

De aanloopstraten rondom het kernwinkelgebied zijn bestemd als Centrum - 2. In de bestemming Centrum - 2 is ruimte voor (gestapelde) woningen/wooneenheden, bedrijfswoningen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke instellingen en bedrijven van categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een vrij brede bestemming om ruimte in het aanloopgebied te bieden aan verschillende functies. Detailhandel en horeca zijn alleen mogelijk op de bestaande locaties, die specifiek op de verbeelding zijn aangeduid. Op enkele locaties is sprake van een afwijkend gebruik. Dit is met aanduidingen geregeld.

In de bouwregels is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen niet is toegestaan, tenzij het de vervanging van bestaande woningen betreft. Indien op de kaart de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen.

Cultuur en ontspanning (artikel 6)

De bestemming Cultuur en ontspanning betreft de regeling voor gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen, alsmede het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten en dienstverlening op het gebied van cultuur en kunst, ontspanning en vermaak, wellness en leisure, sport en spel.

Voor zover gekoppeld aan het gebruik is per vestiging ook detailhandel en horeca 1 en/of 2 toegestaan tot een oppervlakte van 200 m². Voor het cultuurhuis is dit begrensd op 975 m².

Aan de Havenkade West is de schoorsteen van de voormalige Phaff-fabriek specifiek aangeduid. De gebouwen rondom zijn specifiek bestemd voor theaterwerkplaats, theaterproductie en podiumkunsten met bijbehorende zaalruimte, educatie- en atelierruimte, cultureel-maatschappelijke instellingen, dienstverlening en horeca.

Detailhandel (artikel 7)

Met de bestemming Detailhandel is de detailhandel dat buiten het directe centrumgebied is gesitueerd geregeld. Op locaties waar tevens sprake is van dienstverlening is een

aanduiding opgenomen. Bestaande en eventueel nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar zijn gelimiteerd op één woning per bedrijf. Bij wijziging en onder voorwaarden kan de bestemming worden gewijzigd in dienstverlening. Deze wijziging kan bijvoorbeeld gebruikt worden als het oorspronkelijke gebruik is beëindigd en nieuwe detailhandel niet in beeld is, mede om zodoende een concentratie van (detailhandels)voorzieningen in het kernwinkelgebied te bevorderen.

Dienstverlening (artikel 8)

In het centrum komen plekken voor waar sprake is van dienstverlening. Deze hebben een specifieke bestemming toegewezen gekregen. Bijbehorende (bestaande) bedrijfswoningen zijn hierbij toegestaan.

Groen (artikel 9)

In het centrum komt relatief weinig structureel groen voor. De meeste, vaak kleinschalige gebiedjes zijn opgenomen in de bestemming Woongebied. De bestemming Groen is opgenomen voor het Sterrebos (betreft een monument) en bijvoorbeeld de groenstructuur langs de Frederik Hendrikstraat en de Wilhelminasingel, de groenstructuur langs de Rensel en het open groengebied aan de spoorlijn in het zuidwesten van het plangebied.

De laatste jaren zijn daarnaast enkele panden gesloopt in het centrum van Winschoten. Hiervoor is niet overal sprake geweest van herbouw. Deze ruimten krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming Groen mee. Naast groenvoorzieningen, bermen, beplanting, paden en speelvoorzieningen is er ruimte voor water(berging).

Tot slot is in het Sterrebos bebouwing aanwezig. Hiervoor is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan en een voorziening voor onderhoud en beheer. De maximale oppervlakte hiervan bedraagt 75 m². De Secretaris Heikenslaan is tot slot aangeduid met de aanduiding 'langzaam verkeer'.

Horeca (artikel 10)

De bestemming Horeca betreft in het algemeen horeca van categorie 1 (restaurants, hotels, pensions, ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, en dergelijke). Met aanduidingen zijn zwaardere horeca categorieën geregeld. Dit type horeca heeft over het algemeen meer invloed op de omgeving dan de lagere categorie. Binnen horeca van categorie 2 zijn cafés en bars mogelijk. Binnen categorie 3 zijn dit discotheken, dancings en nachtclubs.

Binnen het plangebied zijn daarnaast één seksinrichting aanwezig. Deze is met een aanduiding binnen deze bestemming opgenomen.

Voorts is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar Dienstverlening. Dit mag als het gebruik als horeca is beëindigd. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aanduidingen van de verbeelding te kunnen verwijderen, dan wel te verplaatsen.

Maatschappelijk (artikel 11)

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de maatschappelijke instellingen, zoals scholen, kerken, molens en het ziekenhuis, (woon)verzorgingshuizen, zorgboulevard, stadhuis, bibliotheek, stationsgebouw en politiebureau. Op diverse plaatsen zijn aanduidingen opgenomen om ander gebruik tevens toe te staan. Dit heeft betrekking op detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 1. Binnen deze bestemming is ruimte voor (gestapelde) woningen en bedrijfswoningen.

In de bouwregels is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen niet is toegestaan, tenzij het de vervanging van bestaande woningen betreft. Indien op de kaart de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mogen hier woningen bijgebouwd worden tot het aangegeven aantal woningen.

Maatschappelijk – Begraafplaats (artikel 12)

Aan de Sint Vitusholt bevindt zich een begraafplaats. Dit is bestemd als Maatschappelijk – Begraafplaats. Het aanwezige gebouw is opgenomen in een bouwvlak, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven.

Sport (artikel 13)

De bestemming Sport is toegekend aan het zwembad De Watertoren aan de Watertorenstraat. Bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, zijn hierbij toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Tevens is het geplande paintballcentrum aan de P. van Dijkstraat 12 met een functieaanduiding opgenomen in deze bestemming.

Verkeer (artikel 14)

Niet alle wegen binnen het bestemmingsplan hebben de bestemming Verkeer gekregen. Deze bestemming betreft alleen de doorgaande of hoofdwegen rond of door het centrum van Winschoten. De betreffende wegen zijn onder andere: Sint Vitusholt, Nassaustraat, Mr. D.U. Stikkerlaan, Beertsterweg, Wilhelminasingel, Stationsweg, Burgemeester Mr. Engelkenslaan (de ruit) en het Burgemeester Schönfeldplein. Alle secundaire woon- of centrumstraten zijn voor het merendeel opgenomen binnen de bestemmingen Woongebied of Centrum. Ook groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeer- en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

De inrichting is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Binnen deze bestemming is één bouwvlak aanwezig en betreft een wachthuisje voor buschauffeurs. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 3 meter. Buiten het bouwvlak zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Met een nadere eisen regeling kan burgemeester en wethouders invloed uitoefenen op de plaats en afmeting van de voorziening.

Verkeer – Rail (artikel 15)

Langs de zuidrand van het plangebied bevindt zich het spoor en station van de spoorverbinding tussen Groningen en Nieuweschan. Dit is bestemd als Verkeer – railverkeer. Hieronder vallen onder meer spoorweginrichtingen en –overgangen (met

wegen, straten en paden). Daarnaast is aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen ten behoeve van een voet- en fietstunnel richting woongebied Zuid. Anders dan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn hier geen gebouwen toegestaan. Hieraan mogen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Water (artikel 16)

Binnen het plangebied ligt een klein deel van de rivier De Rensel. Vanaf de Beertsterweg ligt de watergang tot aan de Vincent van Goghlaan in westelijke / noordwestelijke richting. Onder de bestemming vallen tevens de oevers met groenvoorzieningen. Het gebruik ten behoeve van (vaste) ligplaatsen voor (woon)boten is niet toegestaan.

Wonen – Woongebouw (artikel 17)

De bestemming Wonen – Woongebouw betreft gestapelde woon- en appartementengebouwen. Er is hierbij ruimte voor aan huis verbonden beroepen en al dan niet gebouwde parkeer- en nutsvoorzieningen. Complexen met garageboxen zijn aangeduid met de aanduiding 'garagebox'. Op een enkele locatie bevinden zich op de eerste bouwlaag (begane grond) andere functies. Deze locaties zijn voorzien van een aanduiding om dat gebruik te regelen.

De bouwregels gaan uit van bouwen binnen het bouwvlak. Hierbij zijn de toegestane goot- en bouwhoogte tevens aangegeven. Het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan, tenzij het om vervanging van bestaande woningen gaat en de hoeveelheid woningen niet toeneemt. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de locaties die voorzien zijn van de bouwaanduiding 'maximum aantal woonheden'. Op deze locaties bestaat nog ruimte om woningen te realiseren. Dit betreft een bestaande plancapaciteit aan nieuw te bouwen woningen.

Woongebied (artikel 18)

Een groot deel van het plangebied is bestemd tot woongebied. Deze bestemming regelt grotendeels het wonen. De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen toegestaan. Deze passen binnen de woonomgeving en worden daarom als zodanig bestemd. Eveneens zijn bestaande bedrijven aan huis toegestaan. Nieuwe bedrijven aan huis zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Hier zijn regels aan verbonden ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Voor zover aangeduid is binnen de bestemming Woongebied ook ruimte voor complexen met garageboxen. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een kenmerkende (voormalige) fabrieksschoorsteen op het OZMI-terrein. Deze is met een specifieke bouwaanduiding opgenomen in het plan.

Zoals aangegeven is in Winschoten gekozen voor een systematiek waarbij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen binnen de woonbestemming wordt losgelaten. Er wordt gekozen voor een zogenaamde bebouwingsenvelop. Dit houdt in dat niet zozeer het gebruik van de bebouwing, maar de maatvoering bepalend is. Het gebruik moet uiteraard wel binnen de bestemmingsomschrijving passen. Uitgangspunt bij deze keuze is onder andere dat het,

voor zover gebruik binnen de woonfunctie valt, niet uitmaakt waarvoor welk deel van de bebouwing gebruikt wordt. Wel van belang is de schaal van een gebouw ten opzichte van het perceel waarop het staat. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarin staat hoeveel m² van een perceel mag worden bebouwd en onder welke voorwaarden (ten aanzien van situering van bebouwing en de goot- en bouwhoogte) dit mag.

Geen nieuwe woningen

In principe is het realiseren van nieuw te bouwen woningen op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan, met uitzondering van het vervangen van bestaande woningen. Hierbij mag het aantal woningen per bouwvlak niet toenemen. Daarnaast mogen woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met als maximum het aangeduide aantal. Deze zijn in overeenstemming met de (provinciale) nieuwbouwrimte.

Alle bouwwerken binnen het bouwvlak

Alle bouwwerken moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Aangezien er geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen geldt dit voor alle soorten bebouwing (inclusief overkappingen/carports). Alleen vergunningvrije gebouwen zijn hiervan uitgezonderd, omdat zij buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan vallen.

Situering en oppervlakte van bebouwing

De systematiek waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, leidt tot relatief grote bouwvlakken. Om daarbinnen enige sturing aan te brengen zijn er regels opgenomen om de situering en de oppervlakte van bebouwing te sturen. Op verbeelding zijn gevellijnen aangegeven. In de regels is daarbij voorts bepaald dat minimaal 50% van de voorgevel van de woning in – of maximaal 2 meter achter – de gevellijn moet worden gebouwd. Daarbij mogen bestaande afwijkingen, ook bij herbouw, blijven bestaan.

Voorts is bepaald dat de totale hoeveelheid aan bebouwing op een bouwperceel (kadastrale kavel) maximaal 200 m² mag bedragen, tenzij nu reeds meer oppervlakte aan bebouwing aanwezig is. Verder mag maximaal 60% van een bouwperceel bebouwd worden, dan wel 50% op percelen met vrijstaande of halfvrijstaande woningen die aangeduid zijn met de aanduiding 'twee aaneen' en groter zijn dan 250 m².

Voor alle gebouwen geldt dat binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens van een niet aangebouwde zijde ten minste 3 meter achter de gevellijn gebouwd moet worden.

Bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogtes die voor een bouwperceel gelden staan op de verbeelding aangegeven. Deze gelden echter niet voor het gehele perceel. Ter bescherming van de belangen van omwonenden is een regel opgenomen dat aan de niet aangebouwde zijkant(en) van een perceel en op de achterperceelgrens de hoogte op deze grens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte tussen 0 en 3 meter vanuit deze zijdelingse perceelgrens en achterperceelgrens mag oplopen naar 6 meter. Bestaande

afwijkingen zijn ook hierbij echter toegestaan. De bouwhoogte van aangeduide garageboxen is op de verbeelding eveneens aangegeven.

Bouwregels voor gebouwen voor het Wilhelminahof

Binnen het centrumgebied van Winschoten is enige tijd geleden een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van enkele vrijstaande woningen. Dit plan is nog niet volledig tot ontwikkeling gekomen. Omdat voor dit plan afwijkende bouwregels zijn gehanteerd, is er een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Hieraan zijn de bouwregels uit het vorige bestemmingsplan gekoppeld. Binnen dit gebied wordt de bouw van 5 vrijstaande villa's mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen. Die bedraagt 5 meter. In aanvulling hierop is een opbouw mogelijk van maximaal 85 m². De bouwhoogte daarvan bedraagt ten hoogste 6,5 meter. De goothoogte mag op de perceelsgrens maximaal 3,5 meter bedragen, zodat omwonenden minder overlast hebben van de bebouwing.

Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer- en verblijf geldt een maximum inhoud van 50 m³ en een bouwhoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hier nadere eisen aan te stellen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen geldt een bouwhoogte van 6 meter. Voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan mag de erfafscheiding echter niet hoger zijn dan 1 meter.

Reclame-uitingen (voor een aan huis verbonden beroep) zijn beperkt tot een hoogte van 1 meter met een maximaal oppervlak van 0,5 m². Ook zijn de oppervlakte en de hoogte van overkappingen/carports (binnen het bouwvlak) bepaald op 30 m², respectievelijk 3-6 meter. Daarbij gelden ook de eerder toegelichte voorwaarden voor het bouwen op/nabij de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelgrens. De hoogte van de aangeduide oude fabrieksschoorsteen is bepaald op 40 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het Wilhelminahof

Het Wilhelminahof is nog niet volledig uitgewerkt. Het vigerende bestemmingsplan had afwijkende regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Wilhelminahof' zijn de afwijkende bouwregels voor dit gebied geregeld. Overkappingen van het terras buiten het bouwvlak zijn hier toegestaan in de vorm van platte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum oppervlak van 30 m² en 3,5 meter hoog. Tot slot zijn kelders van maximaal 1 bouwlaag toegestaan binnen het bouwvlak (of tot maximaal 1 meter buiten de buitenste grens van de toegestane gebouwen).

Overige regels

Specifiek is qua gebruik benoemd dat de gronden en bouwwerken binnen deze bestemming niet gebruikt mogen worden ten behoeve van een seksinrichting. Daarnaast is het niet toegestaan om vrijstaande gebouwen bij woningen te gebruiken als zelfstandige woning.

Middels een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen dat binnen de bestemming Woongebied een bedrijf aan huis kan worden toegestaan. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden om te zorgen voor een woon- en leefklimaat.

Wonen – Uit te werken (artikel 19)

Op de hoek Molenweg / Nassaustraat is de bestemming Wonen – uit te werken voor maximaal 12 woningen opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 en 2 (artikel 20 en 21)

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Bij ingrepen in de bodem groter dan 50 m² dan wel 100 m² dient middels archeologisch onderzoek te zijn aangetoond dat de aanwezige waarden niet worden aangetast, niet aanwezig zijn of dat er maatregelen worden getroffen ter bescherming van de archeologische waarden. Indien dit kan worden aangetoond, kan een omgevingsvergunning worden afgegeven.

Waterstaat – Waterkering (artikel 22)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn gelegen langs de Rensel en de Oosterhaven. In de verbeelding is een zone opgenomen waar, naast de andere enkelbestemmingen, de gronden tevens bestemd zijn voor het waterbeheer en de waterkering. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken ten behoeve van het waterbeheer en de waterkering toegestaan, tenzij het bestaande gebouwen betreffen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van bouwwerken die niet ten dienste staan van het waterbeheer en waterkering onder de voorwaarde dat de waterbelangen niet onevenredig worden geschaad en nadat hierover advies is ingewonnen bij het waterschap/de beheerder van de waterkering.

Algemene regels

In artikel 23 t/m 26 zijn de anti-dubbeltelregel, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Hieronder vallen de regels voor de geluidzone - industrie, geluidzone – spoor, geluidzone – weg en de vrijwaringszone – molenbiotoop.

Geluidzone – industrielawaai

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone – industrielawaai mogen in beginsel geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een afwijkingsbevoegdheid, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege industrie de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende

voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

Geluidzone – spoor

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone – spoor mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een afwijkingsbevoegdheid, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het railverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

Geluidzone – weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone - weg mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een afwijkingsbevoegdheid, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Binnen of nabij het plangebied staan drie molens. Deze worden met een gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop en het daarbij behorende regime beschermd. Deze is in overleg met de molenaars en specifiek voor Winschoten opgesteld. De bescherming moet voorkomen dat windvang en de daarmee samenhangende werking van de molen wordt beperkt. Tevens wordt de molen als waardevol beeldbepalend element beschermd.

Binnen een cirkel van 240 meter van de molens mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht of beplanting worden aangebracht welke hoger zijn dan de hoogte van de stelling van de molens. Deze hoogtes zijn respectievelijk 10,2 meter, 12 meter en 13 meter. De biotopen overlappen elkaar deels. Beide biotopen worden weergegeven, waarbij rekening gehouden moet worden met de laagste hoogte. De betreffende hoogtebeperkingen gelden niet voor bestaande bouwwerken, bouwwerken waarvoor reeds een “bouwvergunning” is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en/of voor de vervanging van bestaande bouwwerken. Via een afwijkingsmogelijkheid en daarbij genoemde voorwaarden kan worden afgeweken als gebouwen een bepaalde opbouw vereisen.

De gestelde norm voor bouwwerken geldt eveneens voor het aanbrengen van nieuwe beplantingen, teneinde ook hiermee windbelemmering te voorkomen. Beplantingen, die in de volwassen staat niet hoger zullen zijn dan de stellinghoogte van de molens, zijn toegestaan. Voor het aanbrengen van beplantingen hoger dan de toegestane hoogtes in de vrijwaringzones molenbiotoop 1, 2 en 3 is een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag vereist.

Wro-zone – wijzigingsgebied

Voor een gebied rondom het stadskantoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding en/of nieuwbouw van het stadskantoor mogelijk te maken.

Overgangs- en slotregels

Artikel 27 bevat de regels met betrekking tot het overgangsrecht en artikel 28 bevat de slotregel.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In hoofdzaak is met dit plan sprake van een actualisering van het geldende bestemmingsplan. Bestaande ontwikkelruimte (wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden) zijn voor zover ze nog van toepassing zijn opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor is de grondexploitatiewet niet rechtstreeks van toepassing. Pas als hier gebruik van wordt gemaakt, moet de financiële haalbaarheid te worden aangetoond.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen vinden plaats na initiatief van derden. Met deze partijen wordt dan een exploitatieovereenkomst afgesloten of wordt een exploitatieplan, indien nodig, opgesteld.

Lettende op het voorgaande is het opstellen van een exploitatieplan voor de actualisatie van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 een ieder zijn of haar zienswijze schriftelijk en/of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad van de gemeente Oldambt. Tevens zijn in het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening onder andere de betrokken diensten van rijk en provincie en het waterschap gehoord. De overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt en opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.