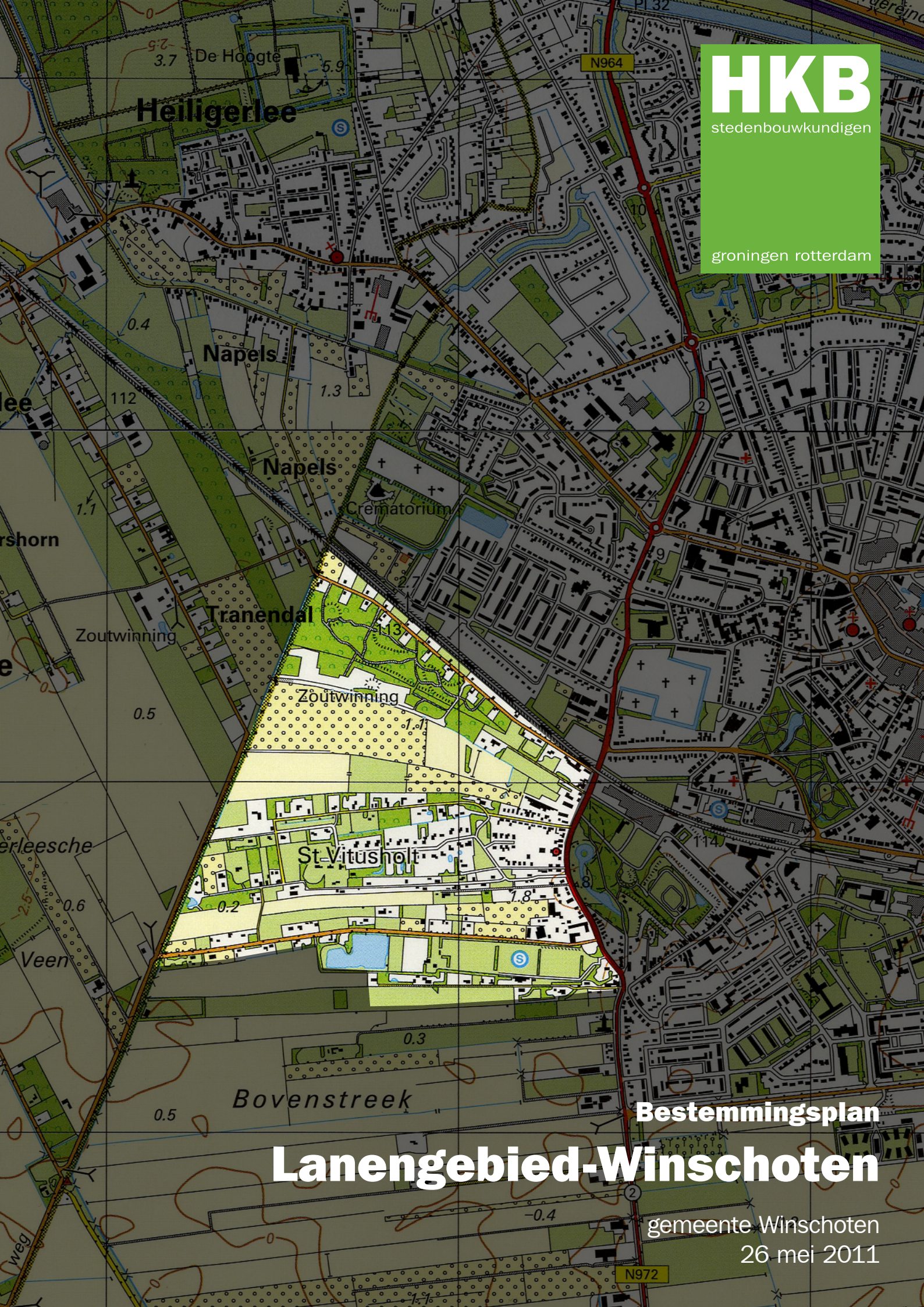


HKB
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



The map shows a detailed topographic representation of the Lanengebied-Winschoten area. It includes various land use zones such as residential areas (grey), green spaces (green), and agricultural land (yellow). Key locations labeled include Heiligerlee, Napels, Tranendal, Zoutwinning, St. Vitushof, and Bovenstreek. The map also shows infrastructure like roads (N964, N972), railways, and water bodies. A specific area is highlighted in yellow and green, indicating a designated land use zone. The map is overlaid with a grid and various numerical values, likely representing elevation or distance.

Bestemmingsplan Lanengebied-Winschoten

gemeente Winschoten
26 mei 2011

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Oldambt
contactpersoon
Harry van der Poel
ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Martin Elfrink

project
Bestemmingsplan Lanengebied-Winschoten
planidentificatienummer
NL.IMRO.0052.02BP6001-0401
datum
26-05-2011

Toelichting

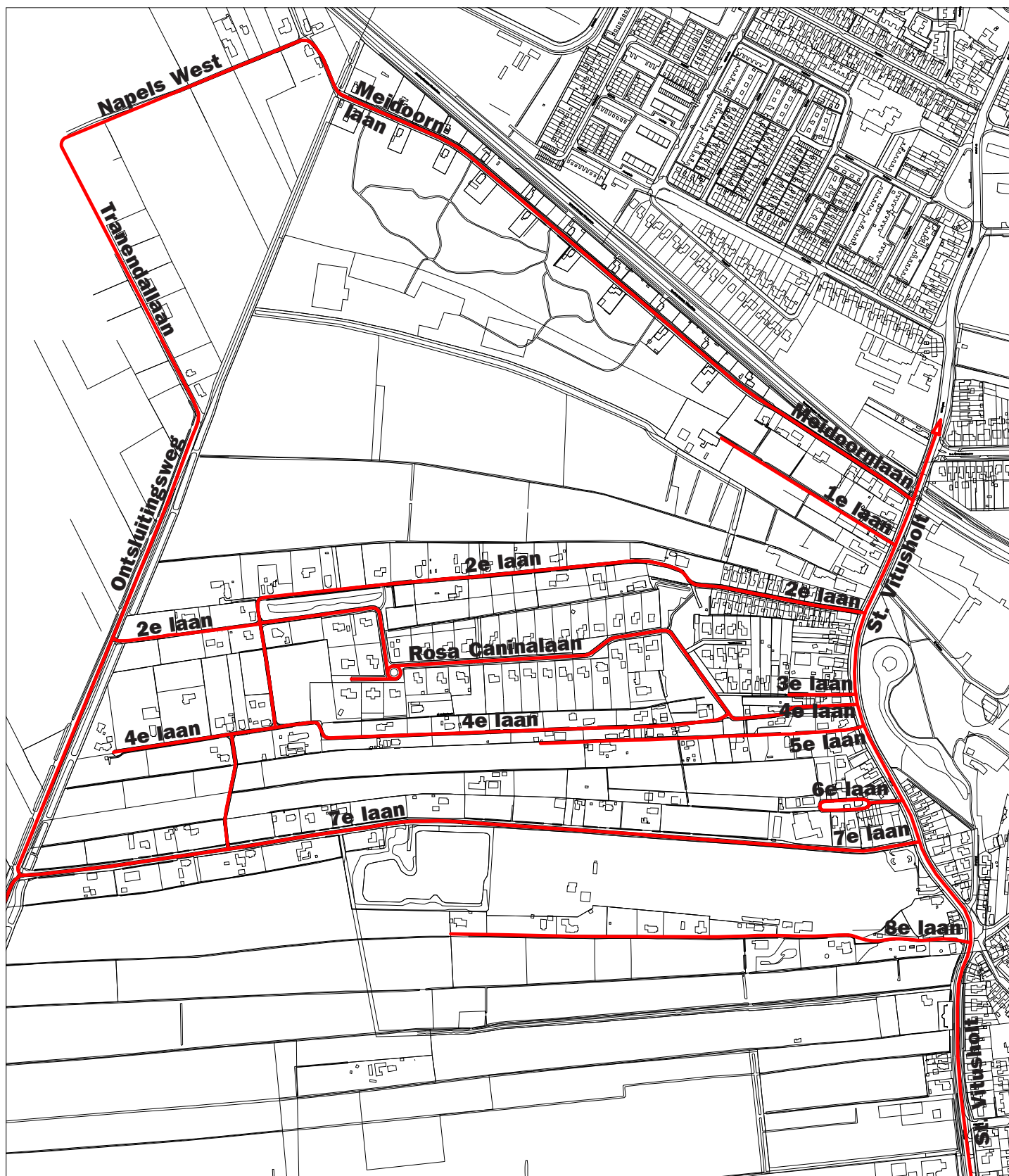
Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	7
1.1. Algemeen	7
1.2. Plangebied	7
1.3. Visie lanengebied	8
1.4. Doel	8
1.5. Geldende bestemmingsplannen	8
2. Beschrijving bestaande situatie	9
2.1. Ontstaansgeschiedenis	9
2.2. Bestaande situatie	11
2.3. Ontwikkelingen	15
2.4. Visie	17
3. Beleidskader	19
3.1. Inleiding	19
3.2. Ruimtelijk beleid	19
3.3. Volkshuisvestingsbeleid	20
3.4. Archeologie- en welstandsbeleid	21
3.5. Welstandsbeleid	22
3.6. Verkeersbeleid	29
3.7. Groenbeleid	29
3.8. Waterbeleid	30
3.9. Beleid ten aanzien van voorzieningen	32
3.10. Horecabeleid	33
3.11. Duurzaamheid en energie	33
4. Planologische randvoorwaarden	35
4.1. Inleiding	35
4.2. Geluid	35
4.3. Luchtkwaliteit	36
4.4. Bodemkwaliteit	37
4.5. Milieuzonering	39
4.6. Externe Veiligheid	39
4.7. Waterbeheer	43
4.8. Ecologie	43
5. Juridische opzet	46
5.1 Algemeen	46
5.2 De planregels	47
6. Uitvoerbaarheid en procedure	55

Bijlagen

- Bijlage 1: Luchtkwaliteit
- Bijlage 2: Bodem
- Bijlage 3: Externe Veiligheid
- Bijlage 4: Advies brandweer
- Bijlage 5: Reactienota



straatnamen

1. Inleiding

1.1. Algemeen

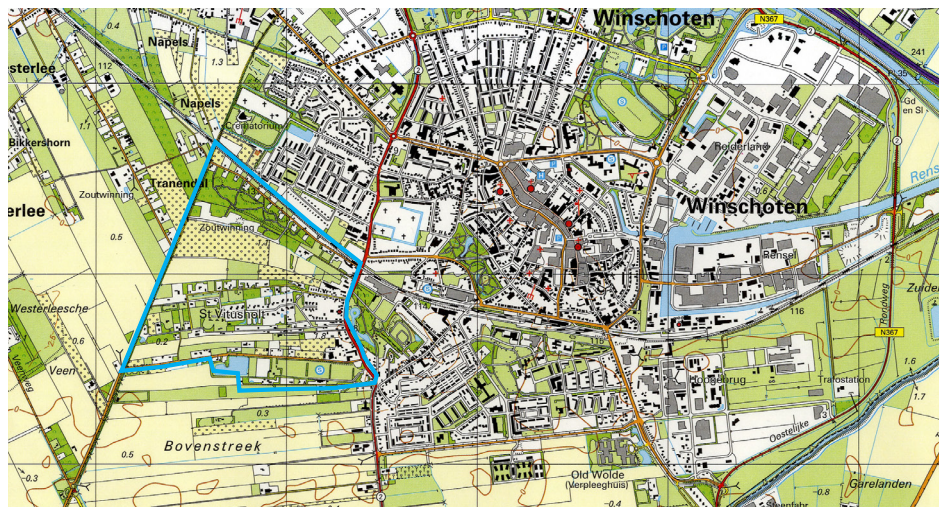
Door middel van een Europese aanbesteding is het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kern Winschoten gegund aan één stedenbouwkundig adviesbureau (HKB stedenbouwkundigen). Besloten is om gelijktijdig met het uitvoeren van een algemene inventarisatieronde te starten met het opstellen van de feitelijke bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Winschoten-Lanengebied is, op het bedrijventerrein na, het laatste bestemmingsplan dat is opgestart.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied met een relatief complexe ruimtelijke en functionele structuur. Het betreft een van oorsprong landbouwgebied met een aantal zeer kenmerkende lanen, waarin bovendien regelmatig (functie)veranderingen plaatsvinden.

1.2. Plangebied

Het bestemmingsplangebied Winschoten-Lanengebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Groningen-Nieuweschans, aan de oostzijde door het Zuiderveen/St. Vitusholt, aan de zuidzijde door de percelen aan de St. Vitusholt 8e laan en tenslotte aan de westzijde door de Ontsluitingsweg en de watergang in het verlengde daarvan. De wijk is gelegen ten zuidwesten van het centrum en grenst aan het buitengebied. Het plangebied is van origine grotendeels een landbouwgebied met een zeer kenmerkende uitstralende lanenstructuur. De lanen zijn later als dwarslinten vanaf het St. Vitusholt, meestal in de periode 1900-1940, gebruikt voor het bouwen van vooral arbeiderswoningen. Op de verkaveling van de bebouwing, meestal arbeiderswoningen, volgde vrijwel altijd de verkaveling van de agrarische percelen. Dit was een spontane en ongeplande ontwikkeling. Hierdoor is er sprake van veel verschillende functies en van sterke functiemenging. Tussen bos en open agrarisch gebied bestaat een gemengd gebied met woningen, kleine weides, openbaar groen, kwekerijen, braakliggende terreinen, zoutwinningen, bedrijven en sportvelden.

plangebied in een groter geheel



1.3. Visie Lanengebied

Naar aanleiding van verzoeken om in het Lanengebied meer woningen te mogen bouwen, is begin deze eeuw onderzoek gedaan naar de bebouwingmogelijkheden binnen het gebied. Samen met een bewonersklankbordgroep en de gemeente toenmalige Winschoten is uiteindelijk een visie opgesteld voor het gehele gebied (HKB Stedenbouwkundigen, 2004). In deze visie zijn spelregels geformuleerd voor nieuwe woonbebouwing welke als basis dienen bij zowel de locatiekeuze als de aantallen toe te voegen woningen. De visie is gericht op de langere termijn, zodat ook bij nog onbekende ontwikkelingen in de toekomst deze een basis kan vormen voor het gemeentelijke beleid. De visie vormt tevens de basis voor onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 en 3.5 wordt inhoudelijk nader ingegaan op deze visie.

1.4. Doel

Voor het plangebied geldt op dit moment één bestemmingsplan met een verouderd juridisch en planologisch kader. Daarnaast zijn er in het verleden diverse vrijstellingen verleend op het vigerende bestemmingsplan. Het doel van dit bestemmingsplan is daarom dan ook een eenduidige en actuele juridische en planologische regeling voor het gebied te verkrijgen. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd zowel functioneel als ruimtelijk. Nieuwe ontwikkelingen zijn in eerdere procedures juridisch en planologisch mogelijk gemaakt en worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het bestemmingsplan is dan ook conserverend van aard.

1.5. Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan Lanengebied 1990, welke door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Winschoten is vastgesteld op 30 januari 1991 en door Gedeputeerde Staten van Groningen is goedgekeurd op 4 juni 1991.

2. Beschrijving bestaande situatie

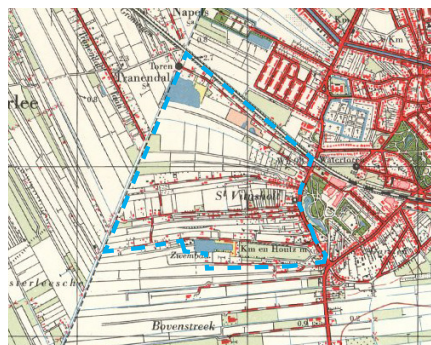
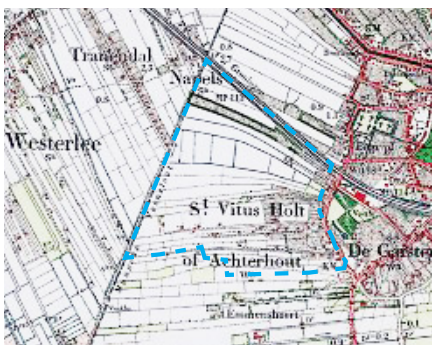
2.1. Ontstaansgeschiedenis

Winschoten

Winschoten is ontstaan door zijn gunstige ligging aan de Rensel die een belangrijke handelsroute vormde tussen de stad Groningen en Münster en door zijn ligging op een hoge en droge zandrug te midden van veen, moeras en klei. Naast de Rensel liep ten zuiden van Winschoten nog een handelsroute over het water namelijk de Pekel Aa.

De Rensel was tevens van groot belang voor de afwatering. 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. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Winschoten daarom ook strategisch van belang waardoor de stad een vesting werd. Er brak een periode aan waarin de macht over de stad in verschillende handen kwam. De Spanjaarden hebben er geregeerd maar ook de Bisschop van Munster zwaaide er de scepter.

Rond 1653 werd Winschoten beter ontsloten door het doortrekken van het Schuitendiep (Winschoterdiep). De Rensel en de Pekel Aa werden gekanaliseerd, zodat ze beter geschikt waren als trekvaart. Ook werden er betere wegen aangelegd. Maar de echte bloei van de stad kwam pas op gang in de achttiende eeuw. In de Franse tijd werd de stad aangewezen als standplaats voor de rechtbank, het kantongerecht, belastingkantoren en het kadaster. De nieuwe welgestelde bewoners van Winschoten namen initiatieven op het gebied van onderwijs en vervoersmogelijkheden. Daarnaast floreerden de handel en de industrie aan het einde van de negentiende eeuw, mede door de aanleg van de spoorwegverbinding met Groningen.



Rond 1850 was de bebouwing van Winschoten geconcentreerd rond de kerk op het Marktplaats. Het inwoneraantal van de stad verdrievoudigde in de volgende honderd jaar. Een belangrijke ruimtelijke ingreep was het graven van het zogenaamde Omsnijdingskanaal ten noordoosten van het centrum (nu de Mr. D.U. Stikkerlaan) in 1880. De Binnen-Venne werd als gevolg daarvan gedempt. De Buiten-Venne werd in 1916 gedempt als gevolg van het graven van de Tramhaven. Na de omlegging van het Winschoterdiep werden de oude delen (nu de Nassaustraat en Grintweg) gedempt. In de jaren twintig breidde Winschoten met name naar de zuidkant uit. Na de Tweede Wereldoorlog verzezen in snel tempo nieuwe woonwijken ten noorden en ten westen van het centrum, eerst tussen de Mr. D.U. Stikkerlaan en Bovenburen, na 1970 ook ten noorden daarvan. Door het opvullen van de open gebieden tussen de uitvalswegen zijn straalsgewijs woonwijken ontstaan. In 1970 werd het Omsnijdingskanaal weer gedempt en verdween het water definitief uit de stad.

Ten noorden van het vroegere Winschoten lag het buurtschap Bovenburen en ten noordwesten lag Kloosterholt. Kloosterholt lag vlak tegen Heiligerlee aan en dankt zijn naam deels aan het nabij gelegen klooster. Beide buurtschappen bestaan uit oude linten die tegenwoordig geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen in het bebouwde gebied van Winschoten en Heiligerlee.

plangebied

Het Lanengebied is van origine een landbouwgebied met een zeer kenmerkende uitstralende lanenstructuur. De Lanen zijn later als dwarslinten vanaf het St. Vitusholt, meestal in de periode 1900-1940, gebruikt voor het bouwen van vooral arbeiderswoningen. Door de jaren heen is het agrarische gebruik gewijzigd en sterk afgenomen (binnen het plangebied bevindt zich nog één agrarisch bedrijf aan de 7e laan), tegenwoordig zijn er op kleinere schaal boomkwekerijen, akkerbouw en weides. Een groot deel van het agrarische gebied is nu in gebruik en in ontwikkeling als bos en natuurgebied. Verder is een deel aan de 7e Laan in gebruik genomen als sportterreinen en hierin is voorlopig geen verandering te verwachten. De overgebleven kleinere agrarische gronden in het centrale woongebied worden steeds meer in gebruik genomen door particulieren. Het betreft dan meestal gebruik als dierenweides of (moes)tuinen.

De functie van het gebied als woongebied is de laatste decennia sterk toegenomen. Aan de meeste lanen betreft het woningen die tussen de oorspronkelijke woningen zijn geplaatst. Ook veel oude woningen zijn verbouwd of vervangen door grotere nieuwe woningen. In de jaren '90 heeft een projectmatige ontwikkeling van woningbouw plaatsgevonden aan de nieuw aangelegde Rosa Caninalaan. In de strook langs het St. Vitusholt komt van oudsher gemengde bebouwing voor (dit is tegenwoordig ook nog het geval), tevens vinden er af en toe functiewisselingen plaats tussen wonen en bedrijvigheid. Door het toenemen van de woonfunctie en de natuurfunctie is de openheid van het Lanengebied afgenomen. Het plangebied heeft hierdoor het karakter van een stadsrandgebied of overgangsgebied.



open karakter plangebied



St. Vitusholt

2.2. Bestaande situatie

bevolking

Op 1 januari 2008 bestond Winschoten-Lanengebied uit circa 650 personen, wat overeenkomt met circa 3,5% van de totale bevolking van Winschoten. Hiermee is het de minst bewoonde wijk binnen Winschoten. In de wijk wonen veel gezinnen met kinderen. Daarnaast is het opvallend dat het aandeel inwoners in de categorie 45-65 relatief hoog is (35%). 65-plussers komen relatief weinig voor (11%).

woningvoorraad

Op 1 januari 2009 stonden er in het plangebied ca. 240 woningen wat overeenkomt met 3% van de totale voorraad van Winschoten. Het overgrote deel van de binnen het plangebied aanwezige woningen valt onder de categorie koopwoningen. Op een aantal halfvrijstaande woningen aan het St. Vitusholt en een rijtje aan de St. Vitusholt 6e laan na, betreft de aanwezige bebouwing vrijstaande woningen.

voorzieningen

In het plangebied zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Wel bevinden zich binnen het plangebied enkele particuliere voorzieningen zoals dienstverlening, horeca en detailhandel. Deze bevinden zich allemaal aan het St. Vitusholt.



St. Vitusholt



7e laan



4e laan



Rosa Caninalaan



6e laan



Meidoornlaan



6e laan



8e laan

bedrijvigheid

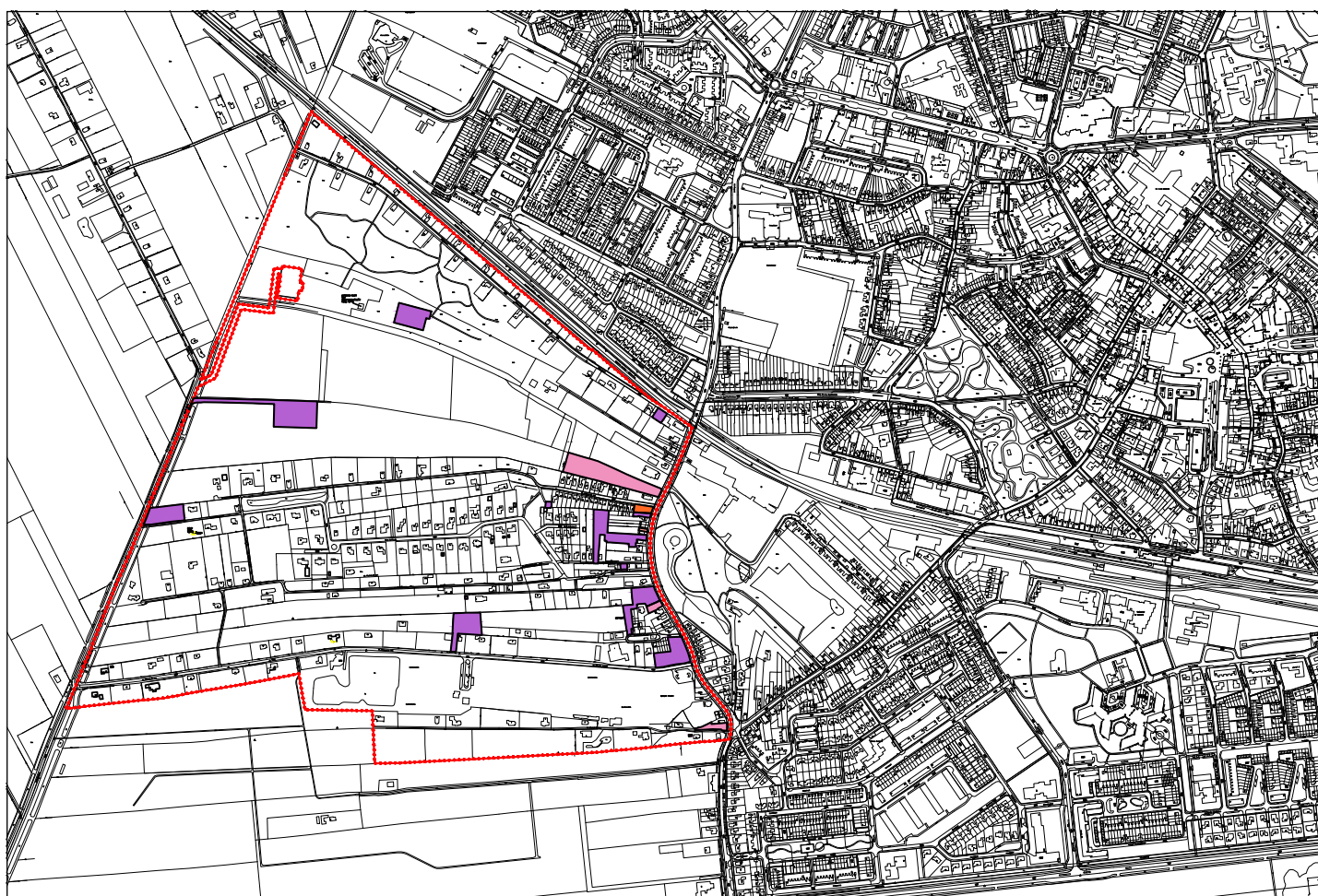
Detailhandel en horeca komen maar op heel bescheiden schaal voor in het plangebied: de bloemist aan het St. Vitusholt nr. 147 en het cafetaria op nr. 133-135. Daarnaast zijn er een aantal dienstverlenende bedrijven in het plangebied. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in een bedrijfsverzamelgebouw aan het St. Vitusholt 127-129. Hier bevindt zich een sport en gezondheidscentrum met saunafaciliteit en een schoonheidssalon. Daarnaast is er verderop aan het St. Vitusholt 181 een incassobureau gevestigd en op nr. 233 een autorijsschool. Tenslotte bevindt zich aan de 8e laan een kinderdagverblijf (nr. 1).

In het bestemmingplan bevinden zich daarnaast een aantal bedrijven. Het betreft hier de volgende bedrijven:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - Meidoornlaan 2 | kleine aannemer |
| - St. Vitusholt 137 | schildersbedrijf |
| - St. Vitusholt 151 | kleine aannemer |
| - St. Vitusholt 171-173 | bandenservice |
| - St. Vitusholt 175-175a | autobedrijf |
| - St. Vitusholt 199-211 | keukens/bouwmaterialen |
| - 4e Laan 1 | import motoronderdelen |
| - 6e Laan 5 | opslag/garageboxen |
| - 7e Laan 1 | kwekerij |

Legenda

- bedrijven
- detailhandel
- dienstverlening
- horeca
- plangrens



functiekaart

verkeer

Kenmerkend aan de infrastructuur in Winschoten is de ladderstructuur. De Molenweg vormt samen met het Zuiderveen, het St. Vitusholt, de Blijhamsterweg, de Wilhelminasingel en de Beertsterweg de hoofdontsluiting van de stad. Tussen de ontsluitingsroutes (de staanders van de ladder) bevinden zich vier wegen (de sporten van de ladder), waaronder de Udesweg, die de stad van oost naar west ontsluiten. Het regionale verkeer van en naar de A7 wordt zo veel mogelijk via de Oostelijke Rondweg om Winschoten heen geleid.

Het Lanengebied kent een min of meer afwijkend wegenpatroon in vergelijking met de rest van Winschoten. Door de agrarische oorsprong van de lanen en de hoofdzakelijk spontane ontwikkeling als woongebied, is deze zeer grillig te noemen. Hierbij valt op dat de meeste lanen zeer smal zijn en dat trottoirs meestal ontbreken. Sommige laantjes zijn nog steeds onverhard. Ze lijken in niets op straten uit de meeste woonwijken, ze lijken nog steeds op landelijke weggetjes. Door de tijd heen zijn steeds meer lanen verhard. De Rosa Caninalaan is wel naar de huidige verkeersnormen aangelegd, maar zonder trottoirs. Bij de natuurontwikkeling worden nieuwe voet- en fietspaden aangelegd. Op de 7e Laan, die breder is dan de andere lanen, wordt vaak te hard gereden. Dit wordt als onveilig ervaren. Op het gebied van parkeren zijn er weinig problemen in de buurt. Bewonersparkeren vindt plaats op eigen erf. Ook de verschillende sportvoorzieningen in het gebied hebben een eigen parkeerterrein.

Het Lanengebied is op relatief geringe afstand van het treinstation van Winschoten gelegen. Van hieruit heeft Winschoten een directe treinverbinding met Groningen en Nieuweschans en ook hiervandaan vertrekken alle regionale bussen.



8e laan



7e laan



2e laan

groen en water

In het Structuurplan natuurlijk groenbeheer (1998) van de voormalige gemeente Winschoten zijn verschillende soorten groengebieden benoemd. Allereerst zijn er kerngebieden. Dit zijn grotere groengebieden met een veelheid aan soorten die zich vanuit deze gebieden kunnen verspreiden over de andere groengebieden in de stad. Daarnaast bestaan er verbindingzones. Deze ecologische verbindingen zorgen voor uitwisseling tussen kerngebieden en het buitengebied voor zowel flora en fauna als voor fietsers en voetgangers. Als laatste zijn de relaties met het buitengebied belangrijk. De kwaliteit van het groen in de stad verbetert door relaties met het buitengebied.

In het Lanengebied is veel groen aanwezig, op zowel publieke als particuliere gronden. Daarnaast is direct ten zuiden van het plangebied de bosontwikkelingslocatie “zuid-west” gelegen. Dit zeer jonge bos is recent aangepland en maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingzone langs de zuidrand van Winschoten richting de Pekel A.

Eén van de grotere groenelementen in het plangebied betreft het bos langs de Meidoornlaan. Dit bos is in 1976 aangeplant op een voormalige vuilstortplaats. Gedeelten van de bosbeplanting zijn inmiddels gedund, het grootste gedeelte is relatief dicht begroeid. Een tweede wat groter groenelement bevindt zich ter plaatse van het voormalige openluchtbad aan de 7e Laan. Deze vijver is momenteel als visvijver in gebruik. Langs de Rosa Caninalaan bevinden zich tenslotte enkele openbare groenstroken.

Het Lanengebied wordt daarnaast gekenmerkt door het vele aanwezige groen op particuliere gronden. Een groot gedeelte hiervan betreft hoog opgaand groen waardoor de wijk op meerdere plaatsen grotere groenelementen kent.

Binnen het gebied komt buiten het voormalige openluchtbad nauwelijks open water voor. Zowel ten zuiden van het bos langs de Meidoornlaan als langs de Ontsluitingsweg aan de westzijde van het gebied bevindt zich een hoofdwatgang van het Waterschap. Tussen de Rosa Caninalaan en de 2e Laan is een smalle vijverpartij. In het gehele gebied komen tenslotte diverse ondiepe greppels voor die het grootste deel van het jaar droog staan.

speelvoorzieningen

In de Beleidsnota speelruimte Winschoten staan de aantallen kinderspeelplekken in de wijken, of ze gehandhaafd gaan worden en wat de plannen er mee zijn. Met behulp van een extra kapitaalinjectie wil de gemeente Oldambt voldoende veilige speelplekken hebben die evenwichtig verdeeld zijn over de stad en over de leeftijdsgroepen. In het Lanengebied bevindt zich een speelplek in de Rosa Caninalaan.

monumenten

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) bevat een lijst van alle monumenten in de gemeente. Binnen het plangebied Winschoten-Lanengebied bevinden zich geen rijksmonumenten.

luchtwachttoren

Ter plaatse van het perceel Meidoornlaan nr 18 bevindt zich een oude wachttoren van de luchtmacht. De toren is een overblijfsel van het landelijke waarnemingsnetwerk welke ten tijde van de koude oorlog in de jaren 50 door het Korps Luchtwachtdienst is opgericht. De toren zelf stamt uit 1958 en is opgetrokken uit transparante 'prefab' betonelementen volgens het 'raatsysteem'. De wachters controleerde op deze torens om te controleren of er geen vliegtuigen uit het oosten naderden. De Sovjet Unie werd in die tijd gezien als een ernstig gevaar voor de vrede. De toren is één van de twee overgebleven torens in de provincie Groningen.



luchtwachttoren

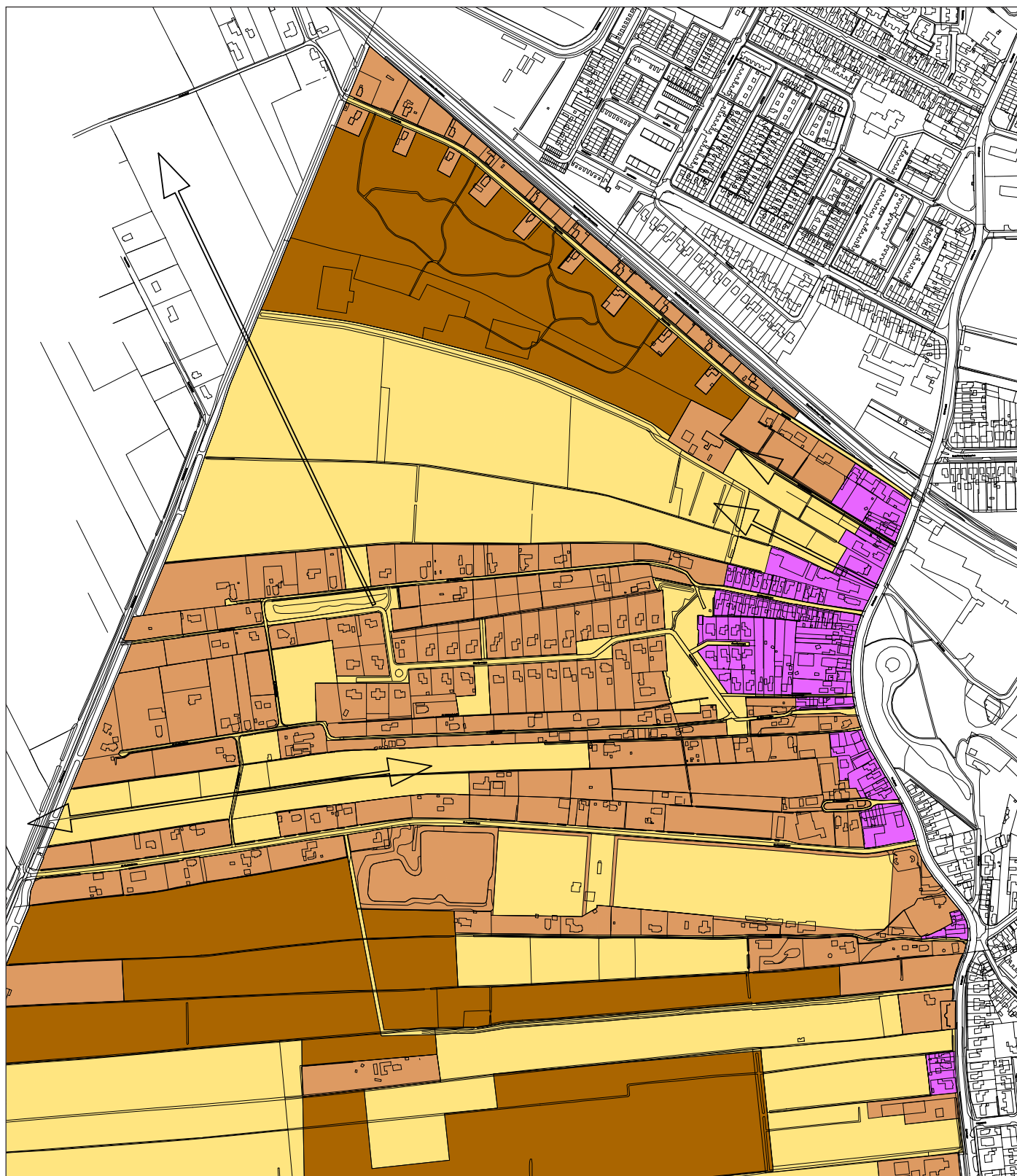
2.3. Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Binnen het bestemmingsplan bevinden zich geen percelen waar bij recht een nieuwe bouwmogelijkheid wordt geboden. Wel zijn recent een vijftal nieuwe woningen vergund, welke inmiddels in aanbouw zijn of reeds zijn gebouwd. Binnen het plangebied bestaat wel de vraag naar ver- of herbouw van bestaande bebouwing. Binnen de kaders die zijn gesteld in voorliggend bestemmingsplan en de visie Lanengebied is dit mogelijk.

stikstofopslag

In het plangebied is een zoutcaverne aanwezig die niet is opgenomen in het bestemmingsplan (inclusief de transportleiding daarnaar toe). Hier wordt een apart bestemmingsplan (rijksinpassingsplan) voor opgesteld. De betreffende caverne wordt geschikt gemaakt voor de opslag van stikstof.

De stikstof zal gewonnen worden in een nieuw te bouwen stikstofinstallatie in Zuidbroek (gemeente Menterwolde). In deze installatie zal stikstof uit de lucht worden gehaald en geschikt gemaakt worden voor de toepassing in aardgas. Door middel van een nieuw aan te leggen 16" (inch) transportleiding zal de stikstof getransporteerd worden naar de voormalige zoutcaverne (bufferlocatie) in Winschoten waar de stikstof wordt opgeslagen.



legenda

kaart structuurbeeld

dichte delen

hoofdzakelijk groen: kwekerijen, tuinen en woningen

hoofdzakelijk groen: bos

hoofdzakelijk bebouwing: wonen en bedrijven

open delen

weide, akkers, sportvelden en openbaar gebied

zichtlijnen over het open landschap

De bestaande zoutcaverne zal qua uitstraling niet veel wijzigen. De oppervlakte van de locatie (70 meter bij 40 meter) blijft ongewijzigd. Om het perceel zal een nieuw hekwerk worden geplaatst. Het bestaande houten gebouwtje zal verwijderd worden. In de nieuwe situatie zal enig bovengronds leidingwerk zichtbaar zijn. Voor het overige blijft de locatie volledig verhard, gelijk aan de bestaande situatie. Mogelijk zal ergens een leiding of een afsluiter zichtbaar uit de grond komen. De stikstofbuffer wordt gebruikt om snel stikstof te kunnen leveren tijdens pieken in de vraag voor conversiecapaciteit (van hoogcalorisch gas naar laagcalorisch gas). De totale hoeveelheid en de benodigde hoeveelheid per uur zijn afhankelijk van de vraag en de kwaliteit van hoogcalorisch gas. De beschikbare hoeveelheid stikstof in de caverne bedraagt ongeveer 45 miljoen Nm³ en dit moet de halfjaarlijks optredende piekvraag kunnen dekken. Het duurt 4 maanden voordat de caverne weer helemaal gevuld is.

De bevoegdheid tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze activiteiten is het rijk, in dit geval de Minister van Economische Zaken en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Dit zogenaamde rijksinpassingsplan is in het najaar van 2009 in procedure gebracht.

2.4. Visie

Visie Lanengebied

De basis voor onderhavig bestemmingsplan wordt grotendeels gevormd door het in 2004 opgestelde visie Lanengebied. In deze visie is ondermeer onderkend dat in het Lanengebied ontwikkelingen plaatsvinden die tot gevolg hebben dat steeds meer delen een besloten karakter krijgen door natuurontwikkeling en door uitbreiding van het woongebied en dat er steeds minder open landschap aanwezig is. In de visie wordt dan ook ingezet op het behoud van de open gebieden teneinde de huidige ruimtelijke karakteristiek van het Lanengebied te behouden. Hierbij horen ook de vier doorzichten die zijn aangegeven. Deze doorzichten brengen het Lanengebied in contact met de landelijke omgeving waarin het Lanengebied zich bevindt, waardoor de van oorsprong landelijke sfeer van het Lanengebied (en die het laatste decennium onder druk is komen te staan door verdichting van de open agrarische gebieden) wordt versterkt. Eén aangegeven doorzicht vanaf het St. Vitusholt is in de huidige situatie niet aanwezig, maar is in de toekomst wellicht te realiseren en biedt dan een kans om het landelijk gebied in beeld te brengen direct vanaf het St. Vitusholt.

Daarnaast zijn gebieden aangegeven die niet open hoeven te blijven, waarbij de huidige ruimtelijke karakteristiek van het Lanengebied toch behouden blijft. De dichte gebieden zijn verschillend van aard. Het zijn de woongebieden, zowel langs het St. Vitusholt (waar de gebouwen het beeld bepalen), als langs de Lanen (waar vooral de tuinen, maar ook de woningen het beeld bepalen). Daarnaast zijn het de kwekerijen, maar vooral ook de als bos en natuurgebied ingeplante gebieden, die een groen maar wel gesloten beeld geven.

omgaan met veranderingen

Bij veranderingen van het gebruik van gebieden die invloed kunnen hebben op de openheid van het betreffende gebied, zal door de gemeente gekeken worden naar de benoeming van dit gebied op de kaart van de visie Lanengebied. Op basis van de benoeming als open gebied of dicht gebied zal de gemeente besluiten ten aanzien van veranderingen in het gebruik.

sportterrein

Het sportterrein neemt een specifieke positie in. Uit de aard van de functie is dit een open terrein, maar door dichte beplanting rondom speelt de openheid nauwelijks een rol in de ruimtelijke karakteristiek van het Lanengebied.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor Winschoten-Lanengebied relevante beleid van met name de gemeente. Vanuit dit beleid wordt voor het plangebied een aantal opgaven geformuleerd die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.2. Ruimtelijk beleid

POP

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt in het Provinciaal woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra, waaronder Winschoten. De steden krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen, waarbij de stad Groningen een speciale positie inneemt, omdat zij een regionale en op onderdelen nationaal verzorgende functie heeft.

Voor Oost-Groningen speelt de Krimp voorts een belangrijke rol. Om deze Krimp het hoofd te kunnen bieden wordt ingezet op een regionale aanpak, waarbij Oldambt één van samenwerkende gemeenten is. Hierbij worden onderling afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte per gemeente, welke zijn geborgen in de Omgevingsverordening. Transformatie van de bestaande woningvoorraad verdient in het kader van zuinig ruimtegebruik de voorkeur ten opzichte nieuwe uitleglocaties (op basis van de SER-ladder). Specifiek voor Oost-Groningen dient deze transformatie versneld te worden doorgevoerd om de sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen te vermijden.

In het uitvoeringsbesluit van de omgevingsverordening is aangegeven hoeveel nieuwbouw een gemeente kan realiseren voor een periode van maximaal tien jaar. Om de vijf jaar wordt de balans opgemaakt en worden nieuwe afspraken gemaakt.

De van het POP deel uitmakende perspectiefkaart voor 2030 zet in op een vernieuwd Winschoten. Het moet de eindhalte van het stadsgewestelijk openbaar vervoer (Kolibri) vanaf de stad Groningen worden. Het tracé van de huidige spoorlijn Groningen-Nieuwesches vormt daarbij het uitgangspunt. In een bredere zone rond die spoorlijn is eveneens sprake van een zoekruimte voor de eventuele hogesnelheidslijn richting Duitsland. Het zuidwesten van Winschoten is tenslotte aangewezen voor verdere land-schapsontwikkeling.

Structuurvisie Winschoten

Het ruimtelijke beleid van Winschoten bestaat grotendeels uit de in juni 2004 vastgestelde Structuurvisie Winschoten. Naast een beschrijving van de aanwezige kwaliteiten in de kern wordt een visie gepresenteerd. In de Structuurvisie wordt ingezet op verdunning in de ring en verdichting in het centrum door herstructurering en inbreidingslocaties. Voor het Lanengebied bestaat geen specifieke woningbouwopgave. Indien er al ruimte is voor een uitbreiding in het aantal woningen dan zal dit slechts incidenteel en kleinschalig zijn. Onderhavig bestemmingsplan maakt dit echter niet mogelijk. Wel kan, gezien het dynamische karakter van het gebied, herbouw van de bestaande woningen aan de orde zijn. Hiervoor is een uitgebreide analyse van het gebied opgesteld waarin de kaders voor nieuwbouw in het gebied zijn gesteld.

3.3. Volkshuisvestingsbeleid

woningbouwafspraken

Bij de inwerkingtreding van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (medio september 2009) en de daarbij behorende omgevingsverordening zullen de woningbouwafspraken worden geregeld in het Uitvoeringsbesluit nieuwbouwruiimte. In dit uitvoeringsbesluit is per gemeente de nieuwbouwruiimte opgenomen tot en met 2019. Voor de gemeente Winschoten betreft dit 675 nieuwe woningen tot 2018, waarvan 83 ter vervanging van bestaande woningen (Hierbij is de Blauwe Stad buiten beschouwing gelaten).

In de Nota reacties/commentaar POP/POV geeft de provincie voorts aan dat de voorziene woningbouwcapaciteit 30% hoger mag liggen dan de in het Uitvoeringsbesluit vastgestelde nieuwbouwruiimte. Op deze wijze worden gemeenten in staat gesteld om flexibel te reageren op ontwikkelingen in de markt.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van het bestaande aantal, met in begrip van een aantal in aanbouw zijnde woningen.

Woonplan

In het algemeen heeft de gemeente te maken met een afnemende bevolkingsomvang, een relatief verouderde bevolking, een door herstructurering afnemende woningvoorraad en een relatief goedkope woningvoorraad. In 1997 is begonnen met een herstructureringsoperatie, met een kwaliteits-slag als uiteindelijk doel ("nieuw voor oud"). Met name in de betaalbare sector wordt ingezet op nieuwbouw, waardoor doorstroming vanuit de goedkope sector op gang kan komen.

In het Nieuw voor Oud, Woonplan Winschoten 2001-2010 (2001) worden er twee gebieden onderscheiden, waarvoor een verschillend ruimtelijk beleid geldt op het gebied van wonen. In het centrum zal hoofdzakelijk worden ingezet op verdichting. Lege plekken worden bebouwd, voorzieningen worden geconcentreerd en er worden appartementen gebouwd voor o.a. senioren. In de ring rondom het centrum zal voornamelijk worden ingezet op verdunning, zodat er minder woningen komen en meer openbaar groen maar ook wordt er ingezet op vrijstaande woningen op ruime kavels.

Centraal staan groene en ruim opgezette suburbane woonmilieus waar in lage dichtheden, grondgebonden woningen worden gebouwd. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken naar leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en verhouding tussen huur en koop. Ook moeten de zogenaamde bijzondere doelgroepen evenredig over de wijken gehuisvest worden in kleine clusters. Nieuwbouw in de ring vindt met name plaats in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de koopsector en woningen voor bijzondere doelgroepen en grondgebonden levensloopbestendige woningen in de huursector. Voor het Lanengebied zal verdunning niet aan de orde zijn, door het reeds bestaande extensieve karakter van het gebied. Wel biedt het gebied ruimte voor een incidentele toevoeging van een woning op een ruime kavel. Middels de gunning van een vijftal bouwaanvragen in de afgelopen jaren is deze ruimte ingevuld. Twee nieuwe woningen zijn inmiddels gebouwd aan de Rosa Caninalaan en drie nieuwe woningen aan de St. Vitusholt 7e Laan.

3.4. Archeologiebeleid

archeologie

Ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen in de voormalige gemeente Winschoten is, vooruitlopend op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologisch bureauonderzoek verricht (Steekproef, 2004). Met dat onderzoek is in kaart gebracht waar zich potentiële waarden bevinden die eventueel vervolgonderzoek noodzakelijk maken in het kader van toekomstige bodemversturende ontwikkelingen. Voor enkele ontwikkellocaties zijn in het kader van eerdere ruimtelijke procedures al archeologisch onderzoeken gedaan. Deze zullen kort worden benoemd.

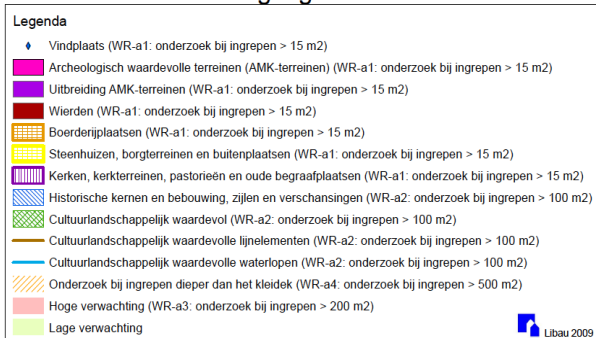
De belangrijkste monumentale terreinen zoals in het onderzoek zijn beschreven zijn en aangegeven op de AMK: het voormalige klooster Mons Sinaï uit de middeleeuwen ten noorden van Heiligerlee, sporen en resten van een overslibde nederzetting en/of kloosterboerderij, een vindplaats uit de Steentijd en de voormalige vesting Winschoten. Ten zuiden van het plangebied zijn nog twee terreinen aanwezig die van archeologisch belang zijn: De Pekelborg en een schans van de vesting Winschoten. Deze gebieden bevinden zich echter op ruime afstand buiten het plangebied.

Het plangebied is niet gekarteerd op de IKAW-kaart en is gelegen in het deelgebied St. Vitusholt. St. Vitusholt is vermoedelijk van oorsprong een boomrijk gebied met enige bebouwing en grenzend aan de voormalige gemeente Scheemda. Tegenwoordig is een groot deel bebouwd.

Over het deelgebied St. Vitusholt is weinig historisch materiaal beschikbaar waardoor er weinig duidelijkheid is over het oorspronkelijke bodemgebruik. Zowel de naam (Achterhout, Uytsholt) als oude kaarten lijken er op te duiden dat het gebied, gelegen op de rand van het oorspronkelijke hoogveen, bebost was. Het is goed denkbaar dat dit deel van oudsher een landschappelijk geheel vormde met de meer oostelijk gelegen Garst.

beleidskaart archeologie

Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt



De oorspronkelijke, in het zuidelijk deel nu nog bestaande oriëntatie van de verkaveling, geven echter de indruk dat tenminste het zuidwestelijke deel van het St. Vitusholt een veenontginningsgebied is. Ook het verkavelingspatroon in het aangrenzende gebied in de voormalige gemeente Scheemda wijst daarop. De ontginning van het Winschoter deel zou vanuit de Garst plaats kunnen hebben gehad. In ieder geval vond al in de Middeleeuwen bewoning plaats langs wat nu de weg het St. Vitusholt is. Binnen de grenzen van het plangebied heeft verspreide bebouwing plaats gevonden. Bovendien bevindt zich de plaatselijke zoutwinning in deze regio. Het plaatselijk doorbreken van de oorspronkelijke verkaveling ten behoeve van bebouwing en woonlocaties heeft omvangrijke bodemverstoringen tot gevolg gehad.

Door de expansie van Winschoten in de loop der tijd is het oorspronkelijke St. Vitusholt tegenwoordig opgenomen in de bebouwde kom van de stad. Van het gebied zijn weinig gegevens over de bodem aanwezig. Bekend is dat Winschoten op een hoger gelegen garst (pleistocene ontduiking) ligt en deel uitmaakt van een voormalig schiereiland in het Dollardgebied. Van het meest zuidwestelijke deel van het St. Vitusholt is bekend dat het gelegen is op een glaciale dekzandrug. Op basis van het voorgaande is aanemelijk dat de rest van het St. Vitusholt en Winschoten eveneens een dekzandbodem bevat. Vanaf de steentijd zal het gebied op de Garst het meest intensief bewoond zijn geweest. De concentratie van vondsten en terreinen van archeologisch belang in en direct grenzend aan Winschoten duidt daar ook op.

verwachtingswaardekaart

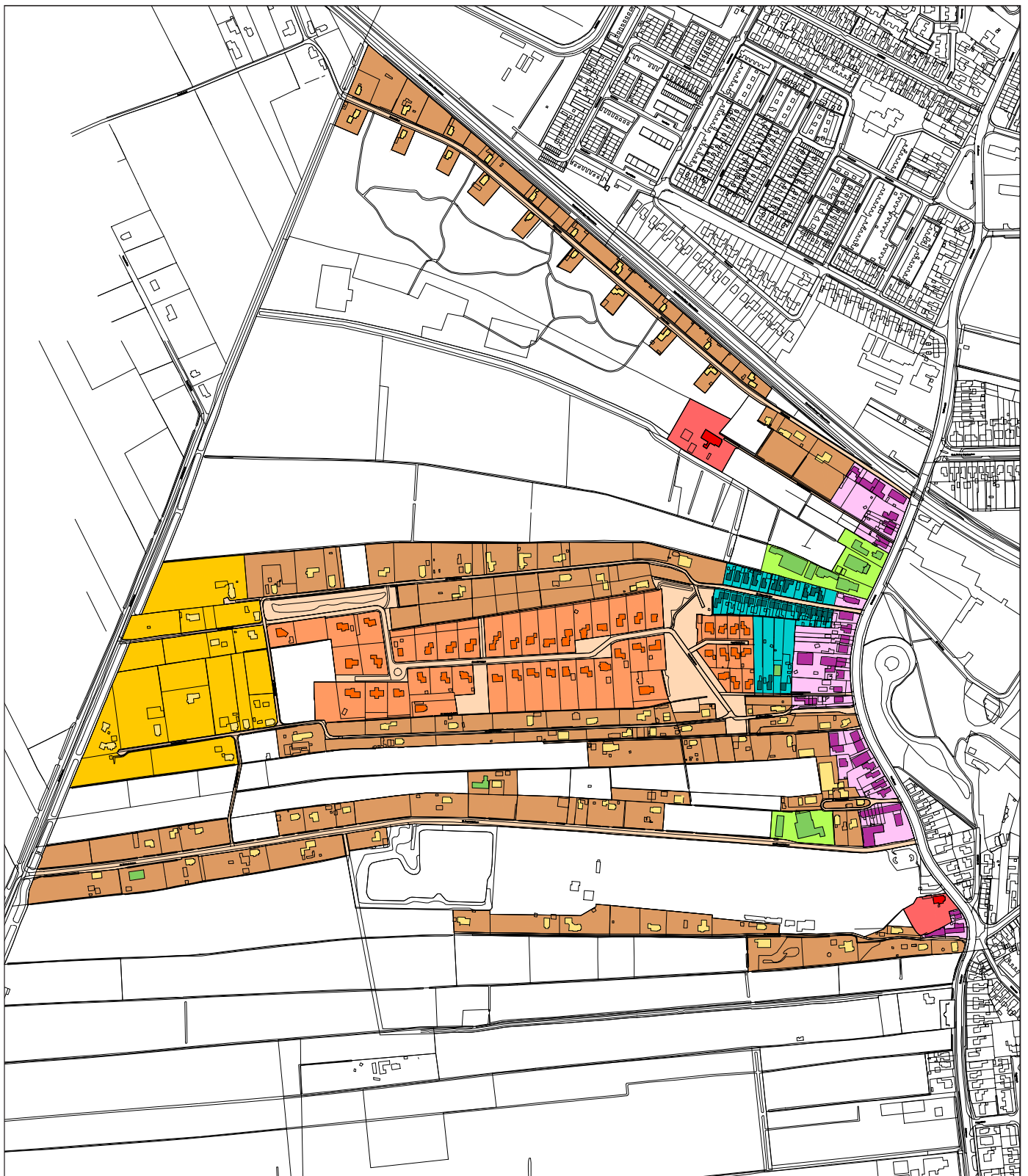
Recentelijk is in opdracht van de gemeente Oldambt een archeologische verwachtingswaardekaart opgesteld voor de gehele gemeente. Op basis van deze kaart zijn een aantal archeologische gebieden aan te wijzen binnen het plangebied. Het betreft onder meer een vindplaats, ter plaatse van St. Vitusholt 6^e Laan, nr. 7. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een tweetal historische boerderijplaatsen. Het historische bebouwingslint aan de St. Vitusholt is als cultuurhistorisch waardevol aangegeven. Voor een strook langs de zuid- en westrand van het gebied geldt een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Voor de overige gronden geldt tenslotte vanwege de aanwezige bebouwing dan wel agrarische grondbewerking, een lage verwachtingswaarde.

3.5. Welstandsbeleid

welstand

Op 28 april 2004 is de Welstandsnota van de toenmalige gemeente Winschoten vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In aanvulling op de welstandsnota geldt daarnaast de visie Lanengebied (2004) waarin een uitgebreidere bebouwingstypologie wordt gehanteerd. Dit is nodig, omdat binnen de typologie dwarslinten (gebied 5 in de Welstandsnota) duidelijk verschillende sferen en bebouwingsbeelden moeten worden onderscheiden. Onderscheid wordt gemaakt in de volgende deelgebieden:

1. Stedelijk lint St. Vitusholt.
2. Dwarslintjes: 2e en 3e Laan.
3. De Lanen: Meidoornlaan, 2e, 4e, 5e, 6e, 7e en 8e Laan.
4. Rosa Canina buurtje.
5. Het groene Mozaïek.



legenda

kaart identiteiten

- stedelijk lint St. Vitusholt, wonen en bedrijven
- dwarslintje 2e en 3e Laan
- de Lanen: Meidoornlaan, 2e, 4e, 5e, 6e, 7e en 8e Laan
- Rosa Canina buurtje
- het groene mozaïek
- bedrijven: kwekerijen en landbouw
- specifieke woongebouwen

Hieronder worden de karakteristieken van de verschillende woongebieden beschreven.

Stedelijke lint St. Vitusholt

In de welstandsnota van Winschoten worden de stedelijke linten beschreven, waaronder de bebouwing langs het St. Vitusholt. De aanwezige bebouwing is gevarieerd. Het kenmerk in de plaatsing van de bebouwing is dat deze in een vrij strakke voorgevel staat, circa 3 tot 5 meter van de weg. De onderlinge afstand van de bebouwing is klein, zodat de straatwand een tamelijk gesloten indruk geeft. Op enkele plekken wordt het lint onderbroken door andere typen verkavelingen. De hoofdrichting van de bebouwing is gemend. Het meeste staat haaks op de weg, een deel is hier evenwel evenwijdig aan de weg geplaatst. Een afdekking met een kap is verplicht.

Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkeling van en de structuur van Winschoten duidelijk maakt en voor de variatie in de bouwstijlen, vooral uit de periode tussen 1900 en 1930. Het beleid is gericht op “respecteren”, waarbij ruimte en plaatsing vooral wordt gehandhaafd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak worden gerespecteerd. Eigentijdse nieuwbouw afgestemd op de omgeving is mogelijk. Tussen de 1e en 2e Laan ligt achter de agrarische bebouwing direct het open agrarisch gebied. Bij veranderingen in de bebouwing is het gewenst om op deze plek doorzichten naar genoemde openheid te realiseren

Dwarslintjes: 2e en 3e laan

Het oostelijke deel van de 2e en 3e Laan valt in de welstandsnota respectievelijk onder Dwarslinten (categorie 5) en Naoorlogs gepland (categorie 14). De 3e Laan is een eigen weg. De dwarslinten beginnen vanaf het St. Vitusholt met dicht op elkaar staande bebouwing met kleine voortuinen waardoor een echte straatwand wordt gevormd. Hiermee onderscheiden deze dwarslinten zich van de overige lanen. Er is waardering voor deze lintvorm, die sterk verwijst naar de maatschappelijke verhoudingen en het recente verleden. Als beleid geldt hier “incidenteel wijzigen”, waarbij de ruimte wordt gehandhaafd. Plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen incidenteel worden gewijzigd. Aan de zuidzijde van de 2e Laan zijn de langskappen karakteristiek voor het straatbeeld, hier dienen bij vernieuwing kappen in dezelfde vorm en afmetingen gehandhaafd te blijven. Verdichting door splitsing van kavels behoort in de 2e Laan tot de mogelijkheden, waarbij niet meer dan twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. Aan de noordzijde van de 3e Laan zijn juist dwarskappen karakteristiek voor het straatbeeld, derhalve zijn geen langskappen toegestaan.

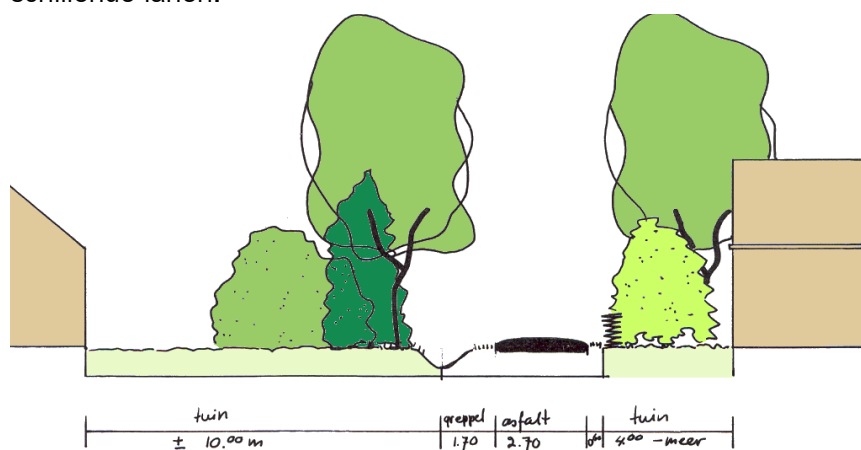
De Lanen

In de welstandsnota van Winschoten worden de dwarslinten (categorie 5) beschreven, hieronder vallen de hieronder beschreven lanen, behalve de 8e Laan. Deze is opgenomen bij de vlakvormige restgebieden (categorie 21) waar het sportterrein onder valt. In deze beschrijving van de karakteristieken wordt de 8e Laan wel meegenomen.

De verkaveling van de bebouwing volgt vrijwel altijd de verkaveling van het land. De dwarslinten zijn meestal doodlopend of takken aan op de oudere structuur met een dwarsverbinding. Vaak ontbreekt een trottoir of beplanting.

De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevellijn, circa 3 tot 5 meter van de weg. De kavels liggen soms aan elkaar en soms worden ze gescheiden door open land. In een aantal gevallen zijn jongere woningen (na 1945) tussen de oorspronkelijke woningen geplaatst. De hoofdrichting van de bebouwing is zowel haaks alsook evenwijdig aan de weg.

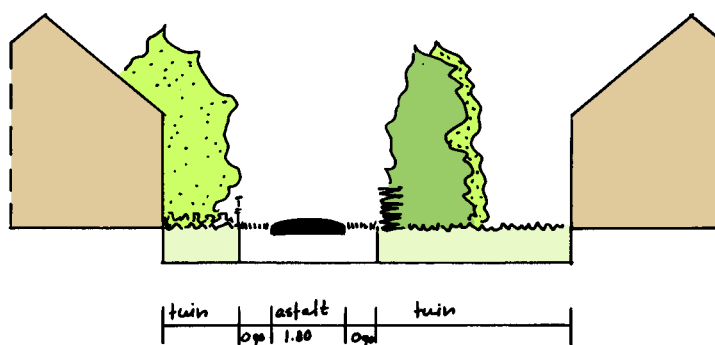
De woningen zijn voor het grootste deel één laag met kap. Eén woningtype is hier opvallend aanwezig: het krimpentype met de kap dwars op de weg. Opvallend is dat veel woningen sterk zijn verbouwd. Detaillering en opmaak van de woningen is veelal zeer bescheiden. Door de vele verbouwingen of nieuwbouw dreigt op sommige plaatsen het oorspronkelijke karakter te worden aangetast, anderzijds krijgen deze van oorsprong armoe-dige linten een wat rijkere uitstraling en daardoor meer toekomstwaarde. Er is waardering voor deze lintvorm, die sterk verwijst naar de maatschap-pelijke verhoudingen en het recente verleden. Als beleid geldt hier “inci-denteel wijzigen”, waarbij de ruimte wordt gehandhaafd. Plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen incidenteel worden gewijzigd. Hieronder volgt een specifieke beschrijving van de ver-schillende lanen.



kenmerkend profiel 2e laan

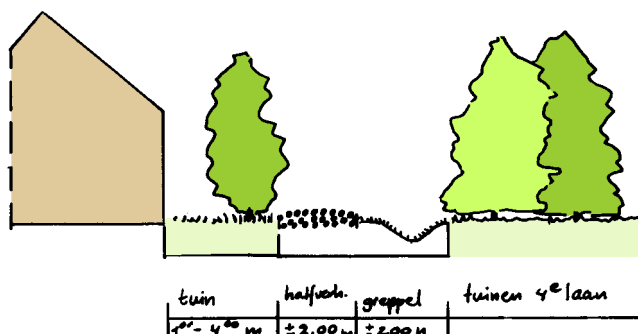
Meidoornlaan

De Meidoornlaan is een doorgaande weg naar het landelijk gebied en is daarom wat breder dan de andere lanen en geasfalteerd. Ze loopt bijna parallel aan het spoor. De woningen aan de noordzijde staan zeer dicht op het spoor. De Meidoornlaan heeft een bijzondere bebouwingstypologie ten opzichte van de overige lanen. Het is een vroeg voorbeeld van een plan-matige typologie voor landelijk bouwen. Het gaat om eendere huizen met dwarskappen die met aanzienlijke open tussenruimten aan beide kanten langs de weg staan. De kleine woningen hebben karakteristieke hoge dwarskappen bedekt met rode pannen en hebben een goothoogte van ± 3 meter. Deze karakteristieke vorm dient gehandhaafd te blijven. Een aantal van deze woningen is verbouwd en vergroot, ook staan er enkele individueel vormgegeven huizen. Achter en tussen de woningen aan de zuidzijde is bos aangelegd, samen met de rij imposante bomen langs de Meidoornlaan is een dicht groen beeld ontstaan. De tussenruimten aan de spoorkant zijn grotendeels open en in gebruik als (moes)tuin, kleine akker of weide.



kenmerkend profiel 4e laan

Opvallend in het smalle profiel (2,70 m) zijn de hoge hagen en de dichte beplanting langs deze laan die (in tegenstelling tot de bebouwing) het straatbeeld bepalen. De kavelbreedtes zijn aan de forse kant: 30 tot 60 m. Verder is opvallend dat aan de noordzijde de woningen die dicht aan de weg liggen, ca. 4 meter van de erfgrans, een dwarskap hebben. De overige woningen die ca. 10 meter of meer van de weg liggen hebben langskappen. De woningen hebben 1 bouwlaag al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 3 meter met een nokhoogte van maximaal 7 meter.



karacteristiek profiel 5e laan

4e laan

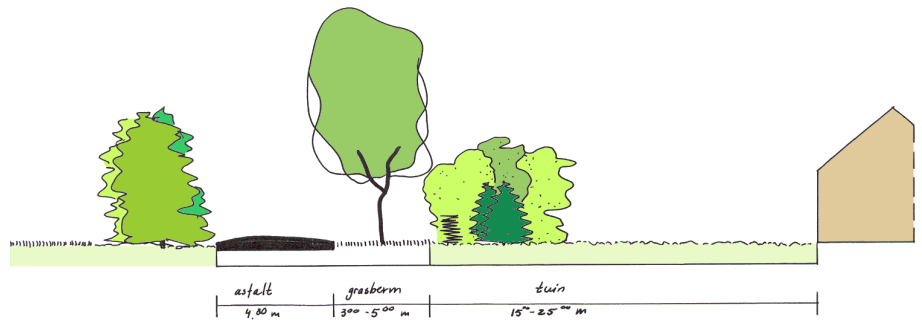
Opvallend is hier het zeer smalle profiel (1.80 breed). Sommige stukken zijn met coniferen beplant. De kaveldieptes aan de 4e Laan zijn opvallend klein (dat betekent dat de woningen altijd dicht aan de weg staan). Daarentegen zijn de kavelbreedtes juist aan de forse kant, 30- tot wel 150 meter. De woningen hebben wisselend dwarskappen of langskappen. De woningen hebben 1 bouwlaag, al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 3 meter met een nokhoogte van maximaal 7 meter. Minimale afstand tussen de woningen bedraagt 20 meter.

5e laan

De 5e Laan is halfverhard en doodlopend met maar 7 woningen eraan ontsloten, daardoor heeft dit smalle laantje een semi-openbare sfeer. Het betreft dan ook een eigen weg. De woningen liggen zeer dicht op de erfgrans (1-4 meter), maar wijd uit elkaar: de tussenruimte is 40 meter of meer. De hoofdrichting van de bebouwing is, op één woning na, evenwijdig aan de weg. Door dichte beplanting van coniferen is een aantal woningen aan het zicht onttrokken. De woningen hebben 1 bouwlaag al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 3 meter met een nokhoogte van maximaal 7 meter. De afstand van de woningen onderling bedraagt hier minimaal 15 meter.

6e laan

De 6e Laan kent een hele specifieke situatie, eigenlijk is ze een klein circuit. Aan de zuidzijde staat vanaf het St. Vitusholt een rijtje aaneengesloten woningen, die daarom bij het deelgebied van het stedelijk lint St. Vitusholt zijn ingedeeld. Verder zijn er enkele vrijstaande woningen. Met name de plaatsing van één woning, vooraan op het middeneiland van het circuit, is heel karakteristiek voor de 6e Laan.

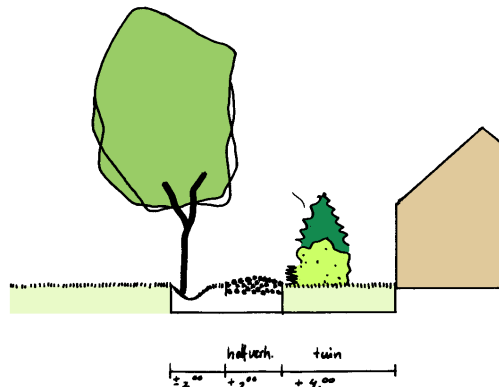


kenmerkend profiel 7e laan

7e laan

Dit is de enige laan met een breder profiel (4.80 meter breed). Aan de noordzijde ligt een grasberm van ca. 3-5 meter breed met daarin een forse bomenrij (over sommige delen zelfs aan twee kanten). Dit maakt de 7e Laan heel herkenbaar.

De perceelbreedte is ook hier fors (gemiddeld 30-60 meter) en de perceeldiepte is ca. 35 meter. Het specifieke aan de 7e Laan is dat alle bestaande woningen aan de noordzijde ver naar achteren liggen, 15 tot 25 meter vanaf de erfgrans. Hierdoor heeft de laan een zeer groene uitstraling. Ook is er een tweetal percelen die achter de percelen langs de 7e Laan liggen, ontsloten via doorsteken. Aan de zuidzijde liggen de woningen veel dichters aan de weg, ca. 3-6 meter. De woningen hebben 1 bouwlaag al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 3 meter met een nokhoogte van maximaal 7 meter.



kenmerkend profiel 8e laan

8e laan

De 8e Laan is smal, ca. 2 meter (gedeeltelijk halfverhard en doodlopend) en heeft daardoor ook een semi-openbare sfeer. Vanaf de halfverharding betreft het een eigen weg. De meeste woningen liggen aan de noordzijde van de laan. De perceelbreedte is hier heel fors 65 tot 80 meter, maar de kavels zijn niet diep (15-30 meter), daarom zijn de woningen ook dicht aan de weg geplaatst (ca. 4 meter van de erfgrans).

Rosa Canina buurtje

Van 1990 tot 1995 is op het agrarische land tussen de 2e en 3e Laan woningbouw ontwikkeld. Hiertoe is een nieuwe ontsluiting aangelegd, de Rosa Caninalaan waaraan 47 nieuwe woningen zijn gebouwd. Deze voor het Lanengebied grootschalige ontwikkeling heeft een heel eigen karakter. Twee woningen, die oorspronkelijk aan de 3e Laan lagen, zijn in de nieuwe verkaveling opgenomen maar worden elk individueel ontsloten. In de welstandsnota van Winschoten is het Rosa Canina buurtje ingedeeld in gebied 14: Naoorlogs gepland particulier.

Het gaat om ontworpen woonstraten, soms zonder trottoirs, die een ruime indruk geven door de grotere voortuinen. De woningen zijn individueel vormgegeven en staan in een rooilijn of licht verspringend. Het hoofdbouw is altijd prominent naar de weg gekeerd, de richting van de bouwvorm is meestal haaks op of evenwijdig aan de weg. De woningen hebben meestal één bouwlaag met een forse, soms samengestelde kap. De compositie van de gevels is wisselend, als materiaal wordt in hoofdzaak baksteen en dakpannen gebruikt.

In tegenstelling tot de rest van het Lanengebied speelt het openbaar groen hier een grote rol. Er is een gebied open gehouden tussen de 2e, 3e en 4e Laan dat is ingericht met een speelgazon en met natuurlijke beplanting. Aan de westzijde is tussen de 2e Laan en de Rosa Caninalaan een strook opengehouden die ingevuld is met natte natuurbouw. Ook zijn langs de Rosa Caninalaan bermen in eigendom van de gemeente en een stuk tussen de kavels, ingericht als natte plek met natuurbouw. Dit is een methode om de overgebleven openheid in het Lanengebied ook bij nieuwe ontwikkelingen op specifieke plekken te kunnen behouden.

Waardering bestaat vooral voor de individualiteit die hier voor bewoners mogelijk is. Het beleid is er dan ook op gericht op incidenteel wijzigen, waarbij de plaatsing wordt gerespecteerd, maar hoofdvorm, aanzicht en opmaak wel kunnen worden gewijzigd. Hierbij wordt als uitgangspunt een goot- en bouwhoogte aangehouden van respectievelijk 4 en 9 meter.

Het groene Mozaiek

In de welstandsnota van Winschoten valt dit gebied onder de dwarslinten (categorie 5). Hier zijn de meeste kenmerken uit de beschrijving van de welstandsnota van toepassing, behalve dat dit gebied minder eenduidig gestructureerd is dan meestal in dwarslinten het geval is en dat het hier meest zeer grote kavels betreft (ca. 2.000-6.000 m²).

De plaatsing van de woningen in dit gebied is niet gelijkmatig, maar juist ongelijkmatig. Op een enkele plek geclusterd, zoals rond de bocht in de 4e Laan, dan weer verscholen zoals langs de 2e Laan, dan weer helemaal anders, zoals een woning in de as van de 4e Laan. Ook de woningtypes zijn zeer verschillend: oude landbouwhuisjes, boerderijen en nieuwe villa's.

Opvallend is dat door de zeer grote kavels een heel wisselend gebruik ontstaat van de ruimte. Er zijn kavels in gebruik als paardenbak, tuin, private kweekvelden, dierenweides, bosperceel etc.

Er is waardering voor deze lintvorm, die sterk verwijst naar de maatschappelijke verhoudingen en het recente verleden. Als beleid geldt hier "incidenteel wijzigen", waarbij de ruimte wordt gehandhaafd. Plaatsing wordt gerespecteerd en hoofdvorm, aanzicht en opmaak kunnen incidenteel worden gewijzigd. Op sommige plekken moet in dit gebied strikt omgegaan worden met het beleid "op andere plekken vrijer". Daarom is dit in de visie Lanengebied nader beschreven.

cluster

Rond de bocht in de 4e Laan (de noord-zuid verbinding) dienen bij eventuele herbouw de woningen aan de noordzijde in de bestaande plaatsing te worden herbouwd. Ze kunnen wel worden vergroot of opgeschoven, maar binnen een zone van 15 meter en in de bestaande rooilijn. Eventuele nieuwe woningen hebben 1 bouwlaag al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 3 meter met een nokhoogte van bij voorkeur maximaal 7 meter.

vrije plaatsing

Bij eventuele herbouw (of nieuwbouw) op de overige kavels kan de plaatsing vrij gelaten worden, mits minimaal een afstand van 15 meter wordt aangehouden vanaf de perceelgrens aan de weg. Ook dient de afstand van woningen tot elkaar minimaal 30 meter te bedragen. Nieuwe woningen kunnen hier 1 of 2 bouwlagen krijgen, al dan niet afgedekt met een kap, goothoogte maximaal 4 meter met een nokhoogte van maximaal 9 meter.

3.6. Verkeersbeleid

GVVP

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) bevat zogenaamde wensbeelden voor de verkeerssoorten voetganger, fiets, auto en openbaar vervoer. Over het algemeen geldt voor Winschoten dat de woonwijken zijn ingericht als verblijfsgebied met een 30 km-regime. Gebiedsontsluitende wegen zoals het St. Vitusholt- Zuiderveen, de Blijhamsterweg, de Udesweg en Pekelderstraat- Amstelstraat zijn daarentegen ingericht als 50 kilometer gebied. De ontsluitingsroutes Blijhamsterweg en Zuiderveen hebben op stadsniveau een belangrijke betekenis waar tijdens spitsperiodes de doorstroming minder goed is. Belangrijk aspect is dat deze routes snel en veilig overgestoken kunnen worden, maar het accent ligt op de verbindende functie. De beide wegen bieden onvoldoende kwaliteit waarbij inrichting en gebruik niet voldoende met elkaar overeenkomen. Herinrichting van deze routes zal bijdragen aan een betere verkeersafwikkeling zowel van de wegen zelf als op belangrijke kruispunten. In tegenstelling tot de overige wijken is het Lanengebied niet onder de 30 km-zone gebracht. Door het smalle profiel van de meeste wegen en het specifieke bestemmingskarakter van de wegen is dit ook niet noodzakelijk: de snelheid ligt van nature lager. Op de doorgaande wegen in het plangebied (Meidoornlaan en de 7e Laan) kennen een breder profiel.

Binnen het plangebied komen niet veel aparte fietsroutes voor. Het meeste fietsverkeer vindt plaats op de lanen. Die fietspaden die wel voorkomen binnen het plangebied hebben vooral een recreatieve functie in plaats van een ontsluitend. Ter vergroting van deze recreatieve functie kan het fietsnetwerk op onderdelen worden uitgebreid door bestaande (fiets)paden en/of lanen met elkaar te verbinden. Het St. Vitusholt vormt in tegenstelling tot de rest van de wegen wel een belangrijke doorgaande route voor het fietsverkeer. Middels suggestiestroken is deze route aangegeven.

3.7. Groenbeleid

Het Structuurplan natuurlijk groenbeheer gemeente Winschoten (1998) bevat, naast een inventarisatie van groen, oppervlaktewateren, flora en fauna en stadsbomen, een analyse van de sterke en zwakke punten van de groenstructuur van Winschoten. Op basis daarvan wordt een plan voor de ontwikkeling van een natuurlijke structuur opgesteld, bestaande uit zogenaamde kerngebieden, verbindingszones en relaties met het buitengebied.

In (de directe omgeving van) het plangebied komt een tweetal grotere groenobjecten voor, namelijk de bosstrook langs de Meidoornlaan en de bosontwikkelingslocatie zuid-west. Beide gebieden maken onderdeel uit van het kerngebied. De zone langs de watergang langs de Ontsluitingsweg in het westen van het plangebied vormt een verbindingszone tussen beide groenobjecten. Middels een verbindingszone langs de Udemaweg staat het gebied in verbinding met het natuurontwikkelingsgebied “Tusschenwegen”.

In het Structuurplan is daarnaast al het groen in Winschoten onderverdeeld in drie soorten: stedelijk groen, multifunctioneel groen en natuurlijk groen. Stedelijk groen heeft de aankleding en de representatie van de omgeving tot doel. Multifunctioneel groen dient eveneens als aankleding, maar kent daarnaast een gebruikswaarde. Bij natuurlijk groen staan de natuurlijke waarde en de natuurbeleving voorop, met ruimte voor extensieve recreatie. Nagenoeg alle bebouwde gebieden binnen het plangebied (inclusief de bijbehorende erven) vallen onder Multifunctioneel groen, het aanwezige groen (kerngebied) valt onder Natuurlijk groen. De akkers vallen buiten de beleidskaders van het groenstructuurplan.

3.8. Waterbeleid

rijksbeleid

Het rijksbeleid bestaat onder meer uit de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) verwoordt de regeringsbeslissing ten aanzien van water. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen waterbesparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het infiltreren van regenwater in de bodem, het bergen van regenwater in vijvers en een herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden. Met name het punt van infiltratie in de bodem en berging in vijvers is relevant voor een bestaand gebied als het stadscentrum.

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de trits vasthouden, bergen en afvoeren en de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. De eerste houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het NBW bevat een groot aantal afspraken over de taken van de vier overheden om er voor te zorgen dat het watersysteem in Nederland in 2015 op orde is gebracht. Het NBW is vertaald in Regionale Bestuursakkoorden. Voor Groningen is dit Regionaal Bestuursakkoord in september 2005 ondertekend. Dit akkoord bevat acties en maatregelen die nodig zijn om overlast door water, een tekort aan water en een slechte waterkwaliteit te voorkomen, rekening houdend met de klimaatsveranderingen, zeespiegel-

lijke richting af naar het Boezemkanaal via het gemaal Hongerige Wolf. De bedrijventerreinen aan de oostzijde en het gebied ten westen van de Molenweg/het St. Vitusholt (uitgezonderd het gebied binnen de driehoek Bovenburen-Molenweg-Grintweg), watert in zuidelijke richting af, via gemaal Zuiderveen naar de Pekel Aa.

In een groot deel van het stedelijke gebied van Winschoten is sprake van een verstoord oppervlaktewatersysteem en ontbreekt een goede structuur voor de (berging en) afvoer van neerslag. Met name in lager gelegen gebieden geeft dit wateroverlast.

Voor het bestemmingsplangebied zijn waterbergingsberekeningen gedaan. Tot de periode van 2050 is er voor het Lanengebied geen specifieke waterbergingsopgave. Het gebied kent zelfs een overschot. Wel biedt het agrarische karakter van het gebied mogelijkheden om waterberging te realiseren ter compensatie van elders. Hiervoor een locatie ten zuiden van de voormalige vuilstortplaats aangewezen in het bij het Waterplan behorende uitvoeringsplan (2006).

riolering

Naast het bieden van voldoende waterberging verdient de verdere realisering van een duurzaam verbeterd gescheiden rioleringsstelsel de aandacht. Een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan is momenteel in voorbereiding, samen met Scheemda en Reiderland. Hierbij wordt er naar gestreefd om het huishoudelijk afvalwater aan te sluiten op een dwa-riool naar een rioolgemaal. Op verharding vallend schoon hemelwater kan worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd of worden geloosd op oppervlaktewater. Voorwaarde is dat de betreffende bebouwingsoppervlakten bestaan uit niet-logende materialen en oppervlakteverhardingen voor bijvoorbeeld parkeren worden voorzien van een olieafscheider.

3.9. Beleid ten aanzien van voorzieningen

bedrijvigheid

Wat betreft bedrijvigheid is in Winschoten sprake van concentratie op de drie bedrijventerreinen aan de oostzijde van de kern (Reiderland, De Rensel en Hoogebrug). In principe is buiten deze terreinen geen plaats voor nieuwe bedrijvigheid.

In het bestemmingsplangebied zijn slechts enkele bedrijven gevestigd (afgezien van bedrijvigheid aan huis). Deze zijn weergegeven in bijlage 1 en 2 bij de planregels en bevinden zich voornamelijk aan het St. Vitusholt. De meeste bedrijven behoren tot categorie 2 uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering (Zie bijlage 1, bij de regels). Dergelijke bedrijven worden passend geacht in de bestaande woonomgeving. Ook de aannemerij aan het St. Vitusholt 151 valt onder categorie 2. Op het terrein vindt kleinschalig opslag plaats van bouwmaterialen (restpartijen) en in beperkte mate inpandig houtbewerking. Hoewel ter plaatse op grond van het vigerend bestemmingsplan categorie 3 bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan is dit op basis van onderhavig bestemmingsplan niet langer meer toegestaan. Aangezien het feitelijk gebruik dus onder een lagere categorie valt, kan deze derhalve worden gecontinueerd. Dit geldt tevens voor de in 2004 in gebruik genomen achterliggende gronden.

detailhandel

De beleidsvisie detailhandel (juni 2001) gaat in op de twee winkelgebieden van Winschoten: het centrum en het Posttilterrein (met name volumieuze detailhandel) aan de Beertsterweg. De overige detailhandel in Winschoten bestaat voornamelijk uit een klein aantal relatief grote vestigingen (tuincentrum en nieuwe woonboulevard).

Binnen het plangebied komt één detailhandelsvestiging voor, die op de verbeelding specifiek is voorzien van de bestemming Detailhandel. Het betreft de bestaande bloemenzaak aan het St. Vitusholt. Daarnaast bevindt zich in plangebied een kleine keukenhandel aan de St. Vitusholt nr. 199. Beide zaken vormen door de ligging en assortiment geen bedreiging voor het kernwinkelgebied van Winschoten. Binnen de overige bestemmingen is zelfstandige detailhandel niet toegestaan.

3.10. Horecabeleid

Winschoten kent in vergelijking met omliggende kernen en kernen van gelijke omvang veel horecagelegenheden. De meeste ervan bevinden zich in het centrum. Binnen onderhavig plangebied is één horecagelegenheid aanwezig, namelijk de cafetaria aan het St. Vitusholt 133-135. In 2003 is door de gemeente een nota geïntegreerd horecabeleid opgesteld. Met deze nota wordt gestreefd naar een aantrekkelijk uitgaansgebied en optimaal op de vraag afgestemd aanbod op horecagebied. Daarbij hoort ook een instrumentarium waarmee het beleid uitgevoerd kan worden. In de nota geïntegreerd horecabeleid wordt uitgegaan van drie horecacategorieën (I, II en III). De horecagelegenheid binnen het plangebied valt onder categorie I (o.a. ijssalons, lunchrooms, snackbars en cafetaria's).

Nieuwvestiging van horeca buiten het centrumgebied van Winschoten is niet zonder meer toegestaan, evenmin als vervanging van een horecabedrijf door een bedrijf van een hogere categorie, met meer overlast voor het leefklimaat en een grotere druk op de openbare orde tot gevolg.

3.11. Duurzaamheid en energie

Binnen het gebied liggen geen specifieke opgave in het kader van duurzaamheid. Door de specifieke eigendomssituatie in het gebied zijn de meeste ontwikkelingen particuliere initiatieven. Nieuwbouw biedt daarbij kansen om bepaalde duurzaamheidsprincipes door te voeren.

Ten aanzien van duurzaam bouwen voert de gemeente Oldambt in algemene zin een actief beleid. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en is door de Gemeenteraad een Plan van aanpak Duurzaam Bouwen Oost Groningen vastgesteld in 1997. Bij duurzaam bouwen worden de milieu- en gezondheidseffecten van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum beperkt. Om aan deze inspanningsverplichtingen vorm te geven zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan.

Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke vergunningverlening (omgevingsvergunning voor het bouwen). Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een gebouw aan bepaalde eisen moet voldoen.

Daarnaast heeft de gemeente samen met de provincie het "Energieakkoord Noord Nederland" ondertekend. Daarin wordt de ambitie uitgesproken met een verscherpte Energie Prestatie Coëfficiënt te bouwen.

Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw en beheer is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Bij nieuwbouw van woningen wordt het Basispakket woningbouw als minimum DUBO-eis gehanteerd. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.

Met particuliere initiatiefnemers/marktpartijen worden hierover nadere afspraken gemaakt om te komen tot concrete invulling van ontwikkelingslocaties en verandergebieden.

Tot slot is de gemeente bezig met een aanvraag Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK), zoals die in het kader van het klimaatsbeleid binnen de Streekraad aan de orde is. Concreet opgenomen projecten betreffen de energiebesparing voor de Sporthal Stikkerlaan en Zwembad De Watertoren, de inkoop van groene energie in Oost Groningen, de energieafspraken met woningcorporaties en particulieren en het Uitvoeren regionale handhaving van energie-eisen. De gevraagde stimuleringsuitkering heeft primair als doel om structurele activiteiten te ondernemen en maatregelen te treffen die gericht zijn op de reductie van broeikasgassen waarvoor gemeenten en provincies zelf verantwoordelijk zijn, alswel de reductie bij de doelgroepen van het klimaatbeleid waarbij gemeenten en provincies een rol hebben als planner van de ruimtelijke ordening.

4. Planologische randvoorwaarden

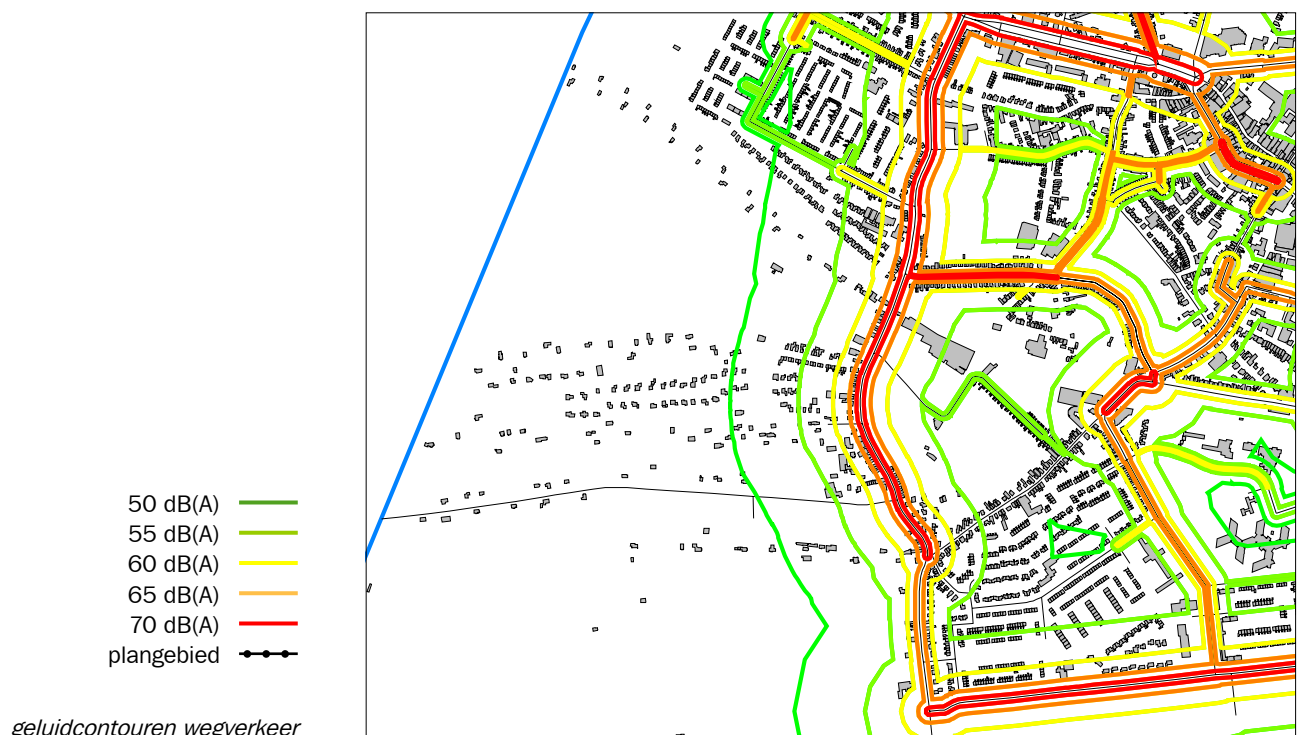
4.1. Inleiding

In voorliggend hoofdstuk worden de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Achtereenvolgens komen de milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid) en de omgevingsaspecten (waterbeheer en ecologie) aan de orde.

4.2. Geluid

wegverkeer

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaaï gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) karakteriseert de wegen van de ruit als gebiedsontsluitingswegen met een 50-kilometerregime. De maatgevende poldercontour (55 dB(A) exclusief aftrek) komt overeen met L-den 48 dB. Deze ligt op enige afstand van de betreffende wegen en is op de verbeelding aangeduid. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. Uit nader onderzoek zal blijken of aan de geldende voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan of dat het noodzakelijk blijkt om een hogere grenswaarde (onder voorwaarden) toe te kennen. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij ontwikkelingslocaties en wijzigingsgebieden. Het merendeel van de overige wegen in het plangebied kent weliswaar een 50-kilometerregime maar door de lage verkeersintensiteiten kennen deze geen geluidscontour.



spoorweg

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt; een (geluids)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Voor het betreffende baantraject geldt een geluidszonebreedte van 100 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB voorkeurs grenswaarde-contour middels onderzoek bepaald worden. In het plangebied bevinden zich echter geen ontwikkelingslocaties binnen de geluidszone vanwege de spoorweg.

Bedrijvigheid

In het kader van de legalisatie van de bedrijfsactiviteiten op de achterliggende perceelsdelen behorende bij de aannemerij aan de St. Vitusholt 151-153 is akoestisch onderzoek uitgevoerd om na te gaan of het huidige gebruik ter plaatse gecontinueerd kan worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit in de directe omgeving. Uit dit onderzoek (zie bijlage 1) is gebleken dat het huidige gebruik ter plaatse vanuit akoestisch oogpunt kan worden gecontinueerd.

4.3. Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 (onderdeel 5.2 Wet milieubeheer) zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Op grond van deze regels is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof/PM10), koolmonoxide en benzeen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan grenswaarden moet binnen een bepaalde termijn worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Het besluit verplicht gemeentes bij onder meer het vaststellen en herzien van bestemmingsplannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. In elk geval moet bekeken worden of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

Om op dit punt zoveel mogelijk zorgvuldigheid te betrachten is in opdracht van de voormalige gemeente Winschoten onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente (bijlage 2). Dit onderzoek betreft het vaststellen en de rapportage van de luchtkwaliteit in Winschoten voor het jaar 2010 conform het (oude) Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2005, 316). Het onderzoeksrapport is vastgesteld door het college van B&W van Winschoten op 14 maart 2006.

Omdat voor fijn stof de grenswaarde geldt vanaf 2005 is ook voor fijn stof nagegaan of in 2005 aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Volledigheidshalve zijn ook voor de overige luchtverontreinigende stoffen voor 2005 berekeningen uitgevoerd.

Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM10), en benzeen (C₆H₆).

Binnen het grondgebied van de kern Winschoten zijn de volgende bronnen van belang.

- Wegverkeer.
- Railverkeer.
- Scheepvaartverkeer.
- Industrie.

Geconstateerd is dat de bijdrage van rail- en scheepvaartverkeer binnen de gemeente vanwege de geringe intensiteiten niet van belang is voor de luchtkwaliteit. Industriële puntbronnen veroorzaken een emissie van een paar honderd ton luchtverontreinigende stoffen. Hoewel deze hoeveelheden groot lijken, blijkt uit berekeningen (door TNO in opdracht van RIVM) dat er bij dergelijke inrichtingen in een straal van 50 à 100 meter rondom dergelijke puntbronnen een toename van bijvoorbeeld stikstofdioxide is van maximaal ongeveer 1 microgram/m³. Dit is eveneens in het kader van dit onderzoek verwaarloosbaar. Verder is uitgegaan van de intensiteiten in 2020 conform het verkeersmodel. Dit model is aangevuld met de toekomstige plannen en ontwikkelingen binnen Winschoten. Tevens is het verkeersmodel voor een aantal wegen aangepast met betrekking tot de intensiteiten van vrachtverkeer.

Uit alle berekeningen blijkt dat de normen nergens worden overschreden en vanaf 2005 wordt voldaan aan de eisen. Dit geldt ook -rekening houdend met toenemende verkeersintensiteiten- in de jaren 2010 en 2020 voor heel Winschoten alsook voor het plangebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit 2007/ artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkeling indien

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is valt deze onder de genoemde Ministeriële regeling. Voor onderhavig bestemmingsplan vormen de luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering.

4.4. Bodemkwaliteit

bodemsoort

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 en Oostwold wordt dit gebied aangeduid als “het schiereiland van Winschoten”.

In de zestiende 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.

De bodem van de stad Winschoten is in verband met bebouwing niet door de Stichting Bodemkartering (STIBOKA) gekarteerd. Bij de aanleg van de ijsbaan in het Stadspark is het bodemprofiel bestudeerd. Er is op die locatie sprake van een circa 50 centimeter dikke veenlaag met daarbovenop een kleilaag. Het noordelijke gedeelte van het buitengebied van de gemeente bestaat uit zandgronden.

bodemverontreiniging

De bodeminformatiekaart van de provincie Groningen geeft voor het plangebied informatie over reeds verricht gemeentelijk bodemonderzoek (in het kader van een omgevingsvergunning, milieuvergunning of een geconstateerde verontreiniging). Op de kaart staan eveneens historische activiteiten die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel, Hinderwet, Milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tot slot vermeldt de kaart aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig is of volledig verwijderd is. Nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat de kaart slechts indicaties aangeeft en dat in sommige gevallen aanvullend onderzoek noodzakelijk blijft. Ook bevat de kaart alleen de onderzoeken die bij de betreffende gemeente bekend zijn. De kaart kan worden geraadpleegd bij nieuwe ontwikkelingen (www.provinciegroningen.nl). Het plangebied kent veel bekende bodemonderzoeken. Voor het overige wordt verwezen naar de provinciale bodemkaart.

Binnen het plangebied Winschoten-Lanengebied is op basis van de Provinciale bodeminformatiekaart van circa 40 percelen bekend dat zich aldaar een verdachte historische activiteit heeft plaatsgevonden. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied nog een vijftal ondergrondse tanks. Binnen het plangebied zijn een 40-tal bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan een groot deel ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats aan de Meidoornlaan (zie bijlage 3). Voor deze laatste locatie is inmiddels een saneringsplan opgesteld.

Voor bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaire's. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld. Op het grondverzet zijn de regels van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit van toepassing. Voor elke toepassing geldt een dubbele toetsing op functie- en kwaliteitsklasse. De kwaliteit van de grond mag volgens het stand-still-principe niet verslechteren. Het grondverzet binnen saneringslocaties geschiedt overeenkomstig het daarvoor geldende saneringsplan. Het herschikken van deze grond vindt plaats op de daarvoor ingerichte plek en blijft binnen de perceelsgrenzen van de saneringslocatie.

sanering

Ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats aan de Meidoornlaan is een ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Het gebied wordt globaal afgebakend door de Meidoornlaan en het oppervlaktewater ten westen en zuiden van de stortplaats en is ca. 6 hectare groot. In dit gebied is stortmateriaal aangetoond en er is sprake van verspreidingsrisico's (via grondwater). Daarom is besloten om het gebied te saneren. De sanering heeft vooral betrekking op de beheersing van de verspreiding van de aanwezige mobiele verontreiniging en sanering van de aanwezige ftaalatenverontreiniging in het grondwater, alsmede van de waterbodem van het noordelijk

deel van de westelijke watergang (laatstgenoemde is inmiddels uitgevoerd). Ten behoeve van de sanering wordt in het gebied een leidingstelsel aangelegd met een aantal pompputten waarmee het verontreinigde grondwater wordt opgepompt en afgevoerd richting een zuiveringsinstallatie. Het hele systeem heeft een permanent karakter (eeuwigdurende sanering).

4.5. 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" 2009 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen (zie bijlage 2 bij de planregels). De in het plangebied gevestigde negen bedrijven (zie paragraaf 2.2) vallen volgens de VNG-lijst allemaal onder categorie 1 of 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. In gemengd gebied mag echter een kortere afstand worden aangehouden; 10 meter.

Ook voor andere dan bedrijfsfuncties gelden ingevolge de VNG-lijst minimale afstanden; dit is het geval voor kantoren ten behoeve van dienstverlening (categorie 1 met 10 meter), horecafuncties (cafetaria's behoren tot categorie 1 met een afstand van 10 meter) en detailhandel (meeste detailhandel -inclusief supermarkt- valt binnen categorie 1).

Aan deze afstanden wordt niet in alle gevallen voldaan. Wel zijn bij de (milieu)vergunningverlening, maar ook via Algemene Maatregelen van Bestuur nog aanvullende eisen te stellen. In dit kader fungeert het bestemmingsplan als grofmazige zeef voor planologisch toelaatbare activiteiten en vindt fijnregeling plaats binnen de vergunningverlening of via een AMvB op de betreffende kavel. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst.

4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

plaatsgebonden risico (PR)

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het PR wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het PR is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en opslag, de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfre-

quentie. Het PR kan als contour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijk risico.

De grenswaarde van het PR voor het vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen is 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Nieuwe kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze contour worden toegevoegd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als richtwaarde.

groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico moet in het bestemmingsplan verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt in geval van een calamiteit. Bij de verantwoording moet het bevoegd gezag onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hier advies over vragen bij de regionale brandweer. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Het risico wordt bepaald op grond van een vrij technische systematiek (het zogenaamde beoordelingskader). Bij de berekening van het groepsrisico speelt mee:

- De jaarlijkse kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen én het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de activiteit (Dit hangt af van de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en de daarmee verrichte handelingen).
- Het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de activiteit (Dit hangt af van de hoeveelheid én spreiding van de bevolking en de effecten van een stof bij een ongeluk. Het groepsrisico neemt dus ook toe als er meer personen in de omgeving gaan wonen of werken).

Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. In die curve (de zogenaamde Fn-curve) wordt de calamiteitsfrequentie afgezet tegen het verwachte aantal doden. Met de komst van de verantwoordingsplicht is de oriëntatiewaarde niet meer dan een ijkpunt in een totale afweging.

relevante besluiten

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor bestemmingsplan “Winschoten-Lanengebied” zijn de volgende besluiten relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het “Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)”, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

verantwoordingsplicht

In het Bevi, het ontwerp-besluit (Btev) en de circulaires is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR tevens rekening gehouden dient te worden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’. In het Bevi (artikel 13 lid 3) is vastgelegd dat de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om te adviseren. Dit advies gaat in op het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan wat betreft de mogelijkheden van risicovermindering en rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van de risicobron.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht op grond van het besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) geldt een nadere regeling. In situaties waarin (de toename van) het groepsrisico beperkt is, kan een nadere verantwoording achterwege worden gelaten. Hiervan is sprake indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde dan wel het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt waarbij de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Provinciaal basisnet Groningen

Naast de verantwoordingsplicht op grond van de verschillende besluiten en circulaires, dient een bestemmingsplan op grond van het Provinciaal basisnet Groningen rekening te houden met een zone van 30 m aan weerszijden van transportroutes over de weg, spoor of water (de zogenaamde plasbrand aandachtzone). Binnen deze zone mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden geprojecteerd. Hierbij valt te denken aan basisscholen, bijzonder onderwijs, zorginstellingen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen, dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (bv. sociale werkvoorziening) of cellencomplexen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

advies brandweer

Op grond van het Bevi en het Bevb is het bestemmingsplan ter advisering aangeboden aan de regionale Brandweer Groningen. Uit het advies (27 oktober 2009) blijkt dat onder meer dat de bereikbaarheid in het plangebied voldoende is. Ook zijn in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen voorhanden. Aangezien binnen de invloedsgebied van het spoor zich geen groepen verminderd zelfredzame personen zijn gehuisvest en het plangebied grotendeels binnen het bereik van het Waarschuwingen en Alarmerings Systeem (WAS) ligt, wordt het aspect zelfredzaamheid tevens als voldoende beoordeeld. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen aanleiding tot het nemen van aanvullende maatregelen.

risicobronnen

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een aantal risicobron-

	Bevi-inrichting	PR 10-6	Invloedsgebied
1	VTK	Gem. 130	2720 m
	Overige inrichtingen		
2	PQ Europe	15 m (2 x)	nvt
3	Zwembad De Watertoren	0 m	nvt
	Transport gevaarlijke stoffen		
4	Spoorlijn Zuidbroek – Duitse grens	< 11 m	1500 m

toetsen plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een plaatsgebonden risicocontour veroorzaken met een kans groter dan 10⁻⁶ per jaar. Buiten het plangebied bevinden zich wel enkele bedrijven waarvan het invloedsgebied binnen de contouren van het plangebied reiken. Geen van de bedrijven veroorzaakt echter een plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ binnen het plangebied.

verantwoording groepsrisico

Binnen het plangebied zijn twee risicobronnen van belang waarvoor een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Het betreft het distributiebedrijf VTK op het bedrijventerrein Hoogebrug en de spoorlijn Zuidbroek – Duitse grens.

VTK

In het kader van de uitbreiding van het opslagen distributiebedrijf VTK is het groepsrisico berekend. Deze is ruim onder de oriënterende waarde gelegen. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen dan wel vergunde vrijstellingen. In het kader van de uitbreiding van VTK is een uitgebreide verantwoording opgesteld van het groepsrisico. Geconcludeerd is destijds dat er geen sprake is van een onverantwoord risico. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft de Regionale brandweer voorts geconcludeerd dat er de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het invloedsgebied voldoende is. Er bestaat dan ook geen aanleiding om dit standpunt in het kader van onderhavig bestemmingsplan te herzien.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Zuidbroek-Duitse grens, waarover incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het Provinciaal Basisnet wordt geadviseerd de PR_{max} van het plaatsgebonden risico op 11 meter vast te stellen. Binnen deze 11 meter bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Onderhavig bestemmingsplan voldoet hier aan (ter plaatse van de spoorwegovergang St. Vitusholt bevindt zich bestaande woonbebouwing exact op 11 meter van het spoor). Tevens worden op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogelijk worden gemaakt binnen 30 meter vanaf het spoor.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 200 meter van het spoor. Dit betekent dat op grond van artikel 7 van het concept Btev het groepsrisico wordt verantwoord. Aangezien er nog geen nadere groepsri-

sicoverantwoording heeft plaats gevonden, wordt deze voor dit spoorvak hieronder uitgewerkt:

- binnen het invloedsgebied bevinden zich geen nieuwe bouw mogelijkheden. Hierdoor zal het aantal personen niet toenemen;
- met behulp van het rekenprogramma RBMI is een snelle berekening gemaakt om de 10-6 contour en de 10-8 contour te bepalen (bijlage 3). Deze is op basis van de referentiewaarden zoals genoemd in Bijlage IV van het Provinciaal Basisnet respectievelijk 8 en 291 meter.
- uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico.
- In het advies van de Regionale brandweer Groningen wordt aangegeven dat er geen aanleiding is om extra maatregelen te treffen ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid (bijlage 4).

Gelet op het bovenstaande worden de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoorvak Zuidbroek-Duitse grens acceptabel geacht.

4.7. Waterbeheer

Zoals genoemd in onderdeel 3.8. heeft de toenmalige gemeente Winschoten, in samenwerking met het waterschap Hunze en Aa's, een gemeentelijk Waterplan vastgesteld teneinde te komen tot duurzaam stedelijk waterbeheer. Uitgangspunt is het streven naar veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de invulling van dit beleid wordt gestreefd naar een integraal afwegingskader, waarbij kwantiteit en kwaliteit worden betrokken. De aanpak van (grond)wateroverlast en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten.

Het watersysteem binnen het plangebied watert in zuidelijke richting af. Binnen het plangebied bestaat geen specifieke waterbergingsopgave. Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, treedt er ook geen verslechtering van de huidige situatie op. Wel is direct ten zuidoosten van het plangebied een waterbergingsgebied in combinatie met natuurontwikkeling ontwikkeld (Tusschenwegen).

In het overgrote deel van Winschoten is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In het Lanengebied is echter een verbeterd gescheiden systeem aanwezig. Hierdoor wordt overtollig regenwater afgevoerd richting het bestaande oppervlakte water in plaats van het riool. Noodzakelijke overstorten van rioolwater op het open water tijdens overvloedige regenval, wordt hiermee voorkomen. Dit komt de kwaliteit van het open water ten goede.

overleg met het waterschap

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Op een aanpassing van de verbeelding na, gaf het bestemmingsplan geen aanleiding voor opmerkingen.

4.8. Ecologie

In het kader van het verdere actualiseringstraject van de bestemmingsplannen voor de woonwijken van de kern Winschoten is door het ecologische adviesbureau Altenburg & Wymenga een zogenaamde ecologische basiskaart opgesteld. Deze kaart geeft aan waar zich in Winschoten de

grootste ecologische waarde (kunnen) bevinden.

plangebied

Het Lanengebied heeft een redelijk groen karakter door de afwisseling van bosgebied, agrarische percelen en een woongebied met vrijstaande huizen met tuinen. In het bosgebied in het noorden van het gebied zijn mogelijk natuurwaarden tot ontwikkeling gekomen. Het overige deel van het gebied is ingericht als woongebied, agrarisch gebied en sportvelden. Tevens liggen er enkele zoutwinlocaties in de het gebied. Door dit gebruik zijn de ecologische potenties beperkt. Hieronder volgt een samenvatting van het ecologisch onderzoek voor zover het het plangebied Lanengebied betreft.

Beschermde gebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Evenmin liggen er binnen het plangebied geen gebieden die onderdeel uitmaken van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur van Groningen.

De meest gangbare ruimtelijke projecten in het plangebied, zoals woningbouw en de aanleg van infrastructuur, hebben dan ook geen invloed op wettelijk beschermde gebieden. Bij ingrijpende ruimtelijke projecten is het raadzaam om te laten onderzoeken of de betreffende plannen mogelijk invloed hebben op beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komen waarschijnlijk enkel licht beschermde planten-, amfibieën- en zoogdiersoorten voor. Voor deze licht beschermd soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke projecten veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde soorten uit de genoemde soortgroepen.

Vogels

Binnen het plangebied komen verscheidende soorten vogels van stad en park tot broeden. Van deze soorten kent een aantal een jaarronde bescherming van de nestplaats en de functionele leefomgeving. Voorafgaand aan eventuele ruimtelijke ingrepen dient daarom onderzocht te worden welke vogelsoorten in het betreffende plangebied en de omgeving daarvan broeden. Bij de uitvoer van ingrepen dient primair te worden voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Voor een dergelijke verstoring wordt in principe geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet verleend. Indien bij een ruimtelijk project een jaarrond beschermd nest in het gedrang komt, dient op basis van de uitgevoerde inventarisatie te worden beoordeeld of de betreffende vogels in de omgeving zelfstandig alternatieve nestgelegenheid kunnen vinden. Indien dit niet het geval is, moet, voor zover dit mogelijk is, een vervangend nest worden aangeboden. Als ook dat niet mogelijk is, moet een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Vleermuizen

Wanneer binnen het plangebied gebouwen worden gesloopt of oude bomen worden gekapt, dan is onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nodig om te bepalen of er een conflict is met de Flora- en faunawet. Bij grootschalige ruimtelijke projecten is het tevens noodzakelijk om te bepalen of de plannen effecten veroorzaken op het foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen.

Steenmarter

Wanneer binnen het plangebied gebouwen worden gesloopt dienen deze op de aanwezigheid van steenmarters te worden onderzocht. Indien deze soort wordt aangetroffen ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Een conflict kan worden voorkomen door de werkzaamheden aantoonbaar uit te voeren volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Indien niet kan worden gewerkt volgens een dergelijke gedragscode en/of er zijn in de omgeving geen alternatieve verblijfsplaatsen voor de steenmarter aanwezig, dan dient een ontheffing volgens de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Overige soorten

Wettelijk beschermde soorten die in deze paragraaf niet specifiek zijn benoemd komen naar verwachting niet voor binnen het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van gangbare (kleinschalige) projecten in de wijk. Dergelijke projecten veroorzaken ten aanzien van de betreffende soorten dan ook geen conflicten met de Flora- en faunawet.

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

De opzet van voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Per 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan tevens te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt ondermeer in dat het plan objectgericht moet worden opgesteld conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008 en digitaal raadpleegbaar wordt. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden en de raadpleegbaarheid hiervan via elektronische weg. Een belangrijk effect is ook dat bestemmingsplannen op deze wijze veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Naast het oude en vertrouwde analoge boekje zal dit bestemmingsplan dan ook in digitale vorm worden vervaardigd. Vanaf 1 januari 2010 zal dit digitale bestemmingsplan zelfs het enige echte authentieke plan zijn. Dit betekent dat indien er een inhoudelijk verschil bestaat tussen beide bestemmingsplanversies, het digitale bestemmingsplan doorslaggevend is. De gemeente Oldambt heeft dan ook niet alleen een programma opgezet voor de actualisering van de bestemmingsplannen binnen de gemeente, maar ook de digitalisering daarvan.

systematiek

De plansystematiek welke in Winschoten is toegepast is gebaseerd op een gebiedsgerichte benadering. Dit houdt in dat woonstraten en ondergeschikte groenstructuren, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen niet apart worden bestemd, maar worden ondergebracht in een overkoepelende bestemming woongebied. Alleen de bijzondere (wat betreft omvang of karakteristiek) groenstructuren en belangrijke wegen hebben een aparte bestemming gekregen, net als voorzieningen die vanwege hun schaal buiten deze bestemming vallen. Daarnaast is gekozen voor een relatief gedetailleerde, voor Winschoten nieuwe, regeling voor de bouwmogelijkheden. Dit is met name van toepassing op de bestemming Wonen en wordt bij paragraaf 5.2 nader toegelicht.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is ondergebracht één de omgevingsvergunning. Een gevolg hiervan is dat een aantal begrippen is gewijzigd. Aangezien de RO Standaarden 2008 middels een ministeriele regeling zijn vastgelegd is tot de wijziging van deze regeling een werkafpraak uitgegeven met betrekking tot bestemmingsplanregels. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- sloopvergunning,

in:

- afwijking van de bouwregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

flexibiliteit

In algemene zin geldt dat meestal voor globale bestemmingsplannen wordt gekozen wanneer de exacte invulling nog onduidelijk is. Zoals aangegeven in eerdere delen van de toelichting is hiervan in het gebied Winschoten-Lanengebied geen sprake. Eerder zijn afzonderlijke (vrijstellings)procedures gevolgd voor de diverse in aanbouw zijnde woningen in het gebied. Verder gaat het grotendeels om bestaande bebouwing in een bestaande woonwijk. Binnen dit bestaande gebied is in beginsel duidelijk welke ruimte wel en niet gegeven zou moeten worden voor (vervanging en/of uitbreiding van) bebouwing. Er kan dan ook worden gekozen voor een systematiek, waarbij relatief gedetailleerd op de kaart wordt aangegeven waar gebouwd kan worden. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan worden ingepast. Hiervoor wordt dan een eigen en daarop toegesneden procedure gevolgd.

5.2. De planregels

Bij het opstellen van de planregels is slechts voor een deel aangesloten bij de opzet, zoals die is gekozen in de Voorbeeldregeling Winschoten ten behoeve van actualisering bestemmingsplannen (december 2002). Het betreft hier voornamelijk de bebouwing langs het St. Vitusholt en een deel van de 2e, 3e en 6e laan. Voor die delen van het plangebied wordt geen onderscheid in hoofd- en bijgebouwen gemaakt en zijn alleen de openbare wegen in een afzonderlijke verkeersbestemming opgenomen. De particuliere wegen zijn middels een aanduiding aangegeven. Aan huis verbonden beroepen zijn binnen het woongebied toegestaan. De pedicure en schoonheidsspecialist vallen hier onder, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de meer omvangrijkere kappers (deze vallen onder bedrijf aan huis).

De belangrijkste aanvulling op het handboek heeft betrekking op de systematiek van de bebouwingsregeling en de daaruit voortvloeiende tekenwijze van de bouwvlakken bij de bestemming woongebied. Hierbij wordt opgemerkt dat één systematiek wordt nagestreefd, maar dat in sommige gevallen maatwerk wenselijk is. Om een adequate vertaling van de Stedenbouwkundige Visie voor het Lanengebied door te kunnen voeren in onderhavig bestemmingsplan is aanvullend gekozen voor een perceelsgerichte bestemming voor een groot deel van met name de Lanen in het plangebied.

perceelsgerichte bestemming

Het Lanengebied betreft een woonwijk met een specifiek stedenbouwkundig karakter, zoals beschreven in de visie voor het Lanengebied. Per laan komen sterke verschillen voor in de positionering van de bebouwing, maar ook de uiterlijke verschijningsvorm. Langs de ene laan is het wenselijk om juist in een rooilijn dicht op de weg bebouwing te situeren, terwijl op andere kavels een meer vrijere positionering kan worden toegelaten. Ook de toe te stane bebouwingshoogten verschillen bijvoorbeeld per laan/deelgebied. Voor onderhavig bestemmingsplan is dan ook gekozen om de percelen langs de lanen van een meer perceelsgerichte bestemming te voorzien. Hiervoor is gekozen om beter te kunnen sturen op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in de visie Lanengebied.

Daarnaast zijn de planregels van het voorliggende bestemmingsplan afgestemd op de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening 2008. Bij de volgende toelichting op artikel 15, 16, 17 en 18: bestemming Wonen 1,2-3 en Woongebied, wordt uitgebreid ingegaan op voornoemde regeling. Bij de overige regels wordt, voor zover noodzakelijk, nader ingegaan op de mogelijkheden die de bestemmingsomschrijving biedt. Er wordt niet verder in-

gegaan op de systematiek van de bouwregels, ontheffingsmogelijkheden, etc. Deze is in alle planregels min of meer dezelfde en behoeft derhalve niet bij ieder artikel opnieuw toelichting. Slechts wanneer sprake is van bijzonderheden zal daar nader op worden ingegaan.

woongebied

Het gedeelte van het plangebied dat voornamelijk langs het St. Vitusholt is gelegen (en delen van een aantal dwarsstraten/lanen) is bestemd tot woongebied (artikel 18).

De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoel-einden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan. Een definitie hiervan is opge-nomen in de begripsbepaling (artikel 1). Deze passen binnen de woonom-geving en worden daarom als zodanig meebestemd. Er gelden wel voor-waarden aangaande de gebruiksoppervlakte.

De bestemming Woongebied maakt geen onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Er is gekozen voor een zogenaamde bebouwingsenvelop die geldt voor het bouwperceel (=bouwkavel). 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. Uitgangs-punt 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 vierkante meter van een perceel mag worden bebouwd en onder welke voorwaarden (ten aanzien van situering van bebouwing en de goot- en bouwhoogte) dit mag.

Geprobeerd is de bouwregels zo eenvoudig en leesbaar mogelijk op te stellen. Dit is echter niet in alle gevallen gelukt. De wens om zowel flexibi-liteit te bieden als gedetailleerde bebouwingsregels te formuleren, heeft in een aantal gevallen geleid tot een regeling die uitleg behoeft. Hier wordt met volgende onderdelen van deze toelichting nader op ingegaan.

Geen nieuwe woningen

Realisatie van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzon-dering van het vervangen van bestaande woningen of nieuwbouw die op grond van reeds eerder genomen ruimtelijke besluiten (inclusief verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen) mogelijk wordt gemaakt (zie pa-ragraaf 2.3). Het aantal woningen mag per bouwvlak niet toenemen. On-derhavig bestemmingsplan maakt dus per saldo geen extra woningbouw mogelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Alle gebouwen binnen het bouwvlak

Alle gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. Aangezien binnen deze bestemming er geen onder-scheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen geldt dit voor alle soorten bebouwing, inclusief overkappingen. Alleen vergunningsvrije ge-bouwen zijn hiervan uitgezonderd, omdat zij buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan vallen.

Situering en oppervlakte bebouwing

De systematiek waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, leidt op de verbeelding tot relatief grote bouwvlakken. Om daarbinnen enige sturing aan te brengen zijn de regels uit 10.2.1 on-der d t/m g opgenomen. Voor woongebouwen gelden eigen afmetingen. Het bepaalde sub h geeft aan dat minimaal 50% van de voorgevel van

een woning in – of maximaal 2m achter – de gevellijn wordt gebouwd. Daarbij mogen bestaande afwijkingen, ook bij herbouw, blijven bestaan. Daarnaast is onder i bepaald dat de totale hoeveelheid bebouwing op een bouwperceel niet meer dan 200 m² mag bedragen, tenzij nu reeds meer oppervlakte bebouwing aanwezig is. Verder mag op percelen (kadastrale kavel) die kleiner zijn dan 250 m² maximaal 50% ervan bebouwd worden, dan wel maximaal 40% op percelen die groter zijn dan 250 m². Voor alle gebouwen geldt dat binnen 3 meter van de zijdelingse perceelgrens van een niet aangebouwde zijde ten minste 3 meter achter de gevellijn gebouwd moet worden.

Bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte die voor een bouwperceel gelden staan op de verbeelding aangegeven. Deze gelden echter niet voor het hele perceel. Ter bescherming van de belangen van omwonenden is in lid 10.2.1. onder e en f een bepaling opgenomen die regelt dat aan de zijkant(en) van een perceel de hoogte op de perceelgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte tussen 0 en 3 meter vanuit de zijdelingse perceelgrens mag oplopen naar 6 meter. Voor de achterkant geldt dat de bebouwing tussen 0 en 8 meter van de achterperceelsgrens een goothoogte van maximaal 3 en een bouwhoogte van maximaal 6 meter mag hebben. Ook hiervoor geldt dat de hoogte op de perceelgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat deze tussen 0 en 3 meter vanuit deze achterperceelsgrens mag oplopen naar 6 meter. Bestaande afwijkingen hierbij zijn echter toegestaan.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 5 meter en voor erfafscheidingen achter de gevellijn 2 meter. Vóór de gevellijn 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 (binnen het bouwvlak) bepaald op maximaal 30 m², respectievelijk 3 meter bij platte afdekking en 6 meter bij kapafdekking. Daarbij gelden ook de eerder toegelichte voorwaarden voor het bouwen op/nabij de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens.

Nutsgebouwen

Voor gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en (niet afzonderlijk bestemde) nutsdoeleinden geldt een maximale inhoud van 50 m³ en een hoogte van 3 meter.

Verbeelding

Deze systematiek heeft voor de verbeelding als consequentie dat een bouwvlak waar deze naar een weg of anderszins openbaar gebied gekeerd is in beginsel 3 meter uit de betreffende zijdelingse perceelgrens eindigt. Een andere consequentie van gemaakte keuzes is dat het aanduiden van een gevellijn noodzakelijk en wenselijk is om te kunnen bepalen welke consequenties de bebouwingsregels voor een specifiek perceel hebben.

Maximum aantal aaneen te bouwen woningen

Het uitgangspunt binnen deze bestemming is dat woningen vrijstaand worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen” of “aaneengebouwd”. Ter plaatse van deze laatste aanduiding (St. Vitusholt 6e Laan) mogen maximaal 6 woningen aaneen worden gebouwd. een ander aantal is aangegeven op de verbeelding.

Nadere eisen

Om de plaats van bepaalde bebouwing te kunnen reguleren is een nadere eisenregeling opgenomen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid.

Strijdig gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan bepaald in het bestemmingsplan is op grond van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening verboden en strafbaar gesteld. Derhalve is een dergelijke regeling niet (meer) in de planregels opgenomen. Wel is het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting specifiek als strijdig gebruik aangemerkt, net als het gebruik van gebouwen die vrijstaan van de woning voor zelfstandige bewoning.

Afwijkingsmogelijkheden

Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van een aantal regels. Afwijken voor de bouw van nieuwe woningen, anders dan binnen daarvoor op de verbeelding aangeduide vlakken, is niet toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met de actuele (provinciale) woningbouw contingentafspraken. Verder kan bij afwijking van de gebruiksregel, onder bepaalde voorwaarden, ruimte worden geboden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten), anders dan nu bestaand. Afwijkingen van de bouwregels zijn niet mogelijk. Er is voor gekozen om bij recht de maximale bebouwingsruimte aan te geven. De mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels wordt daarmee niet wenselijk en niet noodzakelijk geacht.

Wonen 1-2-3

Specifiek voor de woningen langs de lanen in het gebied is een afwijkende bestemming Wonen gehanteerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen W-1, W-2 en W-3. Hierbij is globaal de scheiding gelegd tussen de bebouwing langs de karakteristieke dwarslinten (W-1), zoals verwoord in de visie Lanengebied en de bebouwing aan de Rosa Caninalaan en het Moziaiek (W-2 en W-3). Enkele recent opgerichte nieuwbouwwoningen aan het einde van de 2e Laan zijn onder de bestemming W-3 gebracht. Ook binnen deze drie bestemmingen zijn rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen toegestaan, evenals aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan.

De perceelsgerichte bestemming maakt onderscheid in het bouwen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak. Evenals in de bestemming Woongebied komt derhalve het gehele bouwperceel in aanmerking voor (onder voorwaarden) het oprichten van bouwwerken. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten zoals gehanteerd bij de bestemming Woongebied. Belangrijk verschil met de regeling voor Woongebied betreft de hantering van het begrip 'hoofdgebouw' en 'aan-, uit- en bijgebouwen'. Hiervoor is gekozen omdat de positionering van een hoofdgebouw (woning) op het erf van invloed is op de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek binnen het Lanengebied. Middels een perceelsgerichte regeling kan optimaal worden ingespeeld op de uitgangspunten zoals verwoord in de visie Lanengebied.

Algemeen

Het bebouwingsoppervlakte per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50 % op percelen kleiner dan 250 m² en 40% op percelen groter dan 250 m². Hierbij geldt voorts dat de maximale oppervlakte van een woning

(met inbegrip van aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 200 m². Daarnaast mogen bijgebouwen (vrij van de woning) maximaal 100 m² beslaan. Bestaande afwijkingen hierop zijn tevens toegestaan. Binnen de bestemmingen W-1 en W-3 (gelegen in het buitengebied als bedoeld in artikel 4.20 van de provinciale Omgevingsverordening) is tevens bepaald dat de totale oppervlakte van gebouwen op een perceel niet meer mag bedragen dan 300 m². Voor deze ruime maatvoering is gekozen aangezien het merendeel van de binnen deze bestemmingen voorkomende kavels zeer ruim van opzet zijn. In principe is de plaatsing van de bebouwing vrij, mits de woning (als zijnde hoofdgebouw) binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt opgericht. Eventuele aan- en uitbouwen die onderdeel uitmaken van de woning mogen wel buiten het bouwvlak worden opgericht. Middels een omgevingsvergunning (onthefving) kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van de bouw van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak. Hieraan zijn wel specifieke regels geboden overeenkomstig de uitgangspunten uit de visie Lanengebied (2004). Voor hoofdgebouwen kan daarbij een zelfde maximale bouwhoogte als binnen het bouwvlak worden toegestaan.

Binnen het bouwvlak

Met de keuze voor een systematiek waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak kan optimaal de gewenste bebouwingsmassa worden vastgelegd. Hierbij geldt dat de hoofd-massa binnen het bouwvlak mag worden opgericht (met minimaal 50% van de voorgevel in de voorste bouwgrens) en ondergeschikte bebouwing daarbuiten. Dit onderscheid vertaalt zich in lagere toegestane goot- en bouwhoogtes buiten het bouwvlak ten opzichte van die binnen het bouwvlak. Er is sprake van een voorgevelsituatie als de betreffende gevel gericht is naar de weg (zowel openbaar als particulier) of naar het openbare groen.

Het onderscheid tussen de bestemming W-1 en W-2/3 is onder meer gelegen in de maximale goot- en bouwhoogtes. Binnen de bestemming W-1 betekent dit een goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Binnen de bestemmingen W-2 en W-3 betekent dit een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Bestaande afwijkingen hierop zijn tevens toegestaan.

Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden in beginsel dezelfde uitgangspunten zoals gehanteerd binnen de bestemming Woon-gebied. Dit houdt onder meer in dat bebouwing minimaal 3 meter dient te worden teruggerooid ten opzichte van de woning. Daarnaast geldt, zoals aangegeven, een lagere goot- en bouwhoogte dan voor gebouwen binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming W-1 betekent dit een goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Binnen de bestemmingen W-2 en W-3 betekent dit een goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bestaande afwijkingen hierop zijn tevens toegestaan. Overeenkomstig de regeling voor de bestemming 'Woongebied' geldt tevens dat, ter bescherming van de belangen van omwonenden, aan de zijkant(en) van een perceel nadere regels zijn gegeven. Zo dienen gebouwen en overkappingen bijvoorbeeld op of minimaal 1 meter uit de erf-grens te worden opgericht waarbij geldt dat de goothoogte niet hoger mag zijn dan 3 meter. Oplopend onder een hoek van maximaal 45° (dakhelling) bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter (W-1) of 7 meter (W-2/3). Deze regeling geldt tevens voor overkappingen (waaronder begrepen carports).

Luchtwachttoren

De luchtwachttoren staat op een zelfstandig kadastraal perceel binnen het perceel Meidoornlaan nr. 18. De bestaande toren heeft een hoogte van ca. 16,5 meter (randhoogte) en is in particulier eigendom. De eigenaar van de toren is voornemens hier een uitkijktoren voor privégebruik te realiseren. Ter plaatse is daarom een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitkijktoren' aan de gronden toegekend alwaar een zelfstandig gebouw binnen het bouwvlak mag worden opgericht. Zelfstandige (permanente) bewoning is nadrukkelijk uitgesloten. Ten behoeve van de realisatie van een overdekte uitkijkpost voor privé-gebruik mag het bouwwerk tot maximaal 18 meter worden opgehoogd.

agrarisch

De bestemming agrarisch (artikel 3) betreft de regeling omtrent cultuurgronden, groenvoorzieningen, wegen (e.d.) en waterlopen, waterpartijen en waterberging. Zowel gebouwen als, bouwwerken, geen gebouw zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen de erf- en terreinafscheidingen. Specifiek is (intensieve) veehouderij uitgesloten, alsmede glastuinbouw. Voor de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten zijn bijzondere afwijkingsregels opgenomen.

bedrijf

Deze bestemming (artikel 4) regelt de bestaande bedrijven in het plangebied, zoals deze als zodanig staan vermeld in bijlage 1 bij de planregels. Dit voor zover niet aan te merken als vuurwerkbedrijf, als risicovolle inrichting vallend onder het BEVI en/of als inrichting vallend onder de Wet geluidhinder.

De categorieën 1 en 2 van de (eveneens als bijlage 2 aan de planregels toegevoegde) Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk. Ook de aannemerij aan het St. Vitusholt 151 betreft een aannemerij met een werkplaats kleiner dan 1000 m², en daarmee een categorie 2 bedrijf.

Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan (maximaal één per bedrijf). Onder strijdig gebruik is onder meer het gebruik van gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen als opslagterrein aangemerkt. Tot slot kan, onder voorwaarden, de bestemming van een op termijn vrijkomende locatie worden gewijzigd in de bestemming dienstverlening. Deze voorwaarden houden in dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de omringende woon-situatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Tevens dient bodemonderzoek uit te wijzen dat geen sprake is van bodemverontreiniging en archeologisch onderzoek dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

garageboxen

Voor garageboxen geldt dat deze alleen mogen worden gebouwd op de daarvoor aangeduide gronden ('garage').

bedrijf-nutsvoorziening

Deze bestemming regelt de grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen in het plangebied (artikel 5). Gebouwen, zoals trafo's en de relaisgebouwen aan het spoor, alsmede bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, mits ze voldoen aan de bouwregels.

bedrijf-zoutwinning

Deze bestemming regelt de (kleinschalige) gebouwen ten behoeve van de winning van zout in het plangebied (artikel 6). Gebouwen mogen vrij worden geplaatst waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 4 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

bos

Binnen de bestemming bos (artikel 7) mogen in beginsel geen gebouwen worden opgericht. Uitzondering hierop wordt gevormd ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' alwaar gebouwen ten behoeve van

een kleine waterzuiveringsinstallatie zijn toegestaan. Deze waterzuiveringsinstallatie zal ter plaatse worden gerealiseerd ten behoeve van de permanente beheersing van het verontreinigde grondwater (eeuwigdurende sanering). In de regels is een maximum oppervlakte van 90 m² opgenomen en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter voor de te bouwen gebouwen (bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ter plaatse worden opgericht tot een maximale hoogte van 8 meter).

Naast de toekomstige waterzuiveringsinstallatie komt binnen de bestemming 'Bos' een telecommunicatiemast voor. Ter plaatse geldt voor een antennemast een maximale bouwhoogte van 40 meter. Overige bouwwerken binnen de bestemming mogen maximaal 5 meter hoog zijn.

detailhandel/dienstverlening

De bestemming detailhandel (artikel 8) betreft een gebouw met een detailhandelsfunctie en de daarbij behorende (bestaande) bedrijfswoning. Het vervaardigen en/of de opslag en/of detailhandel van vuurwerk is als strijdig gebruik aangemerkt. De bestemming dienstverlening (artikel 9) laat dienstverlenende voorzieningen en eveneens bijbehorende dienstwoningen toe.

groen

De belangrijkste groenstructuren (inclusief water) in de wijk zijn voorzien van een bestemming groen (artikel 10). Het betreft hier voor de groenelementen aan de Rosa Caninalaan en de visvijver aan de 7e laan. Speelvoorzieningen zijn in beginsel binnen de gehele bestemming toegestaan. Gebouwen mogen niet gebouwd worden, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan (waaronder speelvoorzieningen).

horeca

Artikel 11 betreft de bestemming horeca. Op de met categorie I aangeduide gronden zijn onder andere ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en dergelijke toegelaten. Binnen het plangebied betreft dit één perceel. Op het betreffende perceel is tevens één bedrijfswoning toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar dienstverlening, indien het gebruik als horeca is beëindigd. Ook kunnen via wijziging de aanduidingen worden verwijderd of verplaatst, indien het gebruik als zodanig is beëindigd. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" zijn de gronden tevens (overeenkomstig het bestaande gebruik) bestemd voor wonen op verdieping.

sport

De bestemming sport (artikel 12) betreft de sportvelden tussen de 7e Laan en de 8e Laan. Ook het korfbalveld ten zuiden van de 8e Laan is onder deze bestemming gebracht. Binnen de bestemming dienen in beginsel gebouwen binnen het bouwvlak te worden geplaatst. Daarnaast is het mogelijk om voor een gering aantal m² buiten het bouwvlak te bouwen ten behoeve van ondergeschikte bouwwerken (inclusief kleine gebouwtjes) zoals kassahuisjes, dug-outs en materialenhokken. Overeenkomstig het huidige gebruik is tevens een wijkpost voor het groenonderhoud (gemeentewerken) toegestaan. Deze gronden zijn nader aangeduid met de aanduiding 'maatschappelijk'.

verkeer

Deze bestemming (artikel 13) betreft alle openbare wegen binnen het plangebied. Alle particuliere wegen zijn middels de aanduiding 'weg' geregeld in de basisbestemming ter plaatse ('Woongebied', 'Wonen' of 'Bedrijf'). Als onderdeel van de bestemming verkeer zijn ook groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 3 meter.

water

Binnen het plangebied zijn de hoofdwatergangen voorzien van de bestemming 'water' (artikel 14). Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwszijnde, zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

dubbelbestemmingen

Binnen het plangebied komen een viertal dubbelbestemmingen voor, te weten een drietal archeologische bestemmingen (Waarde – Archeologie 1,2-3) en een bestemming ten behoeve van een hoofdtransport waterleiding van het Waterbedrijf Groningen (Leiding – Waterleiding).

algemene aanduidingsregels

In artikel 24 zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen binnen de verschillende geluidszones in het plangebied en ter plaatse van de saneringslocatie aan de Meidoornlaan.

Binnen de geluidszones (geluidszone - weg en Geluidszone – railverkeer) mogen geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een omgevingsvergunning, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer dan wel 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.

Ter plaatse van de bodemsaneringslocatie aan de Meidoornlaan zijn nadere regels opgesteld voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de grondwatersanering, zoals bijvoorbeeld ondergrondse leidingen en pompputten.

overige regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten in artikel 1 en 2) en de (dubbel)bestemmingen zijn in de planregels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Artikel 23 bevat de anti-dubbeltelregel. In artikel 25 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen/ begrenzingen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. De regels in artikel 26 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 27 de slotregel met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

uitvoerbaarheid

De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor Winschoten-Lanengebied maakt onderdeel uit van een grootschalige actualiseringsoperatie van alle plannen voor het grondgebied van de kern Winschoten. De huidige bestemmingsplannen, waarvan ongeveer tachtig procent verouderd is, worden teruggebracht tot een kleiner aantal. Begin 2004 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de algehele actualisering, waarvan de plannen Parkwijk, Zeeheldenbuurt/ Bloemenbuurt, Bomenbuurt/Kloostervallei, Winschoten-zuid en het Centrumgebied inmiddels zijn vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan Winschoten-Lanengebied is het volgende.

inspraak

Het bestemmingsplan is in het najaar van 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Ingebrachte inspraakreacties zijn in een aparte reactienota van een antwoord voorzien. Deze is als bijlage 5 bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Daar waar nodig is het ontwerp bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg tevens naar onderstaande instanties gezonden:

1. Provincie Groningen, Commissie bestemmingsplannen/afdeling Ruimtelijke Plannen;
2. Inspectie VROM, regio Noord;
3. Kamer van Koophandel Groningen;
4. Waterschap Hunze en Aa's;
5. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling.
6. Libau Steunpunt archeologie.
7. Brandweer Oldambt.
8. Akzo
9. Gasunie

Ingebrachte overlegreacties zijn in een aparte reactienota van een antwoord voorzien. Deze is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2010 tot en met 16 december 2010 conform artikel 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. In een aparte zienswijzennota zijn de ingebrachte zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien en is aangegeven of dit al dan niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemerij' komen te vervallen.
- Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen ook op de perceelsgrens worden gebouwd (aanpassing artikel 15.2.3 onder b, artikel 16.2.3 onder b en artikel 17.2.3 onder b).

- Indien gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van hoofdgebouwen buiten het aangegeven bouwvlak, dan kan hierbij tevens een hogere bouwhoogte worden toegestaan, met een maximum van de toegestane bouwhoogte binnen het bouwvlak (aanpassing lid 4 van zowel artikel 15 als 16 en 17).

De overige ingebrachte punten zijn ongegrond verklaard en hebben derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.