

HKB
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam

Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Winschoten
gemeente Oldambt
26 juni 2013

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Oldambt
contactpersoon
H. van der Poel

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Boterdiep 63
9712 LK Groningen
050-3183100
contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project
Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Winschoten
planidentificatienummer
NL.IMRO.0052.02BP7001-0401
datum
26 juni 2013

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	7
1.1. Algemeen	7
1.2. Plangebied	7
1.3. Beeldkwaliteit bedrijventerrein Winschoten	8
1.4. Doel	8
1.5. Vigerende bestemmingsplannen	9
2. Beschrijving bestaande situatie	10
2.1. Ontstaansgeschiedenis	10
2.2. Bestaande situatie	11
2.3. Ontwikkelingen	14
3. Beleidskader	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Ruimtelijk beleid	15
3.3. Volkshuisvestingsbeleid	17
3.4. Archeologiebeleid	18
3.5. Welstandsbeleid	19
3.6. Verkeersbeleid	27
3.7. Groenbeleid	28
3.8. Waterbeleid	29
3.9. Beleid ten aanzien van voorzieningen	31
3.10. Horecabeleid	32
3.11. Duurzaamheid en energie	32
4. Planologische randvoorwaarden	34
4.1. Inleiding	34
4.2. Geluid	34
4.3. Luchtkwaliteit	36
4.4. Bodemkwaliteit	37
4.5. Milieuzonering	39
4.6. Externe Veiligheid	40
4.7. Waterbeheer	47
4.8. Ecologie	47
5. Juridische opzet	51
5.1. Algemeen	51
5.2. De planregels	52
6. Uitvoerbaarheid en procedure	62

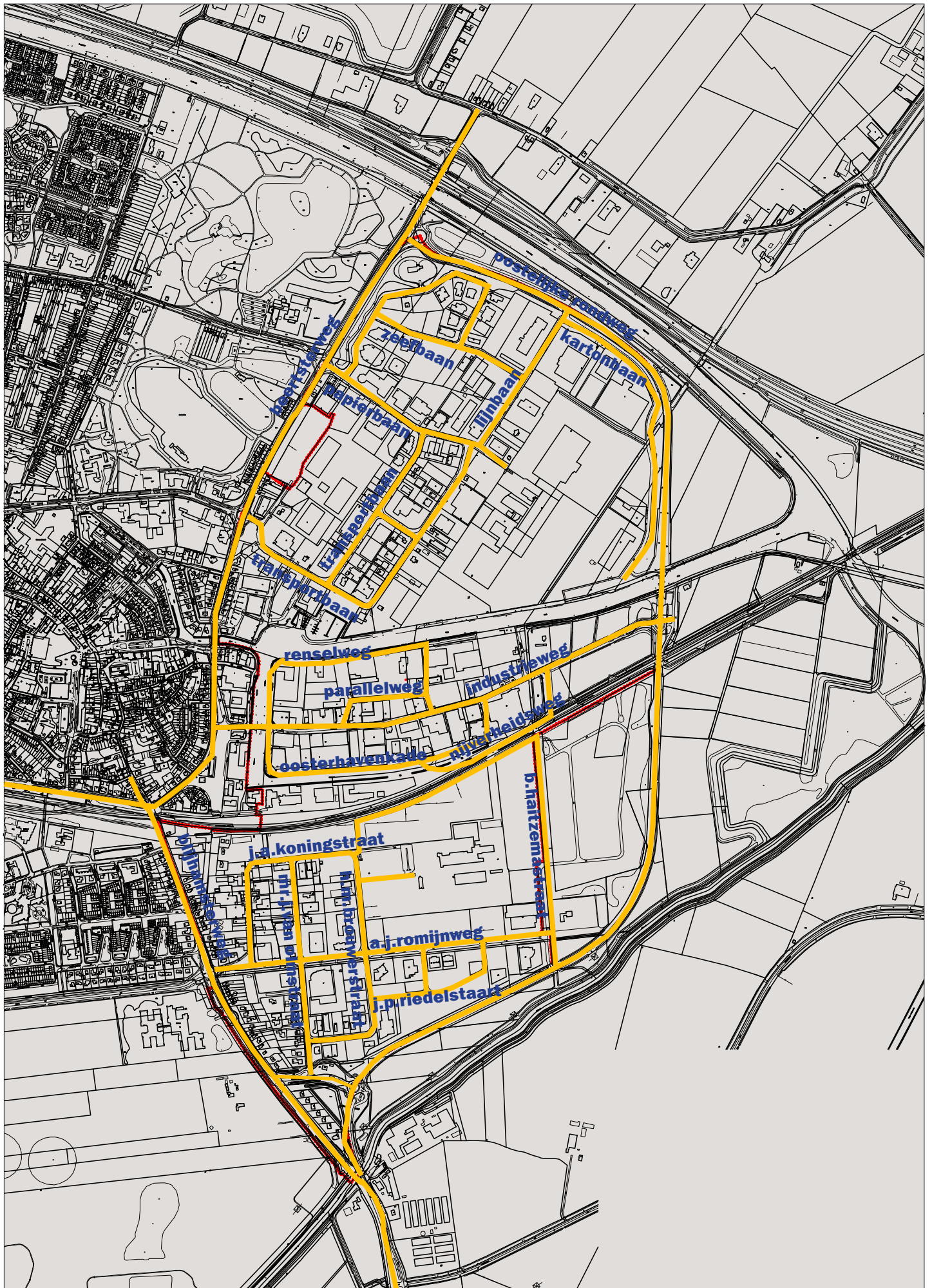
Bijlagen

Bijlage 1: Luchtkwaliteit

Bijlage 2: Advies brandweer

Bijlage 3: Berekeningen groepsrisico

Bijlage 4: Reactienota overleg



straatnamen

1. Inleiding

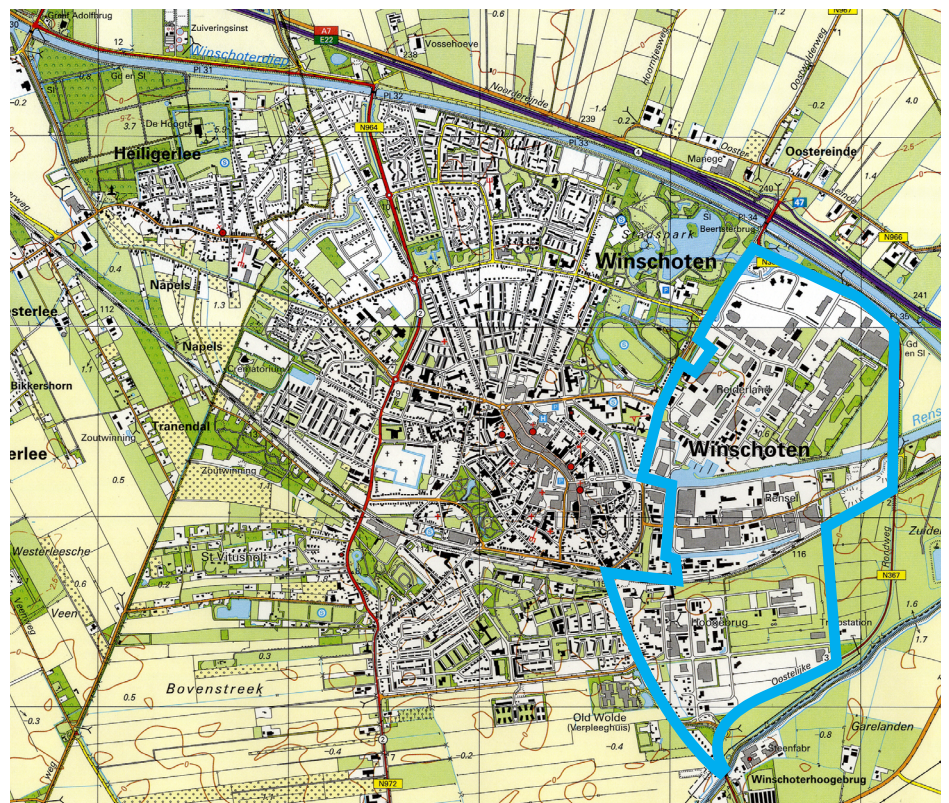
1.1. Algemeen

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 bedrijventerreinen is het laatste bestemmingsplan dat is opgestart.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Reiderland, De Rensel en Hoogebrug, gelegen aan de oostzijde van Winschoten. Het bestemmingsplangebied Bedrijventerreinen wordt aan de noord-, oost- en zuidoostzijde begrensd door de Oostelijke Rondweg, aan de zuidwestzijde door de Blijhamsterweg en tenslotte aan de westzijde door Beertsterweg.

Het plangebied bestaat uit de drie eerder genoemde bedrijventerreinen. De vaarverbinding de Rensel, de Oosterhaven en de spoorlijn Groningen-Duitsland doorsnijden het gebied. Ten noorden van de Rensel ligt het bedrijventerrein Reiderland en ten zuiden het bedrijventerreinen De Rensel en Hoogebrug. Bedrijventerrein De Rensel wordt gescheiden van bedrijventerrein Hoogebrug door het spoor van Groningen-Duitsland.



plangebied in een groter geheel

1.3. Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Winschoten

De gemeente heeft in het kader van de revitalisering van de openbare ruimte een start gemaakt met de herinrichting van de bedrijventerreinen. Ten behoeve van de uitstraling van gebouwen is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de bedrijventerreinen Winschoten (Reiderland, De Rensel en Hoogebrug, december 2008). Het beeldkwaliteitplan dient als belangrijk kader voor onder andere het voorliggende bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt in hoofdstuk 3 uitgebreid besproken.

1.4. Doel

Voor het plangebied gelden op dit moment meerdere bestemmingsplannen met een verouderd juridisch en planologisch kader. Het doel van dit bestemmingsplan is 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



uitzicht vanaf de brug over de Renselkade

ook conserverend van aard.

1.5. Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeren voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

Bedrijventerrein Reiderland:

Reiderland II 1997: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 27 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 24 december 1997;

Industrieterrein Beertsterweg 1973: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 29 augustus 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 7 mei 1974;

Posttil 1993: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 26 augustus 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 19 juli 1994.

Bedrijventerrein Rensel:

Uitbreidingsplan in Onderdelen 1955: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 10 september 1952 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 24 april 1953;

Landelijk gebied Renselweg 1979: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 27 augustus 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 8 juli 1980.

Bedrijventerrein Hoogebrug:

Uitbreidingsplan in onderdelen Industrieterrein Zuid 1958: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 7 mei 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 24 april 1959;

Bestemmingsplan Zuiderveen I 1963: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 28 augustus 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 18 augustus 1964;

Bestemmingsplan Blijhamsterweg Oostzijde 1988: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 28 september 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 9 mei 1989.;

Uitbreidingsplan in hoofdzaak: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 28 juli 1954 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 13 mei 1955;

Bestemmingsplan Hoogebrug II 1997: Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 27 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 11 december 1997;

Bestemmingsplan Rondweg Oost 1983: vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Winschoten op 5 januari 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 5 februari 1985.

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 zandruggeten 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 Münster 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 Marktplaatsje. 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 verrezen 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



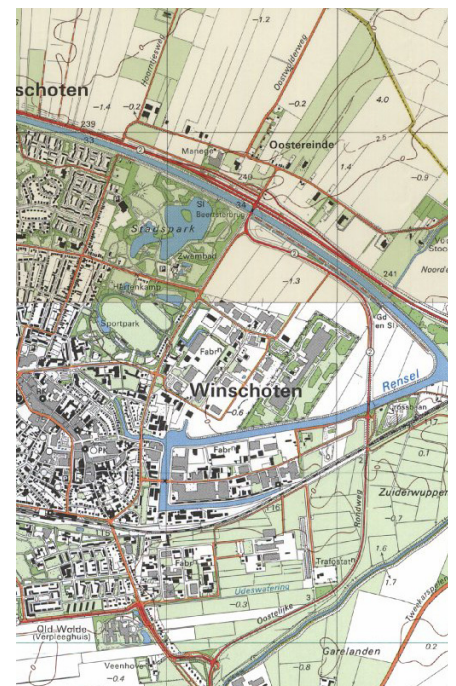
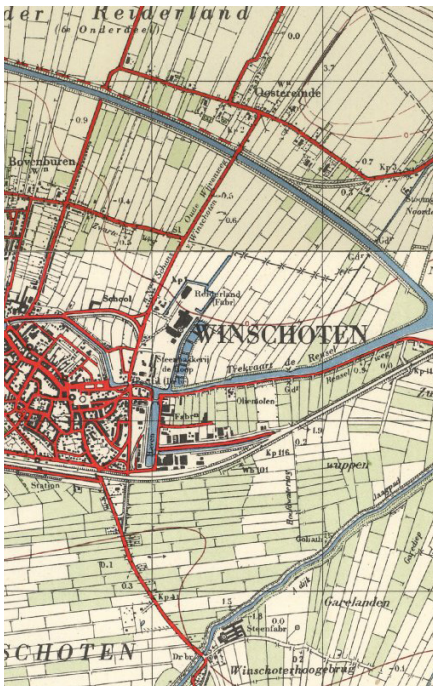
1906

linten die tegenwoordig geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen in het bebouwde gebied van Winschoten en Heiligerlee.

plangebied

Het plangebied is jarenlang agrarisch gebied geweest. Het had als agrarisch gebied een geïsoleerde positie en werd beheerd vanuit elders gevestigde boerderijen.

De eerste bedrijvigheid was veelal water-gerelateerd. De vroege industriële bedrijvigheid vestigde zich aan de Oosterhaven en daarna oostelijker. Door de aanleg van het Winschoterdiep is de doorgaande waterroute van de Rensel opgeheven. In de tweede helft van de 20^e eeuw zijn de bedrijventerreinen Hoogebrug en Reiderland tot ontwikkeling gekomen. Langs het Winschoterdiep is de A7 aangelegd als grote doorgaande route en de Oostelijke Rondweg als doorgaande verbinding richting de Pekela's. De aanleg van de Oostelijke Rondweg heeft een grote impact gehad



op het plangebied. Deze Rondweg werd gezien als definitieve grens voor de stedelijke ontwikkeling. De functie van het gebied als bedrijventerrein is de laatste decennia sterk toegenomen.

2.2. Bestaande situatie

bedrijvigheid

Binnen het plangebied is hoofdzakelijk bedrijvigheid gevestigd. Hierbij gaat het om verschillende categorieën bedrijven, variërend van lichte bedrijvigheid (categorie 2) tot zware bedrijvigheid (categorie 4.2).

Het beleid is dat bedrijvigheid met hogere milieucategorieën meer aan de oostzijde dienen te worden gesitueerd en aan de westzijde krijgen bedrijfsactiviteiten een plaats die samengaan met de functies van de binnenstad en het wonen.

Langs de Rensel en de Oosterhaven liggen verschillende laad- en loskades.

Naast bedrijven zoals voorgaand beschreven, is er ook perifere detailhandel aanwezig in het plangebied. Hierbij



Industrieweg



M.J. Van Olmstraat



Philips

moet bijvoorbeeld gedacht worden aan doe-het-zelfzaken en woonzaken. Deze zaken zijn hoofdzakelijk gevestigd ten westen van de jachthaven. Ook komt in het westelijke deel van het bedrijventerrein Reiderland veel handel voor van zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten, caravans).

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. Voor een betere ontsluiting van de inmiddels flink gegroeide stad en bedrijventerreinen is in de jaren '80 in aansluiting op de ladderstructuur de Oostelijke Rondweg aangelegd, die momenteel de oostelijke grens van de stad markeert. Het regionale verkeer van en naar de A7 wordt zo veel mogelijk via de Oostelijke Rondweg om Winschoten heen geleid.

De bedrijventerreinen kennen een min of meer afwijkend wegenpatroon in vergelijking met de rest van Winschoten. Ze liggen tussen oude invalswegen naar de stad en de nieuwe Oostelijke Rondweg. De bedrijventerreinen zijn vanaf beide routes ontsloten. Door deze ontsluitingsstructuur en de zeer nabij gelegen A7 zijn de bedrijventerreinen goed bereikbaar, en staan deze in goede verbinding met bijvoorbeeld Duitsland.

water

Het plangebied wordt doorsneden door de Rensel. Winschoten is via de Rensel ontsloten op het Winschoterdiep en vormt daarmee een belangrijke recreatieve route. Langs de randen van het plangebied (parallel aan de rondweg) bevinden zich waterpartijen met een meer waterhuishoudkundige en natuurlijke functie. Tenslotte wordt Hoogebrug II van Hoogebrug III gescheiden door een hoofdwatgang van het waterschap.

recreatie

In de Rensel is een jachthaven gerealiseerd. Waar de Rensel



Papierbaan



J.A. Koningstraat



Transportbaan

afbuigt naar het zuiden, is het de Oosterhaven. Ter plaatse van de Havenkade West is onlangs begonnen met de aanleg van een aantal aanmeersteigers voor rondvaartboten en grotere boten om de recreatievaart richting het centrum van Winschoten te bevorderen.

wonen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal woningen. Deze staan hoofdzakelijk aan de westrand van het plangebied aan de Beertsterweg en de Blijhamsterweg. De woningen langs de Blijhamsterweg zijn onderdeel van de oude lintbebouwing en worden intact gehouden. Daarnaast komt verspreid over het plangebied een aantal bedrijfswoningen voor.

monumenten

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) bevat een lijst van alle monumenten in de gemeente. Binnen het plangebied bevindt zich een rijksmonument.

Aan de Oosterhavenkade nummer 19 staat een graanpakhuis, gebouwd in 1922 in opdracht van de Coöperatieve Groninger Zaaizaadvereniging. Het graanpakhuis is opvallend gelegen op het industrieterrein aan de Oosterhaven op de hoek van de Oosterhavenweg, te midden van andere bedrijfsgebouwen. Naast deze beeldbepalende ligging aan de Oosterhaven is er waardering voor het pakhuis gezien de opvallende detaillering, redelijke mate van gaafheid en de typologische zeldzaamheid in de provincie Groningen.

overige voorzieningen

In het plangebied zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Wel bevindt zich aan de westrand van het plangebied een horecagelegenheid en een supermarkt (op het Posttilterrein).

2.3. Beleid en Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Binnen het bestemmingsplan bevinden zich nauwelijks



graanpakhuis



Posttilterrein



Posttilterrein

percelen waar bij recht een nieuwe bouwmogelijkheid wordt geboden. Uitzondering hierop wordt gevormd door een uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de Oosterhavenweg 19/20 ten behoeve van de oprichting van een nieuwe loods. Ook de vestiging van een nieuwe horecagelegenheid nabij de jachthaven wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er nog een aantal kavels met ontwikkelingsmogelijkheden, welke reeds in de vigerende bestemmingsplannen mogelijk werden gemaakt.

Het beleid is gericht op het goed samengaan van stad en bedrijvigheid. Dit betekent dat de bedrijvigheid die valt in de hogere milieucategorieën aan de oostzijde wordt gesitueerd. Aan de westzijde wordt een bufferzone gecreëerd waarin stedelijke functies en bedrijfsactiviteiten een plaats krijgen die samengaan met de functies van de binnenstad en het wonen. Dit beleid vloeit voort uit Structuurvisie Winschoten (2004), wat uitgebreid is besproken in paragraaf 3.2.

De ontwikkeling van de Blauwestad heeft mede geleid tot de ambitie om Winschoten als waterstad sterker op de kaart te zetten en zowel een goede vaarverbinding als meer wateractiviteiten te realiseren. Hierbij is de ontwikkeling van zowel de waterknoop (kruising Winschoterdiep, De Rensel en de vaarverbinding naar de Blauwe Stad), als de Renseloevers en de havengebieden aan de orde.

revitalisering De Rensel/ Hoogebrug

Het bedrijventerrein De Rensel is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Winschoten. Diverse onderzoeken hebben laten zien dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen De Rensel en Hoogebrug verbeterd kan c.q. moet worden. Daarom is in 2004 gestart met een grootschalige revitaliseringsopgave voor het gebied. Het doel van de revitalisering was het versterken van de kwaliteit van de bedrijventerreinen zodat in de toekomst sprake is van een hoogwaardig vestigingsmilieu voor bedrijven. De nadruk ligt op onder andere het asfalteren van de betonklinkerwegen, het intensiveren van het ruimtegebruik en het gericht clusteren van bedrijven. Het revitaliseringplan was gericht op het verbeteren van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, het waarborgen van duurzaamheid en het moderniseren en opwaarderen van de infrastructuur. De meeste maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

woonboulevard

Voor het gebied tussen de Beertsterweg en de Transportbaan zijn plannen voor de realisatie van een Woonboulevard. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen en is daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Ruimtelijk beleid

POP 3 Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. De ambitie van het provinciale beleid is om een sterke regionale economie teweeg te brengen. De doelstelling is om onder andere extra energie te stoppen in een aantal sterke sectoren met groei- en innovatiemogelijkheden, bedrijvigheid te concentreren en zorg te dragen voor voldoende bedrijventerreinen tot 2020.

Prioriteit wordt gegeven aan herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Buiten de in het POP 3 toegewezen ruimten voor bedrijventerreinen worden in beginsel geen nieuwe bedrijventerreinen toegestaan. Benutting van de toegewezen ruimten is alleen mogelijk indien, en voor zover de noodzaak daarvoor is aangetoond, na stringente toepassing van de SER-ladder. Winschoten behoort tot de in het POP 3 aangewezen economische kernzone A28/A7. De bedrijventerreinen in Winschoten zijn in het POP 3 opgenomen binnen de categorie bovenregionale bedrijventerreinen en hebben binnen het Oldambt een regionale functie voor bedrijven uit diverse sectoren.

Detailhandel

In beginsel is het streven naar behoud en versterking van de winkelconcentraties in binnensteden en in de overige bestaande winkelcentra. Voorkomen moet worden dat detailhandel ongestructureerd kan uitwaaiëren over stadsrandzones. Detailhandel moet binnen bestaande en geplande winkelgebieden worden gevestigd of daarbuiten aansluiten. Een uitzondering is mogelijk voor zaken die een groot oppervlak (> 1.500 m²) nodig hebben voor de uitstalling van hun artikelen of die goederen verkopen die gevaar opleveren voor de omgeving (perifere detailhandel). Deze zaken kunnen uitwijken naar perifere locaties, zoals bedrijventerreinen. Grootschalige detailhandel is in Winschoten niet toegestaan. Op het bedrijventerrein in Winschoten bevindt zich een flink aantal perifere detailhandelsvestigingen. De illegaal gevestigde detailhandelszaken op het bedrijventerrein worden in het licht van bovenstaande niet gelegaliseerd.

toekomstvisie

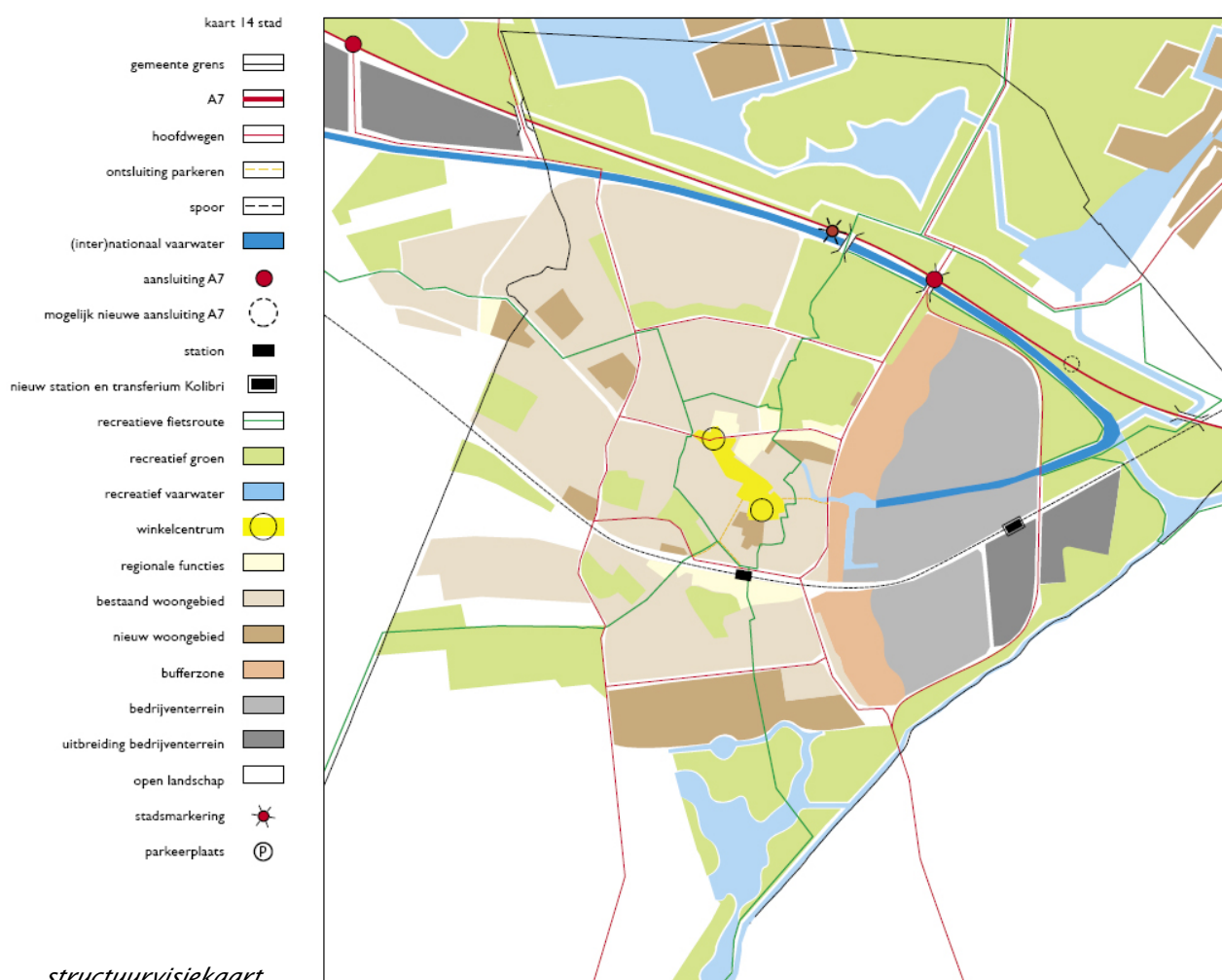
In december 2009 is de Toekomstvisie voor de gemeente Oldambt gepubliceerd. Hierin wordt aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen

liggen voor de gemeente. Daarbij is gekeken naar het zelfbeeld en het imago van de gemeente.

De ligging aan de A7 (als drager van economische activiteit) en de nabijheid van Duitsland worden in de Toekomstvisie als kansen gezien. Een scherpe analyse van lokale vraag en aanbod, het analyseren van nieuwe bedrijvigheid en het in goed overleg verbinden van beide, kan nieuwe werkgelegenheid bieden.

revitalisering

Mede op basis van provinciaal beleid om bestaande bedrijventerreinen te revitaliseren in het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik is voor de gemeentelijke bedrijventerreinen De Rensel en Hoogebrug een plan voor duurzame revitalisering opgesteld. Dit plan is in gezamenlijke samenwerking met ondernemers opgesteld en uitgevoerd in de periode 2004-2007. Maatregelen zijn getroffen om beide gebieden te voorzien van een blijvende kwaliteit, waarbij optimaal is ingespeeld op de aanwezige potenties van het gebied en de bedrijven. Het revitaliseringplan was gericht op het verbeteren van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, het waarborgen van duurzaamheid en het moderniseren en opwaarderen van de infrastructuur. De actuele milieuzoneringsregeling, de in de gemeentelijke Welstandsnota en in het in 2008 vastgestelde Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Winschoten voor deze gebieden aangegeven gewenste beeldkwaliteit vormden mede de basis voor de profilering van de te revitaliseren terreinen.



De meeste ingrijpende veranderingen zijn inmiddels uitgevoerd. Zo is bepaalde bedrijvigheid in het oostelijke deel van het bedrijventerrein 'De Rensel' inmiddels gesaneerd en zijn plannen in voorbereiding voor de nieuwe invulling van deze gronden. Daarnaast is onder meer de openbare ruimte van beide bedrijventerreinen opnieuw ingericht en is het Beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein Winschoten' (2008) opgesteld waarin specifieke regels zijn opgenomen voor bebouwing (tevens voor het bedrijventerrein Reiderland). Ook zijn er regels opgesteld voor de inrichting van de (voor)erven. Naar aanleiding van het beeldkwaliteitplan is op aangewezen locaties extra groen toegevoegd aan de openbare ruimte. Zo zijn extra bomen gepland langs de ontsluitingswegen en is de groenzone langs de rondweg verder 'opgewaardeerd'.

3.3. Volkshuisvestingsbeleid

woningbouwafspraken

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de daarbij behorende omgevingsverordening zijn de woningbouwafspraken geregeld in het Uitvoeringsbesluit nieuwbouwruiimte. In dit uitvoeringsbesluit is per gemeente de nieuwbouwruiimte opgenomen tot en met 2019. Voor de gemeente Oldambt betreft dit 675 nieuwe woningen tot 2018, waarvan 83 ter vervanging van bestaande woningen (hierbij is de Blauwestad buiten beschouwing gelaten).

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van het bestaande aantal.

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 kwaliteitsslag 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) werden er twee gebieden onderscheiden, waarvoor een verschillend ruimtelijk beleid geldt op het gebied van wonen. In het centrum zou 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, waaronder het plangebied, zou 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. Inmiddels geldt het Woonplan 2009-2018. Dit is een strategisch beleidsplan voor de middellange termijn waarin de hoofdlijnen zijn aangegeven. Deze zijn uitgewerkt in strategische en tactische doelen. Het woonplan gaat uit van de onvermijdelijke krimpende bevolking in deze regio en een afnemende woningbehoefte. Het plan richt zich niet op groei, maar op verbetering van de kwaliteit van het wonen

en van de leefomgeving en het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad. Er wordt voortgeborduurd op de huidige sterke punten van de woonkwaliteit. Dat zijn de ruimte in de woning, de rust van de omgeving, het ontbreken van overlast en de sociale samenhang. Hoewel er sprake is van krimp, wordt nieuwbouw wel gestimuleerd indien het een kwalitatieve aanvulling is op de bestaande woningvoorraad.

bedrijfswoningen

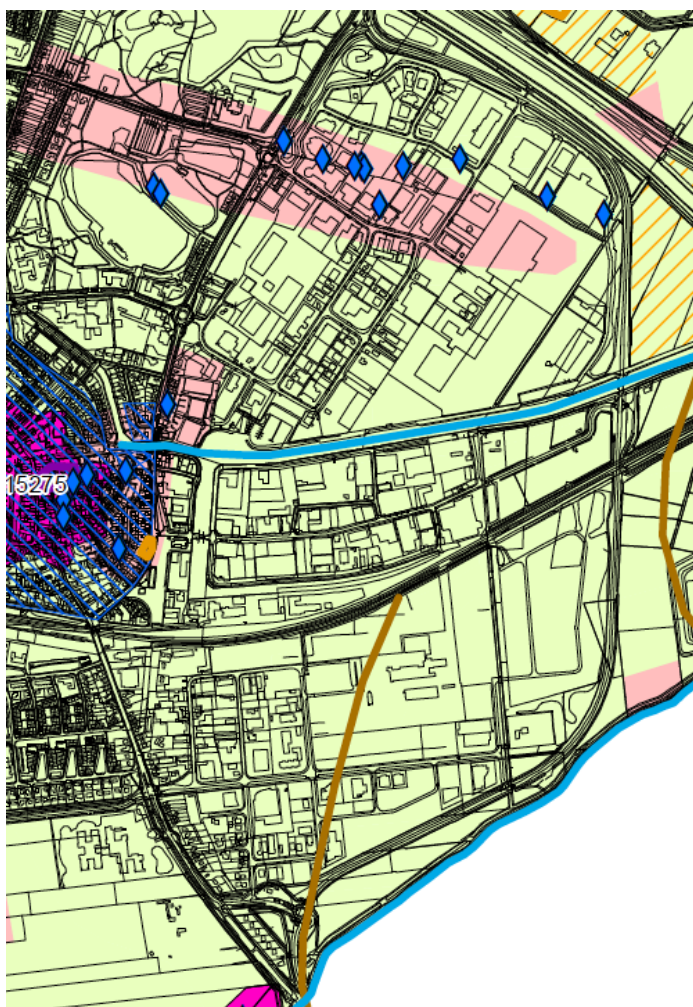
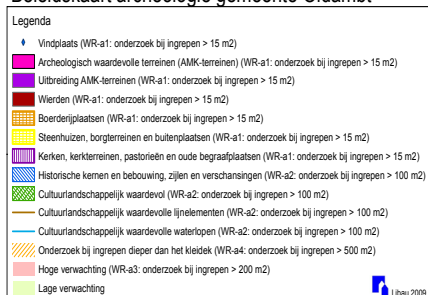
Binnen het Woonplan wordt niet specifiek ingegaan op de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. Op de genoemde bedrijventerreinen komen echter wel op diverse plaatsen bedrijfswoningen voor. Aangezien de bedrijventerreinen onderdeel uitmaken van het geluidgezoneerde industrieterrein van Winschoten zijn 'normale' woningen niet gewenst. Daarnaast wil de gemeente geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan, zodat de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen niet wordt beperkt. Bestaande bedrijfswoningen worden wel gehandhaafd. Bij beëindiging van een bedrijf is de gemeente in beginsel voornemens het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de aanduiding bedrijfswoning wordt wegbestemd.

3.4. Archeologiebeleid

archeologie

Ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Winschoten is, vooruitlopend op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), voor het gehele

Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt



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 archeologische onderzoeken gedaan. Deze zullen kort worden benoemd.

De belangrijkste monumentale terreinen zoals in het onderzoek zijn beschreven en op de AMK aangegeven: 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.

Binnen het plangebied zijn in het verleden een verschillende vondsten gemeld. Het merendeel van de vondsten betrof middeleeuws aardewerk, veelal afkomstig van het voormalig naburige klooster. Eén vondst betrof een fragment van een hamerbijl uit de prehistorie en is daarmee van veel oudere datum.

verwachtingswaardekaart

In opdracht van de gemeente Oldambt is 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 zones op het industrieterrein Reiderland en het Posttil-terrein met een hoge verwachtingswaarde, de ARCHIS-vondstmeldingen op het industrieterrein Reiderland en een oude

3.5. Welstandsbeleid

welstand

Op 8 maart 2012 is de Welstandsnota van de gemeente Oldambt vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Onderscheid wordt gemaakt voor het plangebied in industrieterreinen en zichtlocaties. Zichtlocaties liggen aan de gehele rand, met uitzondering van het gedeelte met lintbebouwing. Het gedeelte binnen de zichtlocaties is industrieterrein genoemd. De bebouwing langs de Blijhamsterweg behoort tot het welstandsgebied 'stedelijk lint'.

industrieterrein

De bebouwing staat meestal enigszins verspringend op enige afstand van de weg. Door de ruime afstand tussen de bebouwing ontstaat een open bebouwingsbeeld, waarbij de verschillende onderdelen zijn geclusterd op de kavel en het representatieve deel is gekeerd naar de weg. De bebouwing staat veelal haaks op de weg, waarbij er geen voorkeur is voor de langs- of dwarsrichting en bestaat voornamelijk uit één,

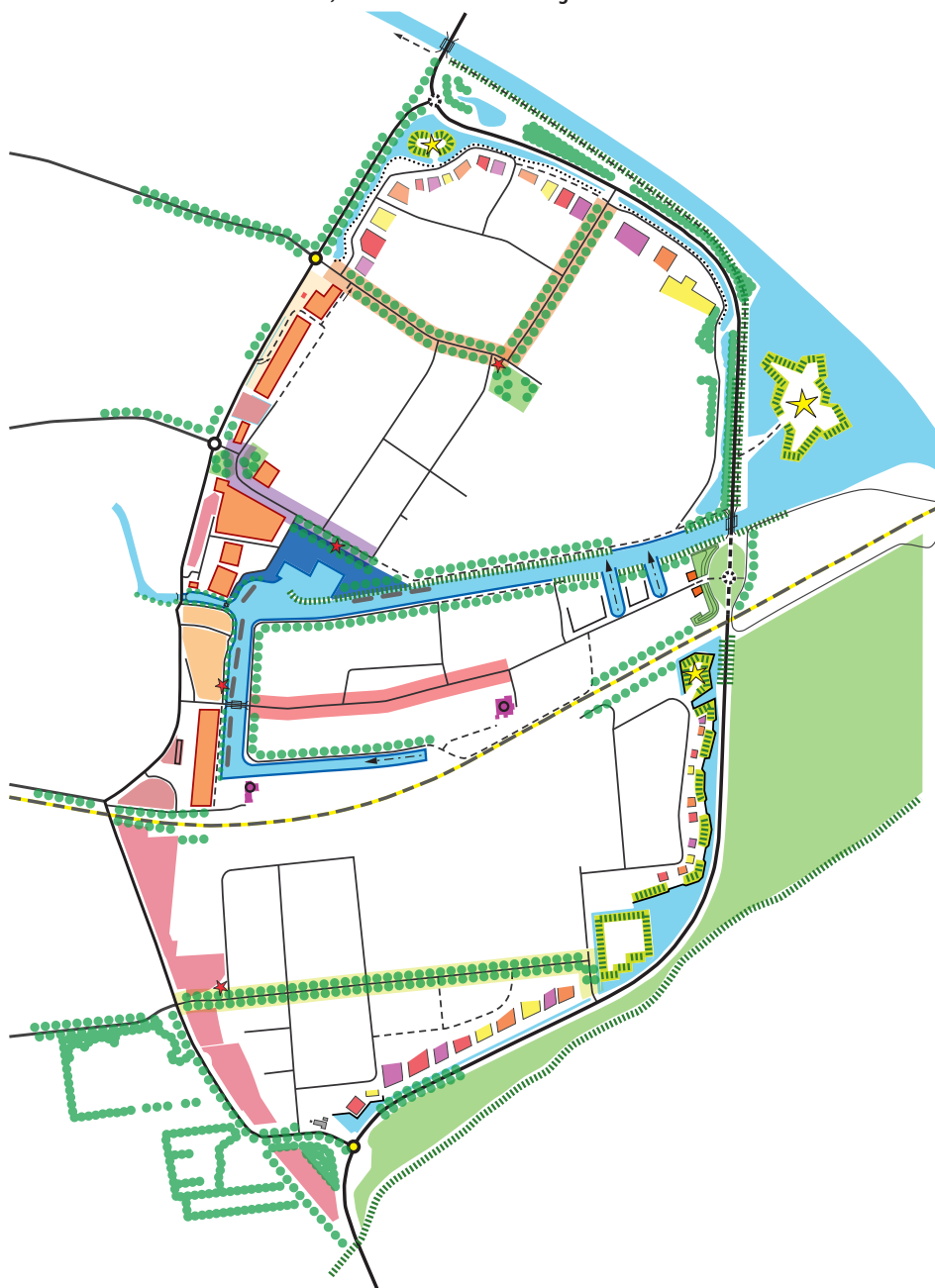
soms twee verdiepingen, meestal met plat dak. Bij de oudere bebouwing komen ook flauw hellende daken voor. Tussen de verschillende bedrijven is er enig onderling verschil in omvang. De geleding is meestal enkelvoudig, soms samengesteld door het in elkaar schuiven van verschillende bouwvolumes. De plasticiteit neemt dan vaak ook iets toe. De stijl is aan te duiden als blokvormig met een voorkeur voor een horizontale compositie en een enigszins open gevelopbouw.

zichtlocaties

Zichtlocaties liggen voornamelijk aan een belangrijke doorgaande weg. Ondernemers willen de laatste jaren graag gebruikmaken van deze ligging om bekendheid bij het publiek te vergroten. Deze locaties zijn te vinden aan de rand van het plangebied. In het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein Winschoten' zijn de welstandscriteria voor deze zichtlocaties nader uitgewerkt.

“stedelijk lint”

De (woon)bebouwing langs de Beertsterweg en de Blijhamsterstraat maakt onderdeel uit van het ‘stedelijk lint’. Wonen heeft de nadruk, maar ook bedrijven komen voor. De



leeftijd van de bebouwing is zeer gevarieerd en bestrijkt de periode van 1800 tot heden. De nadruk ligt op de bebouwing die is ontstaan tussen 1900 en 1930. De bebouwing staat over het algemeen in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand van de weg, circa 3 à 4 m, tot direct op de weg. De onderlinge afstand van de bebouwing is vrij gelijkmatig en varieert van aan elkaar gebouwd tot een beperkte afstand, zodanig dat de straatwand een tamelijk gesloten indruk geeft. Bijgebouwen zijn veelal aan het hoofdgebouw gebouwd, sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting van de bebouwing is in de meeste gevallen haaks op de weg.

Het merendeel van de gebouwen bestaat uit één laag met kap. De woningen vertonen in omvang veel onderlinge overeenkomsten; winkels, bedrijven of voorzieningen wijken in omvang soms sterk af. Bouwstijlen die tussen 1900 en 1940 aan de orde waren, overheersen in het stedelijke lint, waarbij de nadruk ligt op een verticale geleding en een tamelijk gesloten gevelopbouw. Bebouwing bestaat overwegend uit rood/roodbruine baksteen en grijze of zwarte dakpannen. Ornamenten en details ontbreken of zijn bescheiden. Bij koopmanswoningen wordt meer variatie aangetroffen.

A7 Visie

In 2006 is de Visie beeldkwaliteit voor de A7 zone Oost-Groningen (A7 Visie) opgesteld. De visie is opgesteld om te voorkomen dat de gebieden langs de A7 tussen Scheemda en Bad Nieuweschan dichtslibben met diverse activiteiten zonder sturing vanuit een regionaal wensbeeld.

Beeldkwaliteitplan

Op 17 december 2008 is, voortbordurend op de Structuurvisie, het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Winschoten door de gemeenteraad vastgesteld voor het gehele bedrijfengebied Reiderland, De Rensel en Hoogbrug.

In het beeldkwaliteitplan zijn identiteiten en ambities van beeldkwaliteit vastgelegd en de hierbij horende welstandscriteria. Het plan dient als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en het voorliggende bestemmingsplan. Tevens is het plan een onlosmakelijk onderdeel van de welstandsnota en daarmee dient het als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

De bedrijventerreinen zijn opgedeeld in welstandsgebieden, te weten: zichtlocaties, woon-werklocatie, uit het zicht, publieksgericht en leisure-zone. Per welstandsgebied van de verschillende bedrijventerreinen zijn de identiteiten in beeld gebracht en uitgewerkt in de beeldkwaliteit. Daarnaast is een excessenregeling opgenomen om duidelijk te maken welke aspecten in ieder geval niet toelaatbaar zijn. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn relevante criteria uit het beeldkwaliteitplan meegenomen.

Het Beeldkwaliteitplan is een onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet en geldt daarmee als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. In het Beeldkwaliteitplan worden onder andere de volgende kwaliteiten en knelpunten onderkend.

Kwaliteiten:

- goede bereikbaarheid en interne ontsluitingsstructuur; voor alle typen bedrijven locaties beschikbaar; hoogwaardig aangelegde zichtlocaties aan de Beertsterweg en Oostelijke Rondweg met als hoogtepunt het schiereiland bij de rotonde;
- industrieel erfgoed met cultuurhistorische waarde;
- enkele aantrekkelijke bruggen aanwezig;
- historische lintbebouwing langs de Beertsterweg en de Blijhamsterweg;
- de hoofdontsluiting van Hoogebrug, de A.J. Romijnweg, is een mooie laan.

Knelpunten:

- geen interne verbinding in noord-zuidrichting tussen de bedrijventerreinen;
- de jachthaven ligt nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving;
- rommelig en deels versleten bebouwingsbeeld langs de kades en de Industrieweg van het bedrijventerrein De Rensel;
- straatbeeld met te veel kale voorterreinen en gesloten gevels langs de hoofdontsluiting Papierbaan en Lijnbaan;
- onaantrekkelijk voorerf centrale archiefdienst bij entree Transportbaan;
- langs de Beertsterweg te weinig doorzichten naar het stadspark.

stedelijke samenhang in bufferzone

Aan de westzijde van de bedrijventerreinen wordt middels een bufferzonede stedelijke samenhang tot stand gebracht. Daarnaast speelt het Stadspark een bijzondere rol in de samenhang van dit deel van Winschoten: een groot gebied voor (sport)recreatie en beleving van natuur. Aan de stadskant zijn de verschillende stedelijke gebieden in de bufferzone beeldbepalend. De bedrijventerreinen zijn beeldbepalend langs de Oostelijke Rondweg en het noordelijke deel van de Beertsterweg. Daarnaast is er sprake van een interne identiteit, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen Reiderland, De Rensel en Hoogebrug. De identiteit is hieronder per bedrijventerrein beschreven.

bedrijventerrein Reiderland

Dit bedrijventerrein is een ruimtelijke eenheid door de overzichtelijke orthogonale structuur, met drie entrees vanaf de hoofdstructuur: de Lijnbaan, de Papierbaan en de Transportbaan. In het Beeldkwaliteitplan is een verdere onderverdeling gemaakt in gebieden, welke hieronder kort worden toegelicht.

1. zichtlocaties

De zichtlocaties langs de Beertsterweg en de Oostelijke Rondweg geven het bedrijventerrein een identiteit naar buiten toe. De stadsrand heeft het thema vestingstad. Het ontbrekende deel van de zichtlocatie aan de Oostelijke Rondweg kan in de toekomst ontwikkeld worden. Hier wordt onder meer ingezet op een groene sfeer langs de Oostelijke Rondweg tot aan de brug.

2. bedrijventerrein intern

Op het terrein zijn bedrijven van zeer verschillende groottes en type bedrijven gevestigd. De aanwezigheid van autogerelateerde bedrijven en enkele beperkt publieksgerichte bedrijven maakt Reiderland tot een bedrijventerrein dat niet enkel introvert

is, maar waar relatief veel bezoekers komen. Een verzorgde uitstraling van het terrein als geheel is daarom belangrijk.

3. Bedrijvenboulevard

Dit deel geldt als het meest gebruikte en daardoor meest toonaangevende deel van de interne sfeer van Reiderland (mede door de concentratie van autodealers en publieksgerichte bedrijven). Bij het invullen van de open locaties en bij verbouwing/nieuwbouw van bestaande bedrijven zal naar verbetering van de open, architectonische en verzorgde uitstraling moeten worden gestreefd.

4. Transportbaan

Voor de Transportbaan als ontsluitingsroute voor meerdere stedelijke functies is het belangrijk dat de hieraan gelegen bedrijven een verzorgde en open uitstraling hebben.

5. Renselroute

De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de Renselzone als aantrekkelijke vaarverbinding (o.a. met de Blauwestad) betekent ook dat er aandacht wordt besteed aan de uitstraling van de randen van de bedrijventerreinen. Voor beide oevers wordt ingezet op een groen beeld tot aan de jachthaven en de kades van het bedrijventerrein De Rensel. Dit betekent dat het bedrijventerrein een zekere afstand tot aan het water zal krijgen.

6. "Uit het zichtlocatie"

Deze strook met grootschalige bedrijvigheid wordt ontsloten door een tweetal insteken vanaf de Papierbaan. De bedrijvenpercelen grenzen verder niet aan de openbare weg. De bebouwing op de percelen is nauwelijks zichtbaar, de bovenkanten van een paar hogere gebouwen zijn af en toe vanuit de omgeving te zien.

7. ontwikkeling bedrijvenstrook Kartonbaan

Tussen de bedrijven aan de Kartonbaan en de industriële bedrijvenstrook bevindt zich een gebied dat nog ontwikkeld kan worden voor bedrijfslocaties (Op de verbeelding aangeduid als Wro-zone – Wijzigingsgebied). De ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Kartonbaan aan de noordzijde, een doortrekking van de Kartonbaan langs De Rensel en mogelijk vanaf het verlengde van de Papierbaan bij de jachthaven. Op deze manier ontstaat een heldere ontsluitingsstructuur.

bedrijventerrein De Rensel

De Rensel is een overzichtelijk bedrijventerrein door de eenvoudige ontsluiting vanaf de Industrieweg. Aan de zuidzijde ligt een afzonderlijke bedrijfslocatie die ontsloten wordt vanaf de P. van Dijkstraat. De nieuwe infrastructuur die is aangelegd na de demping van een deel van de Oosterhaven heeft een nieuwe ontsluiting op de Industrieweg mogelijk gemaakt vanaf de Oosterhavenkade.

1. zichtlocatie Oostelijke Rondweg

De aansluiting van de Industrieweg op de Oostelijke Rondweg wordt geherstructureerd. Hier is een rotonde aangelegd. Dit maakt de ontsluiting vanaf de Oostelijke Rondweg nog duidelijker. Door de herstructurering ontstaat de mogelijkheid om een zichtlocatie voor De Rensel te realiseren aan de

Oostelijke Rondweg. De ambitie is erop gericht om de ervaring van de rotonde ook in het ruimtelijke beeld uit te buiten. Dit wordt gedaan door er een cirkelvormige open ruimte omheen te leggen met een bijzondere begrenzing van een terrasvormige dijk-muur. Het geheel kan als “land-art” beschouwd worden met een verwijzing naar de “stadspoort” in de vesting. Zo ontstaat voor De Rensel een eigen entree die opvalt. Voor het gebied is een nader uit te werken bestemming opgenomen in de verbeelding.

2. bedrijventerrein intern

Op het terrein zijn bedrijven van verschillende groottes en verschillende typen gevestigd. Er bevinden zich geen bedrijven met een publieksfunctie. Opvallend is de dichte bebouwing in het gebied, met name langs het westelijke deel van de Industrieweg. Veel bedrijven zijn, zoals te verwachten, water gerelateerd voor hun aan- en afvoer van materialen. Het gebied is vanaf ca. 1920 ontwikkeld als bedrijventerrein, een van de eerste locaties in Winschoten. Uit deze tijd (1922) komt het opvallend hoge graanpakhuis aan de Oosterhaven 19 dat een monument is. De overige bebouwing is hoofdzakelijk naoorlogs, er zijn ook recent verbouwde panden.

3. Renselzone en Havenkades

De ambitie is erop gericht om het zicht vanaf het water zoveel mogelijk een groene invulling te geven tot aan de laad- en loskades.

Een groot deel van de bedrijven staat langs de Havenkades. Deze kades (met uitzondering van de Oosterhavenkade) liggen open in het zicht vanaf de stadszijde. Deze stadszijde is volop in ontwikkeling: van verouderde bedrijvigheid naar nieuwe stedelijke functies met een publiek karakter. De kades van het bedrijventerrein De Rensel zijn recent heringericht met bomen, zodat een vriendelijker beeld is ontstaan. Bij de kades is het belangrijk dat de bedrijfsbebouwing een rustig beeld geeft. Een pakhuissfeer kan dienen als inspiratiebron voor de bedrijfsbebouwing.

4. Industrieweg West

Het is de bedoeling om van de Industrieweg een prettige bedrijvenstraat te maken. Hierbij is zowel de uitstraling van de voorgevel belangrijk als de inrichting van de grondstrook voor de gebouwen. Bij de uitstraling van de gebouwen wordt nadrukkelijk het accent gelegd op individualiteit met veel verschillende kleurstellingen. Daarnaast is een open gevelbeeld met ramen belangrijk en materiaalgebruik met een duurzame uitstraling. Wat betreft de grondstrook wordt de nadruk gelegd op een verzorgde inrichting van zowel parkeervakken, inritten als tuindelen.

5. Industrieweg Oost

Het oostelijke deel van De Rensel wordt herontwikkeld met mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid aan insteekhavens. Het profiel van de Industrieweg Oost wordt breder dan het westelijke deel, de bebouwing komt hier minder dicht aan de weg. Ter plaatse van de “stadspoort” bij de rotonde in de Oostelijke Rondweg komt een vernauwing in het

profiel. Voor het gebied is een nader uit te werken bestemming opgenomen in de verbeelding.

6. spoorzone

Het beeld van het oostelijke deel van het bedrijventerrein De Rensel langs de spoorbaan zal vanuit het landschap zoveel mogelijk een groen uiterlijk krijgen.

bedrijventerrein Hoogebrug

Het bedrijventerrein Hoogebrug is het nieuwste van de drie bedrijventerreinen. Ook dit is een overzichtelijk bedrijventerrein met een orthogonale wegenstructuur. Het terrein heeft drie aansluitingen op de hoofdwegenstructuur: één op de Oostelijke Rondweg en twee op de Blijhamsterweg. Een klein deel van Hoogebrug is een woon-werklocatie.

1. zichtlocatie Oostelijke Rondweg

De zichtlocaties langs de Oostelijke Rondweg die het bedrijventerrein een identiteit naar buiten toe geven zijn nog in ontwikkeling. Van de zuidelijke zichtlocaties zijn enkele percelen bebouwd, van de oostelijke nog geen. De percelen liggen met hun achterkant naar de Oostelijke Rondweg. Daarom worden specifieke eisen gesteld aan de uitstraling van de bebouwing naar de Oostelijke Rondweg met een “tweede voorgevel” en de inrichting van de kavel. Op deze situatie wordt ingespeeld door het thema van de stadsrand van de vestingstad op een specifieke manier uit te werken zodat de achterkantensfeer ombuigt naar een bijzondere voorkantensfeer. Twee zichtlocaties worden extra gemarkeerd: de locatie aan de zuidelijke rotonde (Blijhamsterweg) met een “bastion” en het schiereiland langs het spoor als “dwinger”.

2. bedrijventerrein intern

Het westelijke deel van Hoogebrug is al volledig ontwikkeld. Hier zijn bedrijven van verschillende groottes en typen gevestigd. Er bevinden zich geen bedrijven met een publieksfunctie. Op het middendeel van Hoogebrug zijn al enkele percelen bebouwd. Hier ligt ook een industrieel complex. Het oostelijke deel is momenteel in ontwikkeling.

3. bedrijvenlaan

De hoofdontsluiting van Hoogebrug is de A.J. Romijnweg. Deze weg heeft een opvallend open profiel met brede groenstroken met bomenrijen en ruime voorerven voor de bebouwing en geeft Hoogebrug als geheel een ruim en groen karakter. De ambitie is erop gericht om dit kwalitatief hoogwaardige profiel ook in het oude deel te realiseren en voor de toekomstige bebouwing langs de A.J. Romijnweg een verzorgde uitstraling als doel te stellen.

4. spoorzone

Het beeld van Hoogebrug langs de spoorbaan is nu nog grotendeels open. Voor het grootste deel zal dit voorlopig ook zo blijven. Vrij zicht op het grote industriële complex in het midden blijft bestaan. Het deel van Hoogebrug III langs het spoor zal ontwikkeld worden. Als deze strook bebouwd wordt, zal hier, evenals bij het tegenoverliggende deel van De Rensel, de bebouwing met de achterkant naar het spoor zijn georiënteerd. Daarom zal het bedrijventerrein hier zoveel mogelijk een groen uiterlijk krijgen door het aanplanten van

bomen en struiken in een groenstrook langs het spoor.

5. woon-werklocatie

Aan de zuidwestzijde van Hoogebrug, aan de M.J. van Olmstraat, bevindt zich een woon-werklocatie. De woonhuizen zijn langs de straat gesitueerd en het bedrijfsgebouwe erachter of ernaast.

bufferzone

De bufferzone is de zone tussen de bedrijventerreinen en het stedelijke woongebied van Winschoten. In deze bufferzone wordt tussen de oorspronkelijke lintbebouwing een concentratie van stedelijke functies gerealiseerd die in principe publieksgericht kunnen zijn omdat ze uitstekend ontsloten worden vanaf de hoofdinfrastructuur (de Beertsterweg) en relatief dicht bij het centrum liggen. De bufferzone langs de Blijhamsterweg is niet publieksgericht, maar met o.a. de woon-werklocatie gericht op een goede overgang tussen het bedrijventerrein Hoogebrug en de woonomgeving van de Blijhamsterweg en Winschoten Zuid.

1. Meubelboulevard

Langs de Beertsterweg wordt een Meubelboulevard gerealiseerd. De nieuwe bebouwing sluit wat functie betreft aan op het bestaande deel aan de Papierbaan. De Meubelboulevard versterkt het stedelijke bebouwingsbeeld en de functionaliteit met een publieksfunctie langs deze belangrijke invalsweg vanaf de A7. De voorgevel van de bebouwing is gericht op de Beertsterweg. Vanwege de voortgang van het project is ervoor gekozen een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling en derhalve buiten onderhavig plan te laten.

2. entreelocatie Transportbaan

Zoals eerder beschreven bij het bedrijventerrein Reiderland fungeert de Transportbaan als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein, het Posttilterrein en de jachthaven. Op de locaties aan de rotonde bevinden zich grootschalige detailhandel en autodealers, beide publieksgericht. De sfeer van de entreelocatie is groen en parkachtig.

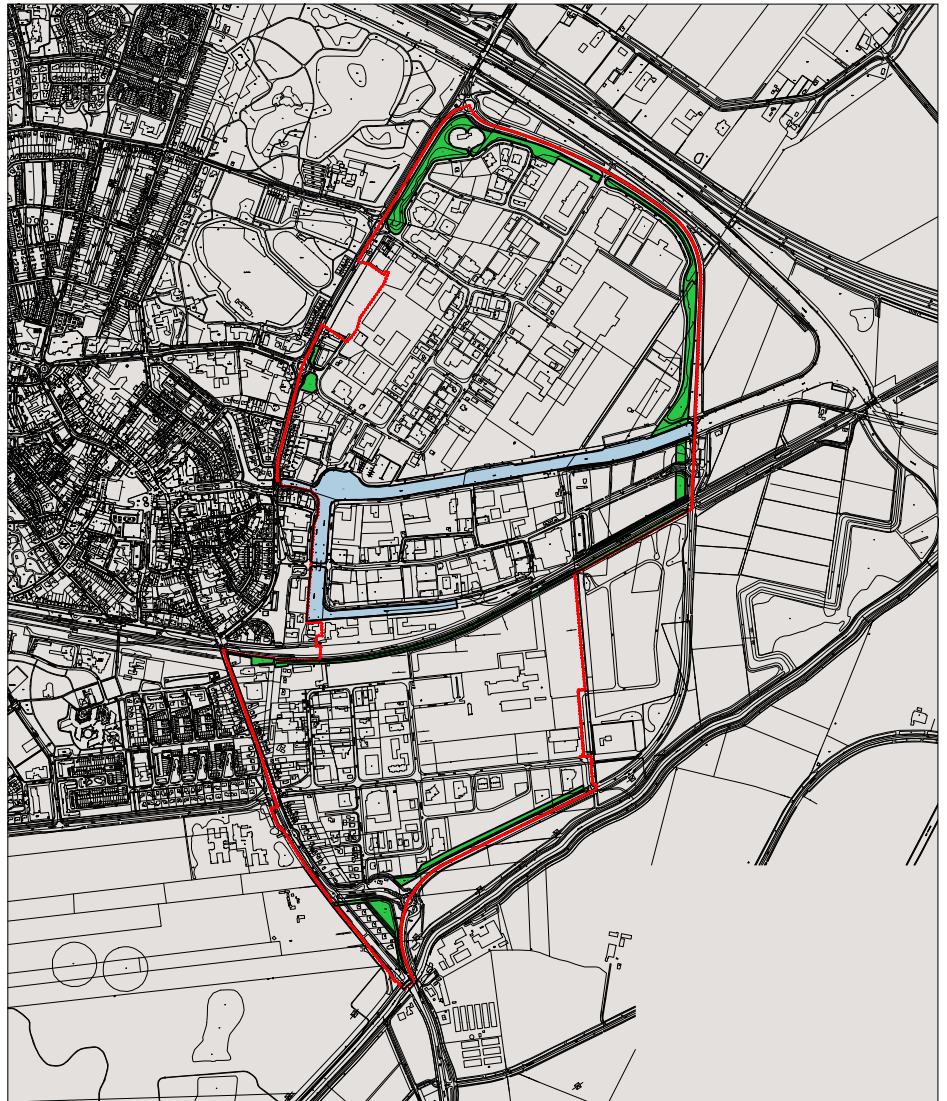
3. Posttilterrein

Het Posttilterrein heeft een belangrijke detailhandelsfunctie voor de dagelijkse boodschappen, omdat hier een supermarkt is gevestigd. De locatie van het Posttilterrein is een schakel in de ontwikkeling van de Renselzone als vaarrecreatiegebied en de relatie met de jachthaven zal verbeterd worden.

4. kop van De Rensel

In het gebied aan de kop van De Rensel bevindt zich vroeg-industriële bebouwing met cultuurhistorische waarde, waarvan een deel ook monumentaal is. De ambitie van de gemeente is erop gericht deze bebouwing te behouden en een publieksgerichte invulling te geven met cultureel georiënteerde functies en mogelijk deels woonfuncties. Voor het gebied worden derhalve herontwikkelingsplannen gemaakt. Als schakel tussen De Rensel en de binnenstad zijn tevens de mogelijkheden voor de pleziervaart en waterrecreatie onderzocht. Eén van de maatregelen die is genomen is de realisatie van een aanlegsteiger aan de Havenkade West.

*bestaand water en groen in
plangebied*



3.6. Verkeersbeleid

GVVP

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP, 2011) bevat zogenaamde wensbeelden voor de verkeerssoorten voetganger, fiets, auto en openbaar vervoer. Over het algemeen geldt voor Winschoten dat de wegen op de bedrijventerreinen zijn ingericht met een 50 km-regime. Gebiedsontsluitende wegen zoals de Blijhamsterweg en de Beertsterweg 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.

Kenmerkend voor de kern Winschoten is de ladderstructuur. Het Zuiderveen, Sint Vitusholt en Molenweg vormen samen met de Blijhamsterweg, Wilhelminasingel en Beertsterweg de hoofdontsluiting van kern Winschoten. Tussen deze twee ontsluitingsroutes (de staanders van de ladder) spannen de vier sporten van de ladder (Bovenburen, Mr. D.U. Stikkerlaan/ Nassaustraat, Stationsweg/Steringa Kuiperweg/ Burgemeester

H.J. Engelkenslaan en Udesweg), die de stad van oost naar west verder ontsluiten.

Voor een betere ontsluiting van de stad en de bedrijventerreinen is in de jaren '80, in aansluiting op de ladderstructuur, de Oostelijke rondweg aangelegd. Het regionale verkeer van en naar de A7 wordt zo veel mogelijk via deze route om de stad geleid. De bedrijventerreinen De Rensel, Hoogebrug en Reiderland worden hoofdzakelijk via de Oostelijke Rondweg ontsloten. Vanuit de regio wordt op een dusdanige manier naar deze terreinen verwezen dat de overige wegen in Winschoten zo weinig mogelijk worden belast met vrachtverkeer.

goederenvervoer

Op bedrijventerreinen is de autobereikbaarheid essentieel. Dat geldt voor de personenauto (woon-werkverkeer en bezoekers) en voor de bereikbaarheid per vrachtauto. Voor de bedrijventerreinen wordt dan ook geen of nauwelijks beperkend beleid gevoerd voor het autoverkeer. Kern van het vrachtverkeerbeleid is het zoveel mogelijk bundelen van vrachtverkeer op de verkeersaders. De gemeente conformeert zich daarnaast aan het provinciale beleid om vanuit het oogpunt van milieu en bereikbaarheid, het goederenvervoer over de weg een alternatief te bieden. Verschuiving van wegvervoer naar water zal daarom gestimuleerd worden. Winschoten is via vaarwegklasse 4 bereikbaar voor de beroepsvaart.

parkeren

Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen is zodanig extensief dat de bedrijven in hun eigen parkeerbehoefte dienen te voorzien. Gestreefd wordt naar een goede bereikbaarheid per fiets, al is deze secundair ten opzichte van de auto.

detailhandel

Bij perifere detailhandelsgebieden, zoals aan de westkant van het plangebied en de toekomstige woonboulevard aan de Beertsterweg, staat de autobereikbaarheid centraal. Daarnaast is een goede bereikbaarheid per fiets noodzakelijk. De aanwezige winkels voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

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 is een plan voor de ontwikkeling van een natuurlijke structuur opgesteld, bestaande uit zogenaamde kerngebieden, verbindingzones en relaties met het buitengebied.

De berm van het spoor wordt gezien als verbindingzone. Het vormt een groene ader door de stad van west naar oost. Deze zorgt voor verbinding van aanliggende kernzones en verbinding met het buitengebied. Verder komen er geen groenelementen voor in het plangebied zoals opgenomen in het Structuurplan.

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 groengebieden binnen het plangebied vallen onder multifunctioneel groen.

3.8. Waterbeleid

rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Voor het aspect water is aangegeven in het SVIR dat 'ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling' van nationaal belang is. Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) die in beheer zijn bij het Rijk evenals het kustfundament. Ook stelt het Rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook die in beheer bij waterschappen. Primaire waterkeringen bieden, in combinatie met de hoge gronden, bescherming tegen overstroming vanuit de buitenwateren (de wateren waarvan de waterstand direct wordt beïnvloed bij stormvloed). De kustlijn wordt aangegeven als een primaire waterkering. Tevens heeft het plangebied de aanduiding 'verziltinggevoelig gebied'. Voorkomen moet worden dat sprake is van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting.

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Dit is de nieuwe planvorm op rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

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 schoon gehouden. 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.

provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Groningen sluit aan bij het rijksbeleid voor samenwerking tussen gemeenten en waterschap om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarvoor gelden eisen waaraan een waterparagraaf moet voldoen. Voor hoofdzakelijk consoliderende ruimtelijke plannen, zoals onderhavig bestemmingsplan, wordt echter aangegeven dat volstaan kan worden met een meer summiere waterparagraaf, met daarbij het advies van het waterschap. Dit bestemmingsplan bevat in dat kader een korte beschrijving van de bestaande situatie en voor ontwikkelingslocaties wordt aangegeven hoe bij een toekomstige invulling met het aspect water zal worden omgegaan.

gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2012 het Waterplan Oldambt 2012 -2015 vastgesteld. Het doel van het waterplan is het formuleren van een visie op het water in de gemeente Oldambt en het opstellen van een bijbehorend maatre-gelenpakket voor de periode 2012 t/m 2015. Het waterplan geeft richting aan het waterbeleid en borgt de samenhang tussen het basis rioleringsplan (BRP), het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP), Baggerplan en andere be-leids- en beheerplannen. Om invulling te geven aan de visie en aan de wettelijke zorgplichten op het vlak van afvalwater, hemelwater en grondwater, heeft de gemeente Oldambt de onder andere de volgende ambities opgesteld:

- Het zichtbare water zoveel mogelijk te beleven geldt voor eventueel nieuw aan te leggen water en bestaand open water. Daarnaast biedt de herstructurering kansen om water af te koppelen en dit zichtbaar af te koppelen, door het bijvoorbeeld oppervlakkig te laten afvoeren.
- Afvalwater wordt afgevoerd zonder dat burgers hier last van hebben. Zo is er geen (onacceptabele) wateroverlast op straat, zijn er geen onge-wenste water kwaliteitsproblemen (zoals stankoverlast) en wordt onacceptabele grondwateroverlast voorkomen.
- In de toekomst zullen er vaker extreem natte en extreem droge perio-des voorkomen. Voor een doelmatige omgang met toekomstige klimaat-verandering worden robuuste systemen aangelegd.

waterschapsbeleid

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft haar beleid vastgelegd in Beheersplannen en geeft daarin aan hoe in de komende jaren binnen het betreffende waterschapsgebied met waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer is om te gaan. De notitie stedelijk waterbeheer vormt een nadere uitwerking van dit beheersplan voor het stedelijke gebied. Daarin wordt aandacht gevraagd voor duurzaam stedelijk waterbeheer, waarin de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- duurzaam bouwen;

- duurzame inrichting en beheer;
- duurzaam waterbeheer;
- samenwerking gemeenten en waterschap;
- water in de ruimtelijke ordening.

Voor Winschoten is daarvoor een convenant tussen de gemeente en het waterschap afgesloten.

Het plangebied Bedrijventerreinen behoort tot het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's en is gedeeltelijk gelegen in het watersysteem De Veenkoloniën (ten zuiden van de Rensel) en gedeeltelijk in het watersysteem Westerwolde (ten noorden van de Rensel). Het water in de kern Winschoten wordt via twee verschillende wegen afgevoerd. Het bedrijventerrein Reiderland watert in noordelijke richting af naar het Boezemkanaal via het gemaal Hongerige Wolf. De bedrijventerreinen De Rensel en Hoogebrug daarentegen wateren 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. Binnen het plangebied ligt geen specifieke wateropgave. Bij nieuwe ontwikkelingen zal waar mogelijk rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in de notitie Stedelijk waterbeheer van het waterschap.

riolering

Naast het bieden van voldoende waterberging verdient de verdere realisering van een duurzaam verbeterd gescheiden rioleringssysteem de aandacht. Een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan is momenteel in voorbereiding. Hierbij wordt er naar gestreefd om het huishoudelijke 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.

In Winschoten komen gemengde, verbeterd gescheiden en een gescheiden rioleringsstelsels voor. Met name de oude kern en het oudste gedeelte van het industrieterrein zijn aangelegd met een gemengd rioleringsstelsel. De bedrijventerreinen Reiderland en Hoogebrug hebben een verbeterd gescheiden stelsel.

3.9. Beleid ten aanzien van voorzieningen

detailhandel

De Beleidsvisie detailhandel (juni 2001) gaat in op de twee winkelgebieden van Winschoten: het centrum en het Posttilterrein (met name volumineuze 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 komen enkele detailhandelsvestigingen

voor, die op de verbeelding specifiek zijn voorzien van de bestemming Detailhandel - Detailhandel volumineus. Het betreft voornamelijk detailhandel gericht op de verkoop van (onderdelen van) auto's. Daarnaast bevinden zich onder andere een kozijnenwinkel, een beddenzaak en een aqua-sanitairwinkel binnen het plangebied. Door het specifieke karakter van deze detailhandelszaken vormen deze geen bedreiging voor het kernwinkelgebied van Winschoten. Wel is het beleid erop gericht dat dergelijke detailhandelsfuncties niet verspreid over het gehele bedrijventerrein voorkomen maar enkel in de bufferzone. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de bestaande legale detailhandelszaken in het gebied. Ondergeschikte detailhandel is wel op het gehele bedrijventerrein toegestaan.

3.10. Horecabeleid

Winschoten kent in vergelijking met omringende kernen en kernen van gelijke omvang veel horecagelegenheden. De meeste ervan bevinden zich in het centrum. Binnen onderhavig plangebied is één horecagelegenheid aanwezig, namelijk een fastfood-restaurant aan de Beertsterweg. 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. Dit geldt dus ook voor het plangebied.

3.11. Duurzaamheid en energie

Binnen het gebied ligt geen specifieke opgave in het kader van duurzaamheid. Wel kiest de gemeente voor een duurzame revitalisering waarbij de bedrijventerreinen De Rensel en Hoogebrug een blijvend goede kwaliteit krijgen, inspelend op de aanwezige potenties van het gebied en de bedrijven. De revitalisering kan als duurzaam worden aangemerkt aangezien een dergelijke ingreep de ruimtelijke druk rondom Winschoten doet afnemen.

Ten aanzien van duurzaam bouwen voert de gemeente Winschoten 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 afvalstromen 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 bouwvergunningverlening. 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.

Een ander voorbeeld is bijvoorbeeld om de verschillende energiestromen op een bedrijventerrein op elkaar af te stemmen. Momenteel is de gemeente bezig met een inventarisatie van energiebalansen van de bedrijven op de verschillende bedrijventerreinen. Het doel is om de mogelijkheden in kaart te brengen voor het leggen van koppelingen tussen zware energiegebruikers en zij die energie in wat voor vorm dan ook “over” hebben. Het meest concrete voorbeeld hiervan is warmte: er zijn bedrijven die restwarmte over hebben die gewoon verdwijnt. Onderzocht wordt nu welke projectmogelijkheden er liggen om die warmte te hergebruiken.

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.

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

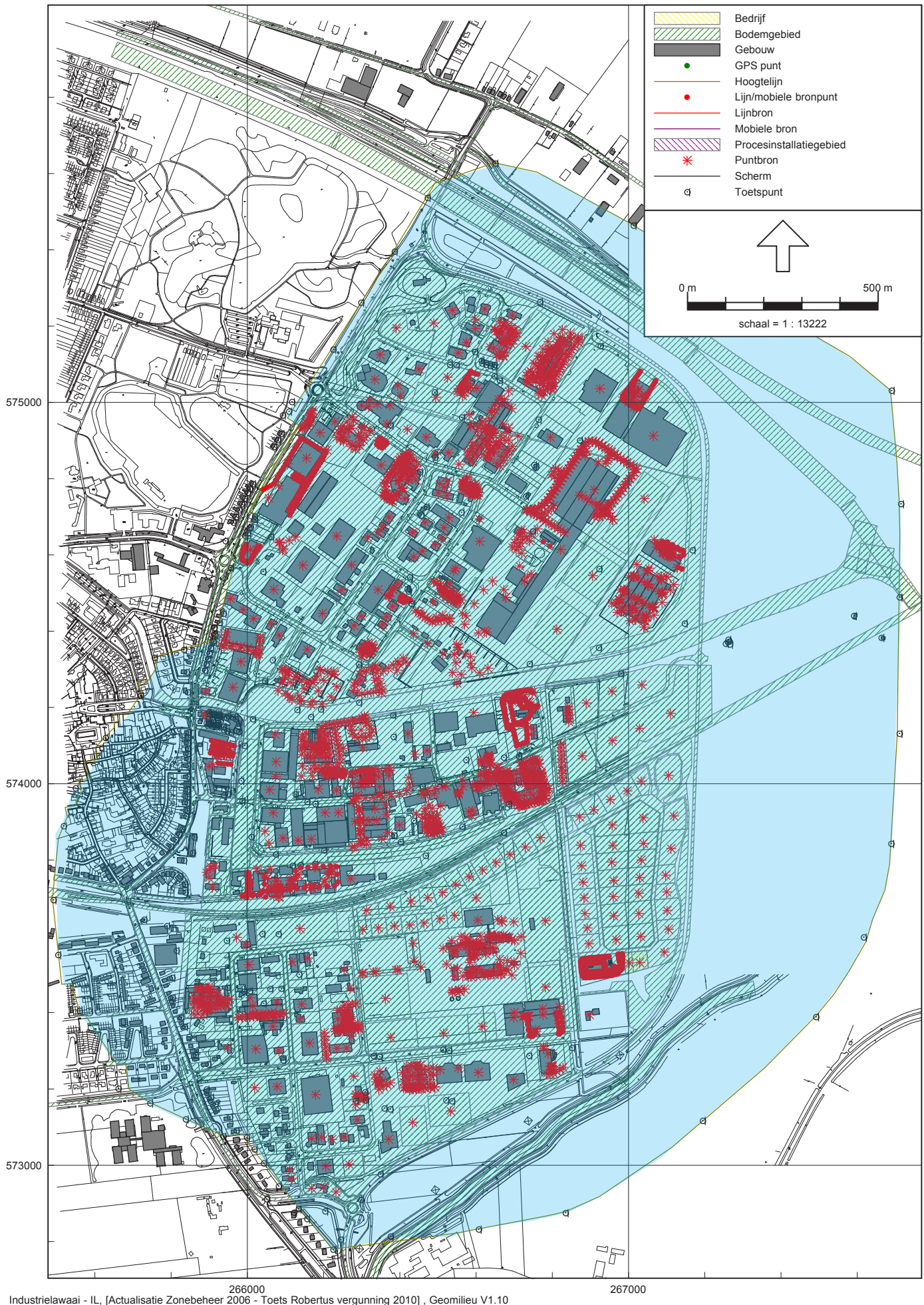
Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) karakteriseert de wegen van de ruit als gebiedsontsluitingswegen 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. Binnen het plangebied geldt voor alle wegen een 50 km/u-regime waarmee alle wegen relevant zijn. Gezien de verkeersintensiteiten en de bouwmogelijkheden voor geluidgevoelige objecten zijn enkel de Beertsterweg en de Blijhamsterweg van belang. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze genoemde 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.

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 voorkeursgrenswaarde-contour middels onderzoek bepaald worden. Binnen het plangebied bevinden zich echter geen ontwikkelingslocaties binnen de geluidszone vanwege de spoorweg. Daarom is dan ook afgezien om de zone te verbeelden.

industrielawaai

De bedrijventerreinen Reiderland, De Rensel en Hoogbrug vormen het geluidgezoneerd industrieterrein Winschoten-Oost. Om deze industrieterreinen ligt een geluidszone van 50dB(A) vanwege industrielawaai. Deze contour reikt over het woongebied aan de westzijde van het industrieterrein. Hiermee is dit woongebied voorzien van een geluidzone. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen en geluidgevoelige objecten alleen toegestaan als uit specifieke berekeningen



Industrielawaai - IL, [Actualisatie Zonebeheer 2006 - Toets Robertus vergunning 2010], Geomilieu V1.10

blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de geldende 50 dB(A) etmaalwaarde of via een omgevingsvergunning verkregen hogere geluidgrenswaarde van maximaal 55 dB(A). Bij procedures voor hogere geluidgrenswaarden wordt in die gevallen waar sprake is van cumulatie van industrielawaai en wegverkeerslawaaï de gecumuleerde geluidbelasting gehanteerd. Het industrieterrein zelf, inclusie de daarop aanwezige woningen en bedrijfswoningen hebben van rechtswege een hogere waarde van 55 dB(A).

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 gemeente. Dit onderzoek betreft het vaststellen en de rapportage van de luchtkwaliteit in de voormalige gemeente 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 (zie bijlage 1).

Omdat voor fijn stof de grenswaarde geldt vanaf 2005 is ook voor fijn stof nagegaan of in 2005 aan de luchtkwaliteitseisen werd 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 voormalige gemeente 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 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 het grondgebied van de gemeente. 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 de hele gemeente 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 bouwvergunning, 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).

Op het bedrijventerrein bevinden zich meerdere gesaneerde locaties die ernstig verontreinigd zijn geweest (op basis van Wbb criteria):

Oosterhavenkade 1: (Bus-sanering voor minerale olie en benzineverontreiniging. Gesaneerd, evaluatieverslag goedgekeurd als zijnde zorgplichtasanering art. 13 Wbb dd 10 november 2008).

Industrieweg 100: Voormalig terrein puinbreker (Sanering minerale olie (brandstofopslag) volgens plan van aanpak in 2008. Namens B&W ingestemd met het resultaat op 2 februari 2009).

Industrieweg 1-3 inclusief Tramweg 2: (sanering ondergrondse tanks en grondverontreiniging volgens plan van aanpak. Evaluatieverslag december 2008).

Renselkade 3a,4a,5: (Bus sanering minerale olie verontreiniging en ondergrondse tanks in 2009. Evaluatieverslag goedgekeurd door GS op 1 april 2010).

Industrieweg 17: (zorgplichtsanering volgens plan van aanpak. calamiteit electrahuisje, olie verontreiniging. Evaluatieverslag omstreeks juni 2007).

Papierbaan 2: (Verwijdering benzinetankinstallatie eigen gebruik, grond- en tanksanering. Verslag 23 juli 1996).

Beertsterweg 27-29: (sanering van asbesthoudende, metaal en PAK houdende grond volgens plan van aanpak. Uitgevoerd op 19 juni 2008).

Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied nog een aantal ernstig verontreinigde locaties:

Voormalige stortplaats De Rensel, noord (en zuidzijde)

Industrieweg 100

Brugstraat 1.

Voormalige stortplaats P van Dijkstraat 11

Hoek Transportbaan/Papierbaan, demping nabij nr. 90 en de jachthaven

Bij gevallen van ernstige verontreiniging dient de spoedeisendheid van de sanering te worden vastgesteld. Wanneer de sanering spoedeisend is, moet tevens een tijdstip worden vastgesteld wanneer uiterlijk wordt begonnen met de uitvoering van de sanering.

Rensel stort: Aan de noordkant is een deklaag aangebracht voor de aan de oppervlakte voorkomende asbest met puin verontreiniging. Aan de zuidkant was dat niet aan de orde, het is echter wel meegenomen in het plan om daar eveneens een deklaag aan te brengen en in stand te houden. Sanering van bodemverontreiniging hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd.

Voor de Brugstraat 1 geldt het volgende: Volgens de huidige systematiek blijkt uit de opnieuw uitgevoerde risicobeoordeling dat de aanwezige bodemverontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik ('werken/industrie/maatschappelijk cultureel') geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de mens (humaan) en/of het ecosysteem (ecologisch). Tevens is er geen sprake van een onaanvaardbaar risico uit het oogpunt van verspreiding van de verontreiniging.

De voormalige stortplaats is ernstig verontreinigd, maar er is uit de risicobeoordeling gebleken dat de aanwezige verontreiniging geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de mens (humaan), het ecosysteem (ecologisch) of voor verspreiding. De sanering is niet spoedeisend.

Op de hoek Transportbaan/Papierbaan is in 1988 een sanering uitgevoerd voor de voormalige tanks. De grondwatervervuiling is na onderzoek niet aangetroffen. Van de gedempte bassins is geen informatie gevonden.

Meer informatie omtrent de bodemonderzoekslocaties kan bij de gemeente Oldambt worden ingezien en opgevraagd.

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 opgenomen van bedrijfscategorieën tot de gevoelige functies.

De bedrijventerreinen Winschoten behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Verspreid over het plangebied komen er bedrijven voor die vallen in de categorieën 2 t/m 4.2. Voor de categorieën gelden in acht te nemen afstanden oplopend van 10 meter tot 100 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

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 plaatsgebonden risico wordt bepaald door de hoeveelheid opgeslagen stoffen, de eigenschappen van de stoffen en de faalkans van het insluitsysteem. 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.

Voor het PR is het criterium waaraan getoetst moet worden, 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 (invloedsgebied). Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt

als gevolg 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 Veiligheidsregio. 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 calamiteitfrequentie afgezet tegen het verwachte aantal doden. Met de komst van de verantwoordingsplicht is de oriëntatiewaarde niet meer dan een ijkpunt in een totale afweging.

verantwoordingsplicht

In de wet- en regelgeving 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, waaronder afgewogen alternatieven en maatregelen. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. In zowel het Bevi (artikel 13 lid 3) als het Bevb (artikel 12) is vastgelegd dat de Veiligheidsregio 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 verantwoordingplicht 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, 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 (zie bijlage 2). Uit het advies (13 juli 2010) blijkt onder meer dat de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van personen in het plangebied als voldoende worden beoordeeld.

risicobronnen

Het plangebied is gelegen in het effectgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat hierbij om de volgende bronnen:

	Bevi-inrichting	PR 10 ⁻⁶	Invloedsgebied
1	JPB Logistics	Gem. 95 m	2720 m
2	Robertus Zaadhandel bv	20 m	nvt
3	LPG tankstation Parkzicht	35 m	150 m
4	LPG tankstation Hoogebrug	40 m	150 m

Overige inrichtingen

5	PQ Silicas bv	15 m (2 x)	nvt
6	Lamico Winschoten bv	35 m (1 x) 23 m	nvt
7	Winpac bv	30 m	nvt
8	Philips Lighting bv	20 m	nvt
		30 m	nvt

Transport gevaarlijke stoffen

9	Rijksweg A7	0 m	200 m
10	N367	0 m	200 m
11	Spoorlijn Zuidbroek - Duitse grens	< 11 m	1500 m
12	Winschoterdiep	0 m	nvt

Buisleidingen

13	N-524-04	0 m	45 m
14	N-524-22	0 m	45 m
15	N-524-24	0 m	75 m

Gasreducerstations

		Afstand tot kwetsbare objecten	Afstand tot beperkt kwetsbare objecten
16	N 125 a	15 m	4 m
17	N 153 a	15 m	4 m
18	N 301 a	15 m	4 m

toetsen plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied zijn acht bedrijven gelegen die een plaatsgebonden risicocontour veroorzaken met een kans groter dan 10^{-6} per jaar. De contouren zijn deels binnen de eigen terreingrens gelegen, deels daarbuiten. De overige risicobronnen veroorzaken geen plaatsgebonden risico met een kans groter dan 10^{-6} per jaar. Voor de volledigheid zijn de inrichtingen die een plaatsgebonden risicocontour kennen wel in bovenstaande tabel weergegeven. Binnen de voorkomende PR 10^{-6} contouren bevinden zich geen kwetsbare objecten, waardoor wordt voldaan aan de grenswaarde. Evenmin bevinden zich beperkt kwetsbare objecten binnen deze contouren, waardoor tevens wordt voldaan aan de richtwaarde.

Gasreducerstations

Binnen het plangebied bevinden zich drie gasreducerstations. Dit zijn weliswaar geen Bevi-bedrijven, maar op grond van het Activiteitenbesluit moeten er wel 'veiligheidsafstanden' worden aangehouden. Deze afstanden zijn gebaseerd op onder andere de capaciteit (m³/uur) van het station. De stations hebben een doorzet van respectievelijk 1.000 m³/uur, 14.000 m³/uur en 1.300 m³/uur. Hierdoor is de aan te houden afstand tot kwetsbare objecten 15 meter en tot beperkt kwetsbare objecten 4 meter.

verantwoording groepsrisico

Inrichtingen

Ten behoeve van de bevi-inrichtingen zijn recent verschillende groepsrisicoberekeningen gemaakt. Voor de verantwoording in onderhavig bestemmingsplan is hiervan gebruik gemaakt. Ten behoeve van de overige inrichtingen bestaat geen wettelijke verplichting tot het opstellen van een verantwoordingsparagraaf.

Shell Parkzicht

Uit berekeningen die zijn verricht in het kader van het verplaatsen van het vulpunt blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. In de berekening (7-12-2009) is tevens de voorgenomen meubelboulevard (buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) meegenomen. In het kader van de ruimtelijke besluitvorming voor de meubelboulevard is door de Regionale Brandweer Groningen advies uitgebracht met betrekking tot de zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Deze worden ter plaatse als voldoende beschouwd. De risico's als gevolg van het tankstation worden derhalve acceptabel geacht.

JPB Logistics

In het kader van de uitbreiding van het opslagen distributiebedrijf JPB Logistics is het groepsrisico berekend (17 juni 2009). Deze is ruim onder de oriënterende waarde gelegen. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Wel zijn binnen het invloedsgebied van JPB Logistics wijziging- en uitwerkingsgebieden aangegeven. De wijziging-/uitwerkingsbevoegdheid betreft enkel de positionering van bouwvlakken. De bestemming als zodanig zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande

bedrijfsbestemming. In het kader van de uitbreiding van de inrichting 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.

Robertus Zaadhandel

Binnen het bedrijf Robertus Zaadhandel vindt onder andere opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. Op 9 juni 2010 is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend aan dit bedrijf. De opslagplaats voor gewasbeschermingsmiddelen heeft een oppervlakte tot 200 m² en een Hi-ex inside air schuimblusinstallatie. Bij een dergelijke opslag is op basis van tabel 3 van bijlage 1 van het Revi het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar 20 meter. Het invloedsgebied is op basis van tabel 2 van bijlage 2 van het Revi niet van toepassing. Derhalve hoeft er ook geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Shell Hoogebrug

De doorzet van LPG-tankstation Hoogebrug is op 10 november 2010 vastgelegd op meer dan 1.000 m³ per jaar. In de beschikking staat dat het groepsrisico is berekend met de LPG-Rekentool en dat deze onder de oriëntatiewaarde ligt. Uit een beoordeling door de Regionale Brandweer van het LPG-tankstation blijkt dat de omgeving geen beperking oplevert voor de doorzet van LPG. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn voldoende. Tot slot bevinden zich geen groepen verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied. De risico's als gevolg van het tankstation worden derhalve acceptabel geacht.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een drietal transportroutes, te weten de A7, N367, de spoorlijn Zuidbroek-Duitse grens en het Winschoterdiep.

A7

De A7 ligt op circa 120 meter van het plangebied. Er is geen 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico. Op basis van het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) moet er een groepsrisicoverantwoording plaatsvinden indien het plangebied zich bevindt binnen 200 meter van een transportroute. Op basis van het Provinciaal Basisnet kan in geval van een overwegend conserverend bestemmingsplan worden volstaan met een beperkt groepsrisicoverantwoording (voorwaarde is dat indien voor een bestemmingsplan nog geen nadere groepsrisicoverantwoording is gemaakt dit tenminste één keer, en tenminste eenmaal per 10 jaar wordt uitgevoerd). Aangezien de PR 10⁻⁸ contour van het plaatsgebonden risico op ca. 106 meter uit de A7 is gelegen is de invloed van de weg op het plangebied gering. Volstaan is derhalve met het advies van de Regionale brandweer. Op basis van dit advies is geconstateerd dat de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het gebied voldoende zijn. Derhalve worden de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de A7 acceptabel

geacht.

N367

De provinciale weg N367 is de rondweg die loopt van de A7 ten oosten van het plangebied richting Blijham. Het plangebied grenst voor een groot deel aan deze weg. Op basis van het Provinciaal Basisnet kan worden geconcludeerd dat er geen 10^{-6} contour aanwezig is of deze ligt op de weg. Binnen 30 meter van de weg worden geen nieuwe objecten mogelijk gemaakt ten behoeve van minder zelfredzame personen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 200 meter van de weg. Aangezien niet eerder een groepsrisicoverantwoording heeft plaatsgevonden, wordt deze voor de N367 hieronder verder uitgewerkt:

1. binnen het invloedsgebied bevinden zich (geprojecteerde) bedrijven. Door de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maken zal het aantal personen toenemen;
2. met behulp van het rekenprogramma RBMII is op 18-10-2010 een berekening gemaakt om de 10^{-6} contour en de 10^{-8} contour te bepalen (zie bijlage 3). Het groepsrisico van de inrichting ligt ver beneden de oriëntatiewaarde en neemt nauwelijks toe door de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt;
3. 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.

Gelet op het bovenstaande worden de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N367 aanvaardbaar geacht.

Spoorvak Zuidbroek - Duitse grens

Het plangebied wordt doorkruist door de spoorlijn van Zuidbroek naar de Duitse grens. 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 hieraan. 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 groepsrisicoverantwoording heeft plaats gevonden, wordt deze voor dit spoorvak hieronder uitgewerkt:

1. binnen het invloedsgebied bevinden zich (geprojecteerde) bedrijven. Door de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maken zal het aantal personen toenemen;
2. met behulp van het rekenprogramma RBMII is op 18-10-2010 een berekening gemaakt om de 10^{-6} contour en de 10^{-8} contour te bepalen. Deze is op basis van de referentiewaarden zoals genoemd in Bijlage IV van het Provinciaal Basisnet respectievelijk 8 en 291 meter. Het groepsrisico vanwege de spoorweg ligt net beneden de oriëntatiewaarde en neemt als gevolg van de ontwikkelingen

die dit plan mogelijk maakt nauwelijks toe (ter plaatse van het wijzigingsgebieden geldt op basis van vigerende bestemmingsplannen thans een bedrijfsbestemming van vergelijkbare aard);

3. 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.

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

Winschoterdiep

Nabij het plangebied bevindt zich het Winschoterdiep. In het definitief-ontwerp Basisnet Water (januari 2008) is het Winschoterdiep aangewezen als een 'Binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'. Dit is de categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen.

Dit betekent dat gelet op het geringe aantal transporten er geen 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico is en er geen groepsrisicoverantwoording nodig is vanwege nauwelijks merkbare effecten van een ongeval. Ook is er geen plasbrandaandachtsgebied.

Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn een drietal hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie gelegen. De 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico van de leidingen is overall 0 m en ligt dus op de leidingen. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarde. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding in acht worden genomen, waarin zich geen bouwwerken of diepwortelende planten mogen bevinden. Op een tweetal locaties binnen het plangebied wordt niet aan deze afstand voldaan, te weten ter plaatse van de J.A Koningsweg 2 (afstand bestaande bebouwing bedraagt 2,9 m) en de Blijhamsterweg 98 (afstand bestaande bebouwing bedraagt 3,9 m). Het invloedsgebied van de leidingen is voor twee leidingen 45 meter en voor één leiding 75 meter. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden van de leidingen mogelijk maakt is er voor gekozen om de hoogte van het GR niet te berekenen. Op basis van Handboek buisleiding in het bestemmingsplan (dd 26 oktober 2010) kan bij een consoliderend bestemmingsplan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording omdat binnen de invloedsgebieden van de leidingen geen ruimtelijke ontwikkeling wordt toegestaan. Er dient uitsluitend te worden ingegaan op rampenbestrijding en zelfredzaamheid. In het advies van de Regionale brandweer Groningen wordt aangegeven dat er geen aanleiding is om extra maatregelen te treffen.

Gelet op het bovenstaande worden de risico's als gevolg van de aanwezigheid van een drietal aardgastransportleidingen in het plangebied acceptabel geacht. Aandachtspunten zijn de twee locaties waar in de huidige situatie zich bebouwing bevindt binnen de belemmerende strook van 5 meter. Nieuwe

bebouwing kan niet worden toegevoegd, vanwege de dubbelbestemming die is opgenomen.

conclusie Het groepsrisico van alle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen wordt, gezien bovenstaande, verantwoord geacht.

4.7. Waterbeheer

Zoals genoemd in onderdeel 3.8. heeft 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 twee verschillende richtingen af. Het deel ten noorden van de Rensel watert in noordelijke richting af, terwijl het gebied ten zuiden daarvan juist in zuidelijke richting afwatert. 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.

riolering In het overgrote deel van Winschoten is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit geldt tevens voor de bedrijventerreinen. Bij herstructurering en/of nieuwe ontwikkelingen zal worden bekeken of het hemelwater kan worden afgekoppeld. Noodzakelijke overstorten van rioolwater op het open water tijdens overvloedige regenval, worden daarmee 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 heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Hunze en Aa's. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit overleg opgesteld.

4.8. Ecologie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Langs de noordwestpunt van de bedrijventerreinen grenst het plangebied aan een onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In het kader van de uitwerking van de EHS zijn, om de diverse EHS-gebieden met elkaar te verbinden, zoekgebieden aangewezen voor ecologische verbindingzones. Dit zijn de zogenaamde natte robuuste verbindingzones en zijn indicatief opgenomen in het POP III. De definitieve begrenzing vindt plaats zodra zekerheid bestaat over de haalbaarheid. Het oostelijke deel van het plangebied wordt overlapt door een dergelijk zoekgebied voor een natte robuuste verbindingzone. Het is niet logisch dat de robuuste verbindingzone aan de westkant van de oostelijke

rondweg komt te liggen. In het vigerende bestemmingsplan is deze grond reeds bestemd als bedrijventerrein. Aangezien dit een actualiseringsplan is en het niet logisch lijkt dat de verbindingszone hier komt te liggen, wordt in onderhavig bestemmingsplan de grond tevens bestemd als bedrijventerrein. Wel is het raadzaam om bij vestiging van nieuwe bedrijven te laten onderzoeken of de betreffende plannen invloed hebben op de PEHS. De provincie is het bevoegde gezag ten aanzien van de PEHS en zij moet beoordelen hoe de ruimtelijke ingrepen zich verhouden tot de realisatie van de natte robuuste verbindingszone.

soortenbescherming

Binnen het plangebied komen waarschijnlijk enkele licht beschermde planten-, amfibieën- en zoogdiersoorten voor. Voor deze licht beschermde 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.

Voor de watergangen in het plangebied wordt niet uitgesloten dat wettelijk beschermde vissoorten niet aanwezig zijn. Indien bij ruimtelijke ingrepen op het bedrijventerreinen werkzaamheden aan de watergangen worden uitgevoerd, dan is nader visonderzoek noodzakelijk om te bepalen of er ten aanzien van vissen een conflict ontstaat met de Flora- en faunawet.

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, 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.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Het nieuwe Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 van kracht geworden. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn echter wel meer situaties waarvoor een, al dan niet vormvrije, beoordeling moet plaatsvinden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Hierdoor moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de D-lijst, maar beneden de daar genoemde drempelwaarde vallen, bepaald worden of een m.e.r.(beoordelings) plicht aan de orde kan zijn.

Een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd indien er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein groter dan 75 hectare. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is, achten wij het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. De zware milieucategorieën waren reeds mogelijk in de vigerende bestemmingsplannen. Omdat er een paar kleine wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd (kleiner dan 75 hectare en derhalve onder de drempelwaarde) is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

m.e.r.-beoordeling

Het gebied is niet als kwetsbaar gebied aangemerkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Langs de noordwestpunt van de bedrijventerreinen grenst het plangebied aan een onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied maakt dus geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied, waardoor er enkel sprake zal zijn van externe werking. Naast het effect op het Natura 2000-gebied is een aantal andere aspecten van belang. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bedrijventerrein is geluidgezoneerd. In het plangebied kunnen

daardoor grote lawaaimakers worden gevestigd, maar dit is geen wijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. De archeologische waarden in het plangebied worden tenslotte ook beschermd.
Een m.e.r.-beoordeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008.

digitalisering

Sinds 1 januari 2010 is een gemeente eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. De terminologie hiervan is hierdoor gewijzigd. De SVBP is hier echter nog niet aan aangepast. Er is derhalve een werkaafspraak opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. 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

Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.

systematiek

De plansystematiek is gebaseerd op een gebiedsgerichte benadering. Dit houdt in dat straten en ondergeschikte groenstructuren, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen niet apart worden bestemd, maar worden ondergebracht in een overkoepelende bestemming Bedrijventerrein. 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. Op eenzelfde wijze zijn de woningen aan de westzijde voorzien van een overkoepelende bestemming Woongebied.

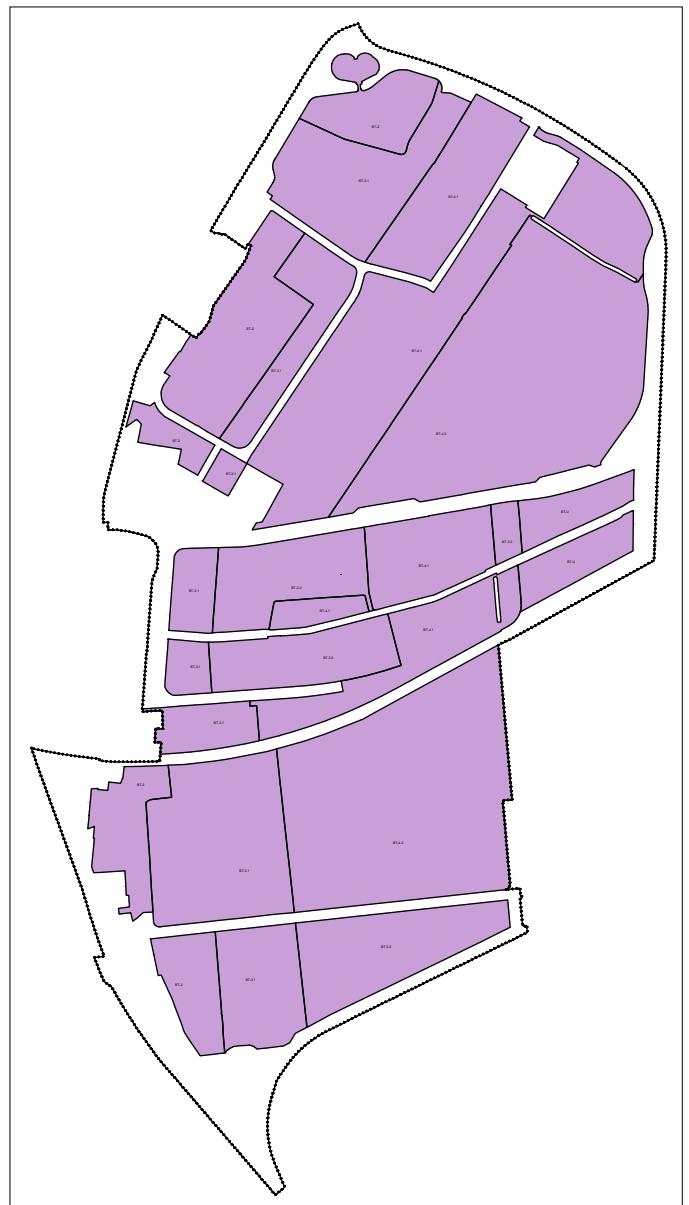
flexibiliteit

In algemene zin geldt dat meestal voor globale bestemmingsplannen (verbeeldingen) wordt gekozen wanneer de exacte invulling nog onduidelijk is. Zoals aangegeven in eerdere delen van de toelichting is hiervan binnen het plangebied Bedrijventerreinen geen sprake. Het gaat grotendeels om bestaande bebouwing op een bestaand bedrijventerrein. 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 is dan ook gekozen voor een systematiek, waarbij relatief gedetailleerd op de kaart wordt aangegeven waar gebouwd kan worden. Toekomstige (grootschalige) ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een uit te werken bestemming, 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 in eerste instantie zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet, zoals die is gekozen in de Voorbeeldregeling Winschoten ten behoeve van actualisering bestemmingsplannen (december 2002). Daarin wordt aangegeven welke plansystematiek wordt beoogd bij de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Winschoten. Zo wordt geen onderscheid in hoofd- en bijgebouwen gemaakt en wordt alleen de hoofdwegenstructuur in een afzonderlijke verkeersbestemming opgenomen. Een beschrijving in hoofdlijnen wordt niet gehanteerd. Aan huis verbonden beroepen zijn binnen het woongebied toegestaan. De pedicure en schoonheidsspecialist vallen hier onder, in tegenstelling tot de meer omvangrijke 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. Daarnaast zijn de planregels van het voorliggende bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening 2008. Bij de volgende toelichting op de artikelen 6 t/m 10 (Bedrijventerrein 2 t/m 4.2) 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 ingegaan op de systematiek van de bouwregels, afwijkingsmogelijkheden, 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.



Bedrijventerrein

Veruit het grootste deel van het plangebied is bestemd als Bedrijventerrein. Er is voor gekozen om op basis van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) onderscheid te maken in vijf verschillende bestemmingen corresponderend met de bedrijfscategorieën 2 t/m 4.2. Hierbij is een zo logisch mogelijke begrenzing gehanteerd welke tevens zoveel mogelijk rekening houdt met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Winschoten 2004. Dit houdt in dat de bestemming Bedrijventerrein 2 zoveel mogelijk op de westelijk gelegen woongebieden aansluit en dat de ‘zwaardere’ bestemmingen Bedrijventerrein 4.1 en Bedrijventerrein 4.2 zoveel mogelijk in de oostelijke helft van het plangebied zijn gelegd. Naast deze oost-westelijke opbouw is het grootste deel van de gronden langs de randen van het plangebied (zichtlocaties) en De Rensel van een minder ‘zware’ bestemming voorzien (t/m bedrijfscategorie 3.2). Enkele bestaande afwijkende bedrijfsactiviteiten zijn van een specifieke aanduiding voorzien. Het betreft hier de Timmerfabriek en de Verffabriek aan de J.A. Koningstraat en de Glasfabriek aan de P. van Dijkstraat. De rond de bedrijven voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen

vallen binnen deze bestemming

Binnen de verschillende bedrijfsbestemmingen zijn in principe geen bedrijfswoningen toegestaan, behoudens bestaande bedrijfswoningen, welke nader zijn aangeduid op de verbeelding. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is in principe dan ook niet mogelijk. Voor 'zelfstandige' woningen is in principe ook geen plaats op een gezoneerd industrieterrein aangezien deze een belemmering vormen voor de (akoestische) gebruiksmogelijkheden van het industrieterrein. Bij beëindiging van de woonfunctie van een bestaande bedrijfswoning kan het bestemmingsplan dan ook worden gewijzigd door de betreffende aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

Detailhandel is slechts toegestaan indien deze ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteit. Zelfstandige detailhandel is enkel toegestaan indien het gaat om de verkoop van auto's, motoren, boten en caravans, de zgn. ABC-goederen.

Naast detailhandel komen op sommige locaties op het bedrijventerrein tevens zelfstandige kantoor- en diensverlenende functies voor. Ook deze zijn specifiek aangeduid. Buiten de aangeduide gronden zijn genoemde functies enkel als ondergeschikte activiteit toegestaan. Ook hier geldt dat na beëindiging van het huidige gebruik het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd kan worden. Overigens is dit laatste ten aanzien van de kantoorfuncties in de noordwestelijke hoek van het plangebied niet aan de orde.

Ten aanzien van de bouwregels geldt dat alle bouwwerken in principe binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij over het algemeen een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. Bestaande afwijkende bouwhoogtes zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Daarnaast geldt dat op de zichtlocaties langs de rondweg tevens een minimale bouwhoogte is aangegeven (conform de uitgangspunten in het Beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein Winschoten' (2008). Een specifiek te noemen afwijking vormt de bestaande voetgangers-/nutsleidingenbrug over het spoor. Deze is middels de aanduiding 'brug' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein 3.1' geregeld.

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.

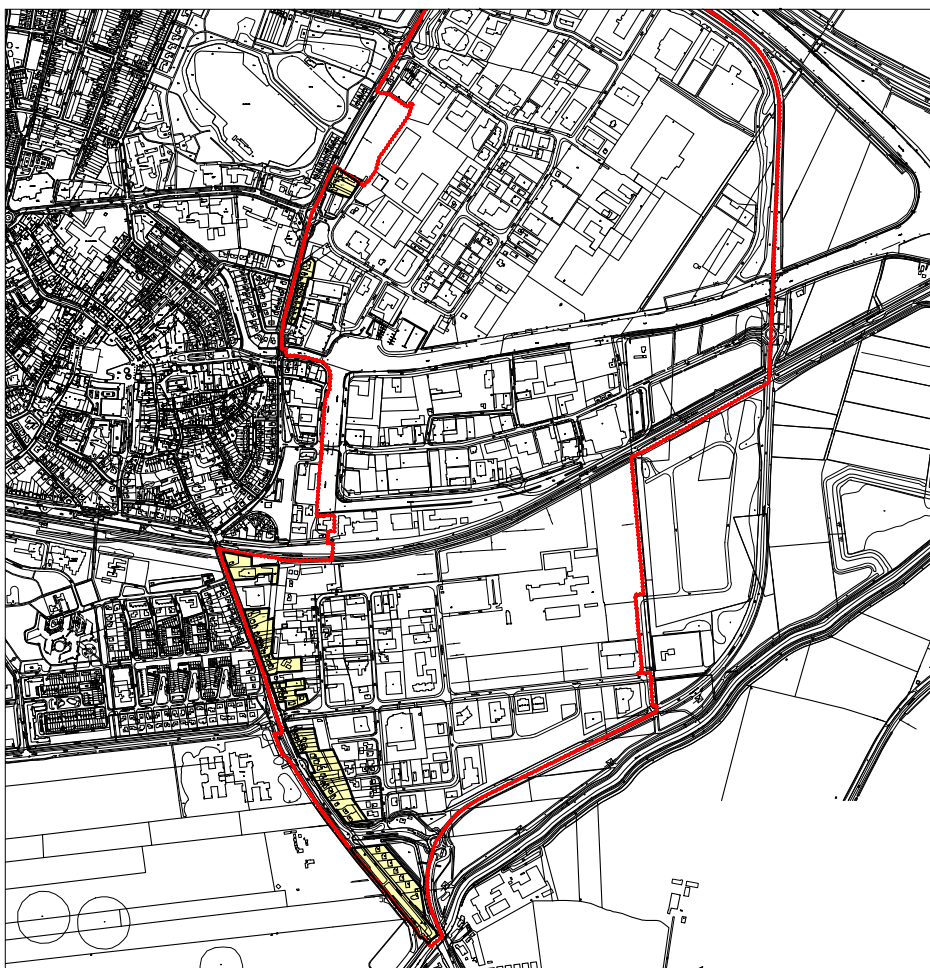
Woongebied

De lintbebouwing langs de Beertsterweg en de Blijhamsterweg

is onder de bestemming Woongebied gebracht (artikel 19). De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan. Een definitie hiervan is opgenomen in de begripsbepaling (artikel 1). Deze passen binnen de woonomgeving en worden daarom als zodanig mede bestemd. Er gelden wel voorwaarden aangaande de gebruiksoppervlakte.

De bestemming Woongebied maakt, evenals de bedrijfsbestemming, 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. Uitgangspunt bij deze keuze is onder andere dat het, voor zover gebruik binnen de woonfunctie valt, niet uitmaakt waarvoor welk deel van de bebouwing gebruikt wordt. Wel van belang is de schaal van een gebouw ten opzichte van het perceel waarop het staat. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarin staat hoeveel 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 flexibiliteit 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 uitzondering van het vervangen van bestaande woningen of nieuwbouw die op grond van reeds eerder genomen ruimtelijke besluiten (inclusief verleende bouwvergunningen) mogelijk wordt gemaakt. Het aantal woningen mag per bouwvlak niet toenemen. Onderhavig 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 er binnen deze bestemming geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen geldt dit voor alle soorten bebouwing, inclusief overkappingen. Alleen vergunningsvrije gebouwen 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 19.2.1 onder d t/m g opgenomen. 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 19.2.1. onder d en e 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 uit 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 gebouw 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.

garageboxen

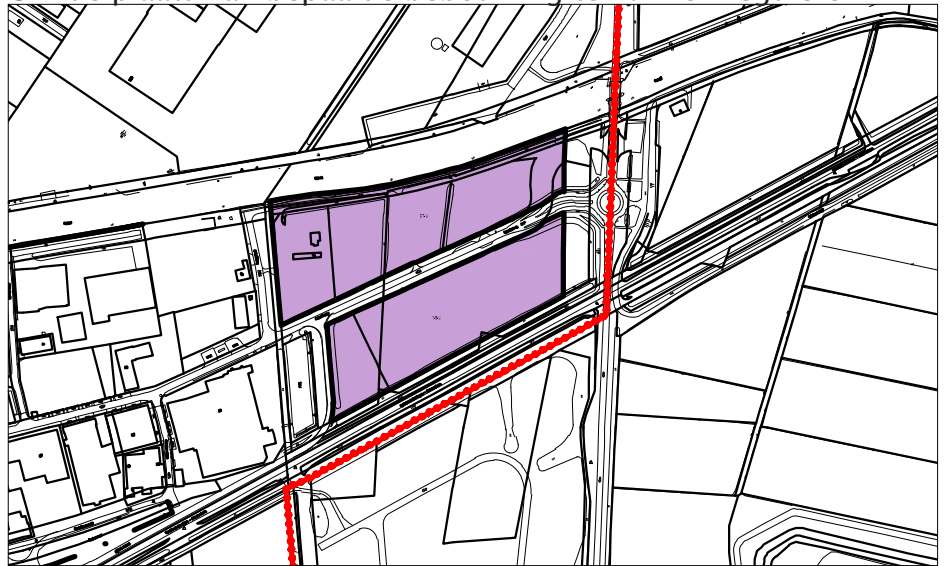
Voor garageboxen geldt dat deze alleen mogen worden gebouwd op de daarvoor aangeduide gronden.

Maximum aantal aaneen te bouwen woningen

Het uitgangspunt binnen deze bestemming is dat woningen vrijstaand worden gebouwd, tenzij middels de aanduiding “twee aaneen” anders is bepaald. Deze aanduiding betreft bestaande aaneen gebouwde woningen aan de Blijhamsterweg en de Beertsterweg.

Nadere eisen

Om de plaats van bepaalde bebouwing te kunnen reguleren



uit te werken bedrijventerrein

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

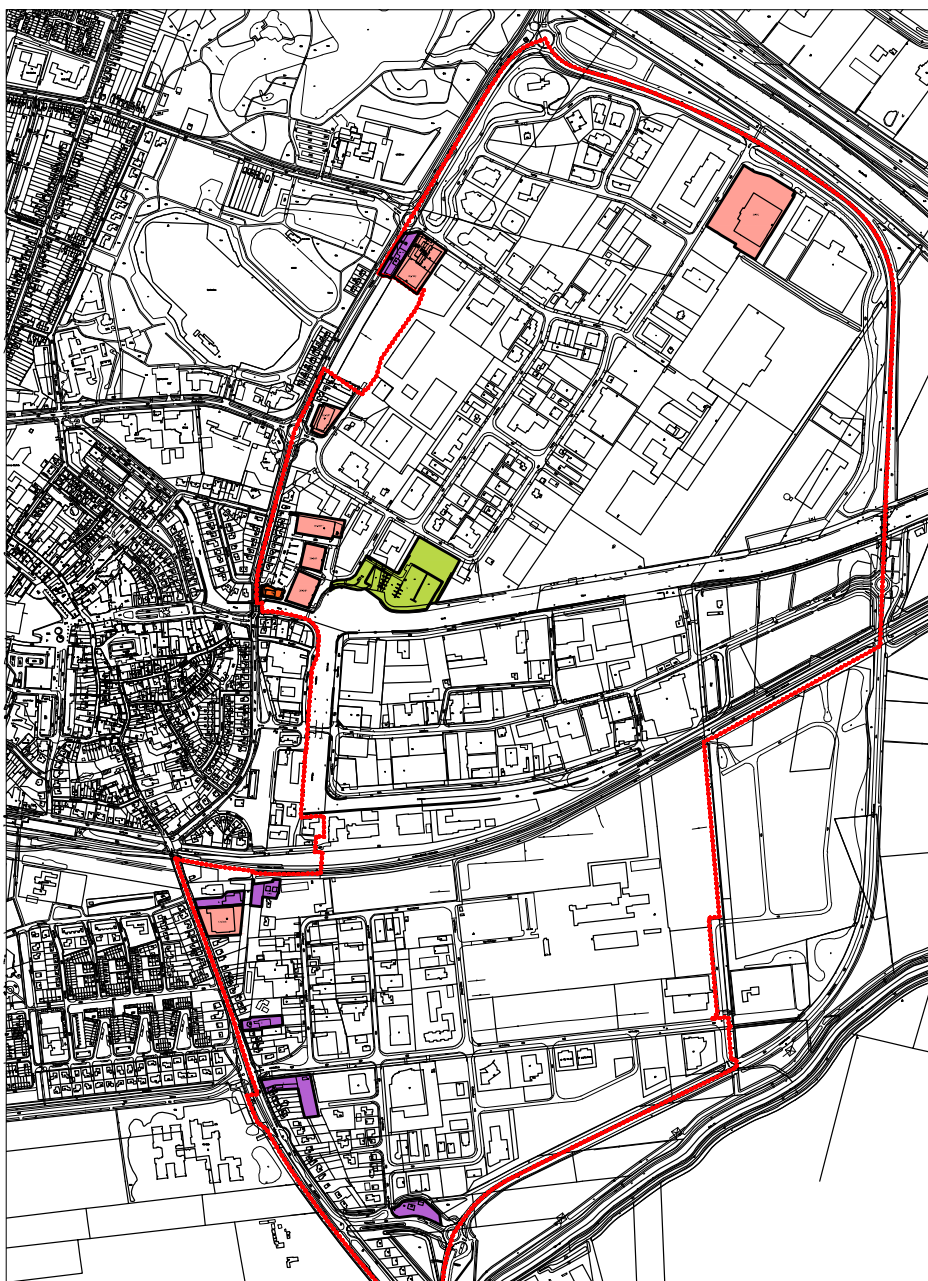
Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van een aantal regels. Afwijken voor de bouw van nieuwe woningen, anders dan binnen daarvoor op de verbeelding aangeduide vlakken, is niet toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met de actuele (provinciale) woningbouw contingentafspraken. Verder kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregel teneinde, onder bepaalde voorwaarden, ruimte te beiden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten), anders dan nu bestaand. Afwijken van de bouwregels is 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.

Bedrijf

Deze bestemming (artikel 3) regelt de bestaande bedrijven aan de Blijhamsterweg. De categorieën 1 en 2 van de (eveneens

Legenda overige voorzieningen

- recreatie 
- bedrijven 
- detailhandel 
- horeca 
- plangrens 



als bijlage 1 aan de planregels toegevoegde) Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan (maximaal één per bedrijf). Als strijdig gebruik is onder meer het gebruik van gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel van bedrijfsgebouwen als opslagterrein aangemerkt.

**Uit te werken
bedrijventerrein**

Momenteel wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het oostelijke deel van het bedrijventerrein De Rensel. Aangezien op dit moment nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze uitwerking hiervan zal zijn, zijn de gronden voorzien van een nader uit te werken bestemming Bedrijventerrein (artikel 20). De maximaal toe te stane bedrijfscategorie is 3.2. Van belang bij de verdere uitwerking is de aandacht voor de oostelijke entree van De Rensel en de invulling van de noordelijke gronden met watergebonden bedrijvigheid (zoals verwoord in het Beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein Winschoten' (2008).

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 - verkooppunt
van motorbrandstoffen
met LPG**

Binnen het plangebied zijn twee tankstations gelegen welke onder meer LPG verkopen. Vanwege het bijbehorende risicovolle karakter zijn beide percelen specifiek bestemd. Ook de veiligheidszone is op de verbeelding weergegeven (gebiedsaanduiding).

Detailhandel

De bestemming Detailhandel - Detailhandel volumineus (artikel 11) betreft een aantal gebouwen waarin volumineuze detailhandelsfuncties zijn gevestigd. Deze zijn vooral langs de westzijde van het plangebied gelegen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan welke naar aard en omvang van de producten (zoals bouwmarkten en meubelzaken) redelijkerwijs niet in het reguliere winkelcentrum van Winschoten thuis hoort. Het bestaande tuincentrum aan de Papierbaan is van een specifieke maatbestemming Detailhandel - Tuincentrum (artikel 12) voorzien zodat zich alhier geen perifere detailhandel, anders dan een tuincentrum, zal kunnen vestigen.

Groen

De belangrijkste groenstructuren (inclusief water) in de wijk zijn voorzien van een bestemming Groen (artikel 13). Het betreft hier de groenelementen langs de Rondweg en het spoor. Gebouwen mogen niet gebouwd worden, maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan (waaronder speelvoorzieningen). Ter plaatse de aanduiding 'brug' is een (bestaande) voetgangers-/nutsleidingenbrug over het spoor mogelijk gemaakt.

Horeca

Artikel 14 betreft de bestemming Horeca. Op de gronden is horeca in de categorie I toegestaan (onder andere ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en dergelijke). Binnen het plangebied betreft dit één perceel.

Recreatie

Binnen het plangebied komt één locatie voor met de bestemming recreatie (artikel 15). Het gaat hier om een

jachthaven voor plezierjachten met bijbehorende faciliteiten zoals een horecagelegenheid (ter plaatse van de aanduiding 'horeca van de categorie 1'), toiletgelegenheid en een verblijf met enige opslagruimte voor de havenmeester. De bestemming heeft dan ook de aanduiding jachthaven gekregen. Binnen de bestemming zijn in beginsel gebouwen enkel binnen een aangegeven bouwvlak toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kunnen maximaal twee gebouwen ten behoeve van de jachthaven cq recreatieve bestemming buiten het bouwvlak worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mogen uiteraard bouwwerken (zoals steigers) ten behoeve van het aanleggen van boten en dergelijke, worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte hierbij bedraagt 2 meter.

Verkeer

Deze bestemming (artikel 16) betreft alle openbare wegen met een min of meer doorgaande verkeersfunctie binnen het plangebied. 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 gebouw zijnde, geldt een hoogte van 3 meter.

Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming (artikel 17) betreft de spoorweg. Inhoudelijk gelden grotendeels dezelfde regels als voor 'Verkeer'. Ter plaatse de aanduiding 'brug' is een (bestaande) voetgangers-/nutsleidingenbrug over het spoor mogelijk gemaakt.

Water

Binnen het plangebied zijn de hoofdwatgangen voorzien van de bestemming 'Water' (artikel 18). Steigers zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. Middels een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan en steigers toestaan buiten de aanduiding 'steiger'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan op een aangemeerde boot (bedrijfsboot). Het gaat hierbij om onderhoudswerk ten behoeve van de scheepsvaart. Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ter laatste van de aanduiding 'brug' mag hiervan worden afgeweken ten behoeve van een fietsbrug tot een maximale hoogte van 6 meter. Als specifiek strijdig gebruik is het permanent aanmeren van (woon)boten genoemd.

Dubbelbestemmingen

Binnen het plangebied komt een aantal dubbelbestemmingen voor, te weten: 'Leiding – Gas', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemmingen zijn ter bescherming van respectievelijk een hogedruk aardgastransportleiding op het industrieterrein Hoogbrug, de hoogspanningsleiding aan de zuidkant van het plangebied en de boezemkades langs de Rensel. Voor alle gronden geldt in beginsel een bouwverbod voor het oprichten van bouwwerken. In overleg met de leidingbeheerder c.q. het Waterschap kan hier middels een omgevingsvergunning van worden afgeweken. Gezien de ondergrondse ligging van de hogedruk aardgastransportleiding is ter plaatse van de bestemming 'Leiding – Gas' tevens een 'omgevingsvergunning

voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' vereist.

Gebiedsaanduidingen

Binnen het plangebied komen naast bestemmingen en dubbelbestemmingen tevens enkele gebiedsaanduidingen voor welke grotendeels dienen ter bescherming van gevoelige en/of kwetsbare bestemmingen enerzijds, en anderzijds om voldoende milieugebruiksruimte te kunnen handhaven. Het gaat hierbij om een geluidszone wegverkeerslawaaï langs de Beertsterweg en de Blijhamsterweg, een geluidszone – industrielawaaï rondom het industrieterrein en verschillende veiligheidszones (bevi, LPG en transport gevaarlijke stoffen) rondom risicobronnen en transportroutes op het bedrijventerrein. Een vijfde gebiedsaanduiding betreft een 'Wro-zone – wijzigingsgebied' op het industrieterrein Reiderland. Ter plaatse mag middels een wijzigingsprocedure het terrein worden voorzien van bouwvlakken. De wijzigingsbevoegdheid is in de regels opgenomen in artikel 10. De 'Wro-zone – ontheffingsgebied' regelt dat ter plaatse een bouwhoogte van 18 meter kan worden toegestaan voor maximaal 10% van het bebouwd oppervlak.

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 27 bevat de anti-dubbelregel, gevolgd door de algemene aanduidingsregels in artikel 28 ten behoeve van geluid- en veiligheidszones. In artikel 29 zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen/begrenzingsen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. Een algemene wijzigingsbevoegdheid om binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone – Bevi' en/of 'Veiligheidszone – lpg' en/of 'Veiligheidszone - transport gevaarlijke stoffen' toe te voegen aan de verbeelding is onder artikel 30 opgenomen. De regels in artikel 31 betreffen het Overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 32 de Slotregel met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

uitvoerbaarheid	De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor Winschoten-Bedrijventerreinen maakt onderdeel uit van een grootschalige actualiseringsoperatie van alle plannen binnen de kern Winschoten. De oude bestemmingsplannen, waarvan ongeveer tachtig procent verouderd was, zijn teruggebracht tot een kleiner aantal. Begin 2004 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de algehele actualisering, waarvan het bestemmingsplan Bedrijventerreinen het laatste is.
inspraak	Het bestemmingsplan is begin 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.
overleg	Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg tevens naar onderstaande instanties worden gezonden: 1. Provincie Groningen, 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. Gasunie; 9. Tennet; 10. Prorail 11. Arriva Ingebrachte overlegreacties zijn in een reactienota van een antwoord voorzien. Deze is als bijlage 4 bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Daar waar nodig is het ontwerp bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het voorontwerp.
zienswijzen	Het ontwerp bestemmingsplan is begin 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. Het plan is naar aanleiding hiervan op diverse punten aangepast.

