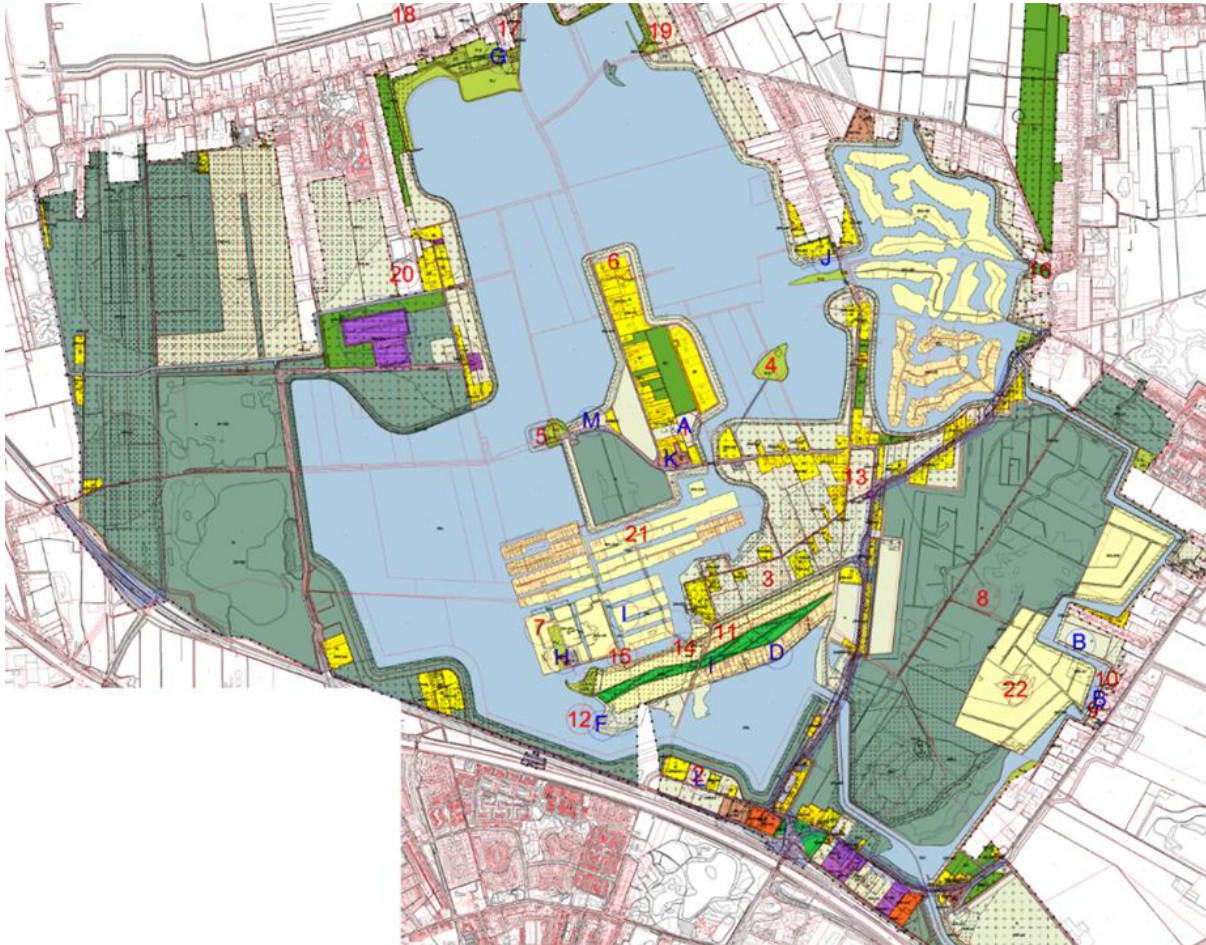


Op weg naar het ontwerpbestemmingsplan Blauwestad 2020

Kladkaart



Versie 2017

Cijfers en letters verwijzen naar te wijzigen bestemmingen/aanduidingen.

De opdracht is: ruime bestemmingen die en een flexibel kader bieden voor toekomstige ontwikkelingen.

Inleiding:

Voor de gehele ontwikkeling van Blauwestad (2040) blijft het oorspronkelijke uitgangspunt, zijnde de realisatie van circa 1.250 woningen, van toepassing. De hoogste dichtheid met een aantal van maximaal 350 woningen, wordt gerealiseerd in Het Havenkwartier, conform de stedenbouwkundige proefverkaveling d.d. 28 oktober 2019.

Ten aanzien van de realisering van maximaal 350 woningen in het Havenkwartier wordt er van uitgegaan dat in de andere woongebieden minder dan het maximum van 250 woningen per gebied wordt gerealiseerd en dat de verkoop hierop wordt afgestemd. De eerder gehanteerde demarcatiegrens op een prijsniveau van € 325.000,- blijft gehandhaafd, waarbij inbegrepen meerwerken, zoals een (luke) badkamer, keuken, garage en inrichtingskosten tuin.

Onder deze grens mogen vanaf de fase 5 van het 'plan Geveke' (eerdere besluitvorming Stuurgroep over fase 1 tot en met 4 'plan Geveke' en plan 'Havenmeester' valt onder de oude afspraken) de komende jaren maximaal 30 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal wordt opgenomen in de nieuwe woonvisie van de gemeente Oldambt.

10 meest in het oog springende wijzigingen

1. Oostereinde

2012



2019



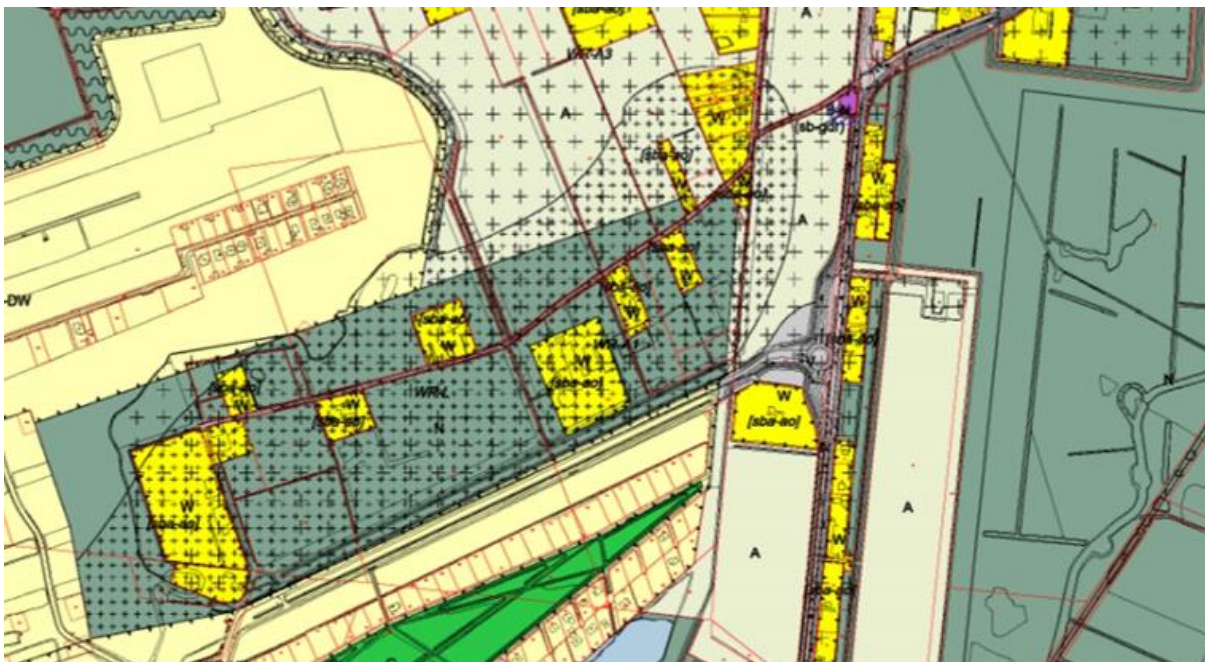
Gedeeltelijke wijziging van Agrarisch naar Wonen (mits er op dit moment een bedrijfswoning aanwezig is). Op de tussenliggende kavels is een wijzigingsbevoegdheid gelegd om dezelfde bestemmingswijziging mogelijk te maken. Met deze bevoegdheid is hiermee ook sprake van delegatie van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

Tevens is op dit gebied de ruime woon-werkregeling uit het bestemmingsplan Midwolda-Oostwold van toepassing. Dit betekent dat hier een soort van woon-werkkavels ontwikkeld kunnen worden. De Blauwe Loper is buiten het plangebied gelaten.

Voorstel om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor Oostereinde 24 Winschoten. Op dit moment een horeca bestemming en in het licht van het onderzoek van de provincie Groningen naar de verkeersintensiteit van de Blauwe Roos, ligt er op deze locatie mogelijk een oplossing door 'Verkeer' na wijziging op te nemen. Met deze bevoegdheid is hiermee ook sprake van delegatie van de gemeenteraad naar het college van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

2. Schaapskooi/Nieuwe Loods

2012



2019



Twee wijzigingsbevoegdheden: één voor een schaapskooi met bedrijfswoning en één voor een opslagloods met bedrijfswoning. Waar welke voorziening komt is nog niet vastgelegd. De ruimtelijke kwaliteitseisen evenmin.

Aanpassing:

Het gebied Ekamp staat bekend als wonen in een natuurlijke omgeving en de omgeving straalt rust en ruimte uit.

Het toevoegen van twee bedrijfswoningen met schuren heeft ruimtelijk en landschappelijk teveel impact in Ekamp.

Een optie is om voor de Ekamp te kiezen voor 1 bedrijfswoning met schuur t.b.v. de schaapskooi en verder te verwijzen naar de bestaande en nieuwe mogelijkheden hiervoor aan het Oostereinde, zoals staat aangegeven onder 1.

Met de hiervoor op te nemen wijzigingsbevoegdheid is ook sprake van delegatie van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

3. Groeveweg e.o.

2019.



Kleinere wijzigingen:

Eiland de Flintenberg, bestemming Recreatie-dagrecreatie. Voor de verblijfsrecreatie (maximaal 3 vakantiewoningen) wordt binnen de bestemming ook verblijfsrecreatie bij recht mogelijk gemaakt, met als uitgangspunt hoogwaardige architectuur, onder begeleiding door de stedenbouwkundige van de gemeente Oldambt en akkoord in het Bouwteam Blauwestad.

Op dit moment is de Flintenberg in gebruik als tijdelijk gronddepot en waarvoor onlangs een aanvraag omgeving vergunning is ingediend.

Schiereiland Clingeweg mede bestemd voor ondergeschikte horeca. Hier kan dus bijv. een kiosk worden gerealiseerd.

Aanpassing:

De locatie is het onderzoeken waard of lichte horeca een aanvulling is voor de recreatieve beleving van het gebied. Door middel van het opnemen van een seizoen standplaats vergunning voor de periode van 1 april tot 1 oktober eerst als een pilot beschouwen.

Bij voldoende belangstelling en meerwaarde vanuit de pilot kan hierna middels een separate procedure planologische medewerking worden verleend aan een permanente invulling met een kiosk.

Voor de woningen aan de kop van de Groeveweg is de bouwhoogte verhoogd van 8,5 naar 12 m, zodat de woningen boven de dijk uit komen.

4. Havenkwartier

2019



Havenkwartier krijgt een ruimere bestemming waarbij naast vrijstaande ook rijenwoningen en twee-onder-een-kappers zijn toegestaan. Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan.

Het gebied ten oosten van de haven wordt mede bestemd voor woon-werkcombinaties, met in de plint functies vanuit ambacht, toerisme, recreatie, watersport, dienstverlening, horeca.

Ambtelijk voorstel vanuit de gemeente:

Van belang is te benoemen de reikwijdte van Het Havenkwartier, tot aan de landtongen, zoals Hoogtij, Kaap de Goede Hoop etc.

Tevens kan hier gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 12 meter bij recht en bij afwijking tot een bouwhoogte van 14 meter. Dit betreft overigens het zogenaamde 'kadegebouw'.

Waterwoningen zijn als nieuw bouwsegment langs de Hoofdstraat opgenomen.

Aanpassingen:

De mogelijkheid voor waterwoningen langs de Hoofstraat is van stedenbouw niet wenselijk.

In de omgeving van de Vlintenberg richting het eiland Kikkerweg wordt een zoekgebied aangewezen op de verbeelding (plankaart) en hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor drijvende woningen.

In overleg met de stedenbouwkundige en na akkoord vanuit de gemeente Oldambt en de provincie Groningen worden onderstaande 4 locaties op de verbeelding opgenomen als zoekgebied voor 'drijvende woningen' en in de planregels wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Lijnlael

Lijn Pad

De afstand of

Onttrek:

Gebied:

Muisaans





Liniaal

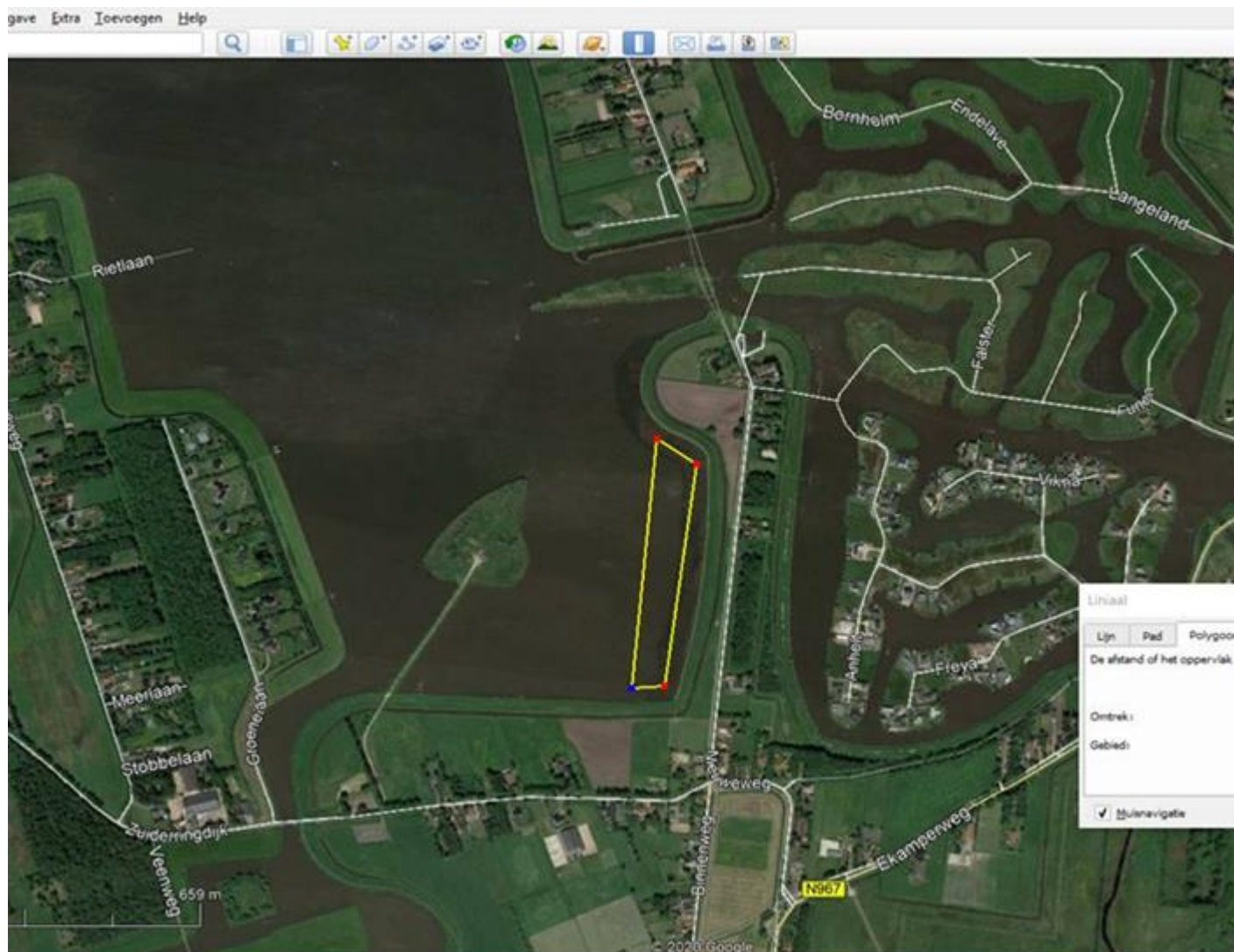
Lijn Pad Polygoon

De afstand of het oppervlak

Onttrek:

Gebied:

Muisnavigatie

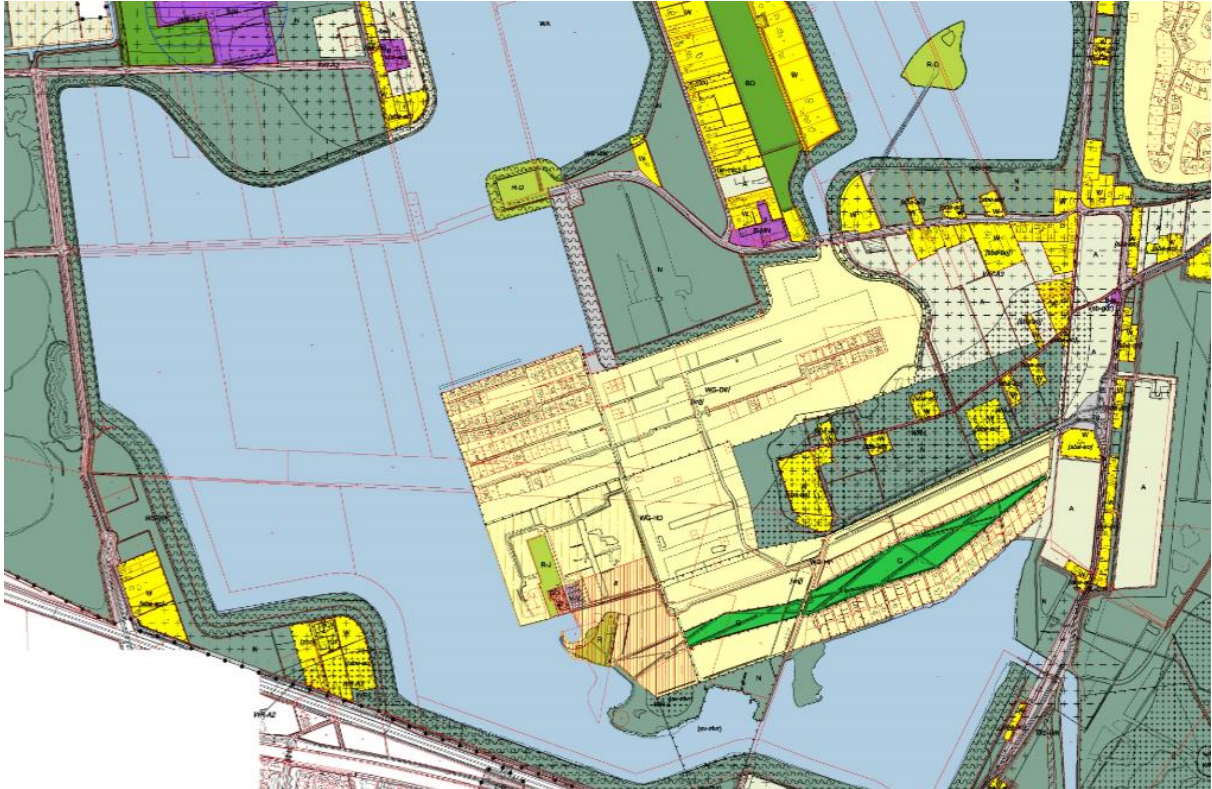


Aan de hand van een nadere ruimtelijke verkenning door de stedenbouwkundige naar overige locaties voor watergebonden woningen, worden deze locaties verkend in het Bouwteam Blauwestad en bij een akkoord meegenomen als ambtshalve wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Blauwestad herziening 2020' door de gemeenteraad.

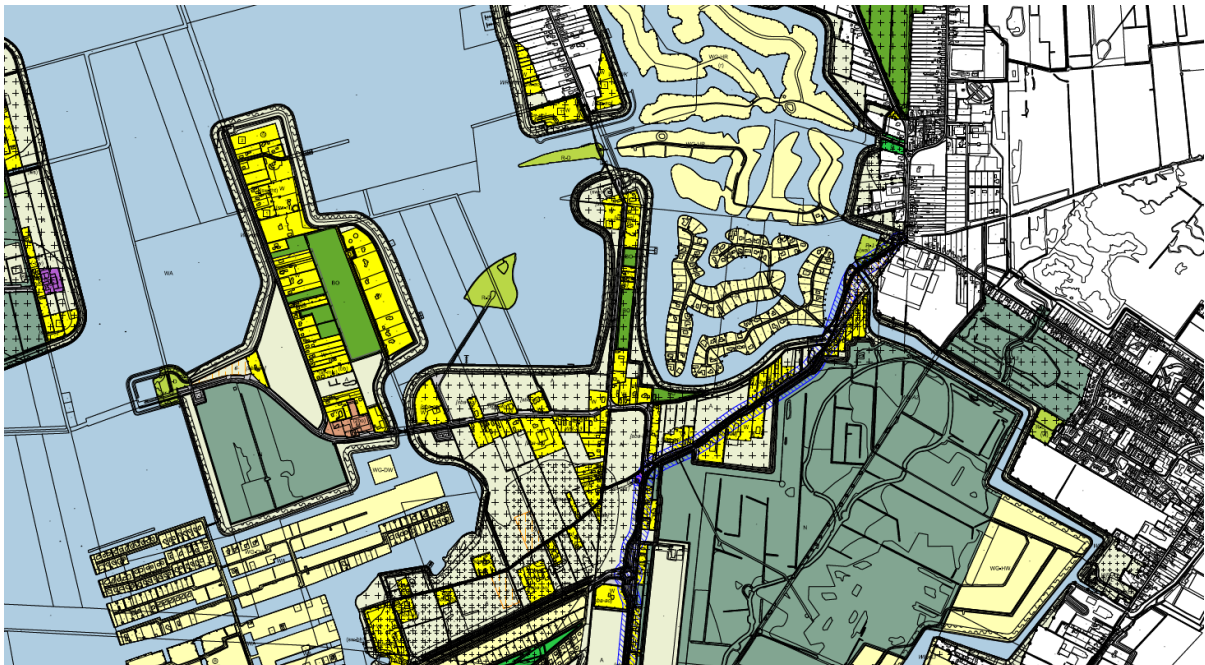
Met de hiervoor op te nemen wijzigingsbevoegdheid is ook sprake van delegatie van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

5. Afstemming Omgevingsverordening (natuur)

2012

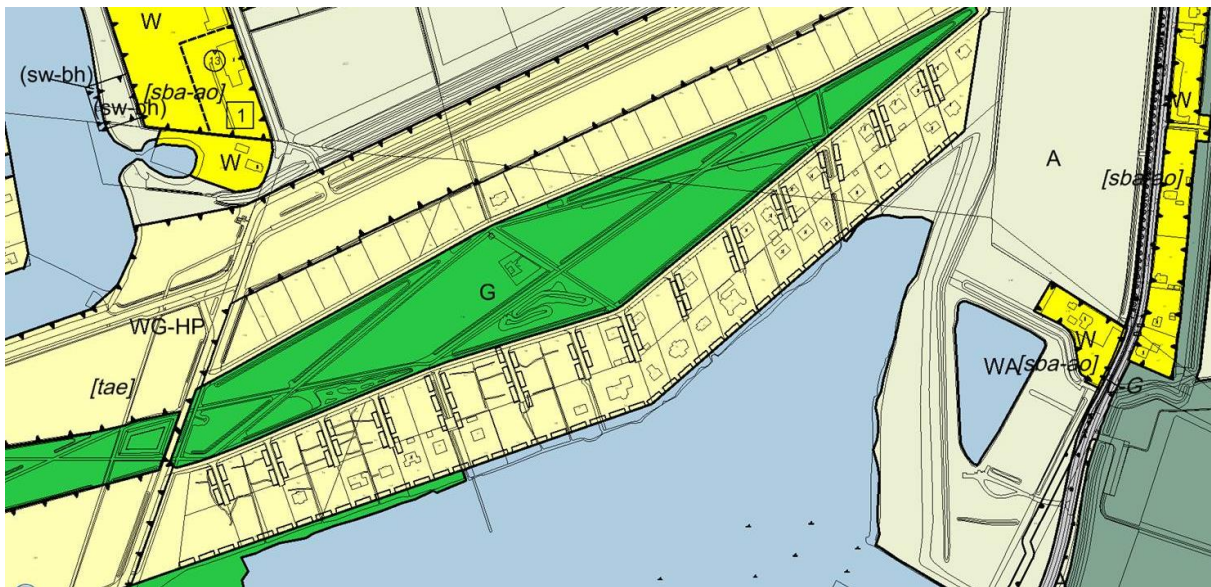


2019



Plan is afgestemd op de meest recente Omgevingsverordening. Grootste wijziging betreft de natuurbestemming binnen het plan. Daar waar de verordening niet langer uitgaat van NNN of 'overige natuur buiten NNN', is gekozen voor een agrarische bestemming. Dit heeft vooral in het gebied rond de Ekamperweg tot aanpassingen geleid.

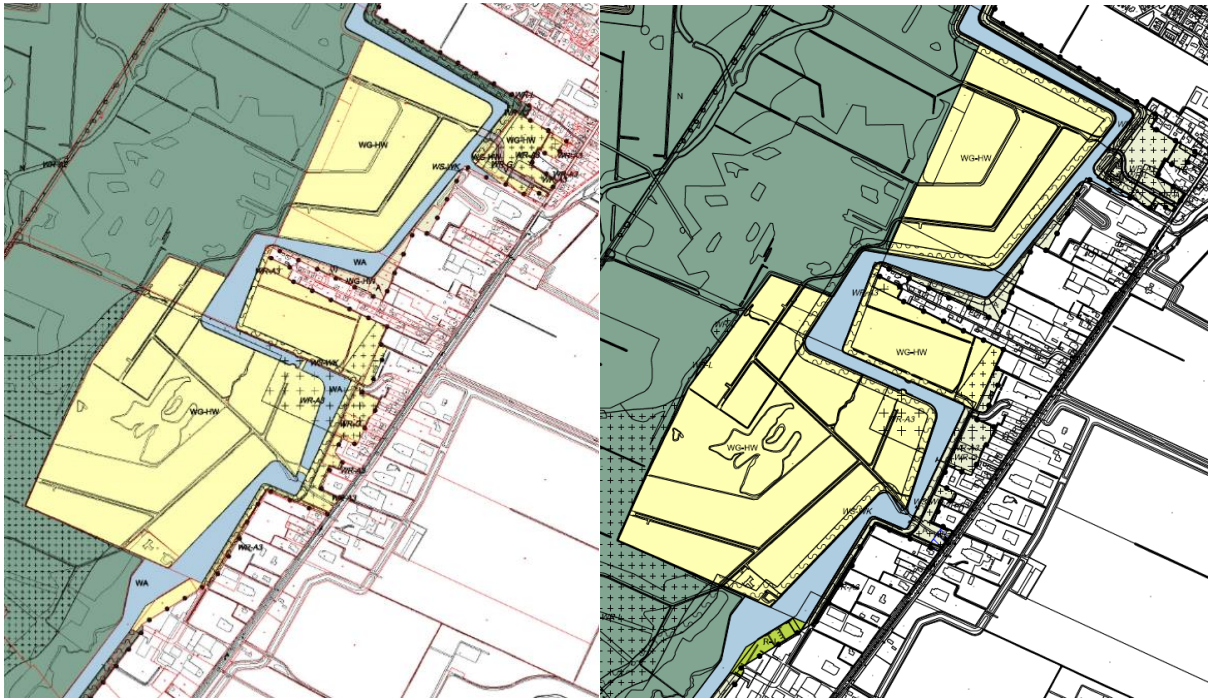
6. Het Park



Voor Het Park zijn verschillende regelingen opgenomen voor de woningen die aan het park en aan het water grenzen. De oriëntatie van deze woningen op het water dan wel op de plaatselijke insteekweggetjes is daarmee geborgd (o.a. middels gevellijnen).

Daarnaast is voor de nog niet verkavelde gebieden, aan de Vliegenzwam, een aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen, zodat hier naast vrijstaande woningen ook twee-onder-een-kappers, boven de demarcatiegrens vanaf € 325.000,-, gerealiseerd kunnen worden.

7. Kavels achter Beerta

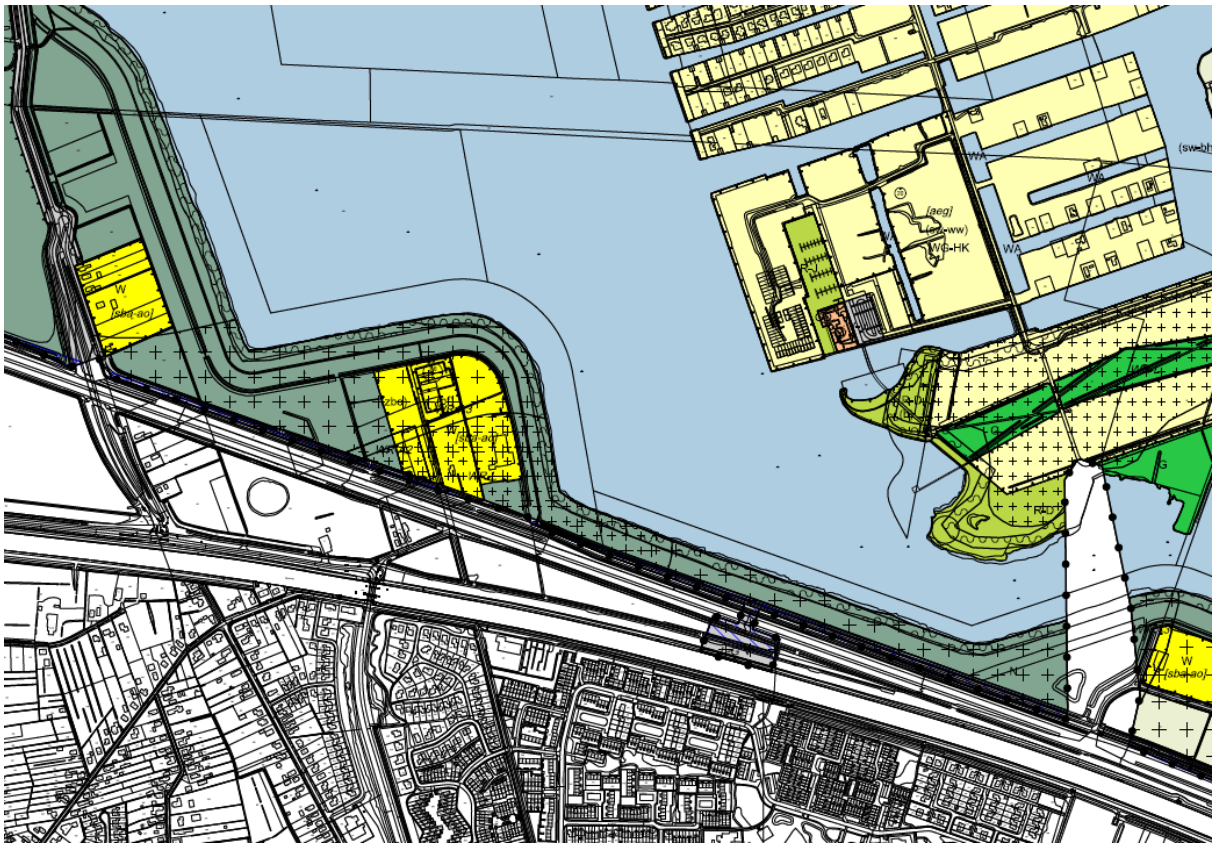


Aangezien het ongewenst is dat er op deze kavels gebouwd wordt, is de woonbestemming vervangen door een Agrarische bestemming.

Ambtelijk voorstel gemeente:

De gronden achter de woningen langs de Hoofdstraat te voorzien met de aanduiding 'tuin of erf'.

8. Wilgenborg



De wijzigingsbevoegdheid naar evenemententerrein is komen te vervallen. Tevens is ervoor gekozen om hier geen afzonderlijke bestemming aan toe te kennen, zodat de gemeente hier steeds op basis van vergunningverlening invloed op het gebruik en de inrichting van dit terrein kan blijven uitoefenen.

9. Jachthaven Midwolda

2012



2019



Voor de jachthaven van Midwolda is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat er een havengebouw gerealiseerd kan worden. Met deze bevoegdheid is hiermee ook sprake van delegatie van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

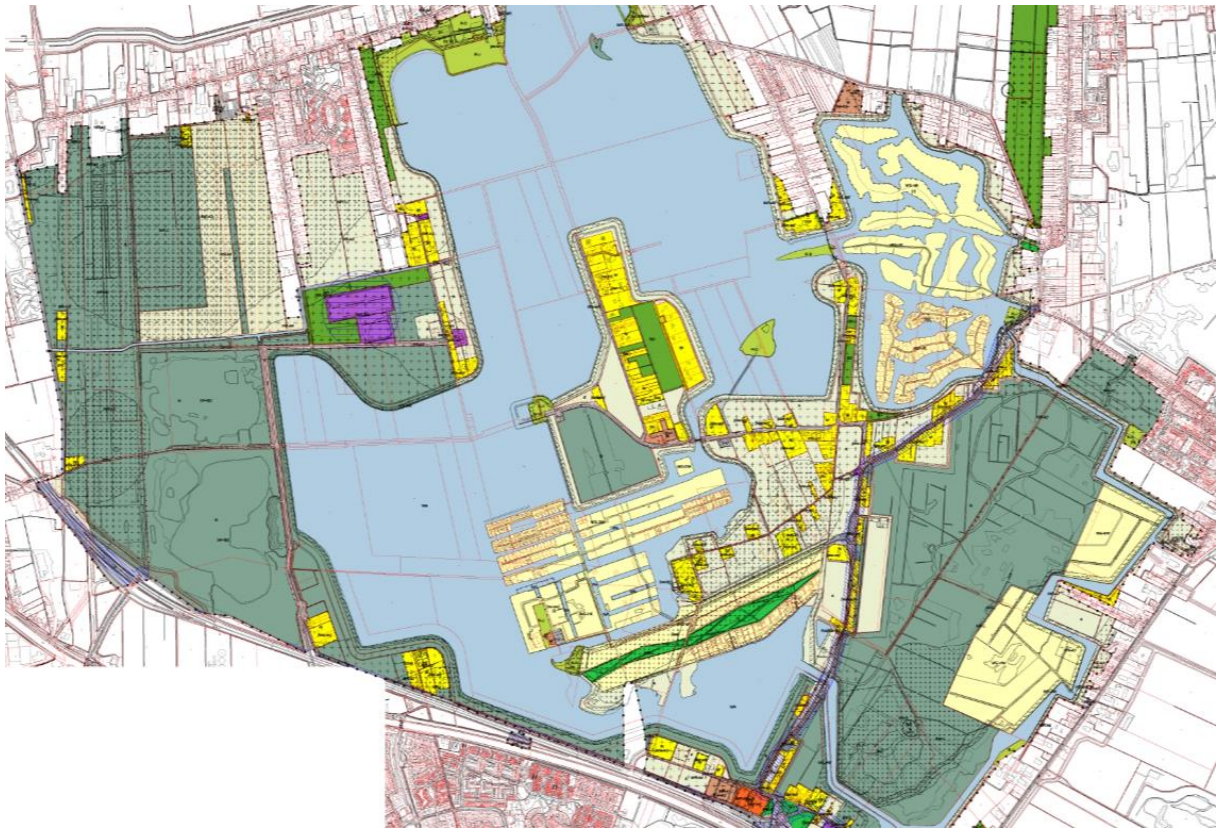
Gebied voor camperstandplaatsen is vergroot.

Daarnaast geldt er een aanduiding voor horeca, waarbinnen een restaurant gerealiseerd kan worden.
(zie hiervoor de eerder door mij verzonden mail m.b.t. een gewijzigde situering van het bouwblok)

Voor de 'Waternimf' is een voorlopige bestemming opgenomen, mits deze een kwaliteitsimpuls krijgt.

Voor de Waternimf is onlangs de tijdelijke ontheffing met 5 jaar verlengd, tot 2023, om horeca aan de Noordrand hiermee te waarborgen.

10. Actualisering o.b.v. bestaand gebruik



Dammen, bruggen en nieuwe wegen zijn ingetekend.

Het water in en rond de woonwijken is 'uitgesneden', zodat de verbeelding ook echt lijkt op wat Blauwestad nu is.

Ook daar waar bestaand gebruik afweek van bestemming, is het plan zoveel als mogelijk aangepast. Daarnaast algehele herziening van regels, zodat deze beter op de nieuwe standaard van de gemeente is afgestemd.