

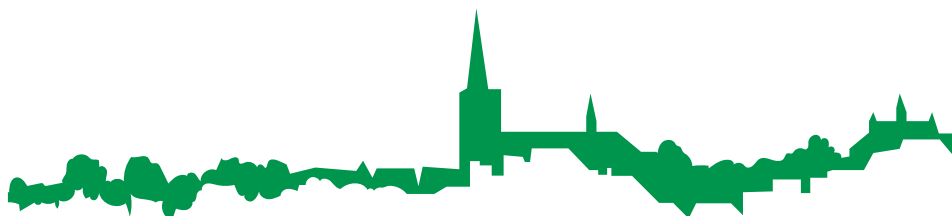
FACETBESTEMMINGSPLAN KARAKTERISTIEKE PANDEN WINSCHOTEN CENTRUM, BEDRIJVENTERREIN WINSCHOTEN, HAMDIJK BAD NIEUWESCHANS





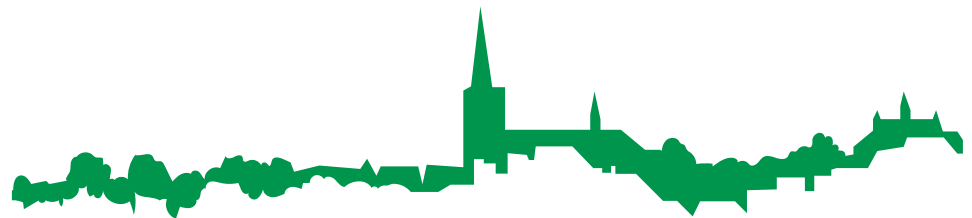
FACETBESTEMMINGSPLAN KARAKTERISTIEKE PANDEN WINSCHOTEN CENTRUM, BEDRIJVENTERREIN WIN- SCHOTEN, HAMDIAK BAD NIEUWESCHANS GEMEENTE OLDAMBT

Planstatus	Vastgesteld
Datum	01 - 11 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.1895.24BP0001-0501
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	planuitgangspunten	6
2.1.	Provinciaal beleid	6
2.2.	Inventarisatie karakteristieke panden	7
3.	Juridische aspecten	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Opbouw van de regels	11
4.	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een facet-bestemmingsplan is de wens om een uniforme overkoepelende regeling te maken voor het onderwerp karakteristieke panden.

De gemeente Oldambt is begin 2019 aangewezen als aardbevingsgemeente. Vanaf dan gelden ook de regels uit de provinciale omgevingsverordening ten aanzien van aardbevingsgemeenten. Dat geldt onder andere voor de bepaling over karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Volgens de omgevingsverordening had de gemeente tot 15 juli 2019 de tijd om bestemmingsplannen vast te stellen met deze regels. Omdat de gemeente Oldambt pas later als andere gemeenten als aardbevingsgemeente is aangewezen, heeft de gemeente uitstel gekregen voor het aanpassen van bestemmingsplannen. De afgelopen periode heeft de gemeente Oldambt voor diverse gebieden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld met daarin de nieuwe regeling voor karakteristieke en beeldbepalende panden. Echter niet voor het centrum van Winschoten, het bedrijventerrein van Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans. Hiervoor gaat de gemeente geen nieuw bestemmingsplannen meer voor opstellen. Omdat ook hier een regeling moet komen voor karakteristieke en beeldbepalende panden heeft de gemeente besloten een facetbestemmingsplan op te stellen.

Uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan

Het betreft een facetbestemmingsplan voor het opnemen van een regeling voor karakteristieke en beeldbepalende panden in het centrum van Winschoten, op het bedrijventerrein Winschoten en in Hamdijk Bad Nieuweschans. De regeling voor karakteristieke panden zoals in andere bestemmingsplannen (zoals bestemmingsplan Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee) is opgenomen, is hiervoor overgenomen. Over deze regeling is overeenstemming met de provincie bereikt.

De gemeente heeft voor dit facetbestemmingsplan Libau gevraagd een inventarisatie te maken van de karakteristieke en beeldbepalende panden. Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en literatuuronderzoek is de selectie tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen afkomstig uit (cultuur-)historische verenigingen en andere betrokken burgers zitting hebben gehad. Met de inbreng van de werkgroep is een selectie gemaakt van karakteristieke objecten in de gebieden Winschoten centrum, bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans.

Met dit facetbestemmingsplan krijgen de karakteristieke panden een adequate regeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de regels voor karakteristieke panden in de gebieden Winschoten Centrum, bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans.



Figuur 1 Plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het facetbestemmingsplan stelt uitsluitend bepaalde onderdelen van de onderliggende bestemmingsplannen buiten werking. Voor het overige blijven de bestemmingsplannen rechtsgeldig. Ten tijde van het opstellen van dit facetbestemmingsplan zijn de volgende bestemmingsplannen in werking:

Winschoten Centrum

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Winschoten Centrum	29-05-2017	NL.IMRO.1895.02BP3005-0401

Bedrijventerrein Winschoten

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)	29-01-2018	NL.IMRO.1895.02BP3004-0401
Bestemmingsplan Bedrijventerreinen	26-06-2013	NL.IMRO.1895.02BP7001-0402

Hamdijk Bad Nieuweschans

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Bad Nieuweschans, Hamdijk	30-01-2017	NL.IMRO.1895.11BP0005-0401

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
De verbeelding heeft de omvang van de betreffende panden in Winschoten Centrum, bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans.
- Regels:
In het facetbestemmingsplan worden inleidende regels opgenomen. Hierin worden de van toepassing zijnde begrippen verklaard. Daarnaast wordt het toepassingsgebied aangegeven en wordt een overzicht gegeven van de artikelen die komen te vervallen. In hoofdstuk 2 is in de Algemene regels de regeling voor de karakteristieke panden opgenomen.
Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de overgangs- en slotregels opgenomen.
- Toelichting:
In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en beleidsachtergronden uitgelegd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader voor de karakteristieke panden. Hoofdstuk 3 geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk 4 waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PLANUITGANGSPUNTEN

2.1. Provinciaal beleid

Omgevingsverordening

Op 6 februari 2019 is de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2018 geactualiseerd en vastgesteld. Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening geconsolideerd vastgesteld en op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 vastgesteld.

De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische waarborging van het in de Omgevingsvisie beschreven beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De regels in de Omgevingsverordening richten zich op thema's zoals ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu. Door middel van diverse kaartbladen behorende bij de verordening, is te achterhalen welke regels waar gelden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels.

Specifiek voor dit plan zijn de volgende onderwerpen van belang:

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.

De gemeente Oldambt is begin 2019 aangewezen als aardbevingsgemeente. Vanaf dan gelden ook de regels uit de provinciale omgevingsverordening ten aanzien van aardbevingsgemeenten. Dat geldt onder andere voor de bepaling over karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Volgens de omgevingsverordening had de gemeente tot 15 juli 2019 de tijd om bestemmingsplannen vast te stellen met deze regels. Omdat de gemeente Oldambt pas later als andere gemeenten als aardbevingsgemeente is aangewezen, heeft de gemeente uitstel gekregen voor het aanpassen van bestemmingsplannen. De afgelopen periode heeft de gemeente Oldambt voor diverse gebieden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld met daarin de nieuwe regeling voor karakteristieke en beeldbepalende panden. Echter niet voor het centrum van Winschoten, het bedrijventerrein van Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans. Hiervoor gaat de gemeente geen nieuw bestemmingsplannen meer voor opstellen. Omdat ook hier een regeling moet komen voor karakteristieke en beeldbepalende panden heeft de gemeente besloten een facetbestemmingsplan op te stellen.

Er is een inventarisatie gemaakt van de beeldbepalende en/of karakteristieke panden. In de planregels is voor dergelijke panden de aanduiding 'overige zone – karakteristiek' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van panden.

2.2. Inventarisatie karakteristieke panden

De gemeente heeft voor dit facetbestemmingsplan Libau gevraagd een inventarisatie te maken van de karakteristieke en beeldbepalende panden. Het onderzoek heeft plaatsgevonden om de karakteristieke panden te kunnen beschermen. Door middel van het planologisch verankeren van deze objecten in het bestemmingsplan kunnen eventuele sloopaanvragen op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geweigerd.

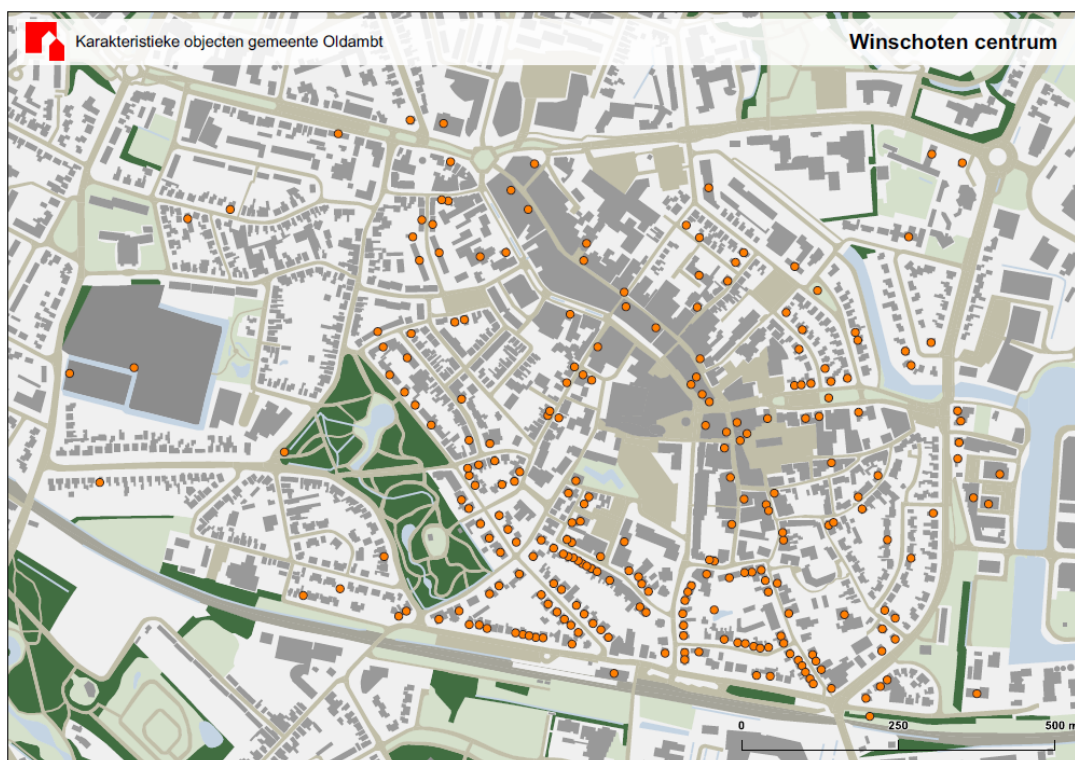
Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en literatuuronderzoek is de selectie tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen afkomstig uit (cultuur-)historische verenigingen en andere betrokken burgers zitting hebben gehad. Met de inbreng van de werkgroep is een selectie gemaakt van karakteristieke objecten in de gebieden Winschoten centrum, bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans. De rapportages van Libau zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Winschoten Centrum

Winschoten is van oorsprong een wegdorp gelegen op een hoger gelegen zandrug, het zogenaamde schiereiland van Winschoten. De plaats is ontstaan bij een kruising van een handelsroute met de waterloop de Rensel. In de Middeleeuwen bestaat Winschoten uit bebouwing langs deze handelsroute, namelijk de huidige Langestraat, Torenstraat en Blijhamsterstraat. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog worden rond Winschoten vestingwerken aangelegd. Aan het einde van de 17e eeuw verliest Winschoten haar militaire functie en worden de wallen afgegraven. De plaats verandert van een vesting naar een zogenaamde Vlek en krijgt een regionale handelsfunctie met een bestuurlijk centrum en een eigen rechtbank. Met de opening van de spoorlijn in 1868 groeit de plaats aan de zuid- en oostzijde en ontstaat de stationsbuurt met voorname woningbouw. De demping van een zijtak van de Rensel geeft in de jaren '30 van de twintigste eeuw ruimte aan een nieuwe woonwijk; de Schönfeldbuurt. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw worden rond Winschoten meerdere nieuwe uitbreidingswijken gebouwd en groeit Winschoten verder, met als laatste ontwikkeling de aanleg van Blauwestad.

In de rapportage van Libau zijn circa 230 karakteristieke panden aangegeven.



Bedrijventerrein Winschoten

Het bedrijventerrein Winschoten omvat drie afzonderlijke bedrijventerreinen, namelijk Reiderland, Rensel en Hoogebrug. Het gebied heeft zich met name vanaf de jaren 1920 ontwikkeld. Winschoten heeft eerst vooral een militaire functie, maar ontwikkelt zich na de slechting van de vesting tot bestuurs- en handelscentrum van Oost-Groningen. De industriële- en handelsfunctie wordt eerst gehuisvest in de kern van Winschoten, maar breidt zich langzaam uit tot buiten de kern. Steenfabriek De Hoop en strokartonfabriek Reiderland worden ten oosten van Winschoten gebouwd, maar zijn inmiddels verdwenen. In de jaren 1920 wordt een industriegebied aangelegd op het terrein tussen de Wilhelminasingel, de Rensel en de spoorlijn. Ook wordt in 1922 de Tramhaven gegraven als zijtak van de Rensel. Vervolgens wordt de Oosterhaven gegraven en wordt hier een goederenspoorlijn aangelegd. Op het terrein vestigt zich onder andere de chemische fabriek Gembo. Na de Tweede Wereldoorlog wordt aan de oostzijde van Winschoten meer industrie gehuisvest en in 1988 wordt de oostelijke ringweg aangelegd. De industrieterreinen Hoogebrug in het zuiden, en Reiderland in het noorden worden tot op heden verder bebouwd en vernieuwd.

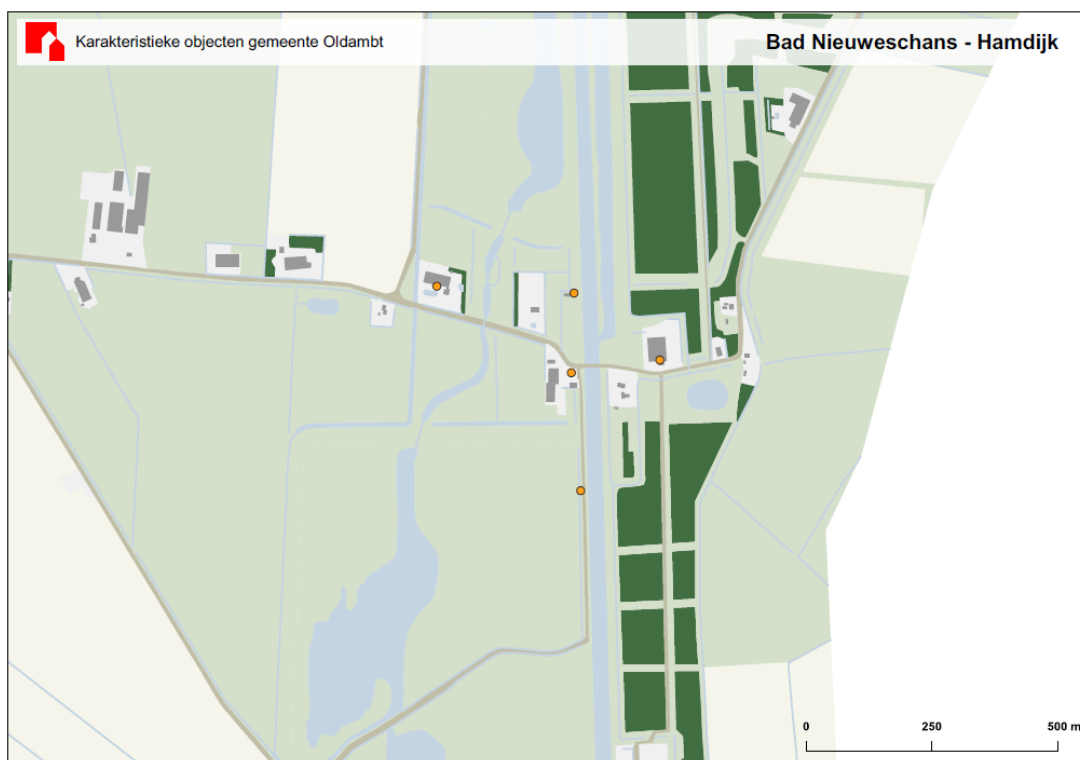
In de rapportage van Libau zijn 11 karakteristieke panden aangegeven.



Hamdijk Bad Nieuweschans

Het buurtschap Hamdijk is ontstaan op de gelijknamige dijk tussen Nieuweschans en Oudeschans. Het zuidelijk deel van de dijk, tussen Oudeschans en Booneschans, werd in het midden van de 16e eeuw aangelegd. Het noordelijk deel, tussen Booneschans en Nieuweschans, werd in 1605 aangelegd en behoort sinds 1636 aan Nederland. De Hamdijk werd aangelegd om het land te beschermen tegen inbraken van de Dollard en door de aanleg van de dijk kon land op zee heroverd worden. Ten westen van de dijk liggen nog restanten van de Booneschans. Deze schans werd in 1589 aangelegd als verdedigingslinie, samen met Nieuweschans, langs de Duitse grens. De Hamdijk wordt doorsneden door het B.L. Tijdenskanaal. Dit kanaal werd in 1917 gegraven voor de verbetering van de afwatering in Oost-Groningen. Langs de Hamdijk zijn verschillende boerderijen gebouwd, waarvan enkele rijksmonument zijn.

In de rapportage van Libau zijn 5 karakteristieke panden aangegeven.



3. JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het facetbestemmingsplan karakteristieke panden voorziet in een juridische adequate aanpassing van de relevante vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Oldambt.

Dit facetbestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden alleen de te wijzigen en toe te voegen regels opgenomen. Vervolgens wordt het facetbestemmingsplan digitaal gemaakt. Hierbij hoort ook een digitale verbeelding. Deze verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in-en-uitgezoomd. De regels en verbeelding zijn tevens juridisch bindend.

3.2 Opbouw van de regels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**, dit hoofdstuk bestaat uit artikel 1 begrippen en artikel 2 toepassingsgebied.
2. **Algemene regels**, de algemene regels bestaat uit de regeling voor karakteristieke panden. In de planregels is voor dergelijke panden de aanduiding ‘overige zone – karakteristiek’ opgenomen. Er gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van panden en het geheel of gedeeltelijk slopen van panden is in principe verboden.
3. **Overgangs- en slotregels**, binnen de overgangsregels wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het facetbestemmingsplan karakteristieke panden heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 14 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn tijdens deze periode 5 zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota (opgenomen in de bijlage) worden deze zienswijzen behandeld en beantwoordt.