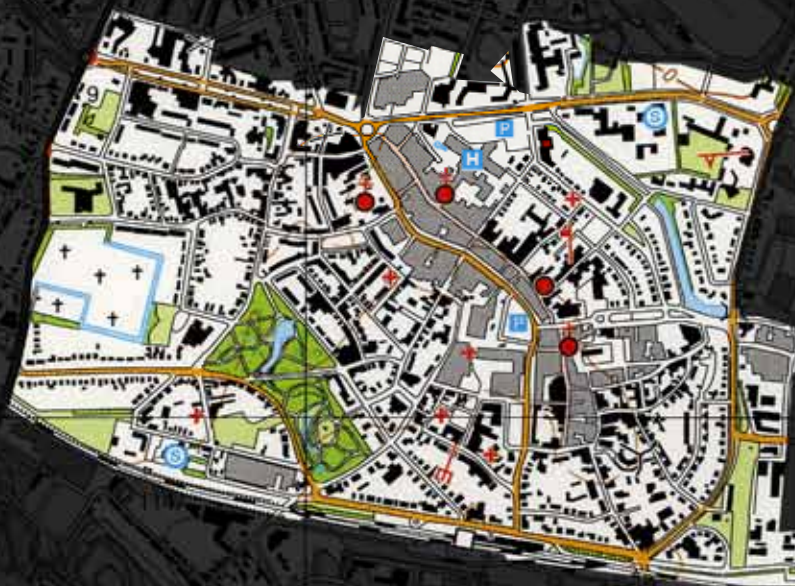


Gemeente Winschoten

HKB

stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



Bestemmingsplan
Centrum
Winschoten

gemeente Oldambt

22 juni 2011

COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Winschoten

contactpersoon

Harry van der Poel

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Ben Hilderink

project

Bestemmingsplan Centrum Winschoten

datum

22-06-2011

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	5
1.1. Algemeen	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Doel	6
1.4. Geldende bestemmingsplannen	6
2. Beschrijving bestaande situatie	8
2.1. Ontstaansgeschiedenis	8
2.2. Bestaande situatie	9
3. Beleidskader	17
3.1. Inleiding	17
3.2. Volkshuisvestingsbeleid	17
3.3. Ruimtelijk beleid	19
3.4. Ontwikkelingslocaties	26
3.5. Archeologiebeleid	44
3.6. Welstandsbeleid	45
3.7. Verkeers- en parkeerbeleid	48
3.8. Groenbeleid	50
3.9. Waterbeleid	51
3.10. Beleid ten aanzien van bedrijvigheid	53
3.11. Detailhandelsbeleid	53
3.12. Horecabeleid	58
3.13. Duurzaamheid en energie	60
4. Planologische randvoorwaarden	62
4.1. Inleiding	62
4.2. Geluid	62
4.3. Luchtkwaliteit	63
4.4. Bodemkwaliteit	65
4.5. Milieuzonering	68
4.6. Externe veiligheid	69
4.7. Waterbeheer	70
4.8. Ecologie	71
4.9. Molens	72
5. Juridische opzet	74
5.1. Algemeen	74
5.2. De planregels	75
6. Uitvoerbaarheid en procedure	84

Bijlagen

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). De huidige plannen, waarvan ongeveer tachtig procent verouderd is, worden teruggebracht tot een kleiner aantal bestemmingsplannen.

De gemeenteraad heeft begin 2004 krediet beschikbaar gesteld voor de algehele actualiseringsoperatie, waarvan de Parkwijk en de Zeehelden-/Bloemenbuurt de eerste door de raad vastgestelde plannen zijn.

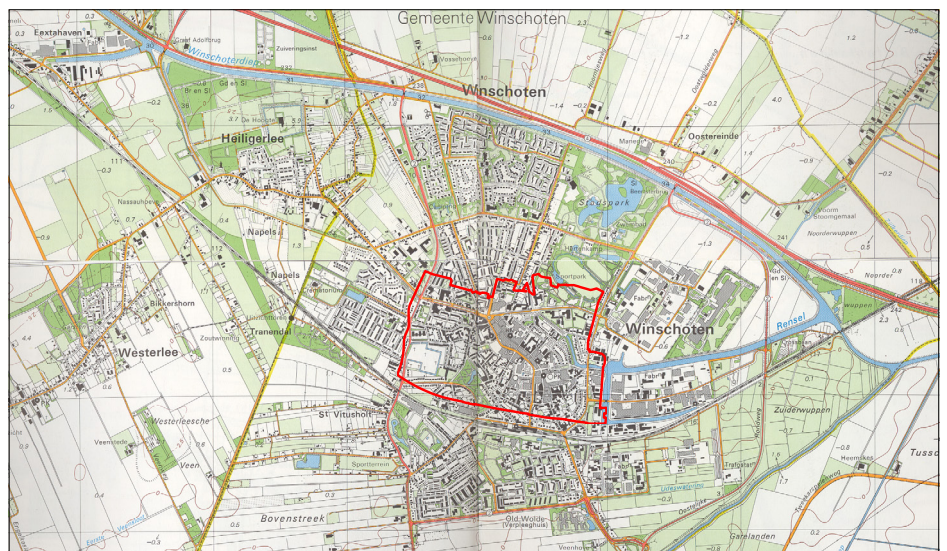
Het volgende en voorliggende bestemmingsplan uit het actualiseringstraject heeft betrekking op het centrum van Winschoten.

Dit betreft een gebied met een relatief complexe ruimtelijke en functionele structuur. Er komen veel verschillende functies voor en de ruimtelijke opzet wordt voor een belangrijk deel bepaald door de oude, historisch bepaalde, structuur. Daarbinnen komen ook meerdere ontwikkelingslocaties/verandergebieden voor. Het opstellen van een goed en juridisch haalbaar bestemmingsplan is voor dit gebied dan ook van groot belang. Temeer, daar er in de bestaande situaties op relatief veel plekken in het plangebied geen vigerend bestemmingsplan is.

1.2. Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan voor het gehele centrum van Winschoten wordt begrensd door:

- St. Vitusholt in het westen;
- de Hortensiastraat, de Irisstraat, de bebouwing aan de Nassaustraart en aan de Mr. D.U. Stikkerlaan in het noorden, dit laatste inclusief de gronden die als ontwikkelingslocatie fase 1 zijn begrepen in het Noordelijk Centrumgebied;
- de Beertsterweg, de Renselkade, de Havenkade West en de Tramhaven in het oosten;
- de P. van Dijkstraat (tot en met nummer 6) en de zuidkant van de spoorlijn Groningen-Nieuweschems in het zuiden.



topografische kaart met plangebied

Deze begrenzing vloeit voort uit de wens om tot een beperkt aantal logisch begrensde bestemmingsplannen te komen voor de kern Winschoten. De hoofdbegrenzing van het centrumgebied wordt gevormd door de spoorlijn, de percelen aan de oostzijde van de Wilhelminasingel, de noordzijde van de Nassaustraat/Mr. D.U. Stikkerlaan en het oosten van het St. Vitusholt. Om een logische aansluiting op omliggende plangebieden te bewerkstelligen zijn op sommige plaatsen ook aangrenzende gebieden meegenomen in het centrumgebied.

1.3. Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en actuele regeling voor het hele centrum van Winschoten. In dit nieuwe bestemmingsplan worden bestaande functies vastgelegd en worden waar nodig/mogelijk nieuwe ontwikkelingen –al dan niet onder voorwaarden– ingepast. Daaronder valt ook de planvorming voor de herontwikkeling van fase 1 van het ten noorden van de Mr. D.U. Stikkerlaan gelegen deel van het Noordelijk Centrumgebied. Dit gebied betreft de herontwikkeling van De Klinkerlocatie, de Muziekschoollocatie en de locatie Blaauw. Dit plan-deel is toegevoegd aan het eerder opgestelde Centrumplan, nadat hiervoor een zelfstandige inspraak- en overleg procedure is gevolgd. Daarmee is de voorliggende toelichting en regeling in het Centrumplan aangevuld.

1.4. Geldende bestemmingsplannen

Het centrum van Winschoten is voor wat betreft de geldende planologische regimes een lappendeken. Voor een aanzienlijk deel van het gebied geldt nog geen bestemmingsplan en moet bij de behandeling van bouw-aanvragen worden teruggevallen op de Bouwverordening. Voor andere gebieden gelden deels sterk verouderde plannen uit de jaren 1950 en 1960. Voor andere delen gelden recentere plannen variërend van de jaren 1970 tot in de jaren 1990, die in meer of mindere mate eveneens verouderd zijn (zie hierna voor een overzicht van vigerende plannen). Deze verouderde plannen zorgen voor veel afwegingsproblemen bij het beoordelen van bouwaanvragen en handhaving.

Overzicht vigerende plannen

- Uitbreidingsplan in onderdelen 1955 (UPIO), vastgesteld 24-04-1955;
- UPIO, wijziging waterwingebied, vastgesteld 11-06-1955;
- UPIO Stadspark;
- UPIO Dwingelooweg West;
- Binnenstad 1966, vastgesteld 29-03-1967;
- Zeeheldenbuurt Zuidoost 1967;
- Burgemeester Schönfeldplein 1969, vastgesteld 06-07-1971;
- Nassaustraat 1968, vastgesteld 24-04-1970;
- Nassaustraat Oost 1978, vastgesteld 30-08-1978;
- Pottebakkerstraat e.o. 1974, vastgesteld 25-09-1974;
- Pottebakkerstraat e.o. 1974, 1e herziening, vastgesteld 15-07-1981;
- Wevershorn 1977, vastgesteld 26-02-1978;
- Centrum Noord 1986, vastgesteld 26-11-1986;
- Centrum Noord 1981, vastgesteld 15-07-1981;
- Centrum Noord 1990, vastgesteld 15-05-1990;
- Dwingelooweg 1979, vastgesteld 17-02-1981;
- Hofstraat 1988, vastgesteld 26-10-1988;

- Vierwindenbuurt 1978, inclusief eerste wijziging, eerste herziening, wijziging Venne 100-101 en wijziging Bosstraat-Visserdijk, vastgesteld 29-11-1978, 1e wijziging op 27-06-1980;
- Posttil 1993;
- Molenhorn 1991, vastgesteld 12-12-1991;
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld 28-07-1954;
- Israëlplein 1999, vastgesteld 05-07-2000;
- Venne 1984, vastgesteld 28-04-1984;
- Oldambtsterstee 1991, vastgesteld 29-04-1992;
- Marktpluin 1990, vastgesteld 19-03-1990;
- Wevershorn Achterlaantje 1993, vastgesteld 05-08-1993;
- Wevershorn Oranjestraat 1993, vastgesteld 31-07-1993.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

algemeen

Winschoten is, in ieder geval in de periode voor de veertiende eeuw, ontstaan op een zandrug op de grens van klei en veen. Vanuit het zuidwesten doorsneed de Pekel Aa het gebied en vanuit het westen deed de Rensel hetzelfde. Voor bewoning vormde het gebied een goede locatie: droger dan de omgeving maakte het deel uit van tenminste twee verbindingroutes. 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. Daarmee was Winschoten ook militair een strategisch belangrijke plek. Als vesting maakte het in de vijftiende en zestiende eeuw deel uit van de verdedigingslinie die Groningen en Friesland moest beschermen tegen invallen vanuit het oosten en zuidoosten.

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

centrum

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



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

Een belangrijke ruimtelijke ingreep was het graven van het zogenaamde Omsnijdingskanaal ten noordoosten van het centrum (nu onder meer het Dr. J.H. Hommesplein) in 1880. De Binnen-Venne werd als gevolg daarvan gedempt van de huidige Kleine Bosstraat tot aan het Burg. Schön-

feldplein. De Buiten-Venne werd in 1916 gedempt na het graven van de Tramhaven en de andere doodlopende arm, de Oosterhaven (Burg. Schönfeldplein), verdween rond 1930 om plaats te maken voor het Burg. Schönfeldplein, de Burg. Schönfeldsingel en de Dr. D. Bosstraat. Na het graven van het laatste gedeelte van het nieuwe Winschoterdiep werden meer delen van de oude Trekvaart gedempt (nu de Nassaustraat en de Grintweg). In 1970 werd het Omsnijdingskanaal zelf grotendeels weer gedempt, met uitzondering van het deel tussen de Rensel en het Dr. J.H. Hommesplein, en verdween het water definitief uit het centrum van de stad.

2.2. Bestaande situatie

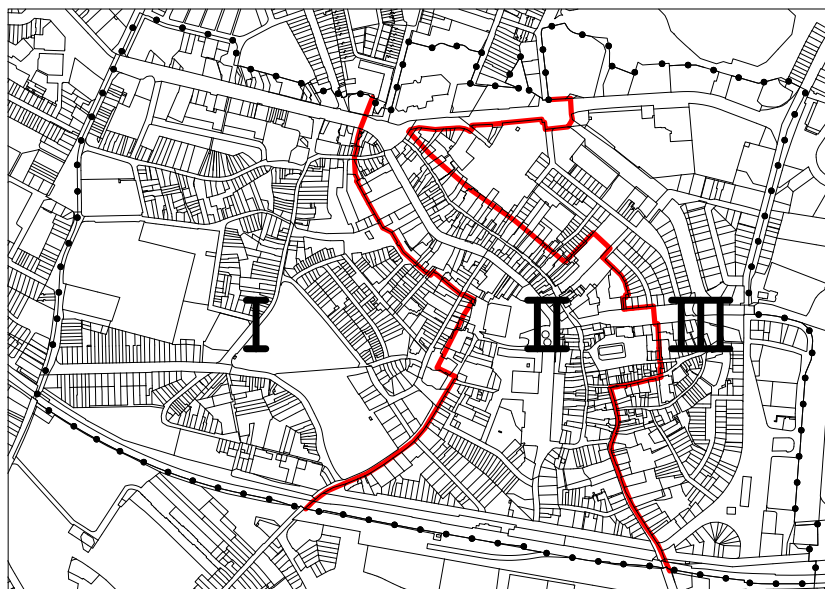
bevolking

In het centrumgebied van Winschoten bevinden zich naast een groot aantal stedelijke functies en voorzieningen ook diverse woongebieden. Deze zijn vooral gelegen ten westen en ten oosten van de belangrijke (winkel) voorzieningen. Ontleend aan het Wijkplan Centrumgebied (2005) wonen ruim 4.200 personen in het centrum, wat overeenkomt met ca 23% van de totale bevolking in Winschoten. In verhouding daarmee kent het centrum een oudere bevolking: 46% is ouder dan 55 jaar (33% in Winschoten). Slechts 13% in het centrum is jonger dan 18 jaar (20% in Winschoten). Dit vooral ook omdat de beschikbare woningvoorraad in het centrum uit relatief veel seniorenwoningen bestaat.

functionele beschrijving

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

deelgebieden



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

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

2.2.1 Woongebied west

wonen

Woongebied west, het deelgebied ten westen van de Venne, is globaal gezien te karakteriseren als een woonbuurt. Een deel van dit gebied staat bekend onder de naam Vierwindenbuurt. Dit plandeel kent woningen in rijen, variërend van typische arbeiderswoninkjes aan het Noorderplein (1931, mogelijk toekomstig monument) tot naoorlogse rijwoningen aan onder meer de Willem de Zwijgerlaan. Ook komen twee onder één kap-woningen voor en galerijwoningen (aan de Olieslagerstraat). In de straten tussen het Sterrebos en het station komen villa-achtige woningen voor en de Hofstraat kent relatief nieuwe rijwoningen.



Bijzondere woonvormen in dit plandeel zijn de Botanicahof (een woongemeenschap voor ouderen in vijf lagen), de Dwingelooflat (duplexwoningen aan de Dwingelooweg), de Sterrenborg aan de Molenhornstraat (een zorgcentrum in vier tot vijf lagen) en woongebouwen (deels) in vier lagen aan de Burgemeester Mr. H.J. Engelkenslaan, aan de Nassaustraat en meer gespreid in het gebied.



voorzieningen

Woongebied west kent een concentratie van detailhandel, dienstverlening en horeca in de Engelstilstraat richting het Oldambtplein. Voor het overige is sprake van incidentele voorzieningen, waaronder onder meer een kapperszaak in de Zuiderstraat, een uurwerkherstelzaak op de hoek van de Burgemeester H.J. Wichersstraat, een doe-het-zelfzaak aan de Hofstraat en een seksshop aan de Pottebakkerstraat. Aan de Watertorenstraat staat het districtskantoor Oost van de NV Waterbedrijf Groningen en het overdekte zwembad De Watertoren. Het gebied kent meerdere kerken; waaronder een Koninkrijkszaal van de Jehova's Getuigen aan de Watertorenstraat, een Christelijk Gereformeerde Kerk (De Rank) aan de Pottebakkerstraat en een Nieuw Apostolische Kerk aan de Mr. A.J. de Sitterstraat. Ook bevindt zich in het gebied een drietal basisscholen voor bijzonder onderwijs; De Leilinde aan de Burgemeester H.J. Wichersstraat, Maranatha aan het Hoogklei en Sint Vitus aan de Dwingelooweg. Aan het Boschplein staan twee gebouwen met een relatief grote schaal; De Harmonie (vestiging van GGZ Groningen) en het voormalige Belastingkantoor De Boschpoort (een centrum van welzijnsorganisaties). Aan de Nassaustraat is voorts het Kantongerecht Winschoten, de Verslavingszorg Noord Nederland, de Jeugdzorg en een dierenartsenpraktijk gevestigd. Verder kent deze aanrijroute naar het kernwinkelgebied een aantal (grootschalige) detailhandelsfuncties, die al dan niet aan groothandelsbedrijven zijn verbonden.



bedrijvigheid

Wat betreft bedrijvigheid kent woongebied west aan de Nassastraat de nog in werking zijnde molens Edens en Dijkstra met bij de laatste een molenaarswoning aan Nassastraat. Verder o.a. bedrijvigheid op het gebied van auto's, een tankstation (zonder LPG) en een fietsen groothandel. Aan de Dwingelooweg is eveneens een fietsengroothandel gevestigd en de Hofstraat kent een autodealer (met werkplaats). Aan de Grachtstraat (langs het spoor) stonden tot voor kort de verlaten fabrieksgebouwen van de voormalige zuivelfabriek met schoorsteen en de voormalige directeurswoning bij de fabriek. Op (een deel van) de schoorsteen en de directiewoning na zijn de gebouwen gesloopt en wordt de locatie herontwikkeld tot woongebied.



groen en water

Wat betreft groen en water is woongebied west relatief goed voorzien. Langs de spoorlijn ligt een groen, braakliggend gebied. Aan de Frederik Hendrikstraat ligt een parkje en tussen de Olieslagerstraat en de Noorderstraat is sprake van een groene open ruimte met speeltoestellen en ruimte voor parkeren. Bijzonder zijn de (moes)tuinen en dierenweides achter de woningen aan de Molenhornstraat. Aan het profiel van de Nassastraat is verder nog goed te zien dat er vroeger water aanwezig is geweest (zie hoofdstuk 2, Historie). Woongebied west kent een meer grootschalige groenstructuur in de vorm van de twee begraafplaatsen. De algemene/gemeentelijke begraafplaats heeft zijn toegang aan de Hofstraat en de joodse/Israëlitische begraafplaats wordt ontsloten via het St. Vitusholt. Rond de begraafplaatsen loopt een gracht. Het Sterrebos, met een oppervlakte van circa 5,3 hectare, wordt omsloten door de Gasthuislaan, de Bossingel, de Garstestraat en de Steringa Kuiperweg. Het bos is in de winter van 1826/1827, op initiatief van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, als werkverschaffingsproject door werklozen aangelegd. Het bos heeft in die tijd waarschijnlijk de vorm van een sterrenbos. De ontwerper ervan is dominee B.H. Steringa Kuiper. In 1836 komt het tweede deel van het bos gereed. Beide delen zijn verbonden door een tunneltje onder de Secretaris Heikenslaan. In dit bouwwerk is een "verdedigingstoren", een trap en een muur met gotische nissen opgenomen. De stenen voor dit alles zijn afkomstig van de afbraak van het Lutherse kerkje te Winschoterzijl. In 1902 wordt Leonard Springer door de gemeente gevraagd om over het park te adviseren. Hij pleit voor een sterke dunning in het bomenbestand, omdat er bijna geen zon meer tot de onderbegroeiing doordringt. Ook adviseert hij een slingerivier aan te leggen tussen de twee bestaande waterkommen en een nieuwe aanplant van hulst, taxus, zilverspar, laurierkers, Portugese laurier en rododendron aan te brengen. De oorspronkelijke aanleg blijft ondanks de wijzigingen nog goed herkenbaar. Er groeien stinzenplanten zoals speenkruid, bosanemoon en daslook. Het bos is op dit moment enigszins verwilderd, met name het zuidelijke deel. Wel zijn de twee vijverpartijen in het Sterrebos de afgelopen periode opgeschoond.



2.2.2

Centrum, inclusief Oldambtplein en Stationsgebied

wonen



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

voorzieningen



De voorzieningen concentreren zich met name langs de volgende straten: de Langestraat, de Venne, het Oldambtplein, het Israëlplein (winkelcentrum 't Rond), het eerste deel van de Visserdijk en van de Torenstraat. Ten noorden van het Oldambtplein liggen de (voormalige) Klinkerlocatie, de Muziekschoollocatie en de locatie Blaauw: deze locaties worden nieuw ingevuld met de eerste fase van het herontwikkelingsgebied Centrum Noord (zie 3.4).

De Langestraat is dé winkelstraat van Winschoten. Vrijwel elk pand in deze straat herbergt detailhandels-, dienstverlenings- of horecafuncties (met name daghoreca, maar ook enige restaurants, waaronder een chinees restaurant en eetcafés). De Torenstraat kent eveneens veel detailhandel, dienstverlening en horeca (waaronder een coffeeshop). Het Israëlplein kent, naast winkelcentrum 't Rond, twee horecapaviljoens met een dagfunctie. Wat betreft de Venne geldt dat de westzijde wordt gekenmerkt door grootschaligheid (onder meer supermarkt), terwijl de oostzijde meer kleinschalige vestigingen van detailhandel, dienstverlening, een apotheek en enige horeca kent. Op veel plekken aan de Venne is sprake van achterkantsituaties, waarbij de panden in eerste instantie zijn gericht naar de achterliggende Langestraat. De Poortstraat en de Blijhamsterstraat kennen een bescheiden concentratie aan dienstverlening (onder meer een bank, kapsalons, een verzamelgebouw voor allerlei dienstverlenende bedrijven en het CWI). De Bosstraat kent in de vorm van een kapsalon en een incassobureau ook enige dienstverlening. Tot slot kent de Stationsweg incidentele dienstverlening in de vorm van een zonnestudio en een vertaalbureau.



Buiten de daghoreca en enkele restaurants in het kernwinkelgebied is met name op het Marktplaats (zuid- en oostzijde) en in het begin van de Blijhamsterstraat en de Carolieweg sprake van nagenoeg alle avond- en nachthoreca van Winschoten (discotheken, cafés, restaurants). De bioscoop van Winschoten was eveneens aan het Marktplaats gevestigd (maar is medio 2008 gesloten). Incidentele horeca komt voor aan de Bosstraat (waaronder een pizzeria, een zalencentrum en een kroeg). Ook aan De Venne is horeca gevestigd; onder meer een pub bovenin een gebouw ter hoogte van de Bosstraat en bardancing Het Pleintje. Verder liggen direct tegenover het station twee horecapanden; een hotel met een restaurant en een snackbar. Aan de Stationsweg is verder nog een restaurant/ eetcafé gevestigd.

Het centrum kent voorts nog een aantal meer maatschappelijke voorzieningen. Wat betreft kerken beschikt het centrum onder andere over de historische Nederlands-hervormde Kerk op het Marktplaats, een Gerefor-

meerde Kerk aan De Venne, de Rooms-katholieke Sint Vitusparochiekerk aan de Langestraat en de voormalige synagoge aan de Bosstraat. De bij de synagoge behorende rabbijnswoning is in gebruik als atelier. Enigszins in de schaduw van winkelcentrum 't Rond is aan de Vissersdijk ook nog een kerk (Evangelisch-Luthers) te vinden, ingeklemd tussen allerlei detailhandelsfuncties. Aan de Liefkendsdwaarsstraat staat een kerk van de Vrije Evangelische Gemeente en aan de Burgemeester Venemastraat een Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt (Vredeskerk). Aan de Johan Modastraat zijn het Stads kantoor Winschoten (met het representatieve deel van het Stadhuis aan de Langestraat) en de Openbare Bibliotheek van Winschoten gevestigd. Het Dollard College kent tot begin 2010 nog een vestiging in de voormalige technische school aan de Poststraat. De Poststraat kent tevens het postkantoor dat nog steeds als zodanig in gebruik is. Het Boschplein herbergt een apotheek en aan de Emmastraat is een kantoor van een zorginstelling gevestigd (Oosterlengte).

groen en water



Het centrum kent relatief weinig groen en in het geheel geen water, uitgezonderd de fontein op het Oldambtplein. Dit plein is verder ingericht met vlaggenmasten, bloemen en groen. Bescheiden groenvoorzieningen bevinden zich op en langs de parkeerterreinen aan de spoorlijn, deels ook ten oosten van het gebouw van de busremise. Andere groene elementen bevinden zich in het openbaar gebied, maar zijn daarnaast vooral zichtbaar vanuit de lucht. Dit betreft particuliere tuinen, met name achter de woningen aan de Burg. Venemastraat en de Stationsstraat. In het binnengebied tussen Emmastraat, Paul Krügerstraat, Blijhamsterstraat en Poortstraat ligt een grote tuin, behorende bij het pand Krügerstraat 2. Verder kent het centrum wel de nodige openbare ruimte in de vorm van pleinen of pleintjes. Zo is het plein voor winkelcentrum 't Rond ingericht als voetgangersgebied met twee horecapaviljoens. Verderop, aan de Venne, is een monument ter nagedachtenis aan de tijdens de Tweede Wereldoorlog uit Winschoten weggevoerde joden opgericht. Rond de Liefkensstraat is veel parkeerruimte aanwezig, onder meer ten voor de hier gevestigde supermarkten. De Langestraat kent ter hoogte van het stadhuis een verbreding met bijzondere bestrating (rozen) en een standbeeld.

2.2.3

Woongebied oost

wonen



Het oostelijke deel van het plangebied, globaal gezien het gebied ten oosten van Langestraat, Marktplaats en Blijhamsterstraat, is net als het westelijke plandeel, te karakteriseren als woonbuurt. Er zijn veel rustige woonstraatjes, zoals de Vincent van Goghlaan en de Rembrandtlaan met bungalow-woningen, de Burgemeester Schönfeldsingel en de Dr. D. Bosstraat met jaren-dertig-woningen en de Oranjestraat en de Engelselaan waar in de jaren negentig nieuwbouwinfillingen in de vorm van vrijstaande en geschakelde woningen zijn gerealiseerd. Langs de Wilhelminasingel staan over het algemeen karakteristieke villa-achtige woningen, terwijl de woningen aan de Beertsterstraat een typische jaren vijftig uitstraling kennen. De omgeving Wevershorn kent een totaal ander karakter. Hier zijn stedelijke situaties te vinden zoals oudere/ deels verpauperde panden aan een gedeelte van de Engelsestraat, waarvoor nieuwe plannen in voorbereiding zijn, wonen boven de voorzieningen en een sterk verdichte structuur. Aan de P. van Dijkstraat (nummer 4) staat een wat architectuur betreft bijzonder pand. Het betreft een villa die in 1936 in opdracht van de zaadhandelaar Robertus is gebouwd in de stijl van het Nieuwe Bouwen. Het huis is ontworpen door de architect H.P.C. Haan.

Bijzondere woonvormen zijn onder meer twee appartementengebouwen (de Schönfeldflat en Cornelia) in twee tot drie bouwlagen aan respectie-

velijk de Burgemeester Schönfeldsingel en het Dr. J.H. Hommesplein, de “ABN-AMRO-flat” van acht lagen met een bankvestiging in de eerste laag op de hoek van de Marktstraat met het Burgemeester Schönfeldplein en de Wilhelminasingel en een appartementengebouw in acht lagen, de Van Goghstate, op de hoek van de Vincent van Goghlaan met de Beertsterweg. Aan de Blijhamsterstraat staat een grote galerijflat in vier lagen (De Schans) met een openbaar toegankelijke tuin (terrein voormalige gevangenis). Eveneens afwijkend wat betreft schaal is een woonflat in vijf lagen aan de parallelweg ten oosten van de Wilhelminasingel. Op de voormalige tennisbanen aan het Dr. J.H. Hommesplein is vanaf 2007 een nieuwe invulling gerealiseerd met maatschappelijke (zorg) voorzieningen in de eerste laag en woonappartementen in drie lagen daarboven.

voorzieningen

De beperkte detailhandel en dienstverlening in dit deelgebied concentreert zich met name aan de zuidzijde van het Burgemeester Schönfeldplein. Het stratenpatroon, de aanwezige bebouwing en functies, zoals seksinrichting Baccara in de Rozenstraat en massagesalon Madelief op de hoek van de Beertsterstraat met de Marktstraat, geven dit woongebied een stedelijk karakter. Incidentele voorzieningen zijn onder meer een chinees restaurant op de hoek van de Wilhelminasingel en de Blijhamsterstraat (voorheen Hotel de Vrijheid) en een advocatenkantoor (in het voormalige tramstation aan de Wilhelminasingel). Wat betreft de meer maatschappelijke voorzieningen is rond de Mr. D.U. Stikkerlaan sprake van een clustering van grootschalige voorzieningen op het gebied van zorg en onderwijs. Aan de zuidkant van de laan bevinden zich twee vestigingen van het Dollard College (één van de twee instellingen voor voortgezet onderwijs in Winschoten) met voormalige dienstwoningen. Ook bevinden zich hier de nodige sportvoorzieningen in de vorm van 1 grotere en 2 kleinere sporthallen. Op de hoek van de Gaslaan ligt een klein parkje met daarachter de zusterflat behorend bij het Sint Lucasziekenhuis (dit gebied betreft fase 2 van de herontwikkeling noordelijk centrumgebied).

Aan de noordkant van de Stikkerlaan is verder sprake van twee GGZ-vestigingen en woonzorgcentrum De Renselheerdt.

Naast de clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen kent woongebied oost voorts een verzamelgebouw met maatschappelijke voorzieningen (waaronder een praktijk voor orthopedisch schoeisel) aan de Schortinghuisstraat. De Burgemeester Schönfeldsingel kent sociëteit De Harmonie en de Bartimeüskerk en aan de Vincent van Goghlaan is een verloskundigenpraktijk (Oost Groningen Verloskundigenpraktijk) gevestigd. Daarnaast staat aan de Beertsterweg het politiebureau van Winschoten met twee hoge zendmasten. Verder is sprake van het korpsgebouw van het Leger des Heils aan de Dr. Bosstraat, een soosgebouw van de Evangelische Gemeente (voorheen een jeugdsoos) aan de Mr. J.F. Vietorstraat en een vestiging van de GGZ en VKP (Vereniging voor klinische psychotherapie) aan de Engelsestraat. Aan de P. van Dijkstraat was tot voor kort het Noordelijk Busmuseum gevestigd.

bedrijvigheid



Aan de Blijhamsterstraat staat een KPN-gebouw met zendmast en op het binnenterrein achter de Wilhelminasingel functioneert (nog) een installatiebedrijf. Achter dit bedrijf is een open ruimte die naar drie zijden ontsloten wordt: naar de Blijhamsterweg, de Wilhelminasingel en de Engelsestraat.

Het gebied ten oosten van de Wilhelminasingel -dat onder meer de Renselkade, de Brugstraat en Havenkade West omvat- stonden relatief veel leegstaande bedrijfspanden en loodsen, waarvan een deel inmiddels is afgebroken en voor een deel een nieuwe invulling wordt voorzien. Opvallend vanuit de omgeving is met name de schoorsteen bij de vroegere Phaff-vruchtenwijnfabriek (monument). Vanwege de hoge ensemble waar-

de in combinatie met het tegenover liggende expeditiekantoor Renselkade 5/5a is dit een representatief (en beschermenswaardig) voorbeeld van een industrie-sstraat uit het begin van de 20e eeuw; beide zijn monument. Het beeld van braakliggend terrein en leegstaande –maar inmiddels gesloopte- panden was aan de Tramweg nog nadrukkelijker aanwezig, maar ook hiervoor zijn nieuwbouwplannen ontwikkeld. Wel is aan de P. van Dijkstraat nog sprake van een leegstaand bedrijfspand.

In onderdeel 3.4 wordt ingegaan op meerdere herinvullings- en ontwikkelingsplannen voor leisure en cultuur/ontspanningsfuncties in deze bufferzone tussen binnenstad en het ten oosten van de Havenkade gelegen bedrijventerreinen De Rensel.

groen en water



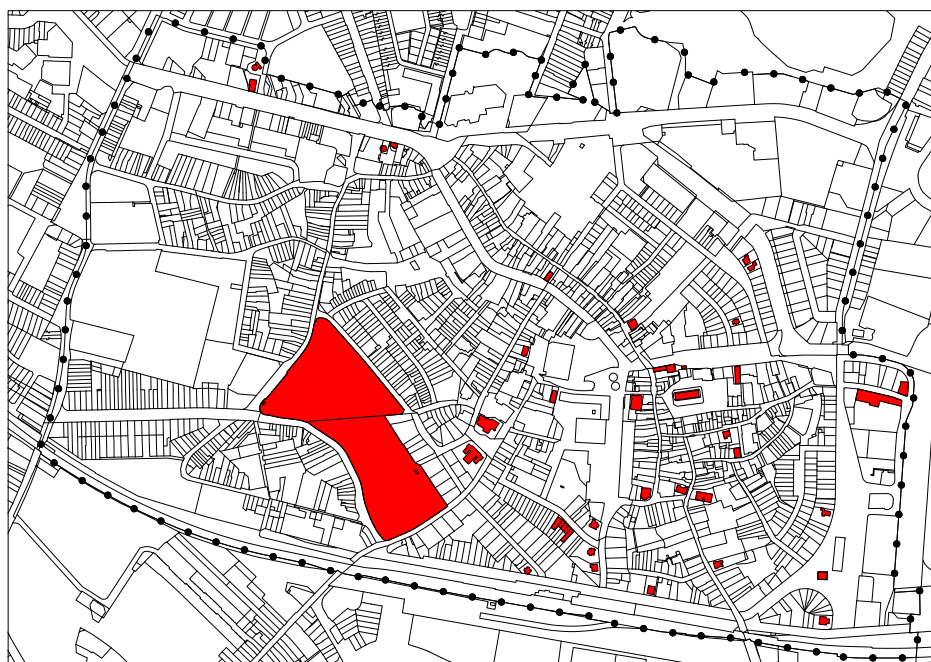
Het Omsnijdingskanaal vormt met zijn ecologische oevers een bijzonder natuurlijk element. Met name de zuidkant van het water kent een plantsoen karakter met een wandelpaadjie. Het kanaal staat in open verbinding met het Winschoterdiep, maar is bij de Beertsterweg afgesloten voor vaartuigen. Het Burgemeester Schönfeldplein kent een mooie middenberm met een kunstobject (jaren-dertig-metselwerk). Hier en daar zijn nog kleine stukjes braakliggend terrein te vinden (zoals aan het Burgemeester Schönfeldplein, aan de Engelselaan en aan de Beertsterstraat). Een andere bijzondere ruimte is het Marktplaats (gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats en terras), dat begin 2009 wordt heringericht. Verder is ook aan de oostzijde van de Wilhelminasingel, de Julianastraat en de P. van Dijkstraat sprake van relatief veel groene ruimtes.

2.2.4

Monumenten

In het Centrumplangebied bevinden zich de volgende rijksmonumenten:

- Beertsterstraat 5, woonhuis
- Blijhamsterstraat 19, kantoorgebouw
- Blijhamsterstraat 28, bedrijfsgebouw
- Blijhamsterstraat 46, woonhuis
- Het Boschplein 1, voormalig hotel Schoongezicht, vanaf 1890 heren-sociëteit De Harmonie in representatieve eclectische stijl
- Het Boschplein 2, voormalig belastingkantoor
- Bossingel bij 1, het Sterre- of Wandelbos en de zitbank op de hoek van de Bossingel en de Secretaris Heikenslaan



monumentenkaart

- Bosstraat 24, kerk/voormalige synagoge (1854) van de Nederlands Israëlitische Gemeente
- Dr. D. Bosstraat 3, woonhuis
- P. van Dijkstraat 4, woonhuis
- Emmastraat 5, woonhuis
- Emmastraat 7, woonhuis, tuinhuis
- Emmastraat 9, woonhuis
- Engelsestraat 14, winkel/woonhuis
- Langestraat 11, stadhuis (1895) van rijksbouwmeester C.H. Peters in een mengeling van neorenaissance en neogotiek
- Marktplaats 1, Nederlands hervormde kerk (1270) en toren
- Johan Modestraat 11, voormalige bibliotheek (nu Leger des Heils)
- Nassaustraat 10, woonhuis
- Nassaustraat 14, bovenkruier/korenmolen Edens, voorheen De Volharding (1763)
- Nassaustraat 63, bovenkruier/molen
- Nassaustraat 65, molenaarswoning
- Poortstraat 23, woonhuis
- Renselkade 5 en 5a, woning en bedrijf
- Burgemeester Schönfeldplein bij 1, trafo
- Burgemeester Schönfeldplein 9, koffiebranderij
- Burgemeester Schönfeldsingel 23, woonhuis
- Burgemeester Schönfeldsingel 25, woonhuis
- Stationsweg 11, woonhuis
- Stationsweg 23, woonhuis
- Torenstraat 2, hotel
- Burgemeester Venemastraat 8-16, woonhuizen
- Venne 123a, banketbakkerij
- Vissersdijk 4, bankgebouw
- Vissersdijk 32, zaalgebouw
- Wilhelminasingel 1, tramstation
- Wilhelminasingel 20a, woonhuis
- Wilhelminasingel bij 99, fabrieksgebouw (met schoorsteen)

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het gehele centrum van Winschoten relevante beleid van met name provincie en gemeente. Vanuit dit beleid wordt een aantal opgaven geformuleerd die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

3.2. Volkshuisvestingsbeleid

nota Bouwen en wonen

De nota Bouwen en Wonen 2005-2008 Prioriteit voor uitvoering (juli 2005) van de provincie Groningen vormt een uitwerking van het POP. De komende jaren wordt prioriteit gegeven aan de uitvoering van bestaande woonplannen. Gemeenten krijgen twee jaar extra de tijd om deze te realiseren. Voor Winschoten bedraagt de vanaf 2002 geplande nieuwbouw 1.068 woningen.

Daarnaast krijgen gemeenten de ruimte om bouwcapaciteit te ontwikkelen voor de periode 2009-2014. De zogenaamde vergrijsde gemeenten, waaronder de gemeente Winschoten, hebben in de periode 2009-2014 echter te maken met een naar verwachting krimpende woningbehoefte. In de nota Bouwen en Wonen is voor die gemeenten vooralsnog gerekend met een eigen behoefte in die jaren van nul.

Er heeft inmiddels nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie betreffende de periode tot en met 2009. Niet gerealiseerde woning-aantallen vóór 2010 worden meegenomen voor de periode na 2010 en worden niet vervallen verklaard. Samen met de gemeente Scheemda en Reiderland is een Woonplan Oldambt gestart. Mede op basis van de uitkomsten van dit Woonplan worden restcapaciteiten ingebracht in het Regionaal Woonplan en door de Streekraadgemeenten beoordeeld op harde criteria als demografische ontwikkeling, mobiliteit, woonwensen, etc. Als de uitkomsten van het Regionaal Woonplan beschikbaar zijn worden de hieruit resulterende woningbouwcontingenten naar verwachting door de provincie overgenomen in het provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Bij de inwerkingtreding van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de daarbij behorende Omgevingsverordening zullen de woningbouwafspraken per gemeente worden geregeld in het Uitvoerings besluit nieuwbouwruijnte (t/m. 2019). Tot de vaststelling hiervan kan het beleid van de nota Bouwen en Wonen 2005-2008 worden gecontinueerd.

Woonplan

Het Nieuw voor Oud, Woonplan Winschoten 2001-2010 (2001) gaat uit van een woonprogramma dat in 2010 moet leiden tot een beter evenwicht tussen met name het goedkopere en het betaalbare segment op de lokale woningmarkt. Per jaar moeten volgens dit programma gemiddeld 155 woningen nieuw worden gebouwd en 105 woningen worden gesloopt. Zowel in het huursegment als in het koopsegment wordt nog slechts in de klasse “betaalbaar” en in de klasse “duur” gebouwd, terwijl sloop voor 80 procent in de goedkope voorraad plaatsvindt.

Naar aanleiding van het overleg met de provincie zijn de nieuw te bouwen aantallen herzien met het gemeentelijk overzicht 2002-2014 (versie 25-09-08) en wordt voor minder woningen ontwikkelruimte geboden dan waar eerder vanuit is gegaan. Prioriteit wordt gelegd bij lopende/voorgenomen projecten in het centrumgebied en bij de nog niet afgeronde

wijkvernieuwing in de Zeeheldenbuurt en Zuid. Voor woonuitbreiding in de Kloostervallei/Jaka-locatie wordt nu van een langere faseringsperiode uitgegaan. Verder zijn in het centrum een aantal mogelijke ontwikkellocaties ook eerst op langere termijn aan de orde en deze dienen inpasbaar te zijn binnen de dan geldende woningbouwcontingent afspraken.

Voor de periode vanaf 2002 wordt gerekend met een beschikbaar contingent van 1068 woningen. Tot 2009 zijn 716 woningen toegevoegd door nieuwbouw (waarvan een deel is doorgeschoven vanuit de 1e ISV-periode) en resteert ruimte voor een toevoeging van 352 woningen. Verder is met Acantus afgesproken om in dezelfde periode 53 woningen te slopen. Op basis hiervan bestaat vanaf 2009 tot 2014 een ontwikkelingsruimte van 405 woningen, waarvan er ca.205 zijn gepland in 2009. De inhaalslag op het gebied van woningbouw speelt zich deels af in de buiten het centrum gelegen wijkvernieuwingsgebieden. Een deel van deze opgave bevindt zich echter wel in het centrumgebied, zoals op de ontwikkeling van locaties die zijn genoemd onder 3.4.

In het algemeen wordt voor het centrum van Winschoten ingezet op verdichting met invulling van lege plekken, door gestapeld te bouwen en voorzieningen te concentreren. Hetzelfde geldt voor de tegen het centrum aanliggende randen van wijken.

capaciteit

Voor een aantal ontwikkelingslocaties binnen het bestemmingsplangebied voor het Centrumplan is er op dit moment voldoende contingent:

- voor de OZMI-locatie is uitgegaan van 80 nieuwe woningen; dit worden er uiteindelijk 53 met 3 extra via wijzigingsbevoegdheid,
- via wijzigingsbevoegdheid 15 woningen op de locatie Marktplaats/bioscoop en via eerdere vergunningverlening 2 woningen op de locatie Hotel de Nederlanden,
- voor de locatie Wevershorn: maximaal 4 woningen aan de Beertsterstraat en maximaal 23 woningen aan weerszijden van de Engelsestraat, waarvoor 10 woningen worden gesloopt en eventueel ook woningen worden ingezet uit de slooppogave van Acantus,
- maximaal 118 woningen in het Noordelijk Centrumgebied, op de locaties Muziekschool en Blaauw, waarvoor 12 woningen worden gesloopt.

Dit levert een totaal aantal van 218 nieuwbouwwoningen welke na sloop van 22 woningen (exclusief inzet slooppogave Acantus) resulteert in een benodigd contingent van 196 woningen. Dit aantal past binnen de actuele gemeentelijke Woningbouwplanning en het overleg dat daarover begin 2009 met de provincie heeft plaatsgevonden.

Als woningaantallen veranderen in de toekomst en toegevoegd (kunnen) worden geldt daarbij als voorwaarde dat deze in overeenstemming dienen te zijn met de dan geldende contingentafspraken. Aldus is daarmee ook afstemming op het regionaal en provinciaal volkshuisvestingsbeleid verzekerd.

ISV

Het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Winschoten 2005-2009 gaat verder door op de aandachtspunten vanuit de gemeentelijke Structuurvisie. In dit Ontwikkelingsprogramma wordt de stand ten aanzien van de verdere doorontwikkeling van de plannen beschreven. In hoofdstuk 3.3. Ruimtelijk beleid en 3.4. Ontwikkelingslocaties wordt nader ingegaan op de plannen uit het Ontwikkelingsprogramma. Daar is ook aangegeven wat de huidige stand van zaken van de planvorming is en op welke manier deze al dan niet in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.3. Ruimtelijk beleid

POP

Het Provinciaal Omgevings Plan (POP-2, 2006) merkt Winschoten aan als stedelijk centrum, dat onderdeel uitmaakt van de economische kernzone Groningen-Hoogezand-Sappemeer-Veendam-Winschoten-Assen. Voor de periode 2009-2013 wordt een integrale herziening van het provinciaal omgevingsplan vastgesteld, met daarbij de provinciale Omgevingsverordening 2009. Uitgangspunt voor nieuwbouw in de provincie Groningen blijft dat nieuwe woningen vooral in de stad Groningen en in Hoogezand-Sappemeer, Veendam, Stadskanaal, Delfzijl en Winschoten worden gebouwd. Deze kernen dienen voldoende woonkwaliteit voor een brede groep woningzoekenden te bieden. Nieuwbouw in centrumgebieden en nieuwbouw als vervanging van sloopwoningen in herstructureringswijken krijgt daarbij prioriteit. Een en ander is nader uitgewerkt in de eerder genoemde provinciale nota Bouwen en Wonen (zie hiervoor onder 3.2: volkshuisvestingsbeleid).

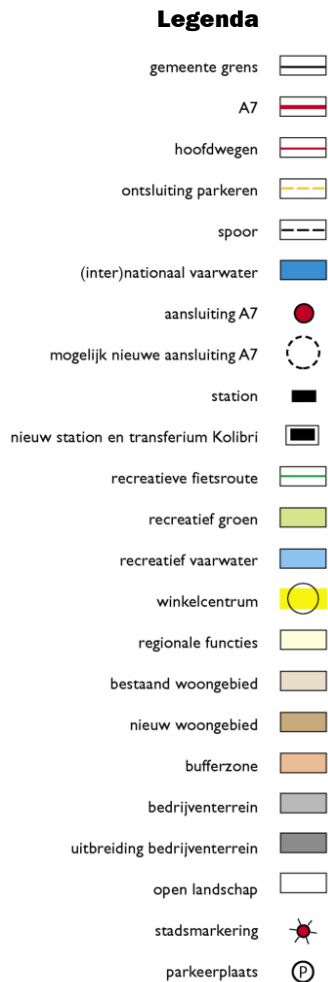
De van het POP deeluitmakende perspectiefkaart voor 2030 zet in op een vernieuwd Winschoten. Het moet de eindhalte van het stadsgewestelijk openbaar vervoer (Kolibri) vanaf de stad Groningen worden. Het tracé van de huidige spoorlijn Groningen-Nieuweschans vormt daarbij het uitgangspunt. In een bredere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

In het POP zijn gebieden onderscheiden waarbinnen gebiedsgericht regio-beleid wordt ontwikkeld. De gemeente Winschoten valt onder regio Oost. In het regioprogramma Oost-Groningen staan de uitvoeringsacties die de stuurgroep gedurende een periode van enkele jaren belangrijk vindt. Het regioprogramma Oost-Groningen 2007 noemde voor het centrum van Winschoten bijvoorbeeld het project "Hervisualiseren vestingcontouren Winschoten". Inmiddels zijn in het straatbeeld de vestingcontouren weer zichtbaar gemaakt. Ook voor de komende termijn worden nadere afspraken gemaakt binnen de beleidslijnen van het nieuwe Provinciale OmgevingsPlan 2009-2013 en de provinciale Omgevings verordening.

Structuurvisie

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 is Winschoten een relatief oude stad waarbij de kern reeds vanaf de Middeleeuwen wordt gevormd door een gebied rond het Marktplaatsje en de toren, in wezen ook het oude vestinggebied. De stad heeft tot aan de helft van de vorige eeuw voornamelijk een structuur gekend van een voorzieningencentrum met een woonwijk in een gebied binnen de huidige ruitvormige wegontsluitingen. Van daar uit liepen een aantal nu nog herkenbare wegen naar buiten met daarlangs lintbebouwing. Gedeeltelijk was dit ook een vaarverbinding. Deze oude verbindingen en groen/waterstructuren bepalen de stadsplaattegrond zoals die in de loop van de tijd ontstaan is en zijn uit een oogpunt van cultuurhistorie de ruimtelijke dragers van Winschoten. Deze vormen, tezamen met de molens, overige rijksmonumenten en andere karakteristieke gebouwen/gebieden uitgangspunt bij elke stedelijke ontwikkeling. Als basis bij vernieuwingen is de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van onderscheiden binnenstadsdelen te respecteren en waar mogelijk te verbeteren. In dat kader geldt ook de Welstandsnota (zie onder 3.6) als sturend element voor de beeldkwaliteit in onderscheiden gebieden en worden voor nieuwe ontwikkelingen afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld (zie onder 3.4).

In juni 2004 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Winschoten vastgesteld. Deze richt zich met name op het centrumgebied van de stad Winschoten omdat hier de meest dringende vraagstukken liggen.



structuurvisie Winschoten - kaart stad

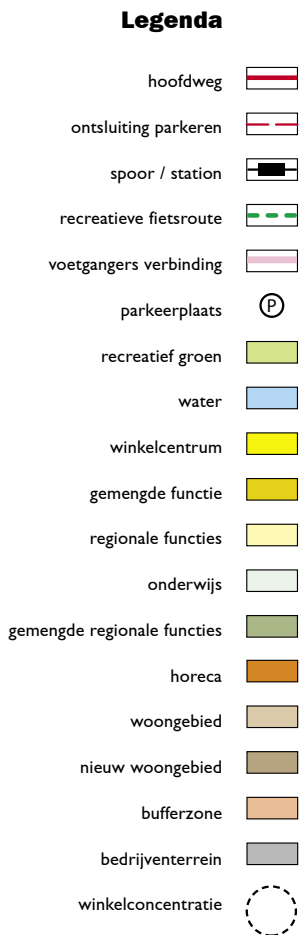


Deze hebben een sterke relatie met de regiofunctie van Winschoten op het gebied van en de verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie. Verder wordt aandacht besteed aan onderwijsfuncties, bedrijvigheid en aan de woonfunctie.

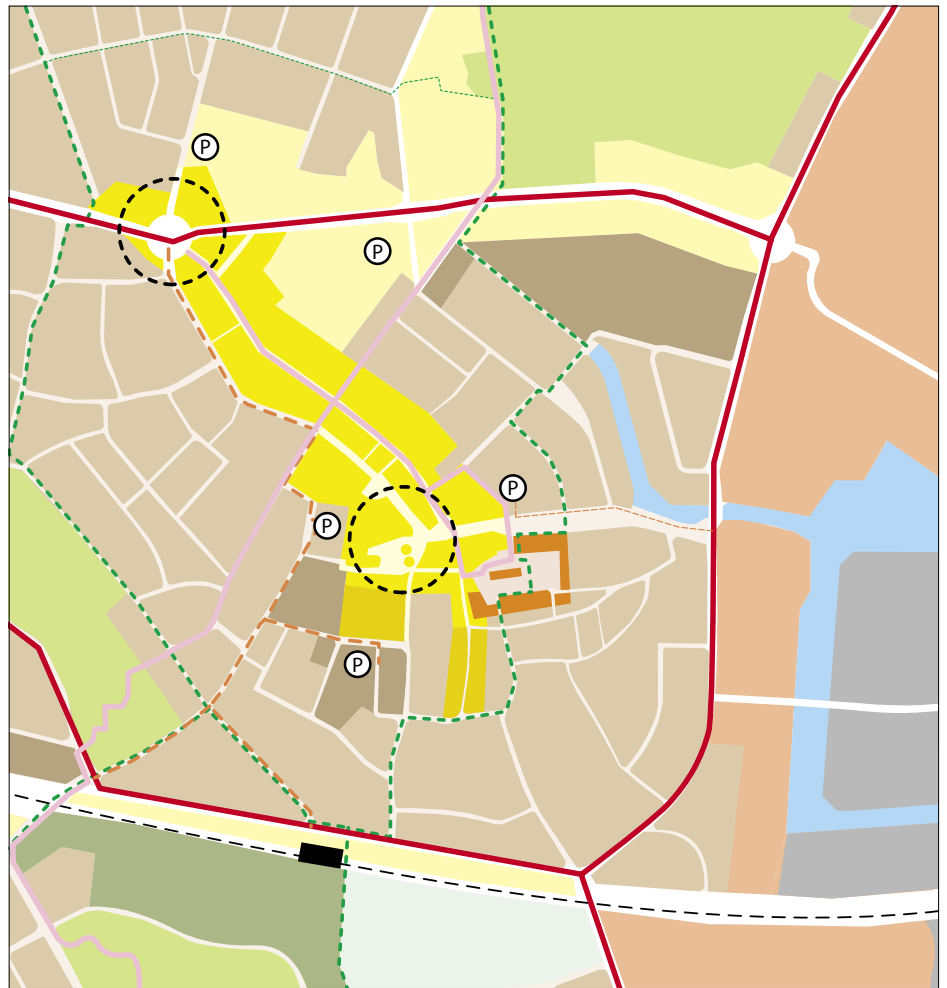
De belangrijkste ruimtelijke vraagstukken in het centrumgebied betreffen het meer compact maken van de winkelstructuur langs het zwaartepunt aan de Langestraat en de Venne, alsmede het vergroten van de bereikbaarheid. Het parkeren vormt daarbij een belangrijk punt. Daarnaast speelt de herontwikkeling van het noordelijke centrumdeel, de aansluiting op het water en de invulling van de bufferzone langs de bedrijventerreinen aan de oostzijde.

haltermodel

De visiekaart voor het centrum toont de te handhaven hoofdstructuur van de stadsplattegrond, zoals deze is vastgelegd op de van het bestemmingsplan deeluitmakende plankaart(en). Voor het winkelcentrum wordt het zogenaamde haltermodel uitgewerkt, met een noordelijke en een zuidelijke pool. Tussen het Oldambtplein/Engelstilstraat (noordelijke pool) en 't Rond met omgeving (zuidelijke pool) wordt een duidelijk en compact winkelcentrum gecreëerd. Met de Langestraat en de Venne als verbindingslijnen ontstaat een halter. Detailhandel rond het Oldambtplein wordt gestimuleerd, terwijl het juist ten zuiden van de Liefkensstraat wordt ontmoedigd ten gunste van onder meer wonen. De plannen voor een cultuurplein bij de noordelijke pool (zie onder 3.4.2), met naast cultuurvoorzieningen ook ruimte voor commerciële- en woon/zorgvoorzieningen, sluiten hierbij aan. In het hele haltergebied staat menging van detailhandel met diverse andere functies, zoals wonen (met name op de verdiepingen) voorop. Ook de Torenstraat blijft winkelgebied tot (in ieder geval) de Kosterse gang.



structuurvisie Winschoten - kaart centrum



Voor het deel ten zuiden hiervan wordt (op termijn) gestreefd naar herinvulling met andere dan detailhandelsfuncties. Hierover vindt vanaf eind 2008 overleg plaats met betrokkenen en deskundigen.

Marktplaats

Voor de ontwikkeling van het Marktplaats en omgeving is in de structuurvisie gekozen voor de horeca- en uitgaansfunctie; het Marktplaats als huiskamer van de stad. Ten aanzien van de plannen voor de Marktplaatsomgeving wordt verwezen naar 3.4.4.

centrum noord

Aan de Mr. D.U. Stikkerlaan staat het versterken van regionale functies centraal. Onder meer met de plannen voor een cultuurplein, commerciële (woon/zorg)voorzieningen en de toekomstige sloop van de zusterflat, wordt ingezet op een combinatie van cultuur, detailhandel, zorg, stedelijk wonen en koppelingen tussen zorg en wonen. Voor de uitwerking van deze plannen is voor fase 1 eerder een afzonderlijke overleg- en inspraakprocedure gevolgd. Dit wordt toegelicht bij 3.4.2.

bufferzone en nieuw elan kop Rensel

In de structuurvisie wordt tussen de bedrijventerreinen aan de oostkant van de stad en het centrum/ de woonwijken een bufferzone geïntroduceerd. Deze bufferzone krijgt een invulling met functies die niet strijdig zijn met woonfuncties, en deels gericht zijn op nieuwe cultuur en ontspannings-/leisureactiviteiten. Op de kop van de Rensel is sprake van een menging van wonen en bedrijvigheid. Er is behoefte deze strook aan het centrum van de stad toe te voegen en de relatie met het water te versterken. Door de nabijheid van water kan hier op termijn een aantrekkelijk woongebied worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het meer zuidelijk gelegen deel van deze zone ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van cultuur- en leisurefuncties. De uitwerking van deze plannen wordt toegelicht bij 3.4.1.

stationszone

De nieuwe Onderwijs-campus ten zuiden van de spoorlijn is de opmaat voor nieuwe ontwikkelingen. De gehele Stationszone is geschikt voor regionale en lokale voorzieningen die goed bereikbaar zijn met auto en openbaar vervoer. Een integraal plan voor zowel zuidzijde als centrumzijde legt de ambitie, functies en kaders vast. De eerste globale uitwerkingen van deze plannen aan de centrumzijde wordt toegelicht bij 3.4.6.

parkeren/routing

De zogenaamde 'verkeersruit' blijft de ontsluiting van het centrum. Wat parkeren betreft wordt in de Structuurvisie de noodzaak aangegeven voor aanvullende parkeergelegenheid vanaf de Mr. D.U. Stikkerlaan rond het Oldambtplein, bij het ziekenhuis, alsmede een nieuwe parkeervoorziening vanaf het Schönfeldplein in de omgeving rond de huidige openbare bibliotheek en een voorziening in zuidelijke poolgebied. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) heeft al bepaald dat de Emmastraat de toegangsroute naar het centrum blijft vanaf het station en niet de route Stationsstraat, Garstestraat/Vissersdijk. Zie verder onderdeel 3.7, waar ook wordt ingegaan op de in 2008 vastgestelde Parkeernota Winschoten.

structuurvisie Winschoten - ontsluiting centrum en parkeerrouting



hoogbouwnota

In februari 2009 is de hoogbouwnota door de raad vastgesteld. Daarin is onderzocht hoe de bestaande en nieuwe hoogbouwlocaties een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur van Winschoten. Voor nieuwe hoogbouwprojecten zijn aanvullende criteria opgesteld die bij realisatie een rol spelen.

Concluderend is een voorstel voor een totaalbeeld van hoogbouwlocaties gemaakt. Hierin zijn een vijftal locaties binnen het centrum gesitueerd. De voorgestelde locaties markeren de toegangsroutes naar het centrum en de belangrijkste entrees van het centrum zelf. De maximale bouwhoogte is gerelateerd aan de specifieke situatie en de hiërarchie van de structuur. De locaties vallen samen met de ontwikkelingslocaties en het haltermodel vanuit de structuurvisie en geven een extra sturing aan de uitwerking van de plannen voor deze ontwikkelingslocaties. (zie 3.4).



Legenda

- bestaande hoogbouw > 15m 
- markeringsbebouwing (35m) 
- begeleidingsmassa max. 22m 
- aandachtspunt 
- mogelijke plaats Attractiepunt 

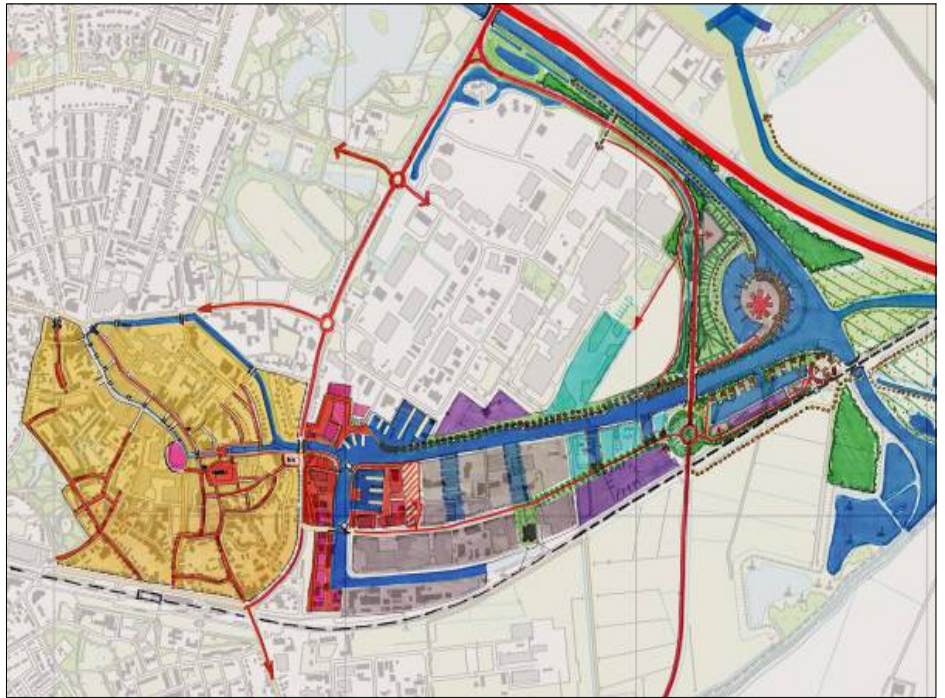
conclusie voorstel Hoogtestudie Totaal

markeringsbebouwing



Winschoten aan het Water

Voortgaande op de aangegeven ontwikkelingsrichting in de structuurvisie om Winschoten weer sterker aan het water te koppelen, met als doel een versterking van de relatie met de Blauwestad, de waterrecreatie beter tot ontwikkeling te brengen en de identiteit van Winschoten te versterken is in 2008 het Renselatelier gehouden. Dit atelier diende om ideeën te ontwikkelen. De gevormde ideeën lopen nog ver vooruit op het beleid. Het college van burgemeester en wethouders alsook de raad heeft kennis genomen van de notitie, die nader wordt uitgewerkt. Wel heeft het college aangegeven dat bij tussentijdse ontwikkeling rekening gehouden moet worden met in de toekomst een eventuele inpassing van water op het Burgemeester Schönfeldplein, De Venne, Mr. D.U. Stikkerlaan en het Hommesplein. Daarnaast geven de gevormde ideeën een impuls voor toekomstige gebiedsontwikkeling langs de Rensel buiten het centrum. Het voorgaande laat zich aldus nog niet vertalen in de voorliggende bestemmingsregeling.



Ontwerpatelier Winschoten aan het water

Wij Maken Winschoten Mooi

De Wevershorn (centrum zuid-oost) is de oudste buurt van de binnenstad. Deze buurt heeft in de 20^e eeuw een neerwaartse spiraal doorlopen waardoor naast interessante en goed onderhouden (monumentale) panden veel rotte kiezels zijn ontstaan. Hierom en om de samenhang met diverse ontwikkelingen die op stapel staan in het gebied wil de gemeente de benodigde aandacht schenken aan cultuurhistorie en het vroeg-industriële erfgoed.



In 2008 is het cultuurhistorisch project Wij Maken Winschoten Mooi opgestart. De samenhangende factor waar de nadruk op wordt gelegd is het typerende beeld van de 19^e eeuwse stad en de vroeg-industriële ontwikkeling. Het onderzoeksgebied betreft aansluitend aan de Wevershorn ook het Burgemeester Schönfeldplein, de Oosterhaven en de stationsomgeving. Dit gebied is geïnventariseerd en de mogelijkheden voor herstel of restauratie zijn in kaart gebracht. Dit resulteert in een grote hoeveelheid individuele projecten. De aanpak richt zich vooral op verbetering van individuele panden met verschillende partijen. Een aantal locaties bevindt zich in een vergevorderd stadium van uitwerking en zijn overeenkomstig opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

legenda

- cultuurhistorieprojecten gebouwen
- cultuurhistorieprojecten inrichting buitenruimte
- cultuurhistorieprojecten rijksmonument
- rijksmonumenten

projectenkaart



3.4. Ontwikkelingslocaties

In 3.2 en 3.3 is ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid ten aanzien van het centrum. Vanuit dit beleid is een aantal opgaven geformuleerd, die al dan niet in samenwerking met particuliere initiatiefnemers/marktpartijen worden uitgewerkt. Deze opgaven resulteren in een aantal verandergebieden en ontwikkelingslocaties. De procesfase van de ontwikkelingslocaties bepaalt op welke wijze een ontwikkeling in het voorliggende actualiseringsplan kan worden opgenomen.

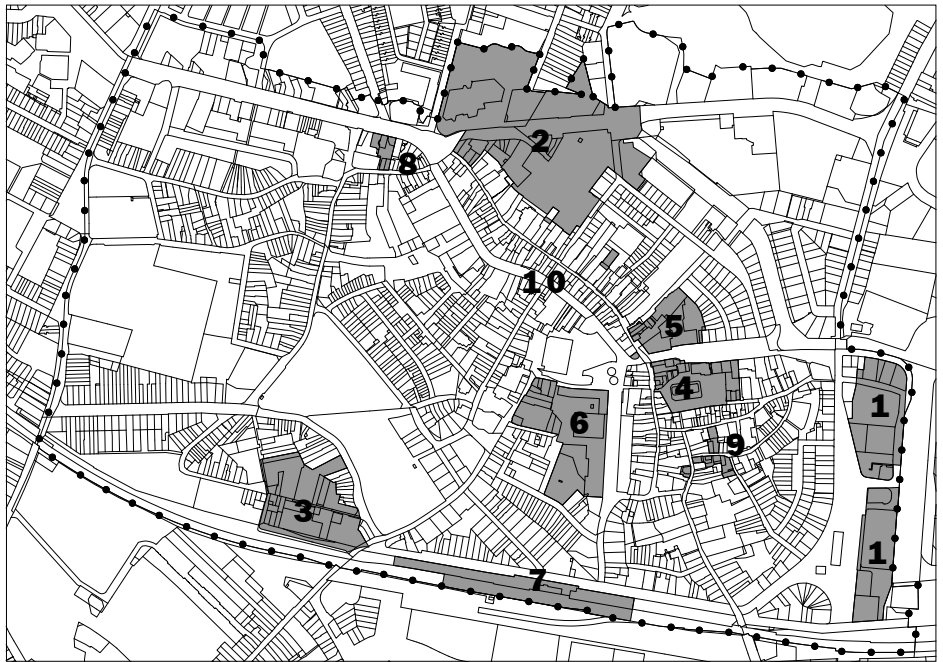
Daar waar de benodigde planologische/milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, concrete besluiten door het college en/of raad zijn genomen of betreffende vrijstellingsprocedures zijn afgerond is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Op verscheidende ontwikkelingslocaties zijn de plannen echter nog niet voldoende gevorderd en zijn nog geen duidelijke bestuurlijke keuzes gemaakt om deze in het bestemmingsplan over te nemen.

In het volgende wordt echter wel een zo compleet mogelijk beeld gegeven van deze verandergebieden en ontwikkelingslocaties, ook van degene die nu niet in dit bestemmingsplan worden herbestemd. Dit om inzicht te geven wat in de nabije toekomst binnen de te handhaven hoofdstructuur kan gaan spelen binnen de onderlinge samenhang van ruimtelijke plannen in het centrum en de gebieden die ongewijzigd blijven binnen de te handhaven hoofdstructuur van het plangebied.

Legenda

- Kop van de Rensel en Leisurecentrum 1
- Herontw. Noordelijk Centrumgebied 2
- Ontwikkeling OZMI-terrein 3
- Marktplein en omgeving 4
- Schönfeldpleinlocatie 5
- Zuidpool gebied 6
- Stationsgebied 7
- Mulderplein rond Molen "Edens" 8
- Wevershorn eerste fase 9
- locaties (3) Langestraat 10

ontwikkelingslocaties



3.4.1

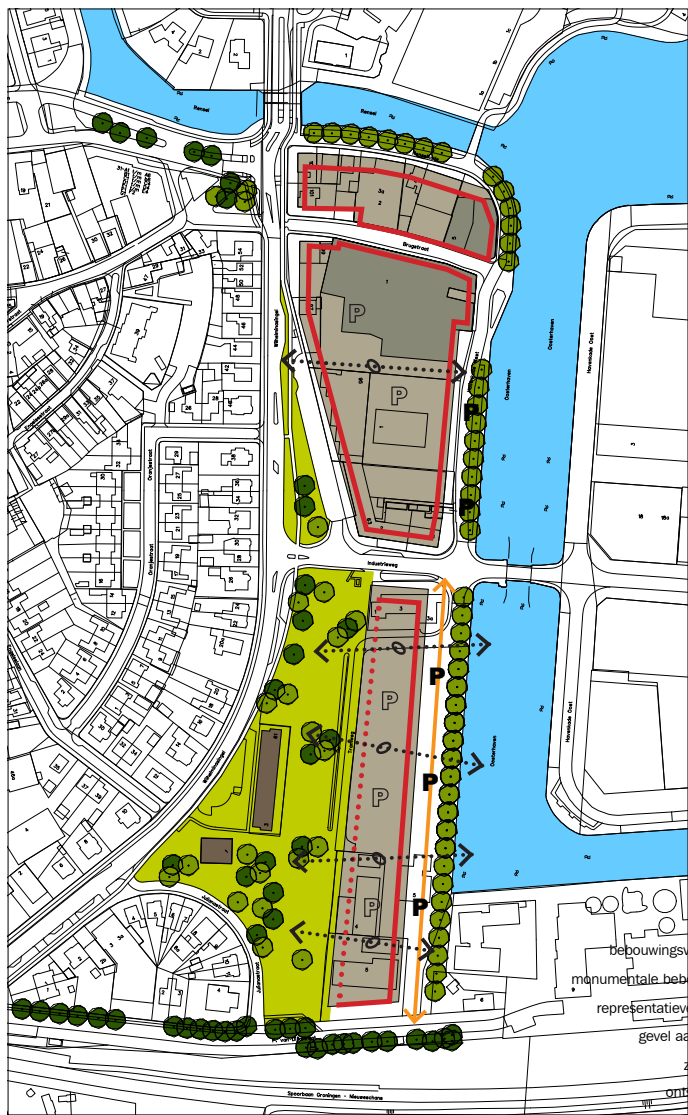
Kop van de Rensel en Leisurecentrum

Deze grotere ontwikkelingslocatie betreft het meest oostelijk gelegen gedeelte van het plangebied; begrensd door de Rensel, de Oosterhaven, de spoorlijn en de groenstructuur parallel aan de Wilhelminasingel. Hier bevonden zich veel leegstaande loodsen en bedrijfspanden (die voor een groot deel zijn afgebroken dan wel van een nieuwe invulling worden voorzien).

visie ontwikkeling Oosterhaven

Voor de gehele strook/bufferzone ten westen van de Oosterhaven is een ruimtelijke visie opgesteld in het kader van de te volgen artikel 19 procedures. Deze visie verandert de ontsluitingsstructuur met het doortrekken

luchtfoto



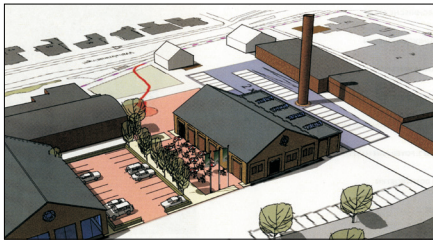
visiekaart ontwikkeling Oosterhaven

leisure centrum

Voor het zuidelijk gedeelte van het gebied wordt een ontwikkeling met leisure- en ontspanningsfuncties voorzien. Hiervoor zijn in twee fases artikel 19 procedures doorlopen en de plannen worden overgenomen in de voorliggende planregeling. De ontwikkelingen betreffen onder meer de vestiging van een kinderspeelparadijs en een speelautomatenhal, bijbehorende horeca en mogelijk een sportschool/fitness centrum, alsook parkeren. Met een tweede fase ontwikkeling wordt o.a. voorzien in verdere uitbreiding met leisurefuncties, een restaurant, bijbehorende detailhandel in de ontspannings- en water/recreatiesfeer (tenten, caravans, boten, etc.), alsook dienstverlening/kantoorfuncties op de verdiepingen.

tramwerkplaatsen en Phaff fabriek

In het noordelijke deel staan een aantal bijzondere gebouwen die na jarenlange leegstand nu ontwikkeld worden, mede in het kader van het project Wij maken Winschoten Mooi! Voor de oude tramwerkplaatsen (2 identieke gebouwen) is een artikel 19 WRO- en bouwvergunningsprocedure doorlopen om ze op te knappen en om er tijdens de “Klinkerloze” periode (tijdelijk) een theater te vestigen. Naast zaalruimte is een horeca-ex-



theater De Oude Tramremise

Kop van de Rensel

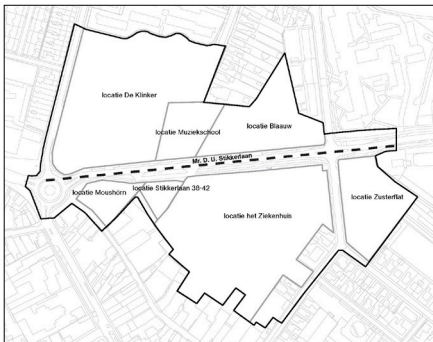


exploitatie (restaurant/café) toegestaan. Voor het beheer van de gebouwen is de Stichting Tramremise o.g. opgericht. Daarna wordt als nieuwe functie ingezet op een theaterwerkplaats voor Oost Groningen. Op de open terreinen er omheen wordt binnen de toegekende bestemming Cultuur en ontspanning eveneens parkeergelegenheid aangelegd, voor de theaterfunctie en als extra parkeerruimte voor de binnenstad. Ten noorden van de tramwerkplaatsen staat de voormalige Phaff-fabriek, dit is een monument. De uiteindelijke cultuur en ontspanningsinvulling van het bestaande pand is echter nog niet bekend.

In het meest noordelijke deel, de Kop van de Rensel was sprake van een menging van wonen en bedrijvigheid. De bedrijfspanden zijn in 2008 gesloopt, behalve de Schippersbeurs dat een monument is. Door de nabijheid van water kan hier op termijn een aantrekkelijk woongebied worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan woningen of appartementen in een stedelijk woonmilieu. Punt van aandacht hierbij is de geluidzonering van het oostelijk gelegen industrieterrein. Voor de invulling van dit gebied wordt op basis van gemeentelijke uitgangspunten allereerst een prijsvraag uitgeschreven. Hier wordt niet op vooruit gelopen: te zijner tijd zal deze ontwikkeling met een afzonderlijke en daarop toegesneden planprocedure worden bestemd.

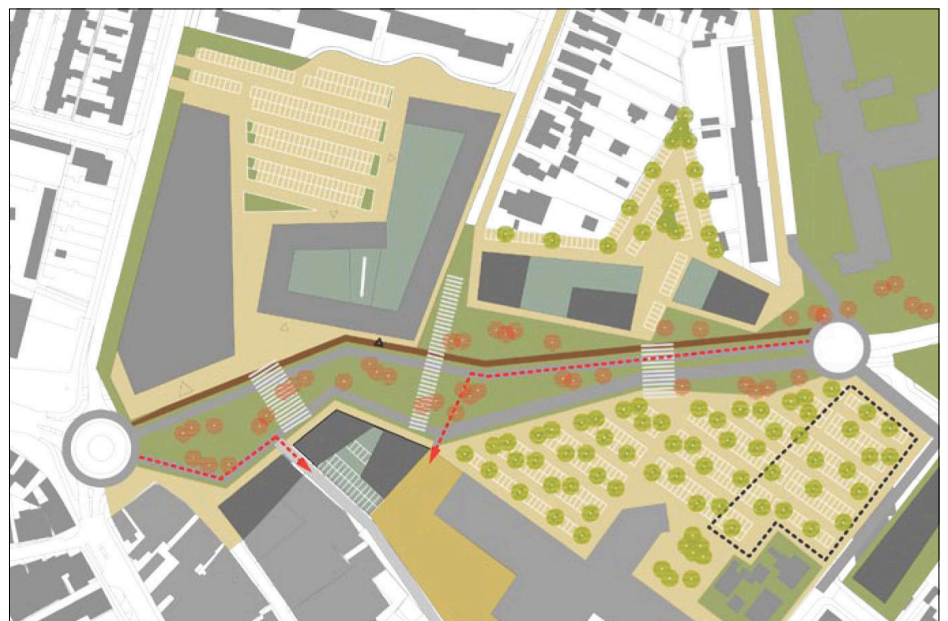
3.4.2

Herontwikkeling Noordelijk Centrumgebied



Eén van de grote actuele -en nu concreet aan de orde zijnde- herontwikkelingslocaties betreft het Noordelijk Centrumgebied. Voor fase 1 is eerder een inspraak- en overlegprocedure gevoerd, waarna dit herontwikkelingsdeel ten noorden van de Mr.D.U.Stikkerlaan is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het Oldambtplein en omgeving vormden al langer niet het gewenste visitekaartje voor de binnenstad van Winschoten. Het gebouw van De Klinker (dat begin 2009 is afgebroken) en de naastgelegen Muziekschool zijn na ruim 30 jaar sterk gedateerd en verkeren in een matige staat van onderhoud. Ook de voormalige bedrijfsgebouwen op de Blaauwlocatie passen functioneel en esthetisch gezien niet bij een binnenstad met uitstraling. Evenmin vormen de gebouwen en woningen aan de zuidzijde van de Stikkerlaan een aantrekkelijke entree tot het winkelgebied aan de kop van de Langestraat.



masterplan 2006

Om het functioneren van dit winkelgebied te stimuleren is het van belang om in het noordelijke centrumgebied een commerciële publiekstrekker te vestigen. De parkeerdruk in dit gebied is af en toe bijzonder hoog en kan moeilijk afgeleid worden; daarbij wordt de parkeerplaats op het ziekenhuisterrein tegen de bedoelingen in gebruikt door binnenstadsbezoekers.

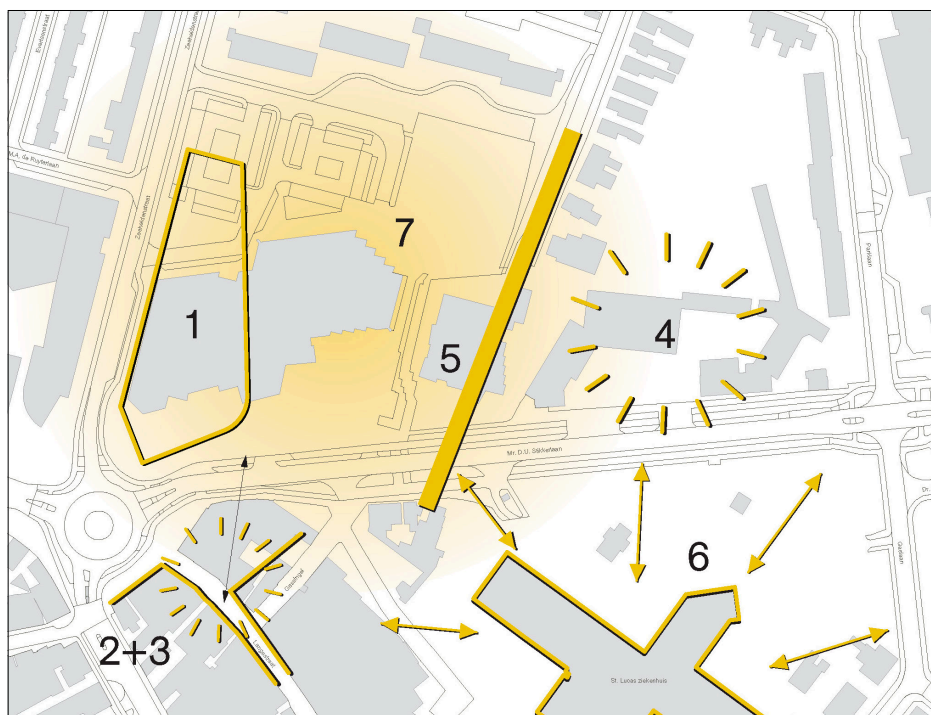
Bijzonder voor Winschoten is de aanwezigheid van het St. Lucasziekenhuis in dit gebied. Door ontwikkelingen in de zorg en het ziekenhuiswezen (specialisatie en uitplaatsing van basisgezondheidszorg) ontstaat de mogelijkheid om een zorgboulevard te realiseren op de Blaauwlocatie.

Masterplan 2006

Voor de planvorming is in 2006 een samenhangend Masterplan opgesteld voor fase 1 en 2, gelegen ten noorden en ten zuiden van de Mr. D.U. Stikkerlaan. Voor de concretisering is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en marktpartijen gesloten. Fase 1 omvat het zogenaamde cultuurplein dat rond het Oldambtplein gerealiseerd zal worden. Het cultuurplein valt uiteen in een aantal deellocaties, waaronder de Kliniker, de Muziekschool en de Blaauwlocatie, alsmede de reconstructie van het aangrenzende deel Mr. D.U. Stikkerlaan. In fase 2 wordt de zuidzijde van de Mr. D.U. Stikkerlaan herontwikkeld. Dit plandeel wordt nader uitgewerkt: planvorming is nog niet zover dat deze nu al planologisch/juridisch geregeld kan worden. In het voorliggende plan vormt de bestaande situatie aan de zuidzijde nog als uitgangspunt.

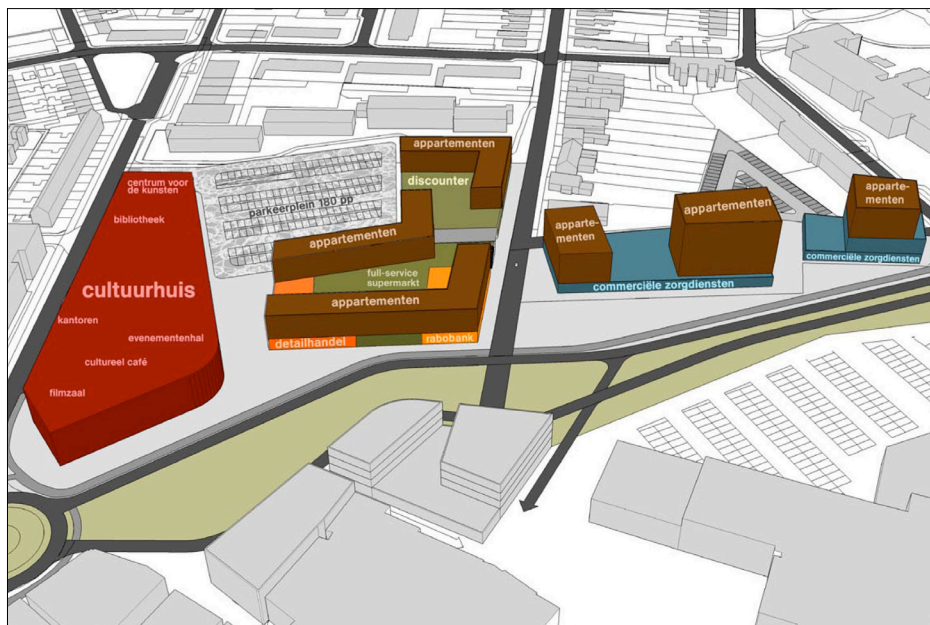
Legenda

1. ontwikkeling cultuurhuis
2. ruimtelijke: adres Langestraat aan de Stikkerlaan
3. Programatisch: opwaarderen Langestraat
4. herontwikkeling Blaauw locatie
5. Ludensweg voor langzaamverkeer doortrekken
6. integratie ziekenhuis in het stedelijk weefsel
7. realisatie noordelijk bronpunt



Met de uitwerking en invulling van de voorstellen uit het Masterplan 2006 wordt het gebied functioneel en ruimtelijk aanzienlijk opgewaardeerd en kunnen de knelpunten worden opgelost. Dit zal de aantrekkingskracht van de Winschoter binnenstad in alle opzichten versterken. Dit is ook nodig wil Winschoten actief in kunnen blijven spelen op de noodzaak om te vernieuwen en daarmee een aantrekkelijk binnenstedelijk woon- en leefklimaat te bieden.

Na de herinrichting van de Torenstraat/Langestraat e.o. en de bouw van 't Rond vormt het Masterplan voor het noordelijk bronpunt de logische voortzetting van de nagestreefde vernieuwingsoperatie in de binnenstad. Het Masterplan geeft inzicht in hoe de beoogde functies zich in de toekomst tot elkaar gaan verhouden. Het betreft in ieder geval de volgende functies: het Cultuurhuis, commerciële voorzieningen (supermarkten, overige winkels en kantoren), zorgvoorzieningen, woonappartementen op de verdiepingen, openbare verblijfsruimte, ontsluiting en (al dan niet verdiept) parkeren.



volumes

In de huidige stedenbouwkundige structuur toont de Stikkerlaan, als belangrijke (ook regionale) toegang tot de binnenstad, een ruime opzet van verspreide/objectmatige grotere gebouwen in een overwegend groene setting. Aan de noordzijde bevindt zich de naoorlogse woonuitbreidingswijk Zeeheldenbuurt. Daartegenover staat de ruimtelijke beslotenheid van de Langestraat in het oude centrum.

Met de voorstellen in het Masterplan is bewust aansluiting gezocht bij deze voor Winschoten kenmerkende structuur. Door splitsing van de rijbanen op de Stikkerlaan ontstaat een groene stadsallee, met daarbij ruimte



ontsluiting

voor stedelijk parkeren. Extra verkeersaansluitingen worden voorkomen. Wel is rekening te houden met een voetgangersverbinding tussen de Langestraat en De Klinker-locatie. De kruising van de Parklaan met de Stikkerlaan wordt vervangen door een rotonde en per herontwikkelingslocatie is rekening te houden met goed geïntegreerde parkeeroplossingen (op maaiveld en verdiept gebouwd). Daarbij moet een gefaseerde uitvoering mogelijk zijn.

In het programma van eisen is per deellocatie aangegeven wat als indicatieve programmatische randvoorwaarde voor de bebouwing wordt gehanteerd: 7400 m² cultuur (waaraan later de evenementenhal is toegevoegd), 3000 m² supermarkten, 2900 m² commerciële ruimte, 3600-6100 m² commerciële zorg, alsmede 215 woonappartementen, waarvan ca. 120 in fase 1. Het parkeerprogramma bestaat uit ca. 700 plaatsen op locatie De Klinker/Muziekschool, waarvan 510 ondergronds, 90 plaatsen op locatie Blaauw en in fase 2: 40 plaatsen op de locatie Stikkerlaan 38-42, 350 plaatsen voor het ziekenhuis en 45 plaatsen voor de locatie Zusterhuis.

Het voorkeursmodel op basis van het Masterplan toont een splitsing van de rijbanen Stikkerlaan tussen de nieuwe rotonde aan het Hommesplein en de rotonde van het Oldambtplein. De opdeling in verschillende rijbanen en de vrije ligging in het gebied geeft de weg het karakter van een “parklaan”. Daarbij wordt de oversteekbaarheid van de weg verbeterd. Met het doortrekken van de Gaslaan tot aan het Hommesplein wordt het gebied aan de voorzijde van het ziekenhuis vergroot. De nieuwbouw op de locatie van de Zusterflat kan zo de rooilijn aannemen van de Gaslaan. De openbare ruimte versmalt in de richting van het Oldambtplein. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang naar de beslotenheid van het winkelcentrumgebied. Met het weghalen van de bebouwing op de kop van Moushörn komt het Cultuurhuis aan het zelfde entreegebied te liggen als de Langestraat. Bij de inrichting van de openbare ruimte staat de groene inrichting van het maaiveld centraal. Door inpassing van (bestaande) bomen, hagen en rozenperken en het toevoegen van grasstroken kan het gebied, ondanks de hoge parkeerdruk, een parkachtige uitstraling krijgen. Het grootste deel van het parkeerprogramma bevindt zich in de grote parkeergarage die het Cultuurhuis en de supermarkten ondergronds met elkaar verbindt. Deze krijgt een toegang vanaf de Zeeheldenstraat. Op maaiveldniveau is er parkeergelegenheid achter het Cultuurhuis en op het terrein voor het ziekenhuis. Optie hier is ook verdiept parkeren met aanvullende parkeerplaatsen. Ook bij de woonappartementen boven de commerciële functies en het zorg programma wordt inpandig parkeren voorgesteld.

Stedenbouwkundig plan 2008

Als uitwerking van de doelstellingen en uitgangspunten in het Masterplan is medio 2008 het Stedenbouwkundig plan voor de drie deellocaties aan de noordzijde uitgebracht en vastgesteld op 2 september 2008. Dit vormt de basis voor verdere planvorming, met bestemmingen, rooilijnen voor verdiept parkeren, voor de begane grond en voor de verdiepingen. Op de Klinkerlocatie komt rondom het nieuwe entreegebied van de Langestraat het nieuwe Cultuurhuis met schouwburg/theaterzaal, toneeltoren, evenementenhal, bibliotheek, muziekschool en centrum voor kunsten: totaal 6810 m².

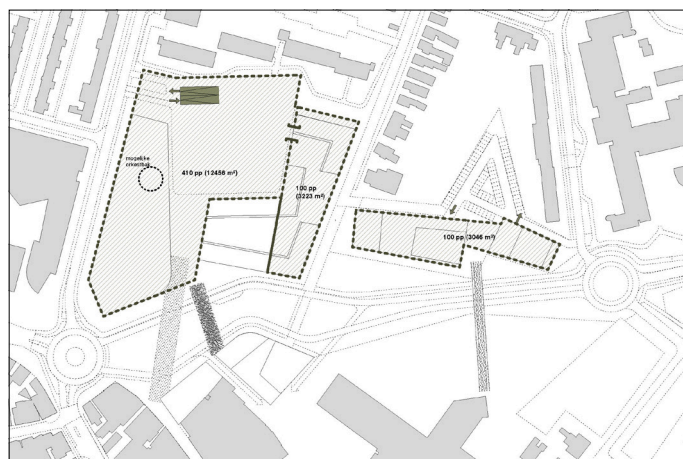
De locatie Muziekschool wordt voorzien van commerciële voorzieningen: 2000 m² en 1400 m² supermarkten, 500 m² overige detailhandel en 1200 m² kantoorruimte, met maximaal 60 woningen in 2-3 bouwlagen op de verdieping(en). Hiermee krijgt de noordzijde van het winkelgebied een publiekstrekker en zullen consumentenbewegingen door het gehele centrumgebied toenemen.



De relevante molenbiotoop op een deel van het gebied houdt in dat binnen het gebied met een straal van 240 meter uit de molen in beginsel niet hoger wordt gebouwd dan 13 meter. Daarom zijn de hogere nieuwe volumes op de herontwikkelingslocatie aan de oostzijde van de molenbiotoop ingepast. Dit echter met uitzondering van de bij de grote zaal in het Cultuurhuis behorende toneeltoren, die ook in de bestaande situatie op De Klinker aanwezig was met een hoogte van 18,5 meter. Deze wordt in de nieuwe situatie binnen het daarvoor begrensde gebied, met een oppervlakte van maximaal 300 m² en een benodigde hoogte van 25 meter op de grootst mogelijke afstand van ca. 140 meter uit de molen gerealiseerd. Het windvangend oppervlak wijzigt echter nauwelijks. Gelet op het bijzondere en unieke karakter van het nieuwe Cultuurhuis en de belangrijke functie die het heeft voor de gemeenschap vindt hierover nader overleg plaats met de Winschoter molenaars, teneinde te komen tot het afsluiten van een Molenconvenant.



parkeren op maaiveld



parkeren verdiept

Voor beide voornoemde locaties tezamen wordt gerekend met 410 en 100 ondergrondse parkeerplaatsen (in één of meerdere verdiepte bouwlagen) en 180 bovengronds. Deze ontsluiten op de Zeeheldenstraat en de aansluiting Ludensweg wordt langzaam verkeersroute naar het winkelgebied aan de Langestraat. Om een optimale beleving van het openbaar gebied te bereiken wordt zoveel mogelijk publiek programma, alsmede entrees tot gebouwen, op maaiveld gesitueerd. Tevens wordt plaats ingeruimd voor het stallen van 175 fietsen, waarvan 75 plekken overdekt.

Locatie Blaauw vormt samen met het St.Lucasziekenhuis de nieuwe zorgboulevard met verschillende commerciële zorgdiensten: totaal 2700 m² (en optie voor 2700 m² op de 1e verdieping), met maximaal 58 woningen in 3-6 bouwlagen daarbovenop. Hier worden 72 parkeerplaatsen ondergronds en 115 bovengronds ingepast. Deze ontsluiten via de Parklaan naar de nieuwe rotonde.



bomen plan

Behalve de in- en uitrit van het ziekenhuis en een inrit voor de zorgboulevard sluit er geen autoverkeer aan op de Stikkerlaan.

Zoveel als mogelijk is zullen bestaande bomen (al dan niet met verplanting) behouden blijven. Daarnaast zullen er nieuwe bomen worden geplant. Ook daarbij wordt rekening gehouden met de molenbiotoop. Verder is -als onderdeel van het Stedenbouwkundig plan noordzijde- een uitgebreide bezonningsstudie gemaakt om de schaduweffecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen in de omgeving te onderzoeken. Korthedshalve wordt naar deze studie verwezen.

Beeldkwaliteitsplan

Ook is als onderdeel een Beeldkwaliteitsplan opgesteld om de kwaliteit te kunnen bewaken. Daarin neemt het Cultuurhuis een bijzondere positie in als de parel van het gebied. Dit wordt een gebouw dat op de schaal van Winschoten mag opvallen. Verder is onderlinge afstemming van stedenbouwkundige en architectonische aspecten belangrijk voor de totale inpassing in de stedelijke context en de nagestreefde eenheid binnen het plangebied.



begane grond

— rooilijn absoluut
- - - rooilijn variabel naar binnen



verdiepingen

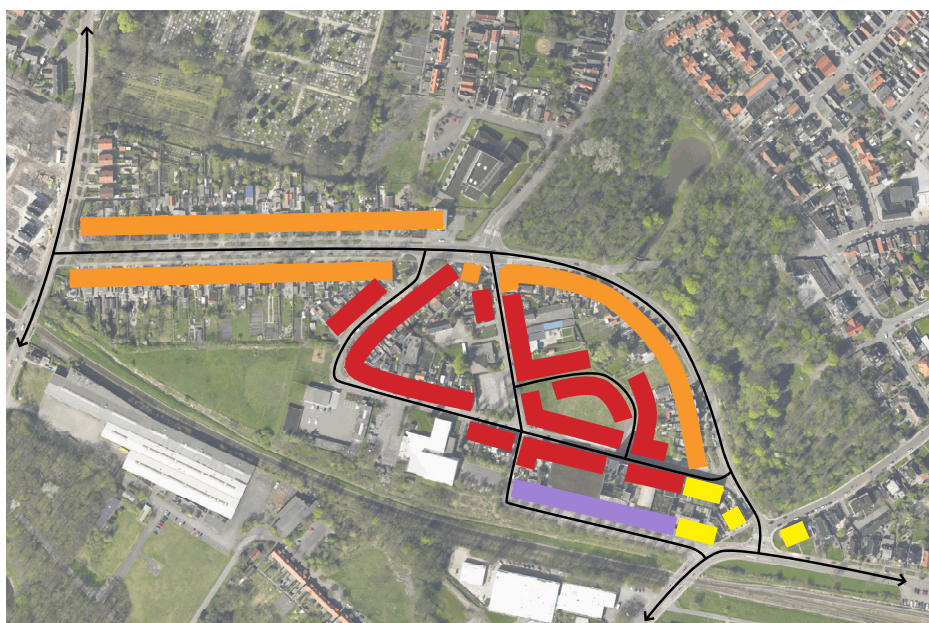
Deze Beeldkwaliteitsplannen worden door de raad vastgesteld en gaan onderdeel uitmaken van het gemeentelijke Welstandsbeleid, zodat bouwplannen kunnen worden getoetst aan de hierin gestelde randvoorwaarden en waar nodig onderling kunnen worden afgestemd. Dit geldt tevens voor de eenduidigheid van de inrichting van de openbare ruimte.

3.4.3 Ontwikkeling OZMI-terrein

Een derde grotere ontwikkelingslocatie is het OZMI-terrein van de voormalige zuivelfabriek aan de Grachtstraat. Deze locatie is feitelijk groter dan enkel het terrein van de fabriek zelf; het omvat ook de braakliggende gronden rond de Watertorenstraat. Het plan voor invulling van dit gebied met 53 vrijstaande/dubbele woningen is als een zelfstandig bestemmingsplan (met bijbehorend Beeldkwaliteitplan) vastgesteld. Daarbij zijn ook alle benodigde onderzoeken zijn verricht. Dit plan wordt nu overeenkomstig in het voorliggende Centrumplan opgenomen.

- Legenda**
- buurtje ■
 - Steringa Kuiperweg ■
 - Grachtstraat/spoor ■
 - specifieke hoeklocaties ■
 - ↔

sferen toekomstige situatie



impressie hoeklocatie

Op de kop van het gebied aan de Grachtstraat/Garst is de voormalige directeurswoning van de zuivelfabriek bewaard gebleven. Voor de invulling/herontwikkeling hiervan en van de twee aansluitende kavels langs de Grachtstraat is een schetsontwerp ingediend (april 2009). De bedoeling is te komen tot een spiegeling van de directeurswoning, in dezelfde soort steen en kleurstelling. Dit vormt, samen met de oude schoorsteen, een verwijzing naar een stuk verleden en ondernemerschap in Winschoten. Over de definitieve invulling heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Daarom wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid gehanteerd ten behoeve van maatschappelijke- en/of diensverlenende functies met wonen daarboven en een maximum hoogte van 7 meter.

De totale ontwikkeling van het gebied betreft een stedelijke inbreidingslocatie. De opzet van het plan sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van het buurtje als geheel. De bestaande straten blijven gehandhaafd en er wordt een straatje aan toegevoegd. Om samenhang in de schaal en sfeer van de buurt te verkrijgen is voor de nieuwe woonbebouwing een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is door specifieke kapvormen en gehanteerde (lagere) goothoogtes een manier gevonden om ondanks het grotere volume van de hedendaagse woning toch aan te sluiten bij het bestaande buurtkarakter.



3d-impressie MAS Architectuur

3.4.4 Marktpllein en omgeving



bioscoop oostzijde



zuidgevel kerk aan het Marktpllein

De Marktplleinomgeving betreft een volgende ontwikkelingsingreep in het centrum van Winschoten. Eind 2005 is voor dit gebied een ontwikkelingsvisie gepresenteerd; Huiskamer van Winschoten, waarbij de hele omgeving van het Marktpllein is meegenomen. In de visie is een keuze gemaakt voor de ontwikkeling van het Marktpllein als creativiteitscentrum van Winschoten met ruimte voor onder meer een grotere bioscoop, horeca en antiek- en curiosawinkels. Door de verbindingen met de Torenstraat is het plein direct gekoppeld aan het kernwinkelgebied. Voor de toekomst wordt voor het noordelijke deel van de Torenstraat, tot de Kustersgang, ingezet op detailhandel (dit volgt ook uit de gemeentelijke Structuurvisie). Voor het zuidelijke deel van de Torenstraat vindt overleg plaats tussen betrokkenen en deskundigen om te komen tot herinvulling die meer gericht is wonen en werken.

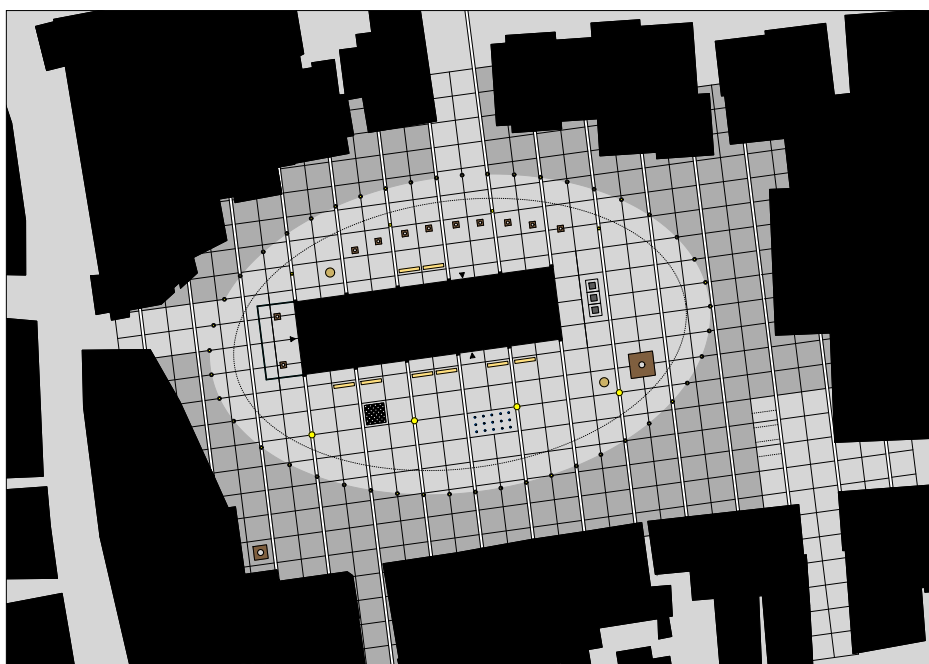
In juni 2007 en april 2008 is aan belanghebbenden en bevolking een ontwerp gepresenteerd voor herinrichting van het plein. De herinrichting wordt in de eerste helft van 2009 uitgevoerd. Rond de kerk wordt een meer groene inrichting voorzien en ook terrassen krijgen meer ruimte. Naast een geheel nieuwe inrichting van de openbare ruimte die van het Marktpllein een gezellig verblijfsgebied maakt, wordt er ook een aantal verkeersmaatregelen doorgevoerd. De doorgaande rijroutes over het plein verdwijnen en de parkeergelegenheid wordt sterk gereduceerd. Alleen in de zuidoosthoek komt een beperkte parkeergelegenheid. Als korte termijn oplossing voor het binnenstadsparkeren wordt aan het begin van het Burgemeester Schönfeldplein aan de Wilhelminasingel een tijdelijke parkeergelegenheid aangelegd. De uiteindelijke oplossing zal worden gevonden in een nieuwe ondergrondse parkeergelegenheid aan deze zijde van het centrum. Het bevoorradingsverkeer kan op het Marktpllein komen vanaf het Burgemeester Schönfeldplein. Bij het inrichtingsontwerp is rekening gehouden met een eventuele toekomstige aanbouw aan de kerk aan de noordzijde. Definitieve besluitvorming hierover heeft echter nog niet plaatsgevonden.

Rondom het Marktplain liggen verschillende functies die betrokken zijn bij het opstellen van de visie voor het Marktplain. Het betreft de bioscoop aan de oostzijde en de hotelfunctie aan de west- en zuidzijde. Vooral nog zijn door wisselende eigendomsituaties nog geen concrete plannen aan de orde. Het hotel De Nederlanden op de noordwesthoek van de Torenstraat en het Burgemeester Schönfeldplein zal uitbreiden met een aanbouw aan de noordzijde, met daarin deels een detailhandelsfunctie en twee appartementen erboven. Hierdoor ontstaat een betere begeleiding van de route tussen het Marktplain en de Torenstraat via het Burgemeester Schönfeldplein.

In dit bestemmingsplan wordt voor uitbreiding van de bioscooplocatie wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook bovengelegen wonen mogelijk te maken. Dit naast de bioscoopfunctie binnen de bestemming cultuur en ontspanning. De noordwest- en zuidzijde van het Marktplain biedt ruimte voor bestaande horeca (monofunctie), terwijl de overige noord- en de oostzijde van het plein meer multifunctioneel worden bestemd voor horeca, cultuur en ontspanning, winkels en wonen.



luchtfoto



herinrichtingsplan Marktplain conceptversie

3.4.5 Schönfeldpleinlocatie

Het gebied tussen het stadhuis aan de Johan Modastraat en het Burgemeester Schönfeldplein is in de ontwikkelingsvisie aangewezen als detailhandelslocatie. Ook worden mogelijkheden gezien voor een andere maatschappelijke/ dienstverlenende functie voor de bibliotheek, als deze vrijkomt na verplaatsing naar het nieuwe Cultuurplein. Verder is (gestapeld) wonen inpasbaar en wordt ingezet op ondergronds parkeren. Dit mede in relatie tot het functioneren van de Hema en naastgelegen panden aan de zijde van de Langestraat/Modastraat, alsmede het avondfunctioneren van de horeca aan het Marktplain. Ook vormt het gebied één van de potentiële locaties in het kader van het onderzoek van een locatie voor het nieuwe stadhuis van de toekomstige gemeente Oldambt. Er is overleg gaande tussen eigenaren, gemeente en gebruikers, maar de verdere ontwikkeling is nog onbekend en door de gemeente uitgesteld. Wel zijn in 2007 twee bouwaanvragen ingediend, waarvan er één is geweigerd. Hiertegen loopt nog een bezwaarschriftenprocedure, die in overleg met de betrokken ontwikkelaar is aangehouden. Wel is een bouwvergunning verleend voor uit-

breiding van het detailhandelspand Burg. Schönfeldplein 2b. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Voor de overige gronden binnen dit gebied is –in afwachting van nadere keuze, planvorming en besluitvorming– nog de huidige situatie als uitgangspunt voor bestemmingslegging gehanteerd.



luchtfoto

3.4.6 Zuidpool gebied

De omgeving van de Poststraat, Liefkensstraat, Visserdijk en de Venne vormt de ontwikkelingslocatie Zuidpoolgebied als zuidelijke deel van het haltermodel. In het noordelijk deel van dit gebied is de ontwikkeling er hoofdzakelijk op gericht om de bestaande detailhandel te herstructureren en een compacte winkelstructuur te realiseren samen met winkelcentrum 't Rond. In het zuidelijk deel is de ontwikkeling meer gericht op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen in het centrum, zogenaamde “zorg- cq. nul treden woningen”.

Het noordelijke bouwblok omvat o.a. het grote winkelpand van supermarkt C1000 met parkeervoorzieningen, appartementen boven winkels (deels leegstaand) aan het Israëlplein en een kerk plus kleinschaliger bebouwing op de hoek van de Visserdijk. Op de hoek naar de Liefkensstraat stond de inmiddels gesloopte voormalige drukkerij van de Om-melander Courant. Op de hierdoor vrijgekomen gronden worden 150 parkeerplaatsen aangelegd, als (tijdelijk) alternatief voor de parkeervoorzieningen die op de Klinkerlocatie verdwijnen als daar het nieuwe Cultuurhuis wordt gebouwd.

Het zuidelijke bouwblok omvat het gebouw van de voormalige Technische School en noodgebouwen van het Dollardcollege (beide gebouwen komen leeg door de verplaatsing van het Dollardcollege naar de nieuwe Onderwijscampus), de directeurswoning aan de Poststraat, de Vredeskerk, woningen en een parkeerplaats langs de Venne. Deze parkeerplaats is aangewezen als evenemententerrein voor het houden van

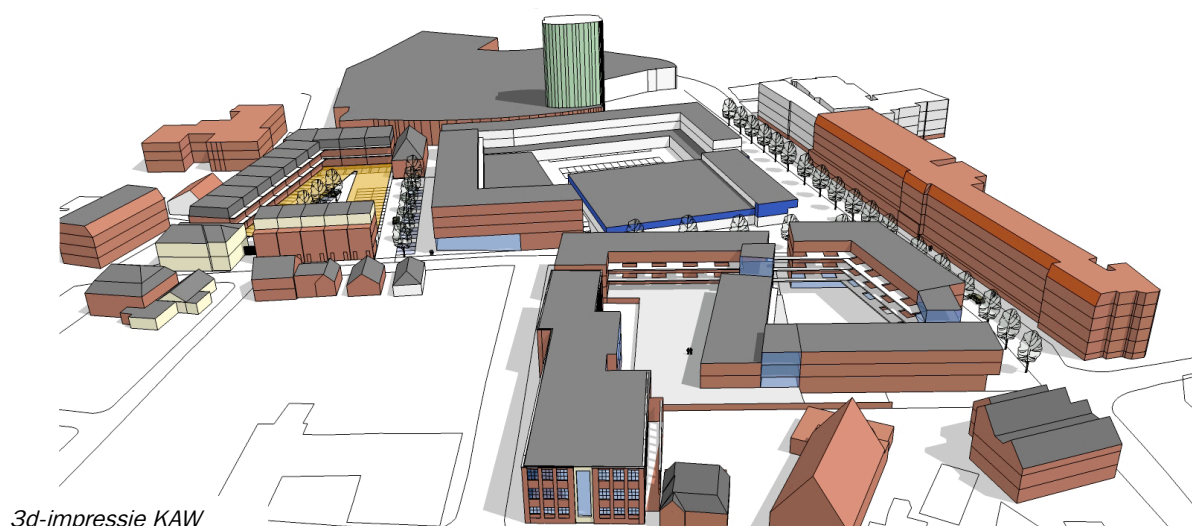
kermis. Daaraan worden via een te verlenen evenementenvergunning specifieke voorwaarden verbonden ter voorkoming van overlast, het waarborgen van de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en omwonenden, het bieden van vervangende parkeergelegenheid en aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau.

Beide bouwblokken in het Zuidpoolgebied zijn in de huidige situatie zeer rommelig met grote open stukken, die nu als parkeerplaatsen in gebruik zijn. Daarnaast is de bebouwing deels leegstaand en vervallen of verouderd.

Er is een visie voor beide bouwblokken opgesteld waarin deze op termijn als het ware weer in onderlinge samenhang worden gebracht, ook in relatie tot de aangrenzende omgeving. In beide bouwblokken worden binnenhoven geprojecteerd.

In het noordelijke bouwblok zijn de plannen nog in een vroeg ontwikkelingsstadium waarbij met meerdere partijen wordt gesproken. Het programma zal globaal bestaan uit detailhandel in aansluiting op 't Rond, de C1000 supermarkt en woningen geschikt voor ouderen en starters. In het bouwblok zal het parkeren voor bewoners worden opgenomen en ook een ondergrondse parkeergarage voor bezoekers van de binnenstad met ca. 400 plaatsen wordt voorzien.

In het zuidelijke bouwblok zijn de plannen al iets verder uitgewerkt. Hier blijft het beeldbepalende gebouw van de voormalige Technische School bestaan en zal worden heringericht met zorgwoningen voor ouderen. Het betreft verplaatsing van zorgappartementen vanuit "De Scheldeflat" in Winschoten Zuid, waar het bestaande gebouw zal worden afgebroken. Op de begane grond van de LTS wordt ook een enkele publieke zorgvoorziening gedacht. In de nieuwe bebouwing langs de Venne en de Liefkensstraat komen woonappartementen hoofdzakelijk gericht op ouderen. In het bouwblok worden ook ca. 100 parkeerplaatsen voor woon/zorgfunctie opgenomen.



De ontwikkelingen verkeren in het visie-stadium en zijn nog niet voldoende uitgewerkt om op dit moment in het bestemmingplan als zodanig te worden bestemd. Daarom wordt de huidige situatie in het Zuidpoolgebied gehanteerd voor bestemmingslegging.

3.4.7

Stationsgebied



historische foto stationsgebouw - 1902



voorgevel stationsgebouw huidige situatie



historische foto busstation vanuit het noorden



busstation vanaf het oosten (Stationsweg) huidige situatie



ontwerp inrichting busstation

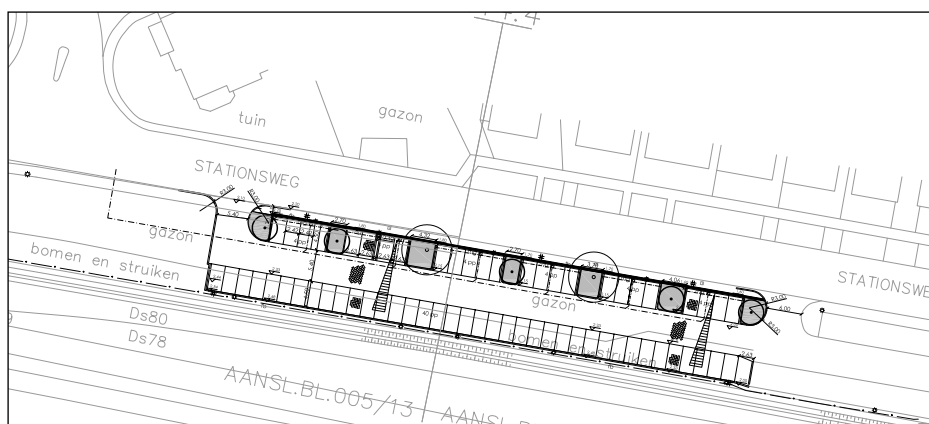
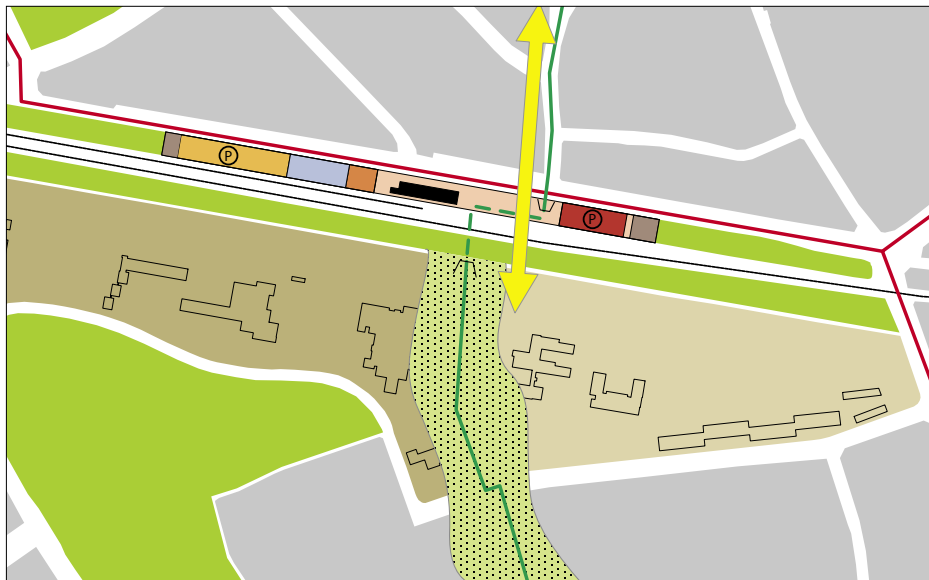
In het bestemmingsplan wordt daarom alleen de toekomstige functie van het stationsgebouw mogelijk gemaakt. Overige bestemmingswijzingen voor bebouwing zijn op dit moment nog niet concreet aan de orde.

Wel wordt een projectbesluit procedure gevolgd voor de uitbreiding van het NS-parkeerterrein tussen de Stationsweg en het spoor van 56 naar 120 plaatsen. De daarvoor relevante beleidsaspecten en planologische randvoorwaarden zijn getoetst in de als bijlage toegevoegde onderbouwing van het projectbesluit. Naar verwachting is de projectprocedure afgerond voordat het bestemmingsplan voor het Centrum wordt vastgesteld. Voor een betere doorstroming wordt het nieuwe terrein aan drie kanten ontsloten; in het midden, aan de oost- en aan de westzijde. Op het terrein is aan beide zijden ruimte voor dwarsparkeren. Door de uitbreiding met ca. 90 meter in westelijke richting zullen aanwezige bomen en struiken worden geruimd. In de plaats hiervan wordt de groene haag bij het bestaande parkeerterrein doorgezet, zodat er een goede groene afscheiding blijft met het spoor. De bestaande bomen langs de Stationsweg worden ingepast en er worden enkele bomen toegevoegd, waarmee het groenbeeld langs –en vanuit de woningen aan- de Stationsweg wordt versterkt.

Legenda

	hoofdweg
	groene fietsroute
	spoor
	visuele verbinding
	stationplein
	station
	bus station
	onderwijs
	recreatief groen
	fietsstunnel
	as van zuid
	parkeerplaatsen
	fietsenstalling
	bus museum
	woningen
	kantoren
	gemengde functies

stationsgebied (Structuurvisie Winschoten mei 2004 - KAW)



inrichting parkeerplaats Fens

3.4.8

Mulderplein rond Molen "Edens"



historische foto Winschoterdiep voor de demping van de vaart

De molen "Edens" uit 1763 is onderdeel van een reeks molens langs de Nassaustraat. De molen is meerdere malen opgehoogd in de loop van de geschiedenis en de omgeving van de molen is ook meermalen veranderd. In het cultuurhistorisch project Wij Maken Winschoten Mooi! wordt aangehaakt op de toekomstige versterkende ontwikkelingen in het noordelijk centrumgebied en de Molen met zijn directe omgeving is als project geselecteerd.

In de situatie rond 1900 was er langs de molen een verbinding tussen de Nassaustraat en de Engelstilstraat. Het beleid is erop gericht om die situatie opnieuw te realiseren, middels de sloop van een tweetal panden aan de Engelstilstraat. Op deze wijze kan de Molen in wandelcircuits worden opgenomen en aangesloten worden op de noordelijke kop van het centrum en zo een extra impuls geven aan de cultuurhistorische beleving van de bezoeker van de binnenstad. Het plein rond de molen wordt heringericht tot verblijfsgebied met ruimte voor bezoek aan de molen, activiteiten in relatie tot de molen en ruimte voor een terras bij de herbouw van een horecavoorziening. Tijdens de uitvoering van de plannen in het Noordelijk Centrumgebied wordt op het huidige plein tijdelijk parkeergelegenheid gerealiseerd.

In het bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming van de betreffende situatie als uitgangspunt gehanteerd.



ruimtelijk ontwerp pleininrichting (HKB)

Engelstilstraat visiekaart

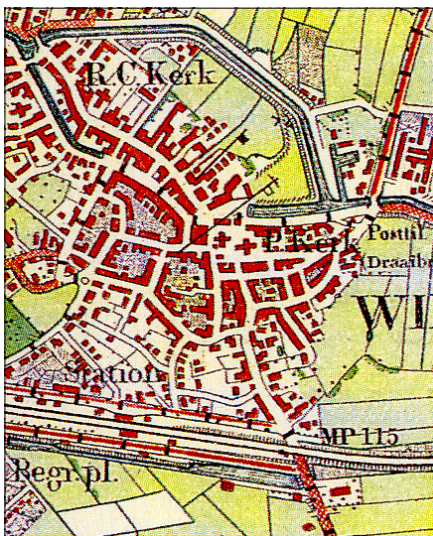


3.4.9

Wevershorn eerste fase

De Wevershorn is de oudste buurt van de binnenstad. In de 20e eeuw zijn een groot aantal stadsvernieuwingsplannen uitgevoerd, sommige minder goed passend in de stedenbouwkundige structuur, andere sluiten daar wel beter op aan. Op een aantal plekken is sprake van verloedering en leegstand. Waar het beeldbepalende panden betreft zijn deze opgenomen in het cultuurhistorie project Wij Maken Winschoten Mooi!

Op een tweetal plaatsen zijn woningen afgebrand. Voor deze locaties is in 2008 een visie opgesteld: Aanpak Wevershorn: Engelsestraat en Blijhamsterstraat.



historische kaart - 1925

In de Engelsestraat betreft het meerdere panden aan beide zijden van de straat. In 2008 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarbij uitgegaan wordt van nieuwe bebouwing die past in de schaal en maat van het straatbeeld zoals het was. Daarom zijn de oorspronkelijke goot- en bouwhoogtes zoveel mogelijk aangehouden, alsook de afwisseling in kaprichtingen. Eveneens is uitgangspunt dat het architectonisch beeld dient aan te sluiten bij de kleinschalige maatvoering en het materiaalgebruik van de historische omgeving. Het parkeren wordt op eigen erf c.q. op het binnenterrein gesitueerd.

De plannen voor de (her)invulling zijn opgesteld in samenwerking met Acantus en verkeren in een vergevorderd stadium. De nieuwe bebouwing aan de noordzijde betreft, naast 4 appartementen aan de Beertsterstraat, 2 grondgebonden woningen aan de Engelsestraat. Aan de zuidzijde van de Engelsestraat worden 17 appartementen gebouwd. Op twee bijeenkomsten met bewoners uit de buurt is door hen een voorkeur uitgesproken voor een architectuurstijl en daarna zijn gevelontwerpen voorgelegd waaruit zij een keuze konden maken en wijzigingen in konden aanbrengen. De bewoners zijn zeer enthousiast over de plannen en deze zullen zo snel als mogelijk ook worden uitgevoerd.

Voorzover nodig wordt de bestemmingswijziging met het voorliggende plan geregeld.



bestaande situatie



isometrie



ontwerp situatie

In de Blijhamsterstraat zijn twee panden (nr. 15 en 15a) afgebrand. Omdat na deze brand de bijzondere gevels van de naastliggende bebouwing (nr. 13) en de achterzijde van een voormalig fabrieksgebouw in het zicht kwamen te liggen, is er gekeken naar de mogelijkheid om deze ruimte open te houden. Er is ook bezien hoe een open ruimte zou passen in de structuur van deze straat, met inachtneming van het gehele verloop ervan vanaf het spoor tot het Marktplaatsplein. Hieruit is naar voren gekomen dat deze ruimte als open gebiedje een verrijking is van de beleving van de Blijhamsterstraat. De ruimte zal als onderdeel van het perceel worden ingericht, dus niet als uitstulping van de weg.



nieuwe morfologie Blijhamsterstraat



locatie toekomstig pleintje Blijhamsterstraat

Bij de uitwerking van het pleintje hebben de bewoners uit de buurt hun wensen kenbaar gemaakt ten aanzien van de functie van het pleintje en de invulling. Er is gekozen voor een verblijfsplek zonder parkeerplaatsen, met een tuinachtige groene invulling. De bestemmingswijziging wordt in dit bestemmingsplan geregeld.



ontwerpvariant tuin

3.4.10 Langestraat 69, 43 en 2

Voor een drietal locaties in de Langestraat is in het kader van de vaststellingsprocedure besloten om deze als wijzigingsgebied voor uitbreiding/ herontwikkeling detailhandel aan te duiden.

Voor de bestaande winkelpanden Langestraat 69 en 43 zijn verzoeken ingediend voor een uitbreiding aan de achterzijde met 98 m² (in één bouwlaag), respectievelijk met ruim 554 m² (in twee bouwlagen). Deze uitbreidingen passen in principe binnen het ruimtelijke en het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Op basis van de in 2007 geactualiseerde Beleidsvisie Detailhandel Winschoten (zie onder 3.11) is nog enige ruimte te bieden voor het winkelaanbod in de sector duurzame en overige goederen. De benodigde onderzoeken naar o.a. archeologie en/of mogelijke bodemverontreiniging zijn nog niet verricht en er is ook nog geen Wro-procedure gevoerd. Daarom kan voor deze uitbreidingen nu geen bouwvlak worden toegekend, maar eerst nadat daarvoor een wijzigingsprocedure is gevolgd.



locatie Langestraat 2

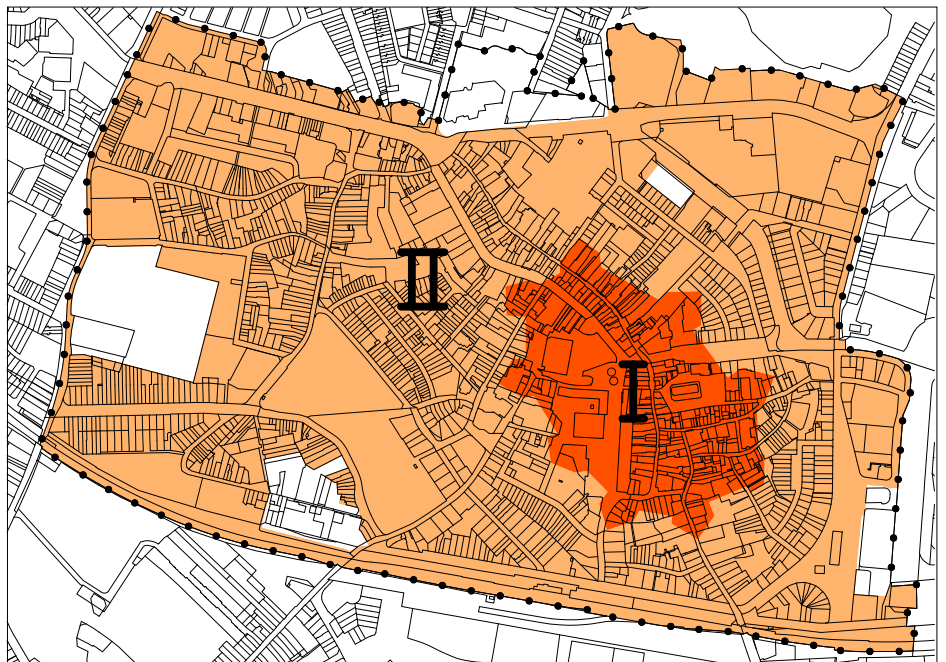
Dit geldt ook voor de locatie Langestraat 2. Al langer wordt gestreefd naar een verbetering van de aansluiting van de Langestraat op 't Rond. Dit wordt in de huidige situatie bepaald door het winkelpand Langestraat 4, dat een gesloten zij- en achtergevel kent en slechts georiënteerd is op de consument in de Langestraat. Door de sloop van het voormalige pand Langestraat 2 en de ingrepen vanaf 1970 is een plein ontstaan en een kruising die de consument geen richting geven.

De aansluiting op 't Rond en de centrumstructuur, ter plaatse van de aansluiting Langestraat-Torenstraat-de Venne-Burg. Schönfeldplein, kan zowel stedenbouwkundig als architectonisch aanzienlijk worden verbeterd als tegen het bestaande pand wordt aangebouwd. Voorwaarde daarbij

is dat zichtlijnen niet worden belemmerd en dat gekomen wordt tot een transparante aanbouw met een goede balans tussen open en gesloten geveldelen. De gemeente heeft in principe overeenstemming bereikt met betrokkenen over de vorm van de aanbouw en een invulling met detailhandel en daghoreca. Opdracht is gegeven tot verdere architectonische uitwerking van de uitgangspunten. Op basis daarvan kan te zijner tijd de bestemmingsplan-wijzigingsprocedure worden gestart, als ook de benodigde onderzoeken naar archeologie en eventuele bodemverontreiniging zijn verricht.

3.5. Archeologiebeleid

Ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Winschoten is -vooruitlopend op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007- voor het gehele grondgebied een archeologisch bureauonderzoek verricht (Steekproef 2004). In dat onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde in kaart gebracht waar zich potentiële waarden bevinden die nader onderzoek noodzakelijk maken bij toekomstige ontwikkelingen. Binnen het centrumgebied komt een archeologisch monument van hoge archeologische waarde voor (Archeologische Monumenten Kaart AMK). Dit betreft de kern van Winschoten, de vesting uit 1672, globaal het gebied tussen Bosstraat/Gaslaan, Dr. D. Bosstraat/Wevershorn, Poortstraat en Liefkensstraat. Verder is uit het oostelijk deel van het centrum een aantal archeologische waarnemingen bekend en is in het centrum van Winschoten een leren boekband met stempeling uit de dertiende eeuw gevonden.



archeologie

Het centrumgebied maakt verder onderdeel uit van het in voornoemd onderzoek onderscheiden deelgebied “Winschoten”. Dit is het oorspronkelijke woongebied in en rondom de vesting Winschoten. De Garst valt binnen dit deelgebied, net als de deels vergraven loop van De Rensel, later het Winschoterdiep. Het hele gebied is volgebouwd, met uitzondering van het zuidwestelijk deel. Het westelijke deel van het plangebied valt onder deelgebied “Sint Vitusholt”, een oorspronkelijk vermoedelijk boomrijk gebied met enige bebouwing grenzend aan de gemeente Scheemda. Ook dit gebied is tegenwoordig voor een groot deel bebouwd. Van oudsher vormde het gebied waarschijnlijk een landschappelijk geheel met de meer ooste-

lijk gelegen Garst (die is afgegraven bij de aanleg van de spoorlijn). Van beide gebieden zijn weinig gegevens over de bodem aanwezig. Bekend is dat Winschoten op een hoger gelegen garst (pleistocene opduiking) ligt en deel uitmaakt van een “schiereiland” in het Dollardgebied. Het is aannemelijk dat de gebieden een dekzandbodem hebben. Vanaf de steentijden zal de Garst het meest intensief bewoond zijn geweest. De concentratie aan vondsten en terreinen van archeologisch belang in en direct grenzend aan Winschoten duidt daar ook op. Er wordt dan ook geconcludeerd dat beide deelgebieden (Winschoten en Sint Vitusholt) een hoge trefkans op archeologische sporen kunnen hebben. Door de gemeente is opdracht gegeven voor het opstellen van een archeologische waardenkaart, maar deze is medio 2009 nog niet beschikbaar. Het oorspronkelijke bodemprofiel is echter in grote delen van voornoemde gebieden verstoord door bebouwing en infrastructurele werken, zodat van archeologische waarden naar verwachting geen sprake meer zal zijn. Bij bodemingrepen in de oudere delen binnen het plangebied en binnen ontwikkelingslocaties wordt geadviseerd een inventariserend archeologisch veldonderzoek te laten verrichten om de archeologische verwachtingswaarde te toetsen.

In de planvoorschriften is bovenstaand advies vertaald in een juridische regeling die de (mogelijk) aanwezige waarden afdoende respecteert. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de vesting -gronden en het overige plangebied. Daarbinnen zijn een aantal (her)ontwikkelings locaties reeds eerder onderzocht. Dit betreft de locatie aan het Hommesplein, de locaties voor het Leisurecentrum fase 1 en 2, alsmede voor het OZMI-terrein. Hier zijn geen indicatoren aangetroffen en op deze gronden is geen sprake (meer) van archeologische waarden.

Ook de ontwikkelingslocatie van het Noordelijk Centrumgebied betreft bebouwde gronden die hoofdzakelijk deel uitmaken van na 1945 ontwikkeld woongebied. Door de Steekproef is (jan. 2009) aan de hand van 16 boringen nader onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat hier begin 20^e eeuw ondermeer een kazerne stond met bodemverstoring als gevolg. Daardoor zullen eventuele archeologische grondsporen ook niet meer aanwezig zijn. Verder zijn evenmin indicatoren als vuursteen of aardewerk aangetroffen. Daarom is geadviseerd geen nader onderzoek uit te laten voeren.

3.6. Welstandsbeleid

Op 28 april 2004 is de Welstandsnota van de gemeente Winschoten vastgesteld. Het gehele Centrumpangebied valt op de bij deze nota horende welstandskaat binnen meerdere welstandsgebieden, met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het samenhangende kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de precieze uitwerking van de verschillende deelgebieden wordt verwezen naar de Welstandsnota zelf.

stedelijk lint

Een beperkt aantal woningen aan het St. Vitusholt vallen onder het met stedelijk lint aangemerkte welstandsgebied. Er is waardering voor de lintvorm die de ontwikkeling en de structuur van de stad duidelijk maakt en voor de variatie in de bouwstijlen vooral uit de periode tussen 1900 en 1930. Uitgangspunt is het respecteren van het bestaande.

lijnvormige restgebieden

De spoorlijn die de zuidgrens vormt van het plangebied valt onder het welstandsgebied lijnvormige restgebieden. Het spoor is rond 1868 aangelegd. Er is waardering voor het functionele karakter van de gebouwde onderdelen en hoe deze zich hebben ontwikkeld in de loop van de tijd. De beleidsintenties zijn gericht op het incidenteel wijzigen, waarbij waardevolle onderdelen worden gehandhaafd.

voorzieningencentrum in oude kern

Dit betreft het gebied rond de Nassaustraat, het Oldambtplein, de Venne, de Langestraat, 't Rond, het Marktplaatsje, de Torenstraat, tot de Poortstraat. Er is waardering voor het levendige beeld en de vermenging van oud en nieuw. Een te grote commerciële uitstraling door teveel reclame en vlaggen moet voorkomen worden. Er geldt een beleid van incidenteel wijzigen. Als onderdeel van de Welstandsnota is in 2007 aanvullend De Welstand van de Winschoter Winkelfronten vastgesteld.

Deze bevat een uitwerking van de architectonische richtlijnen en het uiteindelijke toetsingskader voor de (verbouwing van) winkelfronten. Ook is hierin het toetsingskader uit de nota Bouwstenen voor Kwaliteit (2003) geactualiseerd met de regelgeving voor luifels, reclame-uitingen, rolluiken, zonneschermen, uitstallingen en terrassen. Hiermee is een goede basis gelegd voor een wervend winkel- en verblijfsklimaat als combinatie van fraaie winkelfronten en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.

woonbuurt in oude kern



Hierbij gaat het ten eerste om de omgeving van de Engelsestraat en de Engelselaan en ten tweede om alle woonstraten ten westen van het centrum (omgeving Vierwindenbuurt). Er is waardering voor de compacte manier van wonen in het verleden, de variatie in zowel ruimtelijk als typologisch opzicht en de heldere afwisselende stedenbouwkundige opzet. Er geldt een beleid van respecteren. Verder bestaat het voornemen om de arbeiderswoningen aan het Noorderplein, gebouwd in 1931, op de Monumentenlijst geplaatst te krijgen.

vooroorlogs geplande buurt

Ook dit betreft meerdere gebieden; de omgeving Oranjestraat en Julianastraat, de woonbuurt rond de Burgemeester Mr. H.J. Engelkenslaan, de Watertorenstraat en de Steringa Kuiperweg en tot slot de woonbuurt rond de Burgemeester Schönfeldsingel. Er is waardering voor de bouwstijl en de daaruit voortkomende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang in deze gebieden. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen stijlen en kleuren. Er geldt hier een beleid van respecteren. Bij ver- en nieuwbouw wordt sterk gelet op de mate van zorgvuldigheid van de ingreep en de architectonische uitwerking.

naoorlogs gepland projectmatig

Een klein deel van het plangebied, een strook aan de oostzijde van de Wilhelminasingel, valt onder het welstandsgebied naoorlogs gepland projectmatig. Het betreft planmatig tot stand gebrachte woningbouw aan woonstraten met ruime straatprofielen, veel ruimte voor groen en spelen en parkeren op aangelegde plekken. Er is positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet, de methodische aanpak van de grote vraag naar woningen en de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur wordt negatief gewaardeerd. Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen.

naoorlogs gepland particulier

De woonbuurt Vincent van Goghlaan en Rembrandtlaan valt onder deze categorie. Er is vooral waardering voor de individualiteit die hier voor bewoners mogelijk is. Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen.

losstaande gebouwen in het groen

De omgeving rond de Sterrenborg en het gebied rond het zwembad De Watertoren (inclusief het open groengebied) vallen onder losstaande gebouwen in het groen. Ook de zone met voorzieningen aan de Mr. D.U. Stikkerlaan valt hier feitelijk onder (maar is aangemerkt als herstructureringsgebied). Er is hier vooral waardering voor de groenaanplant die door middel van deze opzet wordt ingebracht in de stedelijke omgeving en de plaatsing van een aantal voorzieningen direct nabij woonbuurten en cen-

trum. Het handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur met incidentele wijzigingen vormt het uitgangspunt. Voor grote wijzigingen wordt de bestaande situatie in de aanliggende gebieden als leidraad genomen en bij kleinere wijzigingen vormt de bebouwing in het gebied zelf de leidraad.

bedrijventerrein zichtlocatie

De kop van de Rensel, de omgeving Tramhaven en Renselkade, valt onder het welstandsgebied bedrijventerrein zichtlocatie. Gezien de herontwikkelingsplannen binnen dit gebied zijn de welstandscriteria zoals die gelden voor de bedrijvensichtlocatie voor dit plandeel minder relevant. Daarom is in het eind 2008 vastgestelde Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Winschoten de gewenste beeldkwaliteit met welstandscriteria voor dit deelgebied ten westen van de Oosterhaven opgenomen.

bijzonder gebied Winschoten Stationsbuurt

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

vlakvormige restgebieden

Hieronder vallen de beide begraafplaatsen enerzijds en het Sterrebos anderzijds. Er is vooral waardering voor de dienende functie van de bebouwing. Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen waarbij voorop staat dat een wijziging de eigenlijke functie van het gebied (begraven respectievelijk recreëren) moet ondersteunen en waar mogelijk versterken.

herstructureringsgebieden

Dit betreft het gebied van de Botanicahof en de duplexwoningen aan de Dwingelooweg, alsmede het Noordelijk Centrumgebied. Het beleid is gericht op het planmatig wijzigen van de bestaande bebouwing.

welstand bij ontwikkelingslocaties

De welstandsnota richt zich op bouwactiviteiten in de bestaande bebouwing. In hoofdstuk 3, onder 3.4 Ontwikkelingslocaties, is een aantal gebieden aangegeven waar plannen zijn of worden voorbereid voor herontwikkeling. Voor deze gebieden wordt in het kader van de welstand een visie ontwikkeld die wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf in het betreffende bestemmingsplan of in een afzonderlijk door burgemeester en wethouders vast te stellen beeldkwaliteitplan. Het welstandsplan is een dynamische nota die telkens wordt aangepast na gerealiseerde nieuwe ontwikkelingen. Zo geldt voor De Kop van de Rensel en het leisuregebied aan de Oosterhaven het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein en voor de ontwikkeling van het OZMI-terrein is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan vastgesteld. Ook de visie voor de eerste fase Wevershorn bevat richtlijnen voor beeldkwaliteit. Verder is voor de ontwikkelingslocatie Noordelijk Centrumgebied fase 1 de nagestreefde beeldkwaliteit uitgewerkt en als bijlage in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze wordt afzonderlijk vastgesteld.

openbare ruimte

In 2003 is voor de openbare ruimte en winkelpresentatie in het winkelcentrumgebied de nota Bouwstenen voor Kwaliteit opgesteld. Op basis daarvan zijn convenanten afgesloten met Handel en Nijverheid, alsmede Horeca. Deze nota is daarna opgenomen in de eerdergenoemde welstandsnota-aanvulling De Welstand van de Winschoter Winkelfronten en omvat regels voor gebruik en beheer van de openbare ruimte in dit gebied, alsmede het terrassen-, uitstallings- en reclamebeleid. De nota spreekt zich uit over de gehele gevel van de winkels: puien, luifels, reclame-uitingen, zonneschermen en rolluiken. (Verder zijn ook bepalingen opgenomen omtrent de uitstallingen, ambulante handel, standplaatsen en horeca-terrassen.) Beoogd wordt om kwaliteit te stimuleren, als gezamen-

lijke verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers. Aanvragen voor vergunningen kunnen worden getoetst op omvang, vormgeving en kwaliteit. Ook Welstand heeft daarmee een toetsingskader.

3.7. Verkeers- en parkeerbeleid

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, juni 2005) beschrijft de verkeersstructuur van Winschoten voor zowel de auto, de fiets en voetgangers. Daarnaast wordt Winschoten ook ontsloten door de trein (het station aan de Stationsstraat is in 1868 gebouwd), de bus (de naast het station gelegen busremise voorziet in buslijnen met Groningen, Veendam, Pekela, Bellingwedde, Reiderland en Scheemda) en over het water (Winschoterdiep, Rensel).

Het Centrumplangebied bevindt zich in de ruit die gevormd wordt door de Nassaustraat/Mr. D.U. Stikkerlaan, Beertsterweg/Wilhelminasingel, Stationsweg/ Steringa Kuiperweg/ Burgemeester H.J. Engelkenslaan en het St. Vitusholt. Deze wegen kennen een 50 km/uur-regime. De vormgeving van de Nassaustraat wijkt af ten opzichte van de overige wegen die deel uitmaken van de ruit. Deze weg is als enige gebiedsontsluitingsweg in Winschoten (nog) uitgevoerd in klinkerverharding. Dit brengt de nodige overlast (geluidhinder, trillingen) met zich mee. Deze weg wordt echter in 2009 heringericht (in combinatie met rioleringswerkzaamheden) voorzien van asfaltverharding.

Inmiddels zijn wel fietsstroken aangelegd. Er zijn drie toegangen tot het centrum; bij het Oldambtplein, bij het Burgemeester Schönfeldplein en bij het station. Het GVVP kent het voornemen om aan alle wegen binnen de ruit een 30 km/uur-regime toe te kennen. Dit is eind 2008 grotendeels geconcretiseerd. Verder is het winkelgebied Langestraat, Torenstraat, Israelplein en een deel van de Venne aangewezen als voetgangersgebied.

Wat betreft fietsinfrastructuur is sprake van een ontsluitend net en een verbindend net. Het ontsluitende net bestaat uit de eerdergenoemde ruit en daarnaast uit de Hofstraat, de Olieslagerstraat, de Venne, de Emmastraat en tot slot het Burgemeester Schönfeldplein. Het verbindende net bestaat uit het Hommesplein, de Burgemeester Schönfeldsingel, de Blijhamsterstraat, de Poortstraat, de Stationsstraat, de Mr. Moddermansstraat, de Boschsingel met de zijverbindingen Garstestraat en Gasthuislaan. Daarmee is de binnenstad goed bereikbaar voor fietsers.

Locaties voor gecentraliseerde fietsenstallingen dienen aan de toeleidende wegen naar de randen van het kernwinkelgebied gelegen te zijn. Met een dergelijke stalling wordt in ieder geval het aantal losstaande fietsen verminderd, hetgeen een positief effect heeft op de openbare ruimte. Goede locaties binnen een straal van ca. 150 meter van het hart van de winkelkern zijn hiervoor de omgeving Noordelijk Centrumgebied en de Zuidpool nabij de Venne. Vanaf hier zijn goede en aantrekkelijke looproutes aanwezig. Mede op basis hiervan wordt er bij de ontwikkelingsplannen voor het cultuurhuis/ noordelijk centrumgebied fase 1 plaats ingeruimd voor stalling van 175 fietsen, waarvan 75 plekken overdekt.

Voor het overige bestaat de verkeersstructuur hoofdzakelijk uit woonstraten, stegen of driften, de nodige voet- en fietspaden en wandelpaadjes in het Sterrebos en langs het Omsnijdingskanaal.

De aansluitingen Stationsweg-Wilhelminasingel, Wilhelminasingel-Burgemeester Schönfeldplein, Burgemeester Schönfeldplein-Burgemeester Schönfeldsingel, Oldambtplein, Watertorenstraat-Pottebakkersstraat en Steringa Kuiperweg-Stationsweg worden als knelpunten in de verkeers-

structuur gezien. De Mr. D.U. Stikkerlaan, de Wilhelminasingel, het spoor en het St. Vitusholt kennen een sterke barrièrewerking.

Het GVVP wijst het gehele centrum aan als verblijfsgebied. Het gebied rond de Venne en de Langestraat verdient bijzondere aandacht, net als de gebieden rond de diverse basis- en middelbare scholen.

De komende jaren wordt ingezet op onder meer de Mr. D.U. Stikkerlaan, die een prominente rol speelt in de bereikbaarheid van het centrumgebied en veel regionale functies kent: planvorming hiervoor maakt onderdeel uit van het herontwikkelingsplan voor het Noordelijk Centrumgebied.

Ook de stedelijke zone rond het spoor verdient de nodige aandacht. De toegang vanaf het station naar het centrum kan via twee routes lopen, namelijk via de Emmastraat of via de Garstestraat. In het GVVP is de Emmastraat aangemerkt als dé centrale toevoeroute.

Wat betreft parkeren zijn er, naast de bestaande parkeergarage in 't Rond (gerealiseerd in 2002; 260 plaatsen), belangrijke maaiveldparkeerplaatsen op het Hommesplein, aan de Liefkensstraat, op het Marktpllein, achter het Stads kantoor, op het binnenterrein achter de Engelsestraat, aan de Schortingshuisstraat en aan de Venne.

In 2007 is een Parkeervisie -met het parkeerbeleid op hoofdlijnen- vastgesteld, gevolgd door de Parkeernota Winschoten die in 2008 door de raad is vastgesteld. Doel is het komen tot een samenhangende meerjaren-parkeervisie en uitwerking daarvan, gelet op toekomstige ruimtelijke en regionale ontwikkelingen, het oplossen van parkeerknelpunten en rekening houdend met (nieuwe) ontwikkelingen op het gebied van betaald parkeren.

Uit onderzoek (2006) blijkt dat in het centrum ca. 1.090 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan 80% betaald en ca. 230 privé parkeerplaatsen voor bewoners en bedrijven. Het piekmoment qua parkeerdruk op openbare plaatsen is met 75% het hoogst op zaterdagmiddag. Ook direct aangrenzende overloopgebieden zijn dan als "vol" te bestempelen. Als daarbij voor de toekomst een autonome mobiliteitsgroei (18% t/m 2016) en voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden betrokken zal de algehele parkeerdruk toenemen. De parkeerbalans toont voor 2016 een toename van de bewonersvraag van 383 naar 677 plaatsen. De totale werknemers parkeervraag in het centrum bedraagt dan ca. 150 plaatsen, waarvan 60 op terreinen voor langparkeren. Om het parkeerbeleid verder vorm te geven is eerst onderzocht of bestaande capaciteiten beter benut kunnen worden en/of sprake is van een acceptabele/duidelijke routing (om onnodig zoekverkeer te voorkomen). Vervolgens is bezien of in bepaalde gebieden door betaald parkeren de doelgroepen bezoekers, bewoners en werknemers (al dan niet met vergunning/onthefing) gestuurd kunnen worden. Aan bewoners moet in ieder geval een plek geboden worden in het centrumgebied en de schil daar direct omheen. Vervolgens wordt gestreefd naar het bieden van (betaalde) parkeerplaatsen aan zoveel mogelijk bezoekers van het centrum, ook op piekmomenten. De overige capaciteit wordt benut door werkgevers en werkers in de binnenstad. De parkeervraag van deze groep is/wordt ingevuld door gratis parkeerterreinen die nog wel op een acceptabele loopafstand zijn gelegen te realiseren (Hommesplein, Renselkade, Stationsgebied). Behalve in de parkeergarage 't Rond moet op parkeerterreinen in het centrum vooraf betaald worden bij de parkeerautomaten. Voor de parkeersituatie tot 2016 zijn relevante nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarbij biedt ook de eerdergenoemde uitbreiding van (gebouwde) parkeercapaciteit een verdere oplossing.

In het Noordelijk centrumgebied is een parkeervoorziening gepland van

700 plaatsen, waarvan 510 in een gebouwde voorziening. De herontwikkeling van het Schönfeldplein/Modastraat en het Zuidpoolgebied bevinden zich echter nog in de planvormingsfase. Wel worden op de vrijgekomen locatie van de voormalige Winschoter Courant 150 plaatsen ingericht. Ook wordt elders (Schönfeldplein/ Renselkade) extra capaciteit geboden om de parkeerdruk voor de korte termijn te verlagen. Verder wordt een projectbesluit-procedure gevolgd voor uitbreiding van het NS-parkeerterrein aan het spoor van 56 naar 120 plaatsen.

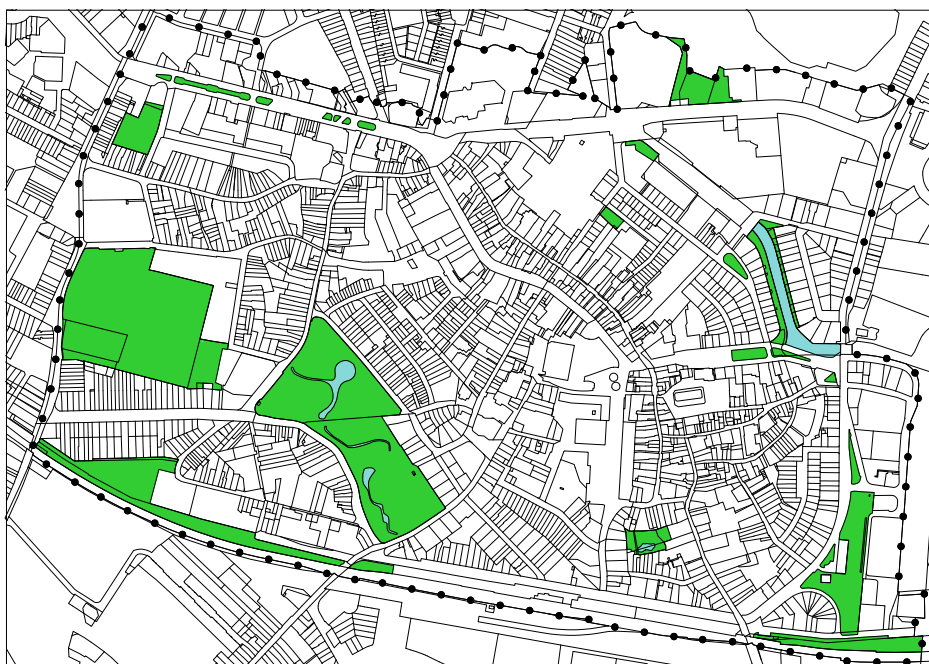
Bij nieuw te ontwikkelen locaties wordt ook nader getoetst of de functies voor zichzelf voldoende parkeergelegenheid krijgen. Met hantering van parkeernormen wordt daarbij per gebied gezien hoeveel plaatsen bij de betreffende ontwikkeling moeten worden gerealiseerd.

3.8. Groenbeleid

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

Als kerngebieden binnen het Centrumplangebied fungeren het Sterre- of Wandelbos en de Oude Begraafplaats. Een relevante verbindingszone is de spoorberm met ruigtes en het open groengebied tussen de spoorlijn en de Burgemeester Mr. H.J. Engelkenslaan.

In het plan 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 staat de natuurlijke waarde en de natuurbeleving voorop, met ruimte voor extensieve recreatie. Onder stedelijk groen valt nagenoeg het gehele centrum van Winschoten. De grotere groengebieden Sterrebos en de beide begraafplaatsen (de



groen en water

twee kerngebieden) vallen onder het natuurlijke groen. De middenberm van de Nassastraat en de omgeving van de Burgemeester Mr. H.J. Engelslaan (het gebied tussen de spoorlijn en de Hofstraat) vormt het multifunctionele groen binnen het plangebied. Dit geldt –na herinrichting- ook voor de nieuwe Stikkerlaan met groenzones en bomenplan tussen/aan gescheiden rijbanen.

3.9. Waterbeleid

rijksbeleid

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

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

Het NBW bevat een groot aantal afspraken over de taken van de vier overheden om er voor te zorgen dat het watersysteem in Nederland in 2015 op orde is gebracht. De voor wat betreft gemeentelijk beleid belangrijkste afspraak heeft betrekking op de zogenaamde stedelijke wateropgave. Het NBW wordt vertaald in Regionale Bestuursakkoorden. Voor Groningen is dit Regionaal Bestuursakkoord in september 2005 ondertekend. Dit akkoord bevat acties en maatregelen die nodig zijn om overlast door water, een tekort aan water en een slechte waterkwaliteit te voorkomen, rekening houdend met de klimaatsveranderingen, zeespiegelstijging en bodemdaling. Hierbij gaat met bijvoorbeeld om afspraken over riolering. Voor Winschoten is in 2006 een Waterplan vastgesteld. Dit bevat een visiedeel, alsmede een uitvoeringsdeel, waarin de concrete maatregelen zijn uitgewerkt. Met het waterschap is een convenant over de uitvoering afgesloten.

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 het bestemmingsplan voor het centrum van Winschoten, wordt echter aangegeven dat volstaan kan worden met een meer summiere waterparagraaf, met daarbij het advies van het waterschap (dit is als bijlage toegevoegd).

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.

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 kwantiteits beheer 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. Bij de concentratie van nieuwbouw en de herstructurering van verouderde woonwijken in onder meer Winschoten vraagt het waterschap aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- 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.

gemeentelijk beleid

Voor het centrumgebied, dat qua waterbeheersing in drie verschillende waterschaps-peilgebieden valt, wordt in het visiedeel van het gemeentelijke Waterplan vooral ingegaan op de belevingswaarde van het bestaande oppervlaktewater. De belangrijkste kans voor het gebied is het versterken van die belevingswaarde door het herstellen van oude waterstructuren. Van wateroverlast is in het centrum nauwelijks sprake. Weliswaar is het centrumgebied voor een zeer belangrijk deel verhard, maar de relatief hoge ligging (0,5 meter boven NAP) en de afvoer van regenwater via het riool maakt de overlast gering.

Voor het gemeentelijk gebied is een convenant voor uitvoering met het waterschap afgesloten en is -in samenwerking met Scheemda en Reiderland- een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan in voorbereiding.

Wel is er in de omgeving van de Burg. Schönfeldsingel een knelpunt ten aanzien van water op straat: dit is een onderdeel van de stedelijke wateropgave. Anderzijds is de beperkte hoeveelheid oppervlaktewater in het centrumgebied niet verbonden met andere waterpartijen in het stadsgebied, zodat afvoer op oppervlaktewater niet veel invloed heeft op het oppervlaktewater elders in Winschoten.

Het deel van de Rensel dat binnen het plangebied valt heeft hetzelfde peil als de boezem. Als in tijden van extreme neerslag de waterstanden op de boezem te hoog worden kan dit deel van de Rensel worden afgesloten zodat de waterstanden hier niet hoger komen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Oosterhaven, die wel onderdeel uitmaakt van het boezemsysteem. Hierlangs liggen boezemkaden die in principe op een gewenste hoogte van NAP+2m. dienen te zijn. Deze kades, inclusief een waterkeringsbeschermingszone van 5 meter op water en 15 meter op land, vallen onder de werking van de Keur van het waterschap. Deze Keurzone betreft een zone van 20 meter uit de kade. Met de ontwikkeling van het Leisurecentrum fase 1 en 2 is hier rekening mee gehouden.

In het uitvoeringsdeel van het gemeentelijke Waterplan worden verder concrete projecten beschreven op basis van de in het visiedeel geformuleerde doelstellingen. Naast voorstellen voor uitvoering en beheer in projecten is de wateropgave van belang. Winschoten Centrum heeft een stedelijke wateropgave van 9.400 m² bij een waterdiepte van 0,5 meter.

Binnen het centrum is het zoeken naar ruimte voor nieuw oppervlakte water zeer complex, zo niet onmogelijk. Het waterschap adviseert dan ook om elke kans aan te grijpen om ruimte voor water op te nemen in (grotere) herontwikkelingsplannen. Zo is o.a. gezien of er een mogelijkheid is om aan de zijde van de Wilhelminasingel ruimte voor water in te passen: dit bleek niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden in of langs de Rensel ter hoogte van de Schönfeldsingel, alsook in overige grotere groengebieden zoals bijv. de vijvers in het Sterrenbos (alsook gronden buiten het gebied van het voorliggende Centrumplan). Compensatie is voornamelijk te bieden met de nieuwe vaarverbinding naar het Blauwe Stad-gebied.

Bij de herontwikkelingsplannen op bijvoorbeeld het OZMI-terrein en in het Noordelijk Centrumgebied-fase 1 wordt de totale verharde oppervlakte voor bebouwing, parkeren en ontsluiting niet vergroot. Hieruit volgt dus geen watercompensatie opgave.

Eerder is in het kader van de herstructureringsplannen in de aangrenzende Zeeheldenbuurt een afkoppelplan regenwaterriolering opgesteld en is bij de herinrichting het rioolstelsel volledig vernieuwd en is het gemengde stelsel –in overleg met het waterschap- deels vervangen door een gescheiden stelsel. Afvoer vindt plaats in noordelijke richting, via een lang traject door de Parkwijk, naar de schouwsloot van het waterschap langs het Winschoterdiep.

In het noordelijke centrumgebied is het voorlopig nog niet mogelijk om een gescheiden systeem te realiseren. Pas rond 2015 wordt de riolering in de Parklaan aangepakt, waardoor ook daar een gescheiden systeem wordt gerealiseerd. De bebouwing van het noordelijk centrumgebied zal via de Parklaan afgevoerd worden. Bij de bouw wordt wel rekening gehouden met de toepassing van een gescheiden systeem, maar dit kan op z'n vroegst in 2015 operationeel gemaakt worden.

Zoals gemeld is een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan, tezamen met Scheemda en Reiderland, in voorbereiding.

3.10. Beleid ten aanzien van bedrijvigheid

Wat betreft bedrijvigheid is in Winschoten sprake van een concentratie op de bedrijventerreinen aan de oostkant van het stadsgebied (Reiderland I, Reiderland II, De Rensel en Hoogebrug). In principe is buiten deze bedrijfsterreinen geen plaats voor bedrijvigheid, uitgezonderd bestaande situaties (zoals bijvoorbeeld aan de Nassaustraat) en op enkele meer verspreid gelegen locaties binnen het centrumplangebied. Uitgangspunt is dat toe te laten bedrijvigheid dient te passen in een gemengd centrum-gebied: maximaal categorie 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de planregels is opgenomen (zie verder de beschrijving in 5.2 voor het betreffende onderdeel).

3.11. Detailhandelsbeleid

provinciaal beleid

In januari 2004 is een Provinciale Detailhandels structuurvisie Groningen (Droogh, Trommelen, Broekhuis) tot stand gekomen met daarin de gewenste provinciale detailhandelsstructuur tot 2015. Het provinciaal beleid voor detailhandel, inclusief GDV en PDV, is opgenomen in het POP 2/3. Winschoten valt als grootste kern in het oostelijk deel van de provincie onder de regionaal verzorgende centra. Momenteel is het centrum van Winschoten qua omvang het tweede winkelgebied in de provincie Groningen en heeft een uitgebreid winkelaanbod. Hiervan bestaat het grootste deel uit de sector modisch recreatief, gevolgd door gerichte non-food,

frequent benodigde non-food en overig recreatief. Het winkelgebied van Winschoten vervult een verzorgende functie voor een groot deel van Oost-Groningen en het verzorgingsgebied van Winschoten strekt zich daarnaast nadrukkelijk tot in Duitsland uit. De binding aan het centrum van Winschoten en de toevloeiing van buiten de gemeente is groot. De ontwikkeling van de Blauwe Stad zal het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied op langere termijn doen toenemen.

In de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur voor de provincie Groningen kent Winschoten een groot regionaal verzorgend winkelgebied met een verkoopvloeroppervlakte van circa 35.000 tot 50.000 m². Ook bezit Winschoten een Perifere Detailhandel Vestigingscluster (PDV). In Winschoten is ruimte voor recreatief winkelen, dat wordt gekenmerkt door:

- de aanwezigheid van trekkers in de vorm van warenhuizen en grote bekende modezaken;
- een modisch recreatief winkelaanbod van minimaal enkele duizenden m²;
- een ruim aanbod van overige recreatieve winkels met verrassende assortimenten;
- een aaneengesloten winkelgebied met een duidelijke routing;
- aantrekkelijke daghoreca met terrassen verspreid over het winkelgebied;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat zonder hinder van verkeer;
- verzorgde, eigentijdse en attractieve uitstraling van winkelgebied en winkels;
- voortdurend voldoende parkeergelegenheid voor klanten;
- een goed en duidelijke relatie tussen winkels en parkeren.

Naast recreatief winkelen kent Winschoten natuurlijk ook een belangrijke boodschappenfunctie voor de eigen inwoners en voor de regio. Supermarkten zijn daarbij de trekkers die op strategische plaatsen ten opzichte van de overige winkels moeten liggen. Winkelcentrum 't Rond is ontwikkeld om het aanbod te versterken en de structuur in het centrum te verbeteren.

gemeentelijk beleid

Voor de meest recente plannen van de gemeente met betrekking tot detailhandel in Winschoten wordt deels verwezen naar hetgeen is opgemerkt in paragraaf 3.3. Ruimtelijk beleid, onder Structuurvisie (het haltermodel met een noordelijke en een zuidelijke pool) en 3.6. onder openbare ruimte, reclamebeleid op basis van Bouwstenen voor Kwaliteit en aanvulling gemeentelijke welstandsnota. Dit is verder uitgewerkt naar city-management en in 2006 is er een binnenstadsfonds/convenant met ondernemers gesloten. Voor de promotie van de binnenstad is de Stichting Marketing Binnenstad Winschoten opgericht.

De in 2001 opgestelde Beleidsvisie detailhandel Winschoten merkt op dat Winschoten twee winkelconcentraties kent: het centrumgebied van Winschoten en het Posttilterrein aan de Beertsterweg. De hoofdstructuur van het centrum bestaat uit de parallel lopende winkelstraten Langestraat/Torenstraat en De Venne. De Venne loopt evenwijdig aan de Langestraat en heeft een belangrijke verkeers- en parkeerfunctie. De twee straten worden verbonden door (deels onaantrekkelijke) stegen. Buiten bovengenoemde straten zijn de Torenstraat en de Engelstilstraat gedeeltelijk "verwinkeld". Het Marktplaats is het horecaplein van de stad, met voornamelijk horecavestigingen in de avond- en nachthoreca. De relatie van het Marktplaats met het winkelgebied is nog beperkt, maar zal worden verbeterd na de herinrichting van het Marktplaats. Het beleid van de gemeente Winschoten

is gericht op het ontwikkelen van de daghoreca, om een langer verblijf in het centrum te stimuleren.

Met de Detailhandelsmonitor 2005 is door Goudappel/Coffeng ingegaan op koopstromen. Daaruit blijkt dat vanaf 1999 het winkelaanbod in de dagelijkse sector met ca. 700 m² vloeroppervlak is toegenomen en de niet-dagelijkse sector met ca. 13.500 m² tot 10.000 respectievelijk 58.700 m². Met name dit laatste aanbod is hiermee 2,5 keer zo ruim als op basis van het inwonertal verwacht mag worden. Ruim 50% van het totale vloeroppervlak is in het centrum gevestigd. Het winkelaanbod blijkt een hoge lokale koopkrachtbinding (dagelijks 94%, niet-dagelijks 75%) te behalen. Daarnaast blijkt een bijzonder grote regionale koopkracht toevloeiing (49% en 74%), inclusief toevloeiing uit Duitsland. Dit laatste vooral gericht op het centrum en de grootschalige detailhandel aan de Lijnbaan/Papierbaan. Ook de gerealiseerde vloerproductiviteit en omzetvolumes blijken hoog in vergelijking met overige onderzochte gemeenten, waaronder Appingedam, Delfzijl, Hoogezand, Leek en Veendam. Wel blijkt het aantal winkelmeters harder gegroeid dan de detailhandelsomzet. Het is in het algemeen niet zo dat er veel winkels bij komen, maar de winkels worden groter. Deze schaalvergroting is nog niet ten einde en zal de komende jaren verder gaan.

Zo wordt bijvoorbeeld aan de Beertsterweg de Woonboulevard Reidercentrum gerealiseerd, met ruimte voor invulling met een bouwmarkt en enkele wooninrichters/meubelzaken en wordt medio 2009 in het stadsdeel Zuid een buurtsuper geopend.

Verder worden –zoals aangegeven in 3.4 bij de beschrijving van de herontwikkelingslocaties– plannen ontwikkeld voor het Zuidpoolgebied, waar echter de netto uitbreiding van de commerciële ruimte beperkt is. Gestreefd wordt naar behoud van de huidige C1000. Ook discounter Aldi is hier nog gevestigd, terwijl recentelijk ook een nieuwvestiging is geopend in een pand aan de Venne.

Het meest concreet voor de korte termijn is echter de ontwikkeling binnen het Noordelijk Centrumgebied, zoals beschreven in 3.4.2.

Mede tegen deze achtergrond is de Beleidsvisie Detailhandel Winschoten geactualiseerd (Droogh, Trommelen en Partners, oktober 2007), omdat er vanaf 2001 verschillende marktontwikkelingen en plannen hebben plaatsgevonden. Bij deze actualisatie gaat het nadrukkelijk niet om een herziening van het bestaande beleid, maar doel is om aan de hand van een actuele analyse nieuwe accenten te kunnen leggen in het beleid. Daarvoor is onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve distributieve uitbreidingsruimte in het centrum, naar de gewenste ruimtelijke structuur en wat dit betekent voor de ontwikkelingslocaties: noordelijk centrumgebied, het Zuidpoolgebied aan de Venne-Zuid en het Schönfeldplein, alsmede naar een handhaafbaar beleidskader voor detailhandel op perifere locaties. Dit laatste is op dit moment voor het Centrumplan echter minder relevant.

Voornoemde ontwikkelingen 2005 komen qua omvang en trends in de detailhandel overeen met het actualiseringsonderzoek.

In 2007 blijkt een omvang van ca. 67.400 m² verdeeld over 251 verkooppunten. Gericht op de situatie in 2015 en gerekend met ca. 18.500 inwoners in Winschoten en totaal ca. 20.850 in het relevante primaire verzorgingsgebied (inclusief verdere ontwikkeling van de Blauwe Stad), blijkt een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 1600-2600 m² winkelvloeroppervlak in de branche voedings- en genotmiddelen. Deze actuele

uitbreidingsruimte wordt deels ingevuld door de nieuwvestiging van de buurtsupermarkt in Zuid en de uitgebreide Lidl in 't Rond. Hierna blijft ca. 850-1850 m². uitbreidingsruimte over in deze branche.

Overeenkomstig is voor de sector duurzame en overige goederen een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 1250 m². berekend. Beide bieden enige ruimte voor de groei van het winkelaanbod in het centrum.

Door verbreding met nu nog enkele ontbrekende landelijke formules in het centrum kan het ruime en diverse recreatieve aanbod worden verbeterd. Dit geldt ook voor de uitbreiding van het aanbod voedings- en genotmiddelen waarmee de winkelstructuur van het centrum kan worden verbeterd en daarmee de trekkracht kan worden gehandhaafd. Uitbreiding vindt bij voorkeur plaats in het hogere marktsegment.

Sinds de ontwikkeling van winkelproject 't Rond is het zuidelijk centrumdeel versterkt. Daarna is de winkelfunctie van het zuidelijk deel van de Torenstraat en de Engelstilstraat afgenomen. De woonwinkels die nog in het zuidelijk deel van de Torenstraat zijn gevestigd worden vooral doelgericht bezocht. In de Engelstilstraat zijn tegenwoordig vooral dienstverleners en horecabedrijven gevestigd.

Binnen het centrum zijn het noordelijk deel van de Torenstraat (tot de Carolieweg), winkelproject 't Rond en de Langestraat de belangrijkste winkelgebieden. Hierbinnen zijn de meeste winkels geconcentreerd en is het recreatieve aanbod het grootst. Het modisch recreatieve winkelaanbod is vooral gevestigd in het noordelijke deel van de Torenstraat, in 't Rond en in het zuidelijk deel van de Langestraat. Aan de Langestraat, op de hoek naar het Burg. Schönfeldplein, is de Hema-vestiging de belangrijkste trekker in de recreatieve branches. Lidl, als de trekker in de dagelijkse sector, is gevestigd in 't Rond. De winkelfunctie van het noordelijk deel van de Langestraat is sinds 2001 uitgebreid, maar heeft nog steeds een doel- en prijsgericht karakter. De voormalige supermarktllocatie op het Burgemeester Schönfeldplein maakt onderdeel uit van de hiervoor eerder geschetste mogelijke herontwikkelingen, die voor een deel nog niet zijn te concretiseren (zie ook 3.4.5). Wel is bouwvergunning verleend voor uitbreiding van dit winkelpand.

Sinds de ontwikkeling van 't Rond en de herinrichting van de openbare ruimte is de relatie tussen de winkelstrip aan de Venne-Zuid en de rest van het centrum verbeterd en is de bereikbaarheid goed. Daartegenover is de supermarkt C1000 gevestigd als belangrijke trekker voor de aankoop van dagelijkse artikelen. Daarachter is nog steeds een Aldi gevestigd in een kleinschalig en verouderd winkelpand. Er zijn concrete plannen voor herontwikkeling van deze zuidelijke pool in het centrum.

Het noordelijk deel van de Venne heeft de functie als aanloopstraat behouden. Hierin zijn behalve een supermarkt vooral dienstverleners gevestigd. Naast de supermarkt is een nieuw winkelproject gerealiseerd met de bijbehorende parkeerplaatsen.

Aan de hand van voorgaande analyse van uitbreidingsmogelijkheden en spreiding van het winkelaanbod gaat de beleidsvisie in op de invulling van de deelgebieden: Noordelijk Centrumgebied, Burg. Schönfeldplein en de Venne-Zuid.

In het Noordelijk Centrumgebied is de vestiging van één of meerdere publiekstrekken (supermarkten) en uitbreiding van de parkeervunctie gewenst. Hiermee kan een tegenwicht geboden worden aan het sterke winkelaanbod in het zuidelijk deel van het centrum ('t Rond). Hierdoor is er een sterke basis voor vergroting van de bezoekersstroom in het noordelijke deel van de Langestraat en behoud van de lineaire winkelstructuur. De ontwikkeling is mede afhankelijk van de trekkracht van het nieuwe

aanbod en de kwaliteit van de relatie met de Langestraat. Zoals blijkt uit de beschrijving van Het Masterplan en de stedenbouwkundige uitwerking (3.4.2) wordt hier met de herontwikkeling op ingezet. Ruimte is opgenomen voor een discountsupermarkt en een servicesupermarkt. Het totale bruto vloeroppervlak voor beide bedraagt ca. 3400 m²; dit komt in de praktijk neer op ca. 2600 m² winkelvloeroppervlak.

Uit de kwantitatieve berekening van de winkelruimte in de Actualisatie Beleidsvisie Detailhandel 2007 blijkt dat er ruimte is voor een uitbreiding voedings- en genotmiddelen van 1600-2600 m² winkelvloeroppervlak. Dit komt overeen met ca. 2100-3400 m² bedrijfsvloeroppervlak.

De aanbodgegevens in het rapport van 2007 zijn gebaseerd op de Locatus Verkenner van april 2007. Sinds die tijd hebben enige verschuivingen plaatsgevonden, die echter niet hebben geleid tot structurele wijzigingen in de aanbodstructuur, zoals blijkt uit het (als bijlage toegevoegde) aanvullend advies van Droogh Trommelen en Partners (d.d. 13 januari 2009). Zo is op de locatie van de voormalige Edah-vestiging aan De Venne inmiddels een Aldi gevestigd en heeft de Lidl-supermarkt in 't Rond de winkelunit van Action bij het pand getrokken en heeft nu een winkelloppervlak van ca. 1000 m² (was 670 m²). Wel is het groeitempo van de Blauwe Stad lager dan verwacht. Op dit moment is echter onduidelijk wat een actief stimuleren van het bouwtempo betekent voor het aantal inwoners van de Blauwe Stad in 2015.

Door de groei van het supermarktaanbod met ca. 300 m² is de netto uitbreidingsruimte overeenkomstig gedaald. Door de tragere ontwikkeling van de Blauwe Stad wordt het inwonertal van 20.850 inwoners naar verwachting eerst na 2015 gehaald. Dit neemt niet weg dat voldoende marktruimte overblijft voor een extra servicesupermarkt in het Noordelijk Centrumgebied, bij voorkeur in een marktsegment dat aanvullend is aan het bestaande aanbod. Voor een extra discountsupermarkt ontbreekt evenwel de marktruimte. Samen met de vestiging van een tweede trekker, waarvoor gestreefd zal moeten worden naar een verplaatsing (bijv. van de Aldi-supermarkt aan de Vissersdijk) ontstaat in het gebied ten noorden van de Stikkerlaan een sterke boodschappencluster met grote trekkracht. De ontwikkeling in het noordelijk centrumgebied zal als een goed bronpunt zorgen voor evenwicht in de centrumstructuur. Daarbij dient de verbinding met de winkels in de Langestraat (met fase 2) geoptimaliseerd te worden: in ieder geval dient sprake te zijn van een duidelijke zichtlijn. Bij de ontwikkeling van het winkelproject wordt een ruime (inclusief gebouwde) parkeervoorziening gerealiseerd. Deze zal, behalve voor de functies in het nieuwbouwproject Cultuurhuis en commerciële voorzieningen, ook gaan fungeren als belangrijk noordelijk bronpunt voor de bezoekers van de rest van het centrum. Zodoende wordt de lineaire winkelstructuur verder versterkt. De Mr. D.U. Stikkerlaan is en blijft een belangrijke aanrijroute voor de centrumbezoekers vanuit de regio. Daarbij is het van belang dat de hoofd in- en uitgang van de parkeervoorzieningen in het noordelijk centrumdeel zo dicht mogelijk bij de Langestraat ligt.

Ten aanzien van het Burg. Schönfeldplein ging de visie 2001 uit van een beperkte winkelontwikkeling met bijvoorbeeld één of twee grootschalige winkels op de locatie van het voormalige supermarktpand. Vergroting van de parkeercapaciteit (ondergronds) op deze locatie is gewenst om zodoende een sterk oostelijk bronpunt te realiseren. In de visie wordt ook voorgesteld om een parkeergarage te ontwikkelen onder (de kop van) het Schönfeldplein en de Parkeernota 2008 geeft meerdere opties, afhankelijk van de toekomstige functie(s) met daarbij behorende normen. De recente ontwikkelingen in het centrum geven aanleiding om deze visie in functionele zin bij te stellen (zie 3.4: Ontwikkelingslocaties). Tot nu toe is de locatie tevens in beeld als mogelijke plek voor het stadhuis van de toekomstige

gemeente Oldambt. Ook daarbij zijn extra parkeervoorzieningen essentieel om een sterk oostelijk bronpunt te realiseren en zodoende de bezoekersstroom gelijkmatig over het centrumgebied te verdelen. Omdat de (winkel) voorzieningen echter 's avonds gesloten zijn en daarmee de parkeerdruk afneemt, kan deze parkeervoorziening tevens prima functioneren voor de bezoekers van de avondhoreca op het Marktpllein. Zoals eerder genoemd vinden tussen gemeente en betrokken ontwikkelaar al geruime tijd overleggesprekken plaats inzake de ontwikkeling die moet plaatsvinden. Wel wordt (al dan niet tijdelijk) elders, zoals bijvoorbeeld aan de Renselkade en aan de Liefkensstraat, extra parkeercapaciteit ingericht om de parkeerdruk voor de korte termijn te verminderen.

In de ruimtelijke beleidsvisie 2001 is voor de winkelpanden aan de Venne-Zuid aangegeven dat de winkelpanden ten zuiden van de Visserdijk zich vooral lenen voor doelgerichte detailhandel en dienstverlening. De toenmalig gevestigde supermarkt zou sluiten en uitbreiding van het winkel-aanbod werd ongewenst geacht. Inmiddels heeft supermarkt C1000 zich gevestigd in het toenmalige AH-pand en blijkt uit de actuele inventarisatie dat de overige panden een meer doelgerichte invulling hebben gekregen met o.a. dienstverleners als bank en uitzendbureau.

Het westelijk deel van de Visserdijk is als Zuidpool-gebied al langere tijd aan herontwikkeling toe (zie ontwikkelingslocatie in 3.4.6). Daarbij wordt ingezet op herontwikkeling van het winkelblok met daarin ondermeer de C1000 en de Sportshop. Behoud van deze supermarkt wordt essentieel geacht, omdat het een belangrijke trekker is voor de dagelijkse publieks-aankopen in het Zuidpool-gebied van het centrum en daarnaast zorgt voor een duidelijke afbakening van het zuidelijke centrumgebied. Ontwikkeling van verdere detailhandels- en commerciële ruimten ten zuiden van de C1000 is ongewenst geacht, omdat de afstand tot het overige commerciële aanbod te groot is om succesvol te kunnen functioneren. De Venne-Zuid kan in de toekomst echter prima functioneren als aanloopstraat. Het is een belangrijke aanrijroute voor bezoekers aan het centrum. De parkeervoorzieningen die (op termijn al dan niet ondergronds) worden gerealiseerd in het te herontwikkelen gebied vormen samen met het parkeren in 't Rond een belangrijk bronpunt voor het functioneren van het winkelcentrum.

Voor het overige wordt ingezet op een versterking van het modisch winkelcircuit: noordzijde Torenstraat, in 't Rond en het zuidelijk deel van de Langestraat, alsmede door opwaardering van de looproute tussen Langestraat en 't Rond (met toekomstige aanbouw Langestraat 2). In dit circuit bevinden zich op het Israëlplein twee kiosken met invloed op de zichtlijn tussen Langestraat en de entree van 't Rond aan het Israëlplein. Verder kan een verbreding van de smalle steeg De Drift de relatie tussen de beide centrumdelen Langestraat en de entree van 't Rond aan de Venne verbeteren. Tot slot bestaan de panden aan de Venne-Noord, tussen De Drift en de Visserdijk voor een belangrijk deel uit achterzijden van winkels. Invulling van deze winkelwand is gewenst om de uitstraling van dit deel van het centrum te verbeteren. De Venne-Noord is ook in de toekomst aanloopgebied. Vergroting van de trekkracht van dit deelgebied, bijv. door vestiging van een supermarkt, wordt echter ongewenst geacht.

3.12. Horecabeleid

Winschoten kent in vergelijking met omringende gemeenten en gemeenten van gelijke omvang veel horecagelegenheden. De meeste ervan bevinden zich in het centrum. De daghoreca is met name gevestigd in de

Langestraat, de Torenstraat en het Israëlplein. De avond- en nachthoreca is te vinden op het Marktpllein en de directe omgeving daarvan. 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 2006 is een vergelijkbare nota gepresenteerd ten aanzien van het drugsbeleid, zij het dat deze nota vooral gericht is op regulering en handhaving, waaronder het voorkomen van overlast. Een geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrumgebied kan vooral op het gebied van handhaving een bijdrage leveren door het toekennen van de juiste functie aan de diverse in het gebied voorkomende horecabedrijven. Daartoe wordt in het bestemmingsplan een duidelijke categorisering aangebracht van toe te stanen horeca.

Daarbij wordt uitgegaan van drie horecacategorieën (I, II en III). Binnen het als centrumgebied aan te duiden deel van het plangebied zijn in principe alleen horecavestigingen van de eerste categorie toegestaan. Dit betreft horecabedrijven waar hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt. Hieronder vallen onder meer eetcafés, restaurants, hotels en pensions. Ook horecabedrijven die met name zijn gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren vallen in de eerste categorie. Hierbij kan men denken aan ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en op basis van openingstijden en aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Hogere categorieën worden specifiek aangeduid.

Bestaande horecabedrijven die buiten dit gebied zijn gevestigd worden specifiek bestemd, al naar gelang hun categorie (bestemming Horecadoel-einden met aanduiding "HI", "HII" of "HIII"). Met name rond het Marktpllein is sprake van categorie II en III horecavestigingen. Categorie II betreft horecabedrijven waar hoofdzakelijk alcoholische dranken worden verstrekt en de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en daardoor een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt. Gedacht kan worden aan cafés, bars, snackbars en cafetaria's. Categorie III betreft horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt. Hieronder vallen bijvoorbeeld discotheken, dancings en nachtclubs.

Nieuwvestiging van horeca buiten het centrumgebied 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. Wel worden horeca I en II toelaatbaar geacht als onderdeel van de functie Cultuur en Ontspanning, zoals voor het nieuwe Cultuurhuis, voor de bioscoop, alsook binnen het Leisurecentrum (fase2) en binnen het gebouw van de Theaterwerkplaats.

Binnen Winschoten is momenteel sprake van één coffeeshop (in de Torenstraat). Het beleid gaat uit van het handhaven van dit aantal. Overigens is in de gemeentelijke drugsbeleidsnota de mogelijkheid van uitplaatsing uit het centrum nadrukkelijk genoemd.

3.13. Duurzaamheid en energie

Met de verdere uitwerking van plannen voor intensivering en herstructurering worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat aansluit op bestaande structuren. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid.

Bij het inrichten wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. Indien voor nieuwe ontwikkelingen bouwgrondstoffen noodzakelijk zijn, zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van secundaire bouwgrondstoffen. Dit ook conform de provinciale nota "Grondig ontwerpen". Ook op basis van het gemeentelijke beleid wordt hergebruik van licht verontreinigde bouwgrondstoffen waar mogelijk gestimuleerd. Verder geeft de Provinciale Grondwaterkaart aan dat de bodem mogelijk geschikt is voor koude/warmte opslag.

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

Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunning verlening. 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. Verder heeft de gemeente samen met de provincie het "Energieakkoord Noord Nederland" ondertekend. Daarin wordt de ambitie uitgesproken met een verscherpte Energie Prestatie Coëfficiënt te bouwen. Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw en beheer is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Bij nieuwbouw van woningen wordt het Basispakket woningbouw als minimum DUBO-eis gehanteerd. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.

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

Tot slot is de gemeente bezig met een aanvraag Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK), zoals die in het kader van het klimaatbeleid binnen de Streekraad aan de orde is. Concreet opgenomen projecten betreffen de energiebesparing voor de Sporthal Stikkerlaan en Zwembad De Watertoren, de inkoop van groene energie in Oost Groningen, de energieafspraken met woningcorporaties en particulieren en het Uitvoeren regionale handhaving van energie-eisen. De gevraagde stimuleringsuitkering heeft primair als doel om structurele activiteiten te ondernemen en maat-

regelen te treffen die gericht zijn op de reductie van broeikasgassen waarvoor gemeenten en provincies zelf verantwoordelijk zijn, alswel de reductie bij de doelgroepen van het klimaatbeleid waarbij gemeenten en provincies een rol hebben als planner van de ruimtelijke ordening.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In voorliggend hoofdstuk worden de planologische randvoorwaarden voor het centrum van Winschoten in kaart gebracht. Achtereenvolgens komen milieuaspecten, waaronder geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, waterbeheer, ecologie en molenbiotopen aan de orde.

4.2. Geluid

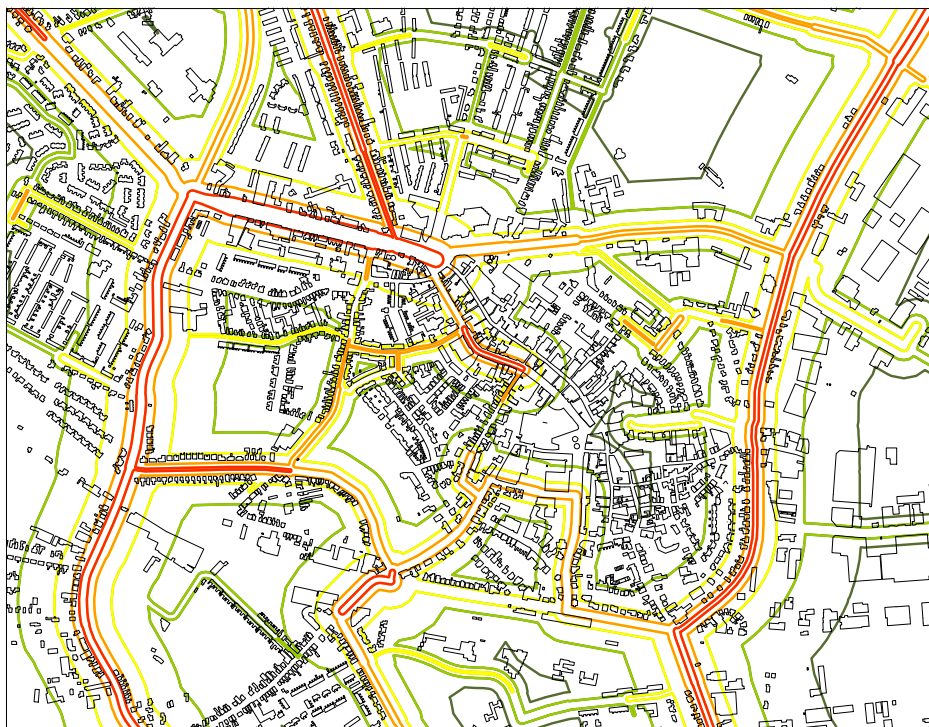
wegverkeer

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

Legenda

50 dB(A)	—
55 dB(A)	—
60 dB(A)	—
65 dB(A)	—
70 dB(A)	—

geluidcontouren 2020



Voor de nieuwe woningbouwmogelijkheden op het OZMI-terrein zijn inmiddels hogere waarden van 57/58 dB toegekend, omdat uit de betreffende berekening is gebleken dat deze de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden.

Naar verwachting zal dit ook blijken voor de woondelen van de ontwikkeling in fase 1 van het Noordelijk Centrumgebied. Concrete berekeningen worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de bouw van deze nieuwe woningen dient daarom een hogere waarde te worden vastgesteld. Daarvoor wordt tijdig een afzonderlijke procedure doorlopen in het kader van de Wet geluidhinder.

spoorweg

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt; een (geluids)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Voor het betreffende baantraject geldt een geluidszonebreedte van 100 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB voorkeurs grenswaarde-contour middels onderzoek bepaald worden. Dit is met name van belang in het kader van de herontwikkeling van de OZMI-locatie aan de Grachtstraat. Uit berekening is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse van de geprojecteerde bouwvlakken maximaal 54 dB bedraagt en daarmee blijft onder de maximale waarde van 55 dB. Aldus vormt spoorweglawaai geen belemmering bij de realisatie van dit plandeel.

industrie

De bedrijventerreinen Reiderland, Rensel en Hoogebrug zijn geluidgezoneerd. Het oostelijk Centrumplangebied valt deels binnen deze geluidzone, globaal gelegen ten oosten van de Torenstraat en het Burgemeester Schönfeldplein. Binnen de zone industrielawaai is nieuwbouw van woningen (en overige geluidsgevoelige functies) alleen toegestaan als uit specifieke berekening blijkt dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) of een via ontheffing verkregen hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A). Met name bij de toekomstige herontwikkeling van de kop van de Rensel speelt de zoning industrielawaai een rol bij geluidgevoelige/ woonfuncties.

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 bij 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 gemeente Winschoten onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in

de gehele gemeente. Dit onderzoek betreft het vaststellen en de rapportage van de luchtkwaliteit in de gemeente Winschoten voor het jaar 2010 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2005, 316). Het onderzoeksrapport is vastgesteld door het college van B&W van Winschoten op 14 maart 2006.

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

Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}), en benzeen (C_6H_6).

Binnen het grondgebied van de 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 bij dergelijke inrichtingen in een straal van 50 à 100 meter rondom dergelijke puntbronnen een toename van bijvoorbeeld stikstofdioxide is van maximaal ongeveer 1 microgram/ m^3 . 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, inclusief de herontwikkeling van diverse centrumveranderingsgebieden. Daaronder ook het OZMI-terrein en het noordelijk centrumgebied. 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 totale centrumgebied, inclusief de voorgenomen (en in 3.4 beschreven) herontwikkelingen daarbinnen.

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.

Projecten dragen “niet in betekenende mate” bij als de 1% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 0,4 microgram per m^3 .

Bij toekomstige planherzieningen is het van belang te beoordelen of de voorgenomen herziening op dat moment voldoet aan één van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer.

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 vernalen 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 zeelei 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 centrum van Winschoten 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 bevat 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. Het plangebied kent veel bekende bodemonderzoeken. De onderzoeken die betrekking hebben op ontwikkelingslocaties worden hieronder kort toelicht. Voor het overige wordt verwezen naar de provinciale bodemkaart (www.provinciegroningen.nl).

Binnen het Centrumplangebied is sprake van 35 onderzochte locaties. Deze worden hieronder achtereenvolgens besproken.

- Locatie Mr. D.U. Stikkerlaan/gasfabriek.
Naar aanleiding van een geconstateerde verontreiniging heeft tussen 1993 en 1995 nader onderzoek plaatsgevonden. Het betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor het opstellen van de saneringsaanpak wordt in 2009 opdracht verleend.
- Locatie Rosarium (stadspark), betreft ook De Renselheerdt.
In verband met een bouwvraag is in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie: geen verontreiniging.

- Locatie Hommesplein.
In 2001 is verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van een bestemmingswijziging/locatieontwikkeling. Conclusie: geen verontreiniging.
- Locatie Mr. D.U. Stikkerlaan (huidige Dollard College).
In 1986 is de nulsituatie (de huidige situatie) vastgesteld middels een oriënterend bodemonderzoek.
- Locatie Mr. D.U. Stikkerlaan (huidig GGZ-gebouw).
In het kader van nieuwbouw is in 1989 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij een beperkt nader onderzoek is aanbevolen. Conclusie: geen verontreiniging.
- Locatie Beertsterweg (huidig politiebureau en Van Goghstate).
Een in 1989 uitgevoerd verkennend onderzoek leidt tot de aanbeveling om een nader onderzoek in te stellen. Conclusie: geen verontreiniging.
- locatie Burgemeester Schönfeldsingel (huidige Schönfeldflat)
In 1995 heeft een oriënterend onderzoek in het kader van een bouw-aanvraag geleid tot de conclusie dat het terrein geschikt is voor woningbouw.
- Locatie Vincent van Goghlaan (huidige appartementen Cornelia).
Zie voorgaande locatie.
- Locatie Brugstraat.
Om de nulsituatie vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 1995.
- Locatie Renselkade 4a-5.
Naar aanleiding van een geconstateerde verontreiniging is een nader bodemonderzoek uitgevoerd in 1994 met een aanbeveling tot saneren.
- Locatie Havenkade West (terrein van monumentale fabrieksgebouwen).
In 1996 is naar aanleiding van een geconstateerde verontreiniging een saneringsplan opgesteld.
- Locatie Havenkade West.
Het betreft een ontwikkelingsgebied waar in 2001 een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.
- Locatie Tramweg 2.
In 1995 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van nieuwbouwplannen.
- Locatie Tramweg 4.
Tussen 2003 en 2004 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat sprake is van een urgent geval van ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de planontwikkeling Leisuracentrum fase 1 is er zorg voor gedragen dat ten tijde van de bouwvergunning-verlening sprake is van een afdoende gesaneerde situatie. Aansluitend is voor fase 2 (Industrieweg 1-3a) uit in 2007 verricht onderzoek gebleken dat de resultaten geen belemmering vormen voor het beoogde nieuwe gebruik van deze locatie.
- Locatie Julianastraat 3.
Op deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.
- Locatie Blijhamsterstraat 49.
In 1998 is een nader onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van een geconstateerde verontreiniging. De ondergrondse tank is gesaneerd.
- Locatie Blijhamsterstraat 27-29.
In het kader van een bouwaanvraag is in 1994 verkennend bodemonderzoek verricht. Conclusie: geen verontreiniging.
- Locatie Engelselaan (voormalige gevangenis).
In 1992 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie: geen verontreiniging.
- Locatie Engelselaan/Oranjestraat (herstructurering).
In het kader van verkoop is een nader bodemonderzoek uitgevoerd en is de bovengrond gesaneerd.

- Locatie Beertsterstraat (Wevershorn).
Een geconstateerde verontreiniging heeft in 1990 geleid tot een nader onderzoek, waarbij geconcludeerd is dat de verontreinigingsgraad dusdanig is dat voor woningbouw de laag tot één meter onder het maaiveld dient te worden afgegraven.
- Locatie Engelselaan (Wevershorn).
Om de nulsituatie vast te stellen is in 1990 een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Een mogelijke tank is niet gevonden.
- Locatie Marktstraat/Burgemeester Schönfeldplein.
Een uitgevoerde sanering is in 2003 geëvalueerd, waarbij is geconcludeerd dat kan worden volstaan met passieve zorg bestaande uit het registreren van de (rest)verontreiniging bij het kadaster.
- Locatie Marktstraat 10.
Op dit voormalige bedrijfsterrein (brandstoffenhandel) is een oriënterend onderzoek verricht waaruit is gebleken dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en een saneringsnoodzaak.
- Locatie Burgemeester Schönfeldplein.
Op deze locatie is een tank verwijderd. In 1999 is de sanering geëvalueerd.
- Locatie Israëlplein (geheel).
Een verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat sprake is van een lichte verontreiniging welke geen aanleiding is voor verder onderzoek.
- Locatie Grachtstraat 1 (voormalige zuivelfabriek).
In 2002 is een nader onderzoek uitgevoerd. Er blijkt sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de verdere ontwikkeling OZMI-terrein zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd in 2005/2006. Er is een saneringsplan opgesteld in het kader van de Wet bodembescherming en de sanering heeft in 2008 plaatsgevonden, zodat bij de bouwvergunningverlening sprake zal zijn van een afdoende gesaneerde situatie.
- Locatie Stationsstraat 1.
De sanering is afdoende uitgevoerd, zo blijkt uit de evaluatie ervan tussen 2001 en 2002. Wel wordt de aantekening in het kadaster gehandhaafd.
- Locatie Boschplein 2.
In het kader van een verkoop- en grondtransactie is een verkennend onderzoek verricht om 1997. Bij handhaving van het huidige gebruik is geen nader onderzoek en/of sanering noodzakelijk. Dit is pas aan de orde als het terrein een woonbestemming krijgt. Aanbevolen wordt het terrein geen vrije toegang te geven.
- Locatie Nassaustraat 98.
In 2000 is een sanering uitgevoerd.
- Locatie Nassaustraat 80-82.
Het in 1993 in het kader van vergunningverlening Wet Milieubeheer en het vaststellen van de nulsituatie uitgevoerde verkennende onderzoek geeft aanleiding tot nader onderzoek en sanering.
- Locatie Nassaustraat 67-70.
In het kader van de nieuwbouw heeft in 2007 sanering plaats gevonden.
- Locatie Dwingelooweg 19 (school).
In het kader van een uitbreiding van de school is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2000.
- Locatie Nassaustraat 85.
Vanwege eigendomsoverdracht is een verkennend onderzoek verricht in 1999. Conclusie: geen verontreiniging.
- Locatie Nassaustraat 67 (Texaco).
Tussen 1991 en 1992 is de uitgevoerde sanering geëvalueerd. Er zijn geen verontreinigingen meer in de grond aanwezig.

- Locatie Mr.D.U.Stikkerlaan/ Noordelijk centrumgebied.
Voor de herontwikkeling van fase 1 wordt na de sloop van de gebouwen en het opruimen van verhardingen nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit zal uitwijzen in welke mate van verontreiniging sprake is en aan welke (eventuele) saneringsdoelstellingen moet worden voldaan teneinde de gronden geschikt te maken voor de beoogde functies. Wel is in 2005 voor de Blaauwlocatie door bureau Oranjewoud bodemonderzoek verricht. Daaruit blijkt de noodzaak tot sanering. De bodem moet nog geschikt gemaakt worden voor toekomstig gebruik.

Voor bodembescherming en –sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaire's. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

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” 2007 zijn indicatieve afstanden voor verschillende functies opgenomen. De in het Centrumplangebied gevestigde bedrijven vallen in het algemeen volgens de VNG-lijst onder categorie 2, met een bijbehorende afstand van 30 meter (bijvoorbeeld handel in autoaccessoires, groothandel, telecommunicatiebedrijven).

Ook voor andere dan bedrijfsfuncties gelden ingevolge de VNG-lijst minimale afstanden; dit is het geval voor openbaar bestuursfuncties (categorie 1 met 10 meter voor kantoren ten behoeve van openbaar bestuur), onderwijsfuncties (categorie 2 met 30 meter voor zowel basis-, voortgezet als beroepsonderwijs), gezondheidszorgfuncties (een ziekenhuis valt binnen categorie 2 en een artspraktijk binnen categorie 1 (10 meter), horecafuncties (cafés, bars en discotheken behoren tot categorie 3 met een afstand van 50 meter) en detailhandel (meeste detailhandel -inclusief supermarkt- valt binnen categorie 1). Ook voor functies als de busremise geldt een minimale afstand van 100 meter (categorie 3). Tot slot kennen een theater, de evenementenhal, de bioscoop (categorie 2), de bibliotheek (categorie 1), het zwembad (categorie 3), de sporthal (categorie 3) en de begraafplaatsen (categorie 1) overeenkomstige afstanden.

Aan deze afstanden wordt niet in alle gevallen voldaan. Opgemerkt moet worden dat de afstanden in de VNG-lijst gebaseerd zijn op de ligging van de diverse functies in een rustige woonwijk. Aangezien grote delen van het Centrumplangebied niet zijn aan te merken als een rustige woonwijk zijn kortere afstanden tot bepaalde functies redelijkerwijs te verantwoorden en te motiveren.

Daarbij 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

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Binnen of nabij het Centrumplangebied is geen sprake van hoofdgastransport- of hoogspanningsleidingen of van externe veiligheidsrisico's vanuit de respectievelijke risicoatlassen.

Ook de spoorlijn kent geen effectafstand (deze geldt alleen voor het tracégedeelte van Groningen naar Veendam).

Het in 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Bevi en de bijbehorende Revi geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstreckende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Het meest bekende gevolg van deze regelgeving is tot nu toe de saneringsopgave voor LPG-tankstations. Voor het overige heeft de regeling ook betrekking op bedrijven waar met (opslag van) gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. In de regeling staan veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten voor bedrijven met standaardrisico's, zoals LPG-tankstations. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10-6. Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10-5 voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10-6 voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10-6. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% legaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

Voor een aantal bedrijfssectoren, zoals LPG-tankstations met een maximale doorzet van 1500 m³/jaar, zijn in de regeling vaste veiligheidsafstanden opgenomen voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico (respectievelijk 35/45 en 150 meter). Lpg-stations bevinden zich niet binnen het plangebied voor het centrum, maar op een afstand van 350 meter aan de noordzijde (Beertsterweg) en 750 meter aan de zuidzijde (Blijhamsterweg). Deze tankstations hebben daarmee geen consequenties voor de regeling en ontwikkelingen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen inrichtingen die in het kader van de externe veiligheid bijzondere aandacht verdienen. Wel is bij zwembad De Watertoren chloorbleekloog opgeslagen, deze valt onder de ministeriële Regeling provinciale risicokaart, maar de contouren bevinden zich niet buiten de terreingrens.

Verder bevinden zich in de oostelijke omgeving van het Centrumplangebied, met name op het industrieterrein Rensel en Hoogebrug, een aantal inrichtingen met een opslag gevaarlijke stoffen en risicocontouren. Door het Steunpunt externe veiligheid Groningen is in 2008 een concept-onderzoek gedaan naar de bijbehorende plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR) grenzen. Deze dienen bij kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht genomen te worden, waarbij voor het GR een zogenaamde f/N curve bepaald moet worden.

Aan de oostzijde bevinden zich op een afstand van 200 meter risicovolle onderdelen van PQ Europe (P. van Dijkstraat 9) met een PR van 15 meter en een GR van 55 meter.

Op een afstand van 650 meter is Robertus Zaadhandel gevestigd (Oosterhavenkade 19) met een PR van 20 meter en een GR is niet van toepassing.

Agrifirm Winschoten (Industrieweg 17) is gelegen op een afstand van 300 meter met een PR van 50 meter en een GR van 120 meter.

Philips Lighting (H.M. Brouwerstraat 1) ligt op een afstand van 600 meter, PR is niet van toepassing en GR bedraagt 90 meter.

VTK Opslag en Distributie (A.J. Romeinweg 30) ligt op een afstand van 800 meter met een PR van 20 meter en een GR van 320 meter.

Lamico Winschoten (Papierbaan 16-22) ligt op een afstand van 650 meter met een PR van 20 meter en een GR van 120 meter.

Winpac (Papierbaan 50) ligt op een afstand van 850 meter met een PR van 23 meter en een GR van 235 meter.

Voor de betreffende inrichtingen variëren aldus de afstanden. Deze zijn namelijk afhankelijk van het beschermingsniveau en het brandbestrijdingssysteem, de oppervlakte van de opslag en of er sprake is van het lossen en laden van zeer vergiftigde stoffen of preparaten in de open lucht. Verder bevinden zich aan de zuidzijde van het spoor, in de omgeving J.A. Koningstraat enkele gasontvangststations. Een risicocontour is nog niet bekend, maar de afstand tot gevoelige bebouwing binnen het plangebied bedraagt 100 meter en is daarmee naar verwachting voldoende.

Gelet op voornoemde afstanden kan worden afgeleid dat het plangebied buiten de genoemde PR en GR contouren is gelegen. Daarmee hebben externe veiligheidseffecten vanuit de genoemde inrichtingen geen nadere consequenties voor regeling en ontwikkelingen (inclusief de ontwikkeling van het noordelijk centrumgebied) binnen het gehele Centrumplangebied.

4.7. Waterbeheer

Zoals genoemd in onderdeel 3.9 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 watertekorten, het tegengaan van verdroging en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten. Het Centrumplangebied kent drie verschillende peilgebieden en grenst aan de Oosterhaven, waarlangs in een zone van 20 meter tevens de Keur van het waterschap van toepassing is. In deze Keur is rekening gehouden met het bepaalde in de Waterschapswet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet op de waterkering. Bescherming van de waterkeringsfunctie hierbinnen betreft een zone van 15 meter op land en 5 meter op het betreffende water. In het kader van de wettelijk verplichte watertoets heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden (zie bijlage overlegreacties), evenals met be-

trekking tot eerdere deelontwikkelingsplannen zoals het Leisurecentrum en het OZMI-terrein. Met de gemaakte opmerkingen is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Veel herontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld ook het noordelijk centrumgebied fase 1, betreffen locaties die nu al grotendeels verhard zijn. Veelal zal dan ook geen sprake zijn van een verslechtering van de verhardings-situatie. In het algemeen geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat circa tien procent van de totale nieuwe (extra) dak- en oppervlakte verharding (de te realiseren bebouwings- en oppervlakteverharding minus de bestaande) aan waterberging moet worden gerealiseerd. Deze waterbergingsoppervlakte dient bij voorkeur in het plangebied zelf, maar in ieder geval in hetzelfde peilgebied te worden aangelegd. In het centrum is het zoeken naar ruimte voor water echter zeer complex en zal vaak uitgeweken moeten worden naar aangrenzende gebieden.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de verdere realisering van een duurzaam verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Een nieuw Gemeentelijk Riolerings Plan is in voorbereiding en wordt in 2009 opgesteld, samen met Scheemda en Reiderland. Hierbij wordt er naar gestreefd om het huishoudelijk afvalwater van gebouwen 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 van bijvoorbeeld de vijvers in het Sterrebos, de spoorstoot en/of de Rensel. Voorwaarde is dat de betreffende bebouwingsoppervlakten bestaan uit niet-logende materialen en oppervlakteverhardingen voor bijvoorbeeld parkeren worden voorzien van een olieafscheider.

4.8. Ecologie

In het kader van het verdere actualiseringstraject van de bestemmingsplannen voor de woonwijken van de kern Winschoten wordt door het ecologisch adviesbureau Altenburg & Wymenga een zogenaamde ecologische basiskaart opgesteld. Deze kaart zal voor de wijkvernieuwingen aangeven waar zich waardevolle flora en fauna (kunnen) bevinden. Voor het centrumplangebied zijn de aanwezige ecologische waarden echter beperkt, met uitzondering van het Sterrebos en de groenzone langs de Rensel. Hierbinnen worden echter geen wijzigingen voorzien.

In het structuurplan Natuurlijk groenbeheer uit 1998 wordt de vegetatie van het Sterrebos als soortenarm aangemerkt. In het verleden is de kruidachtige onderbegroeiing wel rijk aan soorten geweest, waaronder orchideeën en stinzenplanten, maar dat is niet langer het geval. Alleen langs de Steringa Kuipersweg staan nog enkele stinzenplanten. In het bos komt nog Groot Heksenkruid voor, maar woekerende soorten als Zevenblad, Brandnetel en Klimop verdringen deze soort steeds meer. In de noordwesthoek van het gebied is ooit Daslook aangeplant, dat zich sterk verspreid. In het bos voorkomende soorten zijn Bosandoorn, Look, Geel nagelkruid, Veelbloemige salomonszegel, Speenkruid en Klimop. Wat betreft fauna is sprake van zangvogels, insecten, dagvlinders en amfibieën. Het bos ligt enigszins geïsoleerd van andere groenstructuren. Door verdere verruiging tegen te gaan en de soortenrijkdom te vergroten zal het bos aan waarde toenemen. Het structuurplan waardeert de beide begraaftuinen als waardevolle natuurlijke objecten met bijzondere flora, oude bomen en veel (besdragende) struiken. De bomen bieden schuil- en broedgelegenheid voor vogels.

Overig groen bestaat vooral uit wegbeplanting en boom-/erfbeplanting in particuliere tuinen, met name bij de oudere bebouwingsstructuren. Hier komen naar verwachting ook diersoorten voor die weinig zeldzaam zijn. Kleine zoogdieren zoals egel, mol en muizen behoren tot de lichtste beschermingscategorie van de Flora- en Faunawet. Wel beschermd zijn steenmarters en vleermuizen. Deze kunnen een verblijfplaats vinden in gebouwen, vleermuizen ook in oudere bomen en in wegbegeleidende wegbeplanting. Deze vormen voor vleermuizen ook belangrijke fourageer/vliegroutes. Met betrekking tot steenmarters en vleermuizen is voor de ontwikkeling van het OZMI-terrein door het Ministerie van LNV in 2008 onder voorwaarden ontheffing verleend. Overeenkomstig het daarvoor opgestelde ecologische werkprotocol is en wordt gehandeld. Wat betreft vogels, die altijd zijn beschermd, is in het centrum sprake van algemeen voorkomende broedvogels die gebonden zijn aan groenstructuren en tuinmilieus. Ter voorkoming van schade dienen voor vogels eventueel bedreigende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Dit geldt met name op de (grotere) herontwikkelingslocaties.

4.9. Molens



In of aansluitend het Centrumplangebied bevindt zich een drietal hoge stellingmolens die een deel van het karakter van Winschoten bepalen. Het betreft de “Molen Berg” aan de Grintweg (gezien de ligging buiten het plangebied wordt niet nader ingegaan op de karakteristiek van deze molen), de “Molen Dijkstra/voorheen Westerhuis” en de “Molen Edens/voorheen de Volharding”, beiden aan de Nassastraat.

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

De molen Edens betreft een achtkante bovenkruier met stelling uit het jaar 1763 die als korenmolen functioneert. In 1870 werd de molen al eens verhoogd. De molen is in het verleden zeer intensief gebruikt en daardoor is de inrichting vaak gewijzigd. Een in 1880 aangebouwd meelfabriekje met aanvankelijk een stoommachine werd in 1976 afgebroken evenals een groot graanpakhuis naast de molen. Aan de overzijde van de Nassastraat is hogere bebouwing gerealiseerd (Kop van de Zeeheldenbuurt). Mede daarom is de molen Edens weer verhoogd. Met ingang van november 2008 is het regionale Plattelandshuis Oost Groningen in de molen gevestigd.

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

meter en zijn als zodanig opgenomen in de regeling. Hiermee worden de molens beschermd in hun recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element.

Met de ontwikkeling van het noordelijk centrumgebied is in de planbeschrijving (3.4.2) aangegeven dat meer dan 13 meter hoge nieuwe bouwvolumes aan de oostzijde van de molenbiotoop worden ingepast. Dit echter met uitzondering van de bij de grote zaal van het Cultuurhuis behorende toneeltoren. Ook in de huidige situatie is deze op De Klinker aanwezig en gelegen binnen de molenbiotoop. Gelet op het bijzondere en unieke karakter van het nieuwe Cultuurhuis is in de nieuwe opzet gerekend met een 25 meter hoge toneeltoren met een oppervlakte van maximaal 320 m². Deze wordt bij de verdere uitwerking van plannen op de grootst mogelijke afstand uit de molen gerealiseerd. Daartoe zijn gronden als zoekgebied nader aangeduid binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning op de plankaart.

Met de molenaars wordt in 2009 een Molenconvenant gesloten over bouwhoogtes en de hoogte van (boom)beplanting in de nabijheid van de molens. Daarnaast is in de planregels een aanlegvergunningstelsel toegevoegd voor het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte in volwassen staat meer dan de toegestane bouwhoogtes binnen de betreffende molenbiotoop.

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

systematiek

De opzet van voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Per 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan tevens te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan objectgericht moet worden opgesteld conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen: SVBP 2008 en digitaal raadpleegbaar wordt. Plankaart en planregels zijn hier op aangepast. Verder is de plansystematiek gebaseerd op een gebiedsgerichte benadering. Dit houdt in dat centrum-/woonstraten en ondergeschikte groenstructuren, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen niet apart worden bestemd, maar worden ondergebracht in een overkoepelende bestemming, zoals woongebied of centrum(gebied). Alleen de bijzondere (wat betreft omvang of karakteristiek) groenstructuren, waterlopen en (rail)wegen hebben een aparte bestemming gekregen, net als afwijkende functies die vanwege hun aard of schaal (woongebouw, maatschappelijk, begraafplaats, sport, cultuur en ontspanning) of ligging (bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca) buiten deze bestemmingen vallen. Daarnaast is gekozen voor een relatief gedetailleerde, voor de gemeente Winschoten nieuwe, regeling voor de bouw mogelijkheden. Dit wordt hieronder bij 5.2 als eerste toegelicht.

digitalisering

De gemeente heeft niet alleen een programma opgezet voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Winschoten. Tegelijkertijd wordt digitalisering hiervan verplicht. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden en de raadpleegbaarheid ervan via elektronische weg. Een belangrijk effect is ook dat plannen op deze wijze veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het bestemmingsplan voor het centrum van Winschoten is in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken op de plankaart en daarop afgestemde planregels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan.

flexibiliteit

In algemene zin geldt dat meestal voor globale bestemmingsplannen (plankaart) wordt gekozen wanneer de exacte invulling nog onduidelijk is. Zoals aangegeven in onderdeel 3.4 is hiervan gedeeltelijk sprake. In Winschoten gaat het echter grotendeels om bestaande bebouwing in het bestaande centrum van de stad, met alleen een regeling voor die ontwikkelingslocaties waarover eerder afzonderlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zoals het OZMI-terrein, de eerste fase Wevershorn, het gebied aan de Oosterhaven, het Noordelijk Centrumgebied fase 1, alsmede voor de parkeervoorzieningen aan de Liefkensstraat en de Stationsstraat. Binnen deze opzet is in beginsel duidelijk welke ruimte wel en niet gegeven wordt voor (uitbreiding van) bebouwing. Voor (grootschalige) herontwikkelingen in het centrum waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden zal in de toekomst een wijziging of herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. In dat kader is voor een vijftal locaties, waarvan op dit moment reeds wordt voorzien dat herontwikkeling kan plaatsvinden maar nog niet alle benodigde onderzoeken zijn verricht, een wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden) opgenomen. Dit betreft de oostelijke wand van het Marktpllein, het zuidoostelijke deel van het OZMI-terrein en een drietal locaties voor uitbreiding detailhandel bestaande panden in de Langestraat.

5.2. De planregels

Bij het opstellen van de planregels is in eerste instantie zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet, zoals die destijds voor opdrachtformulering is gekozen in de Voorbeeldregeling Winschoten ten behoeve van actualisering bestemmingsplannen (december 2002). Daarin is toen aangegeven welke plansystematiek wordt beoogd bij de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente. Op basis daarvan wordt geen onderscheid meer gemaakt in hoofd- en bijgebouwen en wordt alleen de hoofdwegenstructuur in een aparte verkeersbestemming opgenomen. Aan huis verbonden beroepen zijn binnen het woongebied toegestaan. Een schoonheidsspecialist en pedicure vallen hier bijvoorbeeld wel onder, in tegenstelling tot de kapper (=bedrijf aan huis). Voor een bedrijf aan huis geldt een afzonderlijke regeling, daaronder ook kamerverhuur.

De belangrijkste aanvulling op het oorspronkelijke handboek heeft betrekking op de systematiek van de bebouwingsregeling en de daaruit voortvloeiende tekenwijze van de bouwvlakken bij de bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat één systematiek wordt nagestreefd, maar dat in sommige gevallen maatwerk wenselijk is. Daarnaast zijn de planregels van voorliggend bestemmingsplan –uiteraard- aangepast op de inmiddels geldende nieuwe Wet ruimtelijke ordening 2008.

Bij de volgende toelichting op de bestemming woongebied, zoals opgenomen in artikel 17, wordt allereerst uitgebreid ingegaan op de bouwregels en de andere elementen van de planregeling. Bij de overige planregels wordt, voor zover noodzakelijk, alleen nader ingegaan op de mogelijkheden die de bestemmingsomschrijving biedt. Er wordt niet verder ingegaan op de systematiek van de eerder toegelichte bouwregels, ontheffingsmogelijkheden, etc. Deze regeling is in artikelen min of meer dezelfde en behoeft derhalve niet bij ieder afzonderlijk artikel opnieuw toelichting. Slechts wanneer sprake is van bijzonderheden wordt daar nader op ingegaan.

woongebied

Een groot deel van het plangebied is bestemd tot woongebied. Deze bestemming regelt het wonen (artikel 17). De rond de woningen voorkomende functies als verkeers- en verblijfsdoeleinden, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen toegestaan. Deze passen binnen de woonomgeving en worden daarom als zodanig bestemd. Voor zover aangeduid is ruimte voor complexen met garageboxen. Ook aangeduid is de (voormalige fabrieks) schoorsteen op het OZMI-terrein.

Zoals aangegeven is in de voorbeeldregeling Winschoten gekozen voor een systematiek waarbij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen binnen de woonbestemming wordt losgelaten. Er wordt gekozen voor een zogenaamde bebouwingsenvelop. Dit houdt in dat niet zozeer het gebruik van de bebouwing, maar de maatvoering bepalend is. Het gebruik moet uiteraard wel binnen de bestemmingsomschrijving passen. Uitgangspunt bij deze keuze is onder andere dat het, voor zover gebruik binnen de woonfunctie valt, niet uitmaakt waarvoor welk deel van de bebouwing gebruikt wordt. Wel van belang is de schaal van een gebouw ten opzichte van het perceel waarop het staat. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarin staat hoeveel m² van een perceel mag worden bebouwd en onder welke voorwaarden (ten aanzien van situering van bebouwing en de goot- en bouwhoogte) dit mag.

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. Deze toelichting tracht daarin te voorzien.

geen nieuwe woningen

In principe is het realiseren van nieuw te bouwen woningen niet toegestaan, met uitzondering van het vervangen van bestaande woningen. Hierbij mag het aantal woningen per bouwvlak niet toenemen, tenzij een maximum aantal nieuw toe te voegen woningen/wooneenheden op de kaart is aangeduid. Deze zijn in overeenstemming met de (provinciale) woningbouw contingeringsafspraken.

alle gebouwen binnen het bouwvlak

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

situering en oppervlakte bebouwing

De systematiek waarbij alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, leidt tot relatief grote bouwvlakken. Om daarbinnen enige sturing aan te brengen zijn de regels onder 17.2.1 onder h, i en j opgenomen. Het bepaalde onder sub h geeft aan dat minimaal 50% van de voor- of achtergevel van een woning in - of maximaal 2 m achter - de voorgevelrooilijn wordt gebouwd. Daarbij mogen bestaande afwijkingen, ook bij herbouw blijven bestaan. Daarnaast is onder j bepaald dat de totale hoeveelheid op een bouwperceel (kadastrale kavel) niet meer dan 200 m² mag bedragen tenzij nu reeds meer oppervlakte bebouwing aanwezig is. Verder mag maximaal 60% van een bouwperceel bebouwd worden, dan wel maximaal 50% op percelen met vrijstaande of halfvrijstaande woningen welke aangeduid zijn met "[mtae]" en 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 voorgevelrooilijn gebouwd moet worden.

bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogtes die voor een bouwperceel gelden staan op de plankaart aangegeven. Deze gelden echter niet voor het gehele perceel. Ter bescherming van de belangen van omwonenden is in het lid 17.2.1, onder e en f een regel opgenomen dat aan de niet-aangebouwde zijkant(en) van een perceel en op de achterperceelgrens de hoogte op deze grens niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte tussen 0 en 3 meter vanuit deze zijdelingse perceelgrens en achterperceelgrens mag oplopen naar 6 meter. Bestaande afwijkingen zijn ook hierbij echter toegestaan. De hoogte van de aangeduide 'garageboxen' is op de plankaart aangegeven.

bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 6 meter en voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn 2 meter. Vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan mag de erfafscheiding echter niet hoger zijn dan 1 meter. Reclame-uitingen (voor een aan huis verbonden beroep) zijn beperkt tot een hoogte van 1 meter met een maximaal oppervlak van 0,5 m². Ook zijn de oppervlakte en de hoogte van overkappingen/

carports (binnen het bouwvlak) bepaald op 30 m², respectievelijk 3-6 meter. Daarbij gelden ook de eerder toegelichte voorwaarden voor het bouwen op/nabij de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelgrens. De hoogte van de aangeduide schoorsteen is bepaald op 40 meter.

nutsgebouwen

Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer- en verblijf geldt een maximale inhoud van 50 m³ en een hoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan nadere eisen stellen.

plankaart

Deze systematiek heeft voor de plankaart ook als consequentie dat het aanduiden van een voorgevelrooilijn wenselijk is, om te kunnen bezien welke regeling bepalend is voor een specifiek deel van het betreffende bouwperceel. Ook wordt nog eens benadrukt dat in het gebied aangeduid met (mtae), naast vrijstaande woningen, “maximaal twee woningen/wooneenheden aaneen” gebouwd mogen worden. De bijbehorende regels voor de maximale bouw mogelijkheden zijn hiervoor nader verklaard onder “situering en oppervlakte bebouwing”.

ontheffingsmogelijkheden

Binnen bepaalde grenzen bieden de planregels de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een aantal regels.

Ontheffing voor de bouw van nieuwe woningen binnen bestaande bouwvolumes is niet toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met de actuele (provinciale) woningbouw contingeringsafspraken. Qua gebruiksregels is het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting als strijdig aangemerkt, net als het gebruik van de van de woning vrijstaande gebouwen als zelfstandige woning. Bij ontheffing van de gebruiksregels kan, onder bepaalde voorwaarden, wel ruimte worden geboden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten) anders dan nu bestaand. Ontheffing van de bouwregels is niet mogelijk. Er is voor gekozen om bij recht de maximale bebouwingsruimte aan te geven. De mogelijkheid om ontheffing van de bouwregels te verlenen wordt daarom niet wenselijk en niet noodzakelijk geacht.

wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het met “wijzigingsgebied 5” aangeduid deel van het OZMI-terrein te wijzigen naar de bestemming Woongebouw met de aanduiding maatschappelijk en/of dienstverlening. Dit ten behoeve van instellingen op de begane grond en maximaal 5 woningen daarboven, tot een bouwhoogte van 7 meter. Het aantal woningen dient wel inpasbaar te zijn binnen het (provinciale) woningbouwcontingent en de voorkeursgrenswaarde dient te zijn gewaarborgd (of een hogere grenswaarde is verkregen) wat betreft spoor- en verkeerslawaaï. Verder wordt een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, van de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden voorkomen.

bedrijf

Deze bestemming regelt de aanwezige bedrijvigheid (artikel 3). De bestemming staat bedrijven toe van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Gebouwen ten behoeve van een waterbedrijf zijn specifiek op de kaart aangeduid. Bestaande en eventueel nieuwe bedrijfs-woningen zijn toegestaan maar zijn gelimiteerd op één woning per bedrijf. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover deze rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is. Als de gronden zijn aangeduid met “(v)” of “(sdh-r)” is de opslag van vuurwerk

en de verkoop van vuurwerk, dan wel specifieke detailhandel in rijwielen (met bijbehorende accessoires) toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. De in acht te nemen goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

Onder strijdig gebruik is onder meer het gebruik van gronden, gelegen voor de bouwgrens van bedrijfsgebouwen, als opslagterrein aangemerkt. Met een ontheffing kunnen bedrijven die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd of moeilijk in de categorieën inschaalbaar zijn of bedrijven die onder een andere categorie dan 1 en 2 vallen, maar wat betreft aard en invloed op de omgeving met die categorieën vergelijkbaar zijn en niet bezwaarlijker zijn te achten, worden toegestaan.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in Dienstverlening. Als voorwaarden voor wijziging gelden onder andere dat het met de oorspronkelijke bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd en dat bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging.

centrum

In de bestemming Centrum (artikel 4) is ruimte voor (gestapelde) woningen/wooneenheden en bedrijfs-/ dienstwoningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke instellingen en bedrijven van categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Op specifiek daarvoor op de kaart aangeduide gronden zijn tevens toegestaan: gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning (dansschool), horeca (categorie I of categorie II, afhankelijk van de aanduiding, en maximaal één coffeeshop in horeca categorie II), de verkoop van vuurwerk en de opslag van vuurwerk en gebouwen ten behoeve van ondergronds parkeren (op de ontwikkelingslocatie Noordelijk Centrum-fase 1). Daarnaast zijn op de kaart gronden aan de Venne specifiek aangewezen voor het houden van evenementen in de vorm van kermis.

Met de bouwregels is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen/wooneenheden niet is toegestaan, tenzij het gaat om vervanging van bestaande woningen en bedrijfs-/dienstwoningen. Als echter een bouwvlak op de kaart is voorzien van een aanduiding “maximaal aantal wooneenheden” kunnen hierbinnen nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd. Dit betreft o.a. de ontwikkelingslocatie Noordelijk Centrumgebied-fase 1. Hier is de getalsmatig geboden ruimte voor de realisatie van woningen/wooneenheden in overeenstemming met de actuele (provinciale) woningbouw contingeringsafspraken.

De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om invloed te hebben op de goot- en bouwhoogte van karakteristieke bebouwing, mede in relatie tot de Welstandsnota en voor de nieuwbouw in het Noordelijk Centrumgebied-fase 1 in relatie tot het (als bijlage toegevoegde) daarvoor opgestelde Beeldkwaliteitplan. Verder kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden en de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

Als strijdig gebruik is, naast het gebruik van de gronden in strijd met de bestemmingsomschrijving, het gebruik voor een seksinrichting, het gebruik voor bedrijven van een hogere categorie dan categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en het gebruik voor horecabedrijven van een hogere categorie dan categorie I, met uitzondering van de op de plankaart met “horeca II” aangegeven gronden (waar horeca, categorie II is toegestaan),

aangemerkt. Een ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend voor de vestiging van horecabedrijven, categorie I, mits de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot. Ook is ontheffing mogelijk voor de vestiging van bedrijven van categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en voor de vestiging van bedrijven die vergelijkbaar zijn met bedrijvigheid van de eerste categorie. Met inzetting van een gemeentelijke evenementenvergunning kunnen burgemeester en wethouders evenementen toestaan buiten het daarvoor aangeduide gebied, waarbij de woon- en milieusituatie in acht wordt genomen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Allereerst om de aanduidingen “horeca II”, “cultuur en ontspanning” en/of “vuurwerk” te verwijderen of te verplaatsen, wanneer het gebruik overeenkomstig de aanduiding is beëindigd.

Vervolgens is een bevoegdheid opgenomen om binnen het op de plankaart aangeduide “wijzigingsgebied 1” op het Marktplaats te wijzigen naar de bestemming Cultuur en ontspanning, met de aanduiding bioscoop, parkeergarage, horeca II en/of detailhandel (op de begane grond) en/of maximaal 15 nieuw te bouwen wooneenheden (op de verdieping) tot een bouwhoogte van 10 meter. Het aantal wooneenheden dient wel inpasbaar te zijn binnen het (provinciale) woningbouwcontingent en zodat voorkomen wordt dat een onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Verder dient uit onderzoek te blijken dat geen belemmeringen voor wijziging bestaan vanuit archeologie of bodemverontreiniging.

In de met “wijzigingsgebied 2” en “wijzigingsgebied 3” aangeduide gronden op de plankaart zijn burgemeester en wethouders bevoegd een bouwvlak ten behoeve van detailhandel toe te kennen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer is dan 8 meter respectievelijk 5,5 meter. Eveneens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de met “wijzigingsgebied 4” aangeduide gronden. Een bouwvlak ten behoeve van detailhandel en de aanduiding horeca categorie 1 kan worden toegekend. De bouwhoogte in dit wijzigingsgebied bedraagt maximaal 12 meter.

cultuur en ontspanning

De bestemming cultuur en ontspanning (artikel 5) betreft de regeling voor gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen, alsmede het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten en dienstverlening op het gebied van cultuur en kunst, ontspanning en vermaak, wellness en leisure, sport en spel. Voor zover gerelateerd aan de bestemming is per vestiging ook 200 m² voor detailhandel en horeca I en/of II toegestaan. Voor het Cultuurhuis is de horeca-oppervlakte echter begrensd op 300 m².

Specifieke functies zijn nader aangeduid op de plankaart. Dit betreft het nieuw te bouwen Cultuurhuis met o.a. schouwburg/ theaterzaal, toneeltoeren, evenementenhal, bibliotheek, muziekschool, alsmede parkeergarage. Op de onderdelen gelden voor de realisatie van dit project gedetailleerde bouwregels en geldt als nadere eis dat hiervoor tevens de voorwaarden en eisen uit het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitplan van toepassing zijn.

Ook is aangeduid waar een grotere oppervlakte (dan 200 m²) wordt toegestaan voor detailhandel, dienstverlening of horeca II. Dit betreft bijvoorbeeld de theaterwerkplaats en fase 2 van het Leisurecentrum aan de Havenkade West, waar fase 1 ook is aangeduid ten behoeve van een speelautomatenhal en een kinderspeelhal. Ten noorden hiervan is de schoorsteen bij de voormalige Phaff-fabriek aangeduid, evenals de voormalige tramremise. Deze gebouwen zijn specifiek mede bestemd voor

theaterwerkplaats, theaterproductie en podiumkunsten met bijbehorende zaalruimte, educatie- en atelierruimte, cultureel-maatschappelijke instellingen, dienstverlening en horeca.

Net als bij overige bestemmingen dienen gebouwen binnen de bouwvlakken te worden opgericht en zijn de in acht te nemen goot- en bouwhoogtes op de plankaart vermeld.

detailhandel

Met de bestemming detailhandel (artikel 6) is de buiten het Centrumgebied gesitueerde detailhandel toegestaan. Voor zover de gronden nader zijn aangeduid met “(sdh-wi)” is uitsluitend bestaande detailhandel toegestaan in goederen ten behoeve van de woninginrichting, zoals gordijnen, verf, etc. Daarnaast is op specifieke plaatsen tevens dienstverlening toegestaan. Bestaande en eventueel nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar zijn gelimiteerd op één woning per bedrijf.

Bij wijziging en onder voorwaarden kan de bestemming worden gewijzigd in dienstverlening. Deze wijziging kan bijvoorbeeld gebruikt worden als het oorspronkelijke gebruik is beëindigd en nieuwe detailhandel niet in beeld is, mede om zodoende een concentratie van (detailhandels)voorzieningen in het kernwinkelgebied te bevorderen.

dienstverlening

De bestemming dienstverlening (artikel 7) betreft de gebouwen met dienstverlenende voorzieningen en bijbehorende (bestaande) bedrijfs-/dienstwoningen.

groen

In het centrum komen relatief weinig groenstructuren voor. De meeste, vaak kleinschalige gebiedjes, zijn opgenomen in de bestemming woongebied. De bestemming groen (artikel 8) is wel toegekend aan het Sterrebos (monument) en bijvoorbeeld de groenstructuur langs de Frederik Hendrikstraat en de Wilhelminasingel, de groenstructuur langs de Rensel en het open groengebied aan de spoorlijn in het zuidwesten van het plangebied. Naast groenvoorzieningen, bermen, beplanting, paden en speelvoorzieningen is er ruimte geboden voor water(berging). Het opgenomen bouwvlak heeft betrekking op een gebouw in het Sterrebos dat dient als schuilgelegenheid voor dieren en voor onderhoud en beheer, met een maximale oppervlakte van 75 m². De Secretaris Heikenslaan, met voet- en fietstunnel, is voorzien van een aanduiding “langzaam verkeersroute”.

horeca

De bestemming horeca (artikel 9) betreft in het algemeen horeca, categorie I (restaurants, hotels, pensions, ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en dergelijke). Met aanduiding op de betreffende gronden zijn horecabedrijven in de tweede en de derde categorie toegestaan. Dit betreft respectievelijk cafés, bars, snackbars en cafetaria's (categorie II) en discotheken, dancings en nachtclubs (categorie III). Er geldt hetzelfde met betrekking tot bijbehorende detailhandel en bedrijfs-/dienstwoningen zoals als eerder vermeld bij onder meer de bestemmingen detailhandel, dienstverlening en centrum. Een specifieke aanduiding is opgenomen om twee in het plangebied voorkomende seksinrichtingen toe te staan. Voor gronden met de betreffende aanduiding is een uitzondering opgenomen in het gebruiksverbod. Een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar dienstverlening, indien het gebruik als horeca is beëindigd. Ook kunnen via wijziging de aanduidingen seksinrichting of horeca van de tweede categorie of de derde categorie worden verwijderd of verplaatst.

maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk (artikel 10) heeft betrekking op maatschappelijke instellingen, zoals scholen (inclusief bijbehorende sportvoorzieningen), kerken, molens en het ziekenhuis, (woon)verzorgingshuizen, zorgboulevard, stadhuis, bibliotheek, stationsgebouw en politiebureau.

Indien de gronden daarvoor zijn voorzien van een nadere aanduiding is tevens dienstverlening toegestaan (dv), horeca categorie 1 (h l) en/of ondergrondse parkeervoorzieningen (pg) in het noordelijk centrumgebied. Binnen de bestemming is tevens ruimte voor (gestapelde) woningen/wooneenheden en bedrijfs-/dienstwoningen.

In de bouwregels is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen/wooneenheden niet is toegestaan, tenzij het gaat om vervanging van bestaande. Als echter een bouwvlak op de kaart is voorzien van een aanduiding “maximaal aantal wooneenheden” kunnen hierbinnen nieuwe woningen worden gebouwd. Dit betreft o.a. de ontwikkelingslocatie Noordelijk Centrumgebied-fase 1. Hier is de getalsmatig geboden ruimte voor de realisatie van woningen/wooneenheden in overeenstemming met de (provinciale) woningbouw contingeringsafspraken.

De nadere eisen regeling bepaald dat voor de nieuwbouw in het Noordelijk Centrumgebied de voorwaarden en eisen gelden zoals opgenomen in het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitplan.

Voor zover gerelateerd aan sociaal-medische zorgvoorzieningen (nieuwe zorgboulevard op de Blaauwlocatie in het Noordelijk Centrumgebied) kan ontheffing worden verleend voor het toestaan van bijbehorende detailhandel in de vorm van een drogisterij en/of een opticien.

maatschappelijk – begraafplaats

De bestemming maatschappelijk – begraafplaats (artikel 11) heeft betrekking op de bestaande begraafplaatsen.

sport

De bestemming sport (artikel 12) is toegekend aan het zwembad De Watertoren aan de Watertorenstraat. Bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, zijn tevens toegestaan. Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak tot maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

verkeer

Deze bestemming (artikel 13) betreft alleen de doorgaande of hoofdwegen rond of door het centrum van Winschoten, onder andere: Sint Vitusholt, Nassaustraat, Mr. D.U. Stikkerlaan, Beertsterweg, Wilhelminasingel, Stationsweg, Burgemeester Mr. Engelkenslaan (de ruit) en daarnaast het Burgemeester Schönfeldplein. Alle meer secundaire woon- of centrumstraten zijn opgenomen in de bestemmingen woon- of centrumgebied. Ook groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeer- en nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemming verkeer toegestaan. De inrichting is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Voorkomende gebouwen (de busremise aan de spoorzijde) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbuiten zijn wel gebouwde nutsvoorzieningen toegestaan. Een nadere eisen regeling geldt voor de plaats en de afmetingen van deze bebouwing.

verkeer - rail

Het spoor is bestemd tot railverkeer (artikel 14). Hieronder vallen onder meer spoorwegvoorzieningen en –overgangen (met wegen, straten en paden), alsmede een voet- en fietstunnel op de daarvoor met “langzaam verkeersroute” aangeduide gronden naar woongebied Zuid. Anders dan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen geen gebouwen worden opgericht en ook deze bestemming kent een nadere eisen regeling.

water

Deze bestemming (artikel 15) betreft het centrumdeel de Rensel, dat een functie voor waterberging en waterhuishouding heeft. Onder de bestemming vallen tevens oevers met groenvoorzieningen. Het gebruik ten behoeve van (vaste) ligplaatsen voor (woon)boten is als strijdig gebruik aangemerkt.

wonen - woongebouw

De bestemming woongebouw (artikel 16) betreft gestapelde woon/appartementengebouwen. Er is ruimte voor aan huis verbonden beroepen en al dan niet gebouwde parkeer- of nutsvoorzieningen. Complexen met garageboxen zijn op de kaart aangeduid. Op een aantal locaties geldt dit ook voor horeca II, dienstverlening of maatschappelijk, veelal gevestigd in de eerste bouwlaag op de begane grond.

De bouwregels gaan uit van bouwen binnen het bouwvlak. Goot- en bouwhoogtes staan op de plankaart aangegeven. Ook is bepaald dat het realiseren van nieuwe woningen/wooneenheden niet is toegestaan, tenzij het gaat om de vervanging van bestaande en het aantal niet toeneemt. Een uitzondering hierop betreffen de met “maximum aantal wooneenheden” aangeduide bouwvlakken op de plankaart. In een (deel van) een dergelijk bouwvlak mogen nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd, mits het aantal niet meer bedraagt dan op de kaart is aangegeven.

woongebied

In volgorde betreft artikel 17 de bestemming Woongebied. De regeling hiervoor is als eerste onderdeel van paragraaf 5.2 al uitgebreid toegelicht, met name gelet op de voor een groot deel van de overige bestemmingen overeenkomende systematiek van bouwregels e.d.

waarde - archeologie gebied I en II

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen twee archeologisch waardevolle gebieden. Gronden die de dubbelbestemming archeologie gebied I (artikel 18) hebben, betreffen de oude vesting gronden Winschoten (AMK-terrein). De dubbelbestemming archeologie gebied II (artikel 19) betreft het overige deel van het plangebied. Op de gronden die zijn voorzien van één van beide dubbelbestemmingen mag geen gebouw worden opgericht, met uitzondering van vervanging van een bestaand gebouw. In gebieden met de dubbelbestemming archeologie gebied II mag vervangende nieuwbouw tot maximaal 100 m² worden uitgebreid en mogen tevens bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd. Middels een ontheffing die gebonden is aan archeologisch onderzoek kan een nieuw of een groter gebouw worden opgericht. Tevens is in beide dubbelbestemmingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De verlening van de aanlegvergunning is eveneens verbonden aan archeologisch onderzoek. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de dubbelbestemming archeologie gebied II te verwijderen indien is gebleken dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden.

waterstaat - waterkering

De gronden met de dubbelbestemming waterstaat – waterkering zijn gelegen langs de van het boezemsysteem onderdeel uitmakende Oosterhaven. Een op de kaart aangeduide zone is, naast de andere basisbestemmingen tevens bestemd voor het waterbeheer en de waterkering. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken ten behoeve van het waterbeheer en de waterkering toegestaan, tenzij het bestaande gebouwen betreffen. Een ontheffing kan worden ontleend voor de bouw van bouwwerken die niet ten dienste staan van het waterbeheer en waterkering onder de voorwaarde dat de waterbelangen niet onevenredig worden geschaad en nadat hierover advies is ingewonnen bij het waterschap/de beheerder van de waterkering.

geluidzone - industrie

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 22) mogen in beginsel geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege industrie de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

geluidzone - spoor

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 23) mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het railverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

geluidzone - weg

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding (artikel 24) mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Middels een ontheffing, die gebonden is aan de voorwaarde dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, kan een nieuw geluidgevoelig gebouw worden opgericht.

vrijwaringzone –molenbiotoop

Binnen of nabij het plangebied staan drie molens. Deze worden met een gebiedsaanduiding molenbiotoop (artikel 25) en het daarbij behorende regime beschermd. Deze is in overleg met de molenaars en specifiek voor Winschoten opgesteld. De bescherming moet voorkomen dat windvang en de daarmee samenhangende werking van de molen wordt beperkt. Tevens wordt de molen als waardevol beeldbepalend element beschermd.

Binnen een cirkel van 240 meter van de molens mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht of beplanting worden aangebracht welke hoger zijn dan de hoogte van de stelling van de molens. Deze hoogtes zijn respectievelijk 10.2, 12 en 13 meter. De biotopen overlappen elkaar deels, op de kaart is als grens van de vrijwaringszone steeds de laagste hoogte als geldende biotoop aangegeven. De betreffende hoogtebeperkingen gelden niet voor bestaande bouwwerken, bouwwerken waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en/of voor de vervanging van bestaande bouwwerken. Daaronder valt ook de realisatie van de toneeltoren op de daarvoor aangeduide zoeklocatie binnen het bouwvlak voor het nieuwe Cultuurhuis. Via ontheffing en daarbij genoemde voorwaarden kan worden afgeweken als gebouwen een bepaalde opbouw vereisen.

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

overige regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten) en de (dubbel) bestemmingen zijn in de planregels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Artikel 21 bevat de anti-dubbeltelregel. De algemene aanduidingregels in dit plan zijn hierboven bij de gebiedsaanduidingen en de vrijwaringzone al besproken. In artikel 26 is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze hebben met name betrekking op geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen en op de realisering van kleinschalige nutsvoorzieningen. Artikel 27 bevat procedureregels voor ontheffings- en wijzigingsregels. In artikel 28 zijn de regels (en kaart met kadastrale situatie) opgenomen voor de gronden (aan de Stikkerlaan) die in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komen, zoals bedoeld in artikel 3.4 Wro. De overgangsregels in artikel 29 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Artikel 30 bevat de slotregel met formele titel.

6 Uitvoerbaarheid en procedure

uitvoerbaarheid

De actualisering van de voorliggende bestemmingsplanregeling voor het centrum maakt onderdeel uit van een grootschalige actualiseringsoperatie van alle plannen voor het grondgebied van de kern Winschoten. De huidige bestemmingsplannen, waarvan ongeveer tachtig procent verouderd is, worden teruggebracht tot een kleiner aantal. Begin 2004 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de algehele actualisering, waarvan de plannen Parkwijk en de Zeeheldenbuurt/ Bloemenbuurt de eerste door de raad vastgestelde bestemmingsplannen zijn. Het volgende en voorliggende bestemmingsplan betreft het centrum van Winschoten. Daarbinnen komen ook meerdere ontwikkelingslocaties/ verandergebieden voor, waaronder fase 1 van het Noordelijk Centrumgebied. Daarvoor is eerder een afzonderlijke inspraak- en overlegprocedure gevolgd en daarmee is opname in het voorliggende plan mogelijk.

In de onderdelen 3.3 en 3.4 van de voorliggende plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de actuele situatie van meerdere ontwikkelingslocaties en verandergebieden binnen dit integrale Centrumplan. Op een deel van de vermelde locaties is de planvorming echter nog niet zover gevorderd (en zijn nog geen duidelijke bestuurlijke keuzes gemaakt) om ze één op één over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Daar waar wel de benodigde planologische- en milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en concrete besluiten door het college en/of gemeenteraad zijn genomen, zijn de voorgenomen ontwikkelingen -zoals eerder genoemd- wel overgenomen.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid zijn hiervoor kosten/ opbrengstenovereenkomsten tussen betrokken partijen afgesloten. Dit inclusief de eerder vastgelegde afspraken en waar relevant inclusief de toekenning van gemeentelijke en provinciale bijdragen.

Op gronden die in gemeentelijk eigendom blijven worden plannen door de gemeente zelf ontwikkeld en daarvoor is een toereikend krediet beschikbaar gesteld.

Dit betreft onder andere de aan de Oosterhaven grenzende locatie van de Tramwerkplaatsen en de Phaff-fabriek. Voor het Leisurecentrum in dit plandeel zijn in twee fases artikel 19 procedures doorlopen en de uitvoerbaarheid daarvan is verzekerd met de daarvoor opgestelde planexploitatie overeenkomsten.

Vervolgens heeft de gemeenteraad voor de (her)ontwikkeling van het Noordelijk Centrumgebied ingestemd met de financieel-economische resultaten inzake fase 1: het deel ten noorden van de Stikkerlaan, inclusief de reconstructie van het direct aangrenzende weggedeelte Stikkerlaan. Voor de bouw van het nieuwe Cultuurhuis is door de raad een krediet beschikbaar gesteld. Naast deze gemeentelijke en provinciale ISV-bijdragen, zullen in de ontwikkeling van de hiervan onderdeel uitmakende Muziekschool- en Blaauwlocatie ook marktpartijen deelnemen. Hiervoor zijn/ worden met betrokken ontwikkelende partijen overeenkomsten afgesloten. Het perceel Stikkerlaan 5 is echter nog niet verworven en daarom aangeduid als gebied voor verwezenlijking in de naaste toekomst. Uit het daarvoor opgestelde Exploitatieplan blijkt dat de plandelen in het Noordelijk Centrumgebied-fase 1 economisch uitvoerbaar zijn.

Het plandeel OZMI-terrein is, na afzonderlijke vaststelling, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het plan wordt ontwikkeld door marktpartijen, waarmee door de gemeente een overeenkomst is gesloten.

Vanuit planeconomie blijkt dat deze planontwikkeling, met de inzet van bijdragen voor sloopkosten van de zuivelfabriek en voor bodemsanering, financieel uitvoerbaar is. Een deel van de locatie is in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Als hieraan op termijn invulling kan worden gegeven zal op dat moment tussen de in beeld zijnde partijen eveneens een overeenkomst worden gesloten. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid op een drietal locaties in de Langestraat en op het oostelijk deel van het Marktpllein. Voor de in het begin van 2009 startende herinrichting van het Marktpllein zelf is door de raad krediet beschikbaar gesteld.

Voor de herinrichting van het Mulderplein rond molen Edens is (in 2007) eveneens krediet beschikbaar gesteld. Het plan is geselecteerd in het kader van het cultuurhistorisch project Wij Maken Winschoten Mooi. Hier is het perceel Engelstilstraat 17 inmiddels door de gemeente verworven. In het kader van de uitvoering van de plannen in het Noordelijk Centrumgebied, wordt echter eerst een tijdelijke parkeergelegenheid gerealiseerd. Door de gemeente wordt ook parkeergelegenheid gerealiseerd op de –na sloop vrijgekomen- gronden aan de Liefkensstraat. De uitbreiding van het NS-parkeerterrein aan de Stationsstraat wordt uitgevoerd in opdracht van de NS; voor de ontwikkeling heeft de gemeente subsidie aangevraagd bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Een volgende ontwikkelingslocatie betreft de eerste fase van Wevershorn. Voor de pleininrichting aan de Blijhamsterstraat is/wordt door de gemeente krediet beschikbaar gesteld. Voor de herontwikkeling van de woonlocaties aan weerszijden van de Engelsestraat is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en woningstichting Acantus.

Aldus zijn/worden met de voorgenomen planonderdelen -vanuit planologische- en/of milieutechnische en/of financieel/economische aspecten gezien- geen werken en werkzaamheden in gang gezet die qua exploitatie onderhevig zijn aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008). Dit betreft de daarvan onderdeel uitmakende bepalingen inzake de Grondexploitatie-wet (Grex), waarvoor een afzonderlijke Exploitatie planprocedure vereist is. Zoals eerder aangegeven wordt deze alleen gevoerd voor fase 1 van het Noordelijk Centrumgebied.

inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het ontwerp- bestemmingsplan voor het Centrumgebied eind 2007 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en het ontwerp-bestemmingsplan voor het Noordelijk Centrumgebied in de zomer van 2008.

Gedurende deze periode's is de voorgenomen planvorming ook op een informatieavond toegelicht: het Centrumplan op 1 november 2007 en het herontwikkelingsplan voor het Noordelijk Centrumgebied op 25 juni 2008.

overleg

Het ontwerp bestemmingsplan voor het Centrum en ook het ontwerpplan voor het Noordelijk Centrumgebied (fase 1) is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg tevens naar onderstaande instanties gezonden:

1. Provincie Groningen, Commissie bestemmingsplannen/ afdeling Ruimtelijke Plannen,
2. Inspectie VROM, regio Noord,
3. Ministerie van EZ, regio Noord,
4. Kamer van Koophandel Groningen,
5. Waterschap Hunze en Aa's,
6. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling.

reacties

Een samenvatting van zowel de ingediende inspraakreacties op genoemde ontwerpplannen, als van de in het kader van het overleg ontvangen reacties, worden -voorzien van een gemeentelijk commentaar- als bijlage Reactienota Centrum en als bijlage Reactienota Noordelijk Centrumgebied (fase 1), in dit bestemmingsplan opgenomen. Onderdeel van deze nota's zijn ook de kopieën van de ontvangen reacties.

Planregels

Inhoudsopgave

Regels

		blz.
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	
artikel 1	Begrippen	1
artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	
artikel 3	Bedrijf (B)	6
artikel 4	Centrum (C)	9
artikel 5	Cultuur en ontspanning (CO)	14
artikel 6	Detailhandel (DH)	17
artikel 7	Dienstverlening (DV)	20
artikel 8	Groen (G)	22
artikel 9	Horeca (H)	24
artikel 10	Maatschappelijk (M)	27
artikel 11	Maatschappelijk-begraafplaats (M-BP)	30
artikel 12	Sport (S)	31
artikel 13	Verkeer (V)	33
artikel 14	Verkeer-rail (V-RV)	35
artikel 15	Water	36
artikel 16	Wonen-woongebouw (W)	37
artikel 17	Woongebied (WG)	40
artikel 18	Waarde-archeologie gebied I (WR –AI)	45
artikel 19	Waarde-archeologie gebied II (WR –AII)	47
artikel 20	Waterstaat-Waterkering (WS-WK)	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	
artikel 21	Anti-dubbeltelregel	51
artikel 22	Ten aanzien van ‘geluidzone – industrie’	51
artikel 23	Ten aanzien van ‘geluidzone – spoor’	52
artikel 24	Ten aanzien van ‘geluidzone –weg’	53
artikel 25	Ten aanzien van ‘vrijwaringszone –molenbiotoop’	54
artikel 26	Algemene ontheffingsregels	56
artikel 27	Algemene procedureregels	56
artikel 28	Verwezenlijking in de naaste toekomst (met kaart ex artikel 3.4Wro)	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	
artikel 29	Overgangsrecht	58
artikel 30	Slotregel	59

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- | | |
|---|---|
| 1. aanduiding | een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden; |
| 2. aanduidingsgrens | de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft; |
| 3. aan huis verbonden beroep | een (para) medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede het beroep van schoonheidsspecialist en pedicure, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; |
| 4. aan huis verbonden bedrijf | het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft; |
| 5. achtererf | gedeelte van het perceel c.q. erf dat achter de achtergevel van het gebouw en/of het verlengde daarvan is gelegen; |
| 6. achterperceelsgrens | de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het achtererf; |
| 7. bebouwing | één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde; |
| 8. bebouwingspercentage | een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; |
| 9. bedrijfsgebouw | een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf; |
| 10. bedrijfswoning/
dienstwoning | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is; |
| 11. bestaand bouwwerk | een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend; |
| 12. bestaand gebruik | het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod; |
| 13. bestemmingsgrens | de grens van een bestemmingsvlak; |
| 14. bestemmingsvlak | een op de plankaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; |

15. bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
16. bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
17. bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
18. bouwperceelsgrens	een grens van een bouwperceel;
19. bouwvlak	een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
20. bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
21. café	een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bardancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren al dan niet ter plaatse bereid;
22. cafetaria/snackbar	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
23. dak	iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
24. detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
25. dienstverlening	het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
26. gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
27. gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
28. geluidsbelasting vanwege het wegverkeer	de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder;
29. geluidsgevoelige functies	bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder;
30. geluidsgevoelige gebouwen	gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder;
31. hogere grenswaarde	een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet Geluidhinder;

32. horecabedrijf	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;
33. horeca, categorie 1	een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
34. horeca, categorie 2	een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés en bars;
35. horeca, categorie 3	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;
36. indelingslijn	een als zodanig aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
37. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	de in de bijlage (bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" VNG) onder categorie 1 en 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
38. maatschappelijke voorzieningen	educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
39. peil	voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang en voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
40. het plan	het bestemmingsplan CENTRUM, WINSCHOTEN van de gemeente Winschoten;
41. de plankaart	de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
42. restaurant	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
43. risicovolle inrichting	een inrichting, bij welke een grenswaarde/richtwaarde voor het risico cq. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan

toegelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

44. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

45. voorgevelrooilijn

een langs de naar de weg gekeerde gevel als zodanig aangeduide lijn;

46. voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet Geluidhinder;

47. woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

48. woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen/wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

49. zijdelingse perceelsgrens

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf;

50. zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte
 bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

2. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het
 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van
 toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste
 dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig
 aan de noklijn zijn gelegen;

4. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren,
 neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte
 bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

5. de inhoud van een bouwwerk

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de
 buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de
 buitenzijde van daken en dakkapellen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen
 bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als
 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,
 schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en
 overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q.
 bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 2 meter wordt
 overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Bedrijf (B)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen;
- c. gebouwen ten behoeve van een waterbedrijf, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(wbf)";
- d. gebouwen ten behoeve van vuurwerkopslag en verkoop van vuurwerk, uitsluitend voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(v)";
- e. detailhandel, voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
- f. detailhandel in rijwielen en bijbehorende accessoires, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(sdh-r)";
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en waterlopen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder de bedrijfsactiviteiten anders dan bepaalt onder d is het vervaardigen en/of de opslag en/of verkoop van vuurwerk niet begrepen.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen niet begrepen.

3.2. Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b. het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen;

- c. er mag per bedrijf 1 bedrijfswoning worden opgericht;
- d. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

3.3. Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. gronden gelegen voor de bouwgrens van bedrijfsgebouwen als opslagterrein;
- b. voor een seksinrichting.

3.4. Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1. onder a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die weliswaar niet zijn genoemd, dan wel moeilijk inschaalbaar zijn in de krachtens dit artikel toelaatbare categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of behoren tot een categorie anders dan de in 3.1. onder a genoemde, doch naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid niet bezwaarlijker zijn te achten dan de wel genoemde inrichtingen in de voornoemde categorieën, mits het geen inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder en geen risicovolle inrichtingen betreft.

- b.** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 3.3.1, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.5. Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming dienstverlening, waarna de regels van artikel 7 van dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

3.5.2 Een wijziging als bedoeld in 3.5.1 is toegestaan, mits:

- a.** het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd;
- b.** geen onevenredige aantasting plaats vindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging.

De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 3.5.1 staat in artikel 27.

3.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 3.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet Economische Delicten.

artikel 4 Centrum (C)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** (gestapelde) gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte en een maximum van 50 m²;
- b.** gebouwen ten behoeve van detailhandel en dienstverlening;
- c.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(h I)";
- d.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 2, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(h II)";
- e.** gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen;
- f.** gebouwen ten behoeve van bedrijfs/dienstwoningen;
- g.** gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(co)";
- h.** gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(pg)";
- i.** gebouwen ten behoeve van bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- j.** gebouwen ten behoeve van vuurwerkopslag en verkoop van vuurwerk, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(v)";
- k.** (gebouwen ten behoeve van) verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- l.** tuinen, erven en terreinen;
- m.** straten, paden en verblijfsdoeleinden;
- n.** terreinen voor het houden van evenementen (kermis), voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(ev)";
- o.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- p.** (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- q.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- r.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs-/dienstwoningen en vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;
- c.** in afwijking van het bepaalde onder b mag in een (deel van een) bouwvlak dat op de kaart wordt aangeduid met 'maximaal aantal wooneenheden' ten hoogste het op de kaart aangegeven aantal nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd;
- d.** er mag per bedrijf 1 bedrijfs-/dienstwoning worden opgericht;
- e.** de gebouwen hoger dan 3 meter worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- f.** de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak bedragen ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g.** in afwijking van het bepaalde onder f mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten;
- h.** voor zover op de plankaart een voorgevelrooilijn wordt aangeduid mag de voorgevel van een gebouw uitsluitend in deze rooilijn worden gebouwd;
- i.** op de met parkeergarage "(pg)" aangeduide gronden bedraagt de verticale diepte onder peil/begane grondniveau ten hoogste 20 meter.

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a.** de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- b.** de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing, nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld, waarbij voor het Noordelijk Centrumgebied de voorwaarden en eisen uit het (als bijlage toegevoegde) Beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen;
- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. voor een seksinrichting;
- b. voor bedrijven hoger dan categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. voor horecabedrijven hoger dan categorie 1, met uitzondering van de op de plankaart met "(h II)" aangegeven gronden;

4.5. Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1. onder c ten behoeve van de vestiging van horecabedrijven, categorie 1, op andere gronden dan aangeduid met "(h I)", mits de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat (milieuhinder, de mate van verkeers aantrekking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen) in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot.

4.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1. onder i en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die weliswaar niet zijn genoemd, dan wel moeilijk inschaalbaar zijn in de krachtens dit artikel toelaatbare categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of behoren tot categorie 2 en naar de aard en de invloed op de omgeving niet bezwaarlijker zijn te achten dan de wel genoemde inrichtingen in de voornoemde

categorieën, mits het geen inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder en geen risicovolle inrichtingen betreft.

- 4.5.3** Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de woon- en milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1. onder n en toestaan dat evenementen worden gehouden buiten de met “(ev)” aangeduide gronden, mits daarvoor een gemeentelijke **evenementenvergunning** kan worden verleend:

- 4.5.4** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 4.4., indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6. Wijzigingsbevoegdheid

- 4.6.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding “(h II)”, “(co)” en/of “(v)” wordt verwijderd of verplaatst.

- 4.6.2** Een wijziging als bedoeld onder 4.6.1 is toegestaan, mits:

- a.** het middels de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd;
- b.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeleid, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- 4.6.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in “wijzigingsgebied 1” de bestemming “centrum” wordt gewijzigd in de bestemming “cultuur en ontspanning” met de aanduiding bioscoop, parkeergarage, horeca categorie 2, detailhandel en/of nieuw te bouwen wooneenheden, waarna de regels van artikel 5 van toepassing zijn.

- 4.6.4** Een wijziging als bedoeld in 4.6.3 is toegestaan, mits:

- a.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging;
- c.** archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
- d.** horeca en/of detailhandel alleen op de begane grond wordt gevestigd;
- e.** het aantal (op de verdiepingen) te realiseren nieuwe wooneenheden niet hoger is dan 15 en in overeenstemming is met de (provinciale) woningbouwcontingentering;
- f.** de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter.

- 4.6.5** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in “wijzigingsgebied 2” een bouwvlak ten behoeve van detailhandel wordt toegekend.

4.6.6 Een wijziging als bedoeld in 4.6.5 is toegestaan, mits:

- a.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging;
- c.** archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
- d.** de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 meter.

4.6.7 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in "wijzigingsgebied 3" een bouwvlak ten behoeve van detailhandel wordt toegekend.

4.6.8 Een wijziging als bedoeld in 4.6.7 is toegestaan, mits:

- a.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging;
- c.** de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,5 meter.

4.6.9 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in "wijzigingsgebied 4" een bouwvlak ten behoeve van detailhandel en horeca categorie 1 met de aanduiding (h I) wordt toegekend.

4.6.10 Een wijziging als bedoeld in 4.6.9 is toegestaan, mits:

- a.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging;
- c.** archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
- d.** de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 meter.

4.6.11 De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 4.6.1 , 4.6.3, 4.6.5, 4.6.7 en 4.6.9 staat in artikel 27.

4.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 4.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet Economische Delicten.

artikel 5 Cultuur en ontspanning (CO)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen;
- b.** gebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten en dienstverlening gericht op cultuur en kunst, ontspanning en vermaak, wellness en leisure, sport en spel;
- c.** gebouwen ten behoeve van een bioscoop, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(bi)";
- d.** gebouwen ten behoeve van het Cultuurhuis, met daarbij behorende schouwburg/theaterzaal, toneeltoren op de met "(sba-tt)" aangegeven gronden, evenementenhal, centrum voor de kunsten, muziekschool en bibliotheek, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(ch)";
- e.** gebouwen ten behoeve van detailhandel, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(dh)";
- f.** gebouwen ten behoeve van dienstverlening, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(dv)";
- g.** gebouwen ten behoeve van horeca categorie 1 en/of 2, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(h)";
- h.** gebouwen ten behoeve van een speelautomatenhal/kinderspeelhal, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(sh)";
- i.** gebouwen ten behoeve van theaterproductie en podiumkunsten, met daarbij behorende zaalruimte, educatie- en atelierruimte, cultureel-maatschappelijke instellingen en dienstverlening, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(thwp)";
- j.** horeca categorie 1 en/of 2, voor zover gerelateerd aan de bestemming en tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 200 m² per vestiging, met dien verstande dat deze oppervlakte ten hoogste 300 m² mag bedragen op de met "(ch)" aangeduide gronden;
- k.** detailhandel voorzover gerelateerd aan de bestemming en tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 200 m² per vestiging ;
- l.** straten, paden en verblijfsdoeleinden;
- m.** (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- n.** gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(pg)";
- o.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;

- p.** groenvoorzieningen, erven en terreinen;
- q.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r.** een (voormalige fabrieks) schoorsteen, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(sba-s)".

5.2. Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart;
- d.** in afwijking van het bepaalde onder c mag op de met "(sba-tt)" aangeduide gronden voor een oppervlakte van ten hoogste 320 m² tot een bouwhoogte van maximaal 25 meter worden gebouwd ten behoeve van de toneeltoren;
- e.** in afwijking van het bepaalde onder c mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten;
- f.** op de met "(pg)" aangeduide gronden bedraagt de verticale diepte onder peil/begane grondniveau ten hoogste 20 meter.

5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a.** de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- b.** de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6

meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter, dit met uitzondering van de op de plankaart met "(sba-s)" aangeduide schoorsteen waarvan de hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt;
- d. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing, nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld, waarbij voor het Noordelijk Centrumgebied de voorwaarden en eisen uit het (als bijlage toegevoegde) Beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen;
- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

5.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 5.4., indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 5.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 6 Detailhandel (DH)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van detailhandel;
- b.** detailhandel in woninginrichtingsartikelen voor zover de gronden nader zijn aangeduid met “(sdh-wi)”;
- c.** bedrijfs/dienstwoningen
- d.** gebouwen ten behoeve van dienstverlening voorzover de gronden nader zijn aangeduid met “(dv)”;
- e.** tuinen, erven en terreinen;
- f.** wegen en paden;
- g.** parkeervoorzieningen;
- h.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- i.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs/dienstwoningen;
- c.** er mag per bedrijf 1 bedrijfs/dienstwoning worden opgericht;
- d.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;

- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- c.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d.** de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

6.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

6.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 6.3, indien strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.5. Wijzigingsbevoegdheid

- 6.5.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming dienstverlening, waarna de regels van artikel 7 van dit bestemmingsplan van toepassing zijn.
- 6.5.2** Een wijziging als bedoeld in 6.5.1 is toegestaan, mits:
 - a. het middels de bestemming toegestane gebruik is beëindigd;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - c. bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging.
- 6.5.3** De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 6.5.1 en staat in artikel 27.

6.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 6.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 7 Dienstverlening (DV)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van dienstverlening;
- b.** bedrijfs/dienstwoningen;
- c.** tuinen, erven en terreinen;
- d.** wegen en paden;
- e.** parkeervoorzieningen;
- f.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- g.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs/dienstwoningen;
- c.** er mag per bedrijf 1 bedrijfs/dienstwoning worden opgericht;
- d.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek

van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;

- c.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d.** de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

7.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

7.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 7.3, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 7.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 8 Groen (G)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** groenvoorzieningen;
- b.** bermen en beplanting;
- c.** een gebouw ten behoeve van dierenschuilgelegenheid, onderhoud en beheer (in het Sterrebos);
- d.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e.** paden en overige verhardingen;
- f.** een voet- en fietstunnel, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "langzaam verkeersroute";
- g.** speelvoorzieningen;
- h.** waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- i.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b.** de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
- c.** in afwijking van het bepaalde onder a en b mag de bouwhoogte van een nutsgebouw buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij de inhoud per nutsgebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

8.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a.** het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b.** het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze regel is niet van toepassing op de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming en het normale onderhoud van waterlopen, paden en wegen.

8.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 8.3., indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 8.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 9 Horeca (H)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1;
- b.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 2, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(h II)";
- c.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 2 en 3, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(h III)";
- d.** gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(si)";
- e.** ondersteunende detailhandel tot een maximum oppervlak van 200 m² per vestiging;
- f.** bedrijfs/dienstwoningen;
- g.** tuinen, erven en terreinen;
- h.** wegen en paden;
- i.** parkeervoorzieningen;
- j.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- k.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs/dienstwoningen;
- c.** er mag per bedrijf 1 bedrijfs/dienstwoning worden opgericht;
- d.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en

terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;

- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- c.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d.** de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

9.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting, tenzij de gronden met "(si)" zijn aangegeven.

9.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 9.3., indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5. Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming dienstverlening, waarna de regels van artikel 7 van dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

9.5.2 Een wijziging als bedoeld in 9.5.1 is toegestaan, mits:

- a.** het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd;
- b.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c.** bodemonderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van bodemverontreiniging.

9.5.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduidingen worden verwijderd of verplaatst.

9.5.4 Een wijziging als bedoeld in 9.5.3 is toegestaan, mits het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd.

9.5.5 De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 9.5.1 en 9.5.3 staat in artikel 27.

9.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 9.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 10 Maatschappelijk (M)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** (gestapelde) gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte en een maximum van 50 m² per woning;
- b.** gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen;
- c.** gebouwen ten behoeve van dienstverlening, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(dv)";
- d.** gebouwen ten behoeve van dienst/bedrijfswoningen;
- e.** gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(h l)";
- f.** wegen, paden en verblijfsdoeleinden;
- g.** (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- h.** gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "(pg)";
- i.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- j.** groenvoorzieningen;
- k.** speelvoorzieningen;
- l.** waterlopen;
- m.** tuinen, erven en terreinen;
- n.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs/dienstwoningen en vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;
- c.** in afwijking van het bepaalde onder b mag in een (deel van een) bouwvlak dat op de kaart wordt aangeduid met 'maximaal aantal wooneenheden' ten

hoogste het op de kaart aangegeven aantal nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd;

- d.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart;
- f.** in afwijking van het bepaalde onder d mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten;
- g.** op de met "(pg)" aangeduide gronden bedraat de verticale diepte onder peil/begane grond ten hoogste 6 meter.

10.2.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a.** de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- b.** de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

10.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- c.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter;
- d.** de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

10.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

- a.** de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld, waarbij voor het Noordelijk Centrumgebied de voorwaarden en eisen uit het (als bijlage toegevoegde) Beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen;
- b.** de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c.** de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

10.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

10.5. Ontheffing van de gebruiksregels

10.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 onder b en voor zover gerelateerd aan sociaal-medische zorgvoorzieningen detailhandel toestaan in de vorm van een drogisterij en/of een opticien.

10.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 10.4, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 10.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 11 Maatschappelijk – begraafplaats (M – BP)

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijk - begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** begraafplaats;
- b.** gebouwen ten behoeve van de begraafplaats en daarbijbehorende voorzieningen;
- c.** wegen en paden;
- d.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- e.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c.** de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de hoogtes genoemd op de plankaart.

11.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

11.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.2.1 onder b. en c., om buiten het bouwvlak gebouwen op te richten waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter en de inhoud niet meer dan 50 m³ bedraagt.

artikel 12 Sport (S)

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals een kantine;
- b.** tuinen, erven en terreinen;
- c.** paden;
- d.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e.** parkeervoorzieningen;
- f.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- g.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c.** de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogten.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** dat de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer dan 9 meter en buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter bedraagt;
- b.** de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

12.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

12.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 12.3, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 12.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 13 Verkeer (V)

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van verkeer (busremise met kantoor) met daarbij behorende voorzieningen;
- b.** wegen, straten en paden;
- c.** voet- en fietspaden;
- d.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e.** parkeervoorzieningen;
- f.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- g.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c.** de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogtes;
- d.** in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de inhoud niet meer dan 50 m³ per gebouw bedraagt;

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 9 meter en de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b.** de hoogte van reclame masten bedraagt niet meer dan 6 meter.

13.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid

of een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

artikel 14 Verkeer – rail (V – RV)

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer - rail aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** spoorwegvoorzieningen;
- b.** wegen, straten en paden;
- c.** een voet- en fietstunnel, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "langzaam verkeersroute";
- d.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e.** parkeervoorzieningen;
- f.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- g.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2. Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a.** op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b.** in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de inhoud niet meer dan 50 m³ per gebouw bedraagt.

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer, niet meer dan 6 meter mag bedragen.

14.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

artikel 15 Water (WA)

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** een waterloop met een functie ten behoeve van waterberging en waterhuishouding;
- b.** oevers met groenvoorzieningen;
- c.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2. Bouwregels

15.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

15.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van (vaste) ligplaatsen voor (woon)boten.

15.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 15.3., indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 15.3. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 16 Wonen – woongebouw (W)

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** (gestapelde)gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte en een maximum van 50 m²;
- b.** gebouwen ten behoeve van dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en/of horeca categorie 2 op de begane grond, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(dv)", "(m)" en/of "(h II)";
- c.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- f.** tuinen, erven en terreinen;
- g.** woonstraten en paden;
- h.** (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- i.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- j.** speelvoorzieningen;
- k.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l.** garageboxen, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(gb)".

16.2. Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;
- b.** in afwijking van het bepaalde onder a mag in een (deel van) een bouwvlak dat op de kaart wordt aangeduid met "maximum aantal wooneenheden" ten hoogste het op de kaart aangegeven aantal nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd;
- c.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d.** de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e.** in afwijking van het bepaalde onder d mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten.

- 16.2.2** Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
- a.** de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m³;
 - b.** de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- 16.2.3** Voor het bouwen van garageboxen geldt dat de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogte bedraagt.
- 16.2.4** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - b.** de hoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1 meter, waarbij het oppervlak ten hoogste 0,5 m² mag bedragen;
 - c.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
 - d.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

16.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

- a.** de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b.** de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

16.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

16.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 16.4. indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

16.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 16.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet Economische Delicten.

artikel 17 Woongebied (WG)

17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte met een maximum van 50 m²;
- b.** gebouwen ten behoeve van woningen in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis tot ten hoogste 40% van de gebruiksoppervlakte met een maximum van 50 m², uitsluitend voor zover het de uitoefening betreft van bestaande bedrijven aan huis;
- c.** gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d.** (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e.** tuinen, erven en terreinen;
- f.** woonstraten en paden;
- g.** parkeervoorzieningen;
- h.** groenvoorzieningen en waterlopen;
- i.** speelvoorzieningen;
- j.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k.** garageboxen, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(gb)";
- l.** een (voormalige fabrieks)schoorsteen, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "[sba-s]".

Het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden, behoudens verbetering met het oog op een betere verkeersdoorstroming, de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, blijft gehandhaafd met uitzondering van de toepassing van eventuele ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

17.2. Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a.** het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;
- b.** in afwijking van het bepaalde onder a mag in een (deel van een) bouwvlak dat op de kaart wordt aangeduid met "maximum aantal wooneenheden" ten

hoogste het op de kaart aangegeven aantal nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd;

- c.** de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d.** met uitzondering van de onder e genoemde gebieden bedraagt de goot- en de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e.** in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- f.** in afwijking van het bepaalde onder e geldt dat bestaande goot- en bouwhoogten mogen blijven bestaan indien deze hoger zijn dan de onder e genoemde maten;
- g.** binnen een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde wordt minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- h.** minimaal 50% van de voorgevel van een woning of woongebouw wordt in of ten hoogste 2 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, waarbij bestaande afwijkingen (ook bij herbouw) mogen blijven bestaan;
- i.** in het gebied aangeduid met "[mtae]" bedraagt het aantal aaneen te bouwen woningen maximaal twee;
- j.** de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel bedraagt ten hoogste 60% en op percelen groter dan 250 m² aangeduid met "[mtae]" ten hoogste 50%, mits de totale bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

17.2.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a.** de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m³;
- b.** de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

17.2.3 Voor het bouwen van garageboxen geldt dat de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogte bedraagt.

17.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;

- b.** de hoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1 meter, waarbij het oppervlak ten hoogste 0,5 m² mag bedragen;
- c.** overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m² en tot een maximale bouwhoogte van 3 meter bij platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat: de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens;
- d.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen, dit met uitzondering van de op de plankaart met "(sba-s)" aangeduide schoorsteen waarvan de hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt.

17.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

- a.** de plaats van gebouwen of delen van gebouwen hoger dan 3 meter binnen een gebied bedoeld in 17.2.1 onder d;
- b.** de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c.** de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter.

17.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a.** het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b.** het gebruik van gebouwen die vrijstaan van de woning, als zelfstandige woning.

17.5. Ontheffing van de gebruiksregels

- 17.5.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 17.1. onder b ten behoeve van het gebruik voor nieuwe kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de gerealiseerde gebouwen op het bijbehorende bouwperceel, mits:

- a.** er geen zodanig verkeersaantrekkende werking plaatsvindt dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en er, uitzonderingen in de beroepsuitoefening daargelaten, geparkeerd kan worden op eigen erf;
- b.** er geen vergunningsplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden;
- c.** de bedrijfsuitoefening of activiteiten ten behoeve daarvan (aan- en toelevering) geen zodanige (geluid)hinder voor de woonomgeving opleveren dat het woongenot op naburige erven met een zekere regelmaat in belangrijke mate wordt verstoord;
- d.** geen detailhandel plaatsvindt;
- e.** het karakter van de woonomgeving behouden blijft in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

17.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 17.5. indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.6. Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in "wijzigingsgebied 5" de bestemming "Woongebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Woongebouw" met de aanduiding maatschappelijk en/of dienstverlening, waarna de regels van artikel 16 van dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

17.6.2 Een wijziging als bedoeld in 17.6.1 is toegestaan, mits:

- a.** de geluidsbelasting vanwege (spoor)wegverkeer en/of industrie van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b.** geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c.** een maatschappelijke en/of dienstverlenende instelling alleen op de begane grond wordt gevestigd;
- d.** het aantal te realiseren nieuwe woningen/wooneenheden niet hoger is dan 5 en in overeenstemming is met de (provinciale) woningbouwcontingentering;
- e.** de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 meter;

17.6.3 De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 17.6.1 staat in artikel 27.

17.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 17.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet Economische Delicten.

artikel 18 Waarde - archeologie gebied I (WR-A I) **(Dubbelbestemming)**

18.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waarde - archeologie gebied I aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

18.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw niet mag worden gebouwd. De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

18.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2, mits:

- a.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c.** de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden kan een terzake kundige instantie om advies worden gevraagd.

18.4. Aanlegvergunning

- 18.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 40 centimeter;
- b. het graven of dempen van watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 centimeter;
- d. het verlagen van het waterpeil.

18.4.2 Een vergunning als bedoeld in 18.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden kan een terzake deskundige instantie om advies worden gevraagd.

18.4.3 Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

18.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 18.2 en in 18.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 19 Waarde - archeologie gebied II (WR-A II) **(Dubbelbestemming)**

19.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waarde - archeologie gebied II aangewezen gronden zijn, naast de aangegeven andere bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

19.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a.** bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b.** bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

19.3. Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 voor de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² inclusief eventueel te vervangen bebouwing, mits:

- a.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c.** de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden kan een terzake kundige instantie om advies worden gevraagd.

19.4. Aanlegvergunning

19.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a.** het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter;
- b.** het graven of dempen van watergangen;
- c.** het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 centimeter;
- d.** het verlagen van het waterpeil.

19.4.2 Een vergunning als bedoeld in 19.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b.** op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c.** de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden kan een terzake deskundige instantie om advies worden gevraagd.

19.4.3 Het verbod als bedoeld in 19.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a.** reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b.** het normale onderhoud betreffen;
- c.** **mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;**
- d.** op archeologisch onderzoek gericht zijn.

19.5. Wijzigingsbevoegdheid

- 19.5.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden op de plankaart de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- 19.5.2** De te volgen procedure bij een wijziging als bedoeld in 19.5.1 staat in artikel 27.

19.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 19.2. en in 19.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 20 Waterstaat-waterkering (WS-WK) (Dubbelbestemming)

20.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waterstaat-waterkering aangewezen gronden zijn, naast de aangegeven andere bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het waterbeheer en de waterkering.

20.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het waterbeheer en de waterkering, alsmede bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

20.3. Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2 voor de bouw van bouwwerken die niet ten dienste staan van het waterbeheer en de waterkering;

20.3.2 Ontheffing als bedoeld in 20.3.1 wordt slechts verleend onder voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer en de waterkering niet onevenredig worden geschaad en nadat hierover advies is ingewonnen bij het waterschap/de beheerder van de waterkering.

20.4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 20.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

artikel 21 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 22 Algemene regels ten aanzien van ‘geluidzone – industrie’

22.1. Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ op de plankaart mogen zich geen geluidsgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt door de industrie.

22.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

22.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2. en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

22.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen.

22.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.4. en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

22.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 22.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 23 Algemene regels ten aanzien van de ‘geluidzone – spoor’

23.1. Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – spoor’ op de plankaart mogen zich geen geluidsgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt door het railverkeer.

23.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

23.3. Ontheffing van de bouwregel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.2. en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

23.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen.

23.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.4. en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

23.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 23.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 24 Algemene regels ten aanzien van de ‘geluidzone – weg’

24.1. Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – weg’ op de plankaart mogen zich geen geluidsgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt door het wegverkeer.

24.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

24.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.2. en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

24.4. Specifieke gebruiksregel

Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen.

24.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.4. en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

24.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 24.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 25 Algemene regels ten aanzien van de 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

25.1. Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' op de plankaart mogen zich geen hoge gebouwen en/of hoge beplanting bevinden, teneinde de molen als werktuig en als waardevol beeldbepalend element te beschermen.

25.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a.** binnen op de plankaart aangeduide vrijwaringszone - molenbiotoop 1 mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10,2 meter;
- b.** binnen op de plankaart aangeduide vrijwaringszone - molenbiotoop 2 mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 12 meter;
- c.** binnen op de plankaart aangeduide vrijwaringszone - molenbiotoop 3 mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 13 meter;
- d.** het bepaalde onder a, b en c geldt niet voor bestaande gebouwen, gebouwen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en de vervanging van bestaande gebouwen;
- e.** het bepaalde onder c geldt niet voor de realisatie van de toneeltoren op de binnen de bestemming Cultuur en ontspanning met "(sba-tt)" aangeduide gronden.

25.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2. onder a,b en c en een grotere hoogte toestaan als een gebouw bepaalde opbouwen vereist, mits:

- a.** de hoogte van de opbouwen niet meer bedraagt dan 3 meter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte;
- b.** de oppervlakte van de opbouwen niet meer bedraagt dan 50 m² per gebouw;
- c.** de ontheffing slechts wordt verleend nadat een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

25.4. Aanlegvergunning

- 25.4.1** Het is verboden op de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de

volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte in volwassen staat van meer dan de in 25.2 onder a, b en c voor de betreffende vrijwaringzones molenbiotoop 1, 2 en 3 toegestane bouwhoogtes.

- 25.4.2.** Alvorens een aanlegvergunning te verlenen stellen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige instantie in gelegenheid advies uit te brengen.

artikel 26 Algemene ontheffingsregels

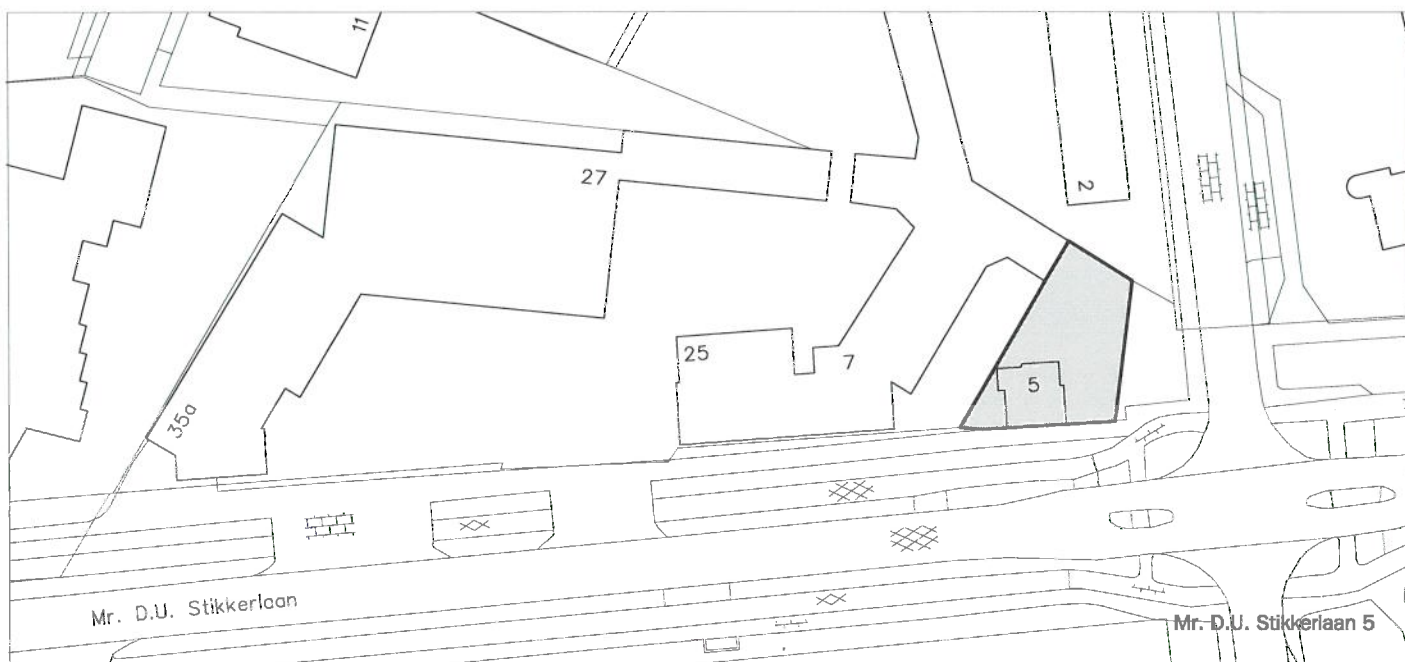
- 26.1.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a.** het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - b.** het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c.** het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 meter mag bedragen, mits
 - de noodzaak wordt aangetoond;
 - plaatsing op een bestaande mast of op een bestaand bouwwerk niet mogelijk is;
 - de plaatsing aansluit bij bestaande verticale elementen en;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord.
 - d.** het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouw niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 meter bedraagt, met dien verstande dat voor reclamemasten geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.
- 26.2.** De onder 26.1. bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid.

artikel 27 Algemene procedureregels

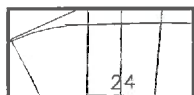
- 27.1.** Een ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing op basis van de regels alsmede het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid wordt gedurende minimaal zes weken met bijbehorende stukken ter inzage gelegd.
- 27.2.** Van de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen bekendmaking gedaan en via de elektronische weg. De bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- 27.3.** Gedurende de in lid 27.1. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders (mondeling en/of alleen schriftelijk) zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit.

Artikel 28 Verwezenlijking in de naaste toekomst

De verwezenlijking van de bestemming binnen het op de plankaart en de kaart ex artikel 3.4 Wro met “Verwezenlijking in de naaste toekomst” aangeduide gebied, wordt in de naaste toekomst nodig geacht als bedoeld in artikel 3.4 Wet ruimtelijke ordening. De kaart ex artikel 3.4 Wro maakt onderdeel uit van dit artikel.



art 3.4 Wro gebied:
verwezenlijking in de naaste toekomst



kadastrale situatie

Bestemmingsplan Centrum Winschoten gemeente Winschoten

1 : 1000



kaart ex artikel 3.4 Wro

groningen rotterdam	Zuidenperk 21 Westblok 51	9724 AH 3012 KD	tel 050 318 31 00 tel 010 436 62 60	fax 050 318 30 75 fax 010 436 66 88	groningen@hkbs.nl rotterdam@hkbs.nl
------------------------	------------------------------	--------------------	--	--	--



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 29 Overgangsrecht

29.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

- 29.1.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
- a.** gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b.** na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 29.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 29.1.3** Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2. Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

- 29.2.1** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 29.2.2** Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 29.2.3** Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te doen hervatten.

29.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan CENTRUM, WINSCHOTEN".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van *1-7-2009*

P. v. d. Zaag

, voorzitter

P. van Gersbach

, raadsgriffier

Bijlagen

Bijlage 1. Gemeente Winschoten

Bestemmingsplan Winschoten Centrum

Lijst kamerverhuur (2008)

Tussen de haakjes staat het aantal bewoners.

Burgemeester Venemastraat 14	Kamerverhuur (1)
Burgemeester Venemastraat 18/18a	Kamerverhuur (9)
Burgemeester Venemastraat 22/22a	Kamerverhuur (7)
Burgemeester Venematraat 24/24a	Kamerverhuur (9)
Blijhamsterstraat 34	Kamerverhuur (5)
Blijhamsterstraat 40/40c	Kamerverhuur (10)
Engelsestraat 37	Kamerverhuur (6)
Engelstilstraat 44	Kamerverhuur (3)
Garstestraat 15	Kamerverhuur (4)
Gaslaan 2	Kamerverhuur (4)
Langestraat 10a	Kamerverhuur (2)
Langestraat 40a	Kamerverhuur (4)
Langestraat 112a	Kamerverhuur (6)
Oldambtplein 9	Kamerverhuur (4)
Paul Krugerstraat 4	Kamerverhuur (4)
Paul Krugerstraat 6	Kamerverhuur (0)
Poortstraat 2	Pension (13)
Stationsstraat 11	Kamerverhuur (1)
Stationsweg 1	Kamerverhuur (2)
Stationsweg 55	Kamerverhuur (4)
Steringa Kuiperweg 39	Kamerverhuur (3)
Venne 139a	Kamerverhuur (4)
Vissersdijk 2a	Kamerverhuur (7)
Zuiderstraat 8	Kamerverhuur (1)

**Bijlage 2. Gemeente Winschoten
Bestemmingsplan Winschoten Centrum**

Lijst van Bedrijfsactiviteiten (2007)

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Bij de onderstaande indeling van bedrijfsactiviteiten in categorieën is gebruik gemaakt van de informatie en bewerkingsmethode uit de VNG –brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2007).

Bij de indeling van categorieën zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen te houden. Het begrip “grootste afstand” staat hierbij voor de grootste van de vier genoemde afstanden. Deze afstand is dus maatgevend. De gebruikte categorieën met de daarbij behorende afstandsindicaties staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- categorie 1: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
grootste afstanden 0 en 10 meter
- categorie 2: activiteiten, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum;
grootste afstanden 10 en 30 meter
- categorie 3: activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken;
grootste afstanden 30, 50 en 100 meter
- categorie 4: activiteiten, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
grootste afstanden 100, 200 en 300 meter
- categorie 5: activiteiten, welke door hun aard op een aanzienlijke afstand van woonwijken gesitueerd moeten worden;
grootste afstanden 300, 500, 700 en 1000 meter
- categorie 6: activiteiten, welke door hun aard uitsluitend op grote afstand van woongebieden gesitueerd kunnen worden;
grootste afstanden 1000 en 1500 meter

<u>SBI-CODE</u>	<u>VOLG</u> <u>NR.</u>	<u>OMSCHRIJVING</u>	<u>GROOTSTE</u> <u>AFSTAND</u>	<u>CATEGORIE</u>
01		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
0112		Tuinbouw:		
	1	- bedrijfsgebouwen	30	2
	2	- kassen zonder verwarming	30	2
	3	- kassen met gasverwarming	30	2
	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	2
	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	3
	6	- bloembottelendroog- en prepareerbedrijven	30	2
0121		Fokken en houden van rundvee	100	3
0122		Fokken en houden van overige graasdieren:		
	1	- paardenfokkerijen	50	3
	2	- overige graasdieren	50	3
0123		Fokken en houden van varkens	300	4
0124		Fokken en houden van pluimvee:		
	1	- legkippen	300	4
	2	- opfokkippen en mestkuikens	300	4
	3	- eenden en ganzen	300	4
	4	- overig pluimvee	100	3
0125		Fokken en houden van overige dieren:		
	1	- nertsen en vossen	200	4
	2	- konijnen	100	3
	3	- huisdieren	50	3
	4	- maden, wormen e.d.	100	3
	5	- bijen	30	2
	6	- overige dieren	30	2
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	50	3
0141.1		Hoveniersbedrijven	10	1
0142		KI-stations	50	3
02		BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW		
020		Bosbouwbedrijven	50	3
05		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN		
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	3
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	3
0502		Vis- en schaaldierkwekerijen		
	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	3
	2	- visteeltbedrijven	50	3
10		TURFWINNING		
103		Turfwinningbedrijven	100	3

11		AARDOLIE- EN AARDGASWINNING		
111		Aardolie- en aardgaswinning:		
	1	- aardoliewinputten	200	4
	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m3/d	500	5
	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m3/d	700	5
14		WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.		
1421		Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):		
	1	- algemeen	200	4
	2	- steenbrekerijen	700	5
144		Zoutwinningbedrijven	100	3
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500	5
15		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151		Slachterijen en overige vleesverwerking:		
	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	3
	2	- vetsmelterijen	700	5
	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	4
	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	3
	5	- loonslachterijen	50	3
152		Visverwerkingsbedrijven:		
	1	- drogen	700	5
	2	- conserveren	200	4
	3	- roken	300	4
	4	- verwerken anderszins	300	4
1531		Aardappelproducten fabrieken	300	4
1532, 1533		Groente- en fruitconservenfabrieken:		
	1	- jam	100	3
	2	- groente algemeen	100	3
	3	- met koolsoorten	200	4
	4	- met drogerijen	300	4
	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	4
1541		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4
1542		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4
1543		Margarinefabrieken:		
	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	4
1551		Zuivelproducten fabrieken:		
	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500	5
	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500	5
	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	100	3
	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	300	4
	5	- overige zuivelproducten fabrieken	300	4

1552		Consumptie-ijsfabrieken	100	3
1561		Grutterswarenfabrieken	200	4
1561		Meelfabrieken:		
	1	- p.c. < 500 t/u	200	4
	2	- p.c. >= 500 t/u	300	4
1562		Zetmeelfabrieken:		
	1	- p.c. < 10 t/u	200	4
	2	- p.c. >= 10 t/u	300	4
1571		Veevoerfabrieken:		
	1	- destructiebedrijven	700	5
	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	5
	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	300	4
	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700	5
	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	4
	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	4
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	4
1581		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
	2	- Brood- en beschuitfabrieken	100	3
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3
1583		Suikerfabrieken:		
	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	5
	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	5
1584		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	500	5
	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	3
	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4
1585		Deegwarenfabrieken	50	3
1586		Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
	1	- koffiebranderijen	500	5
	2	- theepakkerijen	100	3
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	4
1589.2	A	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	4
1589.2	B	Soep- en soeparomafabrieken:		
	B1	- zonder poederdrogen	100	3
	B2	- met poederdrogen	300	4
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4
1592		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	4
1593 t/m		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
1595				
1596		Bierbrouwerijen	300	4
1597		Mouterijen	300	4
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3

16		VERWERKING VAN TABAK		
160		Tabakverwerkende industrie	200	4
17		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3
172		Weven van textiel:		
	1	- aantal weefgetouwen < 50	100	3
	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	4
173		Textielveredelingsbedrijven	50	3
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	50	3
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3
18		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer	50	3
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3
19		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191		Lederfabrieken	300	4
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3
193		Schoenenfabrieken	50	3
20		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1		Houtzagerijen	100	3
2010.2		Houtconserveringsbedrijven:		
	1	- met creosootolie	200	4
	2	- met zoutoplossingen	50	3
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	3
203, 204		Timmerwerfabrieken	100	3
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
21		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2111		Vervaardiging van pulp	200	4
2112		Papier- en kartonfabrieken:		
	1	- p.c. < 3 t/u	50	3
	2	- p.c. 3 - 15 t/u	200	4
	3	- p.c. >= 15 t/u	300	4
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	100	3
2121.2		Golfkartonfabrieken:		
	1	- p.c. < 3 t/u	100	3
	2	- p.c. >= 3 t/u	200	4
22		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	100	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3

2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
23		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKINGSIND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN		
231		Cokesfabrieken	1000	5
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	6
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	100	3
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	4
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	4
233		Spijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	1500	6
24		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2411		Vervaardiging van industriële gassen:		
	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. ≥ 10 t/d lucht	700	5
	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500	5
	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500	5
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	4
2413		Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	4
	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700	5
2414.1	A	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	4
	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	5
2414.1	B	Methanolfabrieken:		
	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4
	B2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	300	4
2414.2		Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	4
	2	- p.c. ≥ 50.000 t/j	500	5
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	5
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	5
242		Landbouwchemicaliënfabrieken:		
	1	- fabricage	1000	5
	2	- formulering en afvullen	500	5
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	4
2441		Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4
	2	- p.c. ≥ 1.000 t/j	500	5
2442		Farmaceutische productenfabrieken:		
	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	3
	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	4
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	4

2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500	5
2462		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	3
	2	- met dierlijke grondstoffen	500	5
2464		Fotochemische productenfabrieken	100	3
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	3
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	4
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	4
25		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	4
2512		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
	1	- vloeropp. < 100 m2	50	3
	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	4
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	3
252		Kunststofverwerkende bedrijven:		
	1	- zonder fenolharsen	200	4
	2	- met fenolharsen	300	4
26		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
261		Glasfabrieken:		
	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	100	3
	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	300	4
	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	4
	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	5
2615		Glasbewerkingsbedrijven	50	3
262, 263		Aardewerkfabrieken:		
	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	50	3
	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	100	3
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	4
264	B	Dakpannenfabrieken	200	4
2651		Cementfabrieken:		
	1	- p.c. < 100.000 t/j	500	5
	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000	5
2652		Kalkfabrieken:		
	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500	5
2653		Gipsfabrieken:		
	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4
	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500	5
2661.1		Betonwarenfabrieken:		
	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	4
	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	4
	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700	5
2661.2		Kalkzandsteenfabrieken:		
	1	- p.c. < 100.000 t/j	100	3
	2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	4

2662		Mineraaigebonden bouwplatenfabrieken	100	3
2663, 2664		Betonmorteicentrales:		
	1	- p.c. < 100 t/u	100	3
	2	- p.c. >= 100 t/u	300	4
2665, 2666		Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
	1	- p.c. < 100 t/d	100	3
	2	- p.c. >= 100 t/d	300	4
267		Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
	1	- zonder breken, zeven en drogen	100	3
	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	4
	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700	5
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	50	3
2682	A	Bitumineuze materialenfabrieken:		
	A1	- p.c. < 100 t/u	300	4
	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	5
2682	B	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	300	4
	B2	- overige isolatiematerialen	200	4
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	100	3
2682	D	Asfaltcentrales	200	4
27		VERVAARDIGING VAN METALEN		
271		Ruwijzer- en staalfabrieken:		
	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	5
	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	6
272		Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
	1	- p.o. < 2.000 m2	500	5
	2	- p.o. >= 2.000 m2	1000	5
273		Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4
	2	- p.o. >= 2.000 m2	700	5
274	A	Non-ferro-metaalfabrieken:		
	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4
	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700	5
274	B	Non-ferro-metaalwaiserijen, -trekkerijen e.d.:		
	B1	- p.o. < 2.000 m2	500	5
	B2	- p.o. >= 2.000 m2	1000	5
2751, 2752		Ijzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4
	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500	5
2753, 2754		Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4
	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500	5

281		Constructiewerkplaatsen:		
	1	- gesloten gebouw	100	3
	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	4
	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	300	4
2821		Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4
	2	- p.o. >= 2.000 m2	500	5
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	4
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	4
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	100	3
2851		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
	1	- algemeen	50	3
	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	3
	3	- thermisch verzinken	100	3
	4	- thermisch vertinnen	100	3
	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	50	3
	6	- anodiseren, eloxeren	100	3
	7	- chemische oppervlaktebehandeling	100	3
	8	- emaileren	100	3
	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2
	10	- stralen	200	4
	11	- metaalharderen	100	3
	12	- lakspuiten en moffelen	100	3
2852		Overige metaalbewerkende industrie	100	3
287	A	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	4
	A2	- p.o. >= 2.000 m2	500	5
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	100	3
29		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29		Machine- en apparatenfabrieken:		
	1	- p.o. < 2.000 m2	100	3
	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	4
	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	300	4
30		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	50	3
31		VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN		
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	4
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	4
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	4
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	3
315		Lampenfabrieken	300	4
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	50	3
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	6

32		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN – BENODIGDHEDEN		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	50	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3
33		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341		Autofabrieken en assemblagebedrijven		
	1	- p.o. < 10.000 m2	200	4
	2	- p.o. >= 10.000 m2	300	4
3420.1		Carrosseriefabrieken	200	4
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	4
343		Auto-onderdelenfabrieken	100	3
35		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351		Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
	1	- houten schepen	50	3
	2	- kunststof schepen	100	3
	3	- metalen schepen < 25 m	200	4
	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500	5
3511		Scheepssloperijen	700	5
352		Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
	1	- algemeen	100	3
	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	300	4
353		Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
	1	- zonder proefdraaien motoren	200	4
	2	- met proefdraaien motoren	1000	5
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	100	3
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	100	3
36		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361		Meubelfabrieken	100	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	50	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	50	3
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3
37		VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Metaal- en autoschredders	500	5
372	A	Puinbrekerijen en -malerijen:		
	A1	- v.c. < 100.000 t/j	300	4
	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700	5
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	4
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	4

40		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	A	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen ≥ 50 MW)		
	A1	- kolengestookt	700	5
	A2	- oliegestookt	500	5
	A3	- gasgestookt	500	5
	A4	- kerncentrales met koeltorens	1500	6
	A5	- warmte-kracht-installaties (gas)	500	5
40	B	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
	B1	- < 10 MVA	30	2
	B2	- 10 - 100 MVA	50	3
	B3	- 100 - 200 MVA	100	3
	B4	- 200 - 1000 MVA	300	4
	B5	- ≥ 1000 MVA	500	5
40	C	Gasdistributiebedrijven:		
	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	300	4
	C2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	500	5
	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2
	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	100	3
40	D	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
	D1	- stadsverwarming	100	3
	D2	- blokverwarming	30	2
41		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	A	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
	A1	- met chloorgas	1000	5
	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	50	3
41	B	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
	B1	- < 1 MW	30	2
	B2	- 1 - 15 MW	100	3
	B3	- ≥ 15 MW	300	4
45		BOUWNIJVERHEID		
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	50	3
50		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	100	3
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	3
5020.5		Autowasserijen	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
505		Benzineservicestations:		
	1	- met LPG	100	3
	2	- zonder LPG	30	2

51		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	2
5122		Grth in bloemen en planten	30	2
5123		Grth in levende dieren	100	3
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	3
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	30	2
5134		Grth in dranken	30	2
5135		Grth in tabaksproducten	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5151.1		Grth in vaste brandstoffen:		
	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	100	3
	2	- kolenterminal, opslag opp. ≥ 2.000 m ²	500	5
5151.2		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	200	4
	2	- vloeistoffen, o.c. ≥ 100.000 m ³	500	5
	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	4
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	3
5152.1		Grth in metaalertsen:		
	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	300	4
	2	- opslag opp. ≥ 2.000 m ²	700	5
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	100	3
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	50	3
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	50	3
5155.1		Grth in chemische producten	100	3
5156		Grth in overige intermediaire goederen	30	2
5157		Autosloperijen	100	3
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot	100	3
5162		Grth in machines en apparaten	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2
52		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	10	1
5211/2, 5246 / 9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	30	2
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	10	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	10	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55		LOGIES-, MAALTJUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	2
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	50	3

553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	2
554		Café's, bars, discotheken	50	3
5551		Kantines	30	2
5552		Cateringbedrijven	30	2
60		VERVOER OVER LAND		
601		Spoonwegen:		
	1	- stations	100	3
	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	4
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	100	3
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
6023		Touringcarbedrijven	100	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	3
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	50	3
61, 62		VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:		
	1	- containers	500	5
	2	- stukgoederen	300	4
	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. ≥ 2.000 m ²	1000	5
	4	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	500	5
	5	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	700	5
	6	- olie, LPG, e.d.	1000	5
	7	- tankercleaning	300	4
6311.2		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:		
	1	- containers	300	4
	2	- stukgoederen	100	3
	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	4
	4	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. ≥ 2.000	700	5
	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	300	4
	6	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	500	5
	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	300	4
	8	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	500	5
	9	- olie, LPG, e.d.	700	5
	10	- tankercleaning	300	4
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50	3
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
6323		Luchthavens	1500	6
633		Reisorganisaties	10	1
634		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	10	1

64 **POST EN TELECOMMUNICATIE**

641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
65, 66, 67		FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	30	2
70		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	200	4
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	30	2
7522		Defensie-inrichtingen	200	4
7525		Brandweerkazernes	50	3
80		ONDERWIJS		
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8511		Ziekenhuizen	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	1
853		Verpleeghuizen	30	2
90		MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.1		RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		

	1	- < 100.000 i.e.	200	4
	2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	4
	3	- >= 300.000 i.e.	500	5
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	50	3
9000.3	A	Afvalverwerkingsbedrijven:		
	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	5
	A2	- kabelbranderijen	100	3
	A3	- verwerking radio-actief afval	1500	6
	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	3
	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	3
	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	4
	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	4
9000.3	C	Vuilvervalsagstations	300	4
9000.3	D	Composteerbedrijven:		
	D1	- open	700	5
	D2	- gesloten	100	3
91		DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	50	3
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	50	3
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9213		Bioscopen	30	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	30	2
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	4
9234		Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1		Dansscholen	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
9253.1		Dierentuinen	100	3
9261.1		Zwembaden:		
	1	- overdekt	50	3
	2	- niet overdekt	200	4
9261.2	A	Sporthallen	50	3
9261.2	B	Bowlingcentra	30	2
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	100	3
9261.2	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	300	4
9261.2	E	Maneges	50	3
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	50	3
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	50	3
9261.2	H	Golfbanen	10	1
9261.2	I	Kunstschaatsbanen	30	2
9262		Schietinrichtingen:		

	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	4
	2	- binnenbanen: boogbanen	10	1
	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	4
	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500	5
	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	1500	6
	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	1500	6
	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	4
	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500	5
	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	1500	6
	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000	5
	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	30	2
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500	5
9262	C	Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	1000	5
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700	5
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	1500	6
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	30	2
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	50	3
9271		Casino's	30	2
9272.1		Amusementshallen	30	2
9272.2		Modelvliegtuig-velden	300	4
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303		Begrafenisondernemingen:		
	1	- uitvaartcentra	10	1
	2	- begraafplaatsen	10	1
	3	- crematoria	100	3
9304		Badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	A	Dierenasiels en -pensions	100	3
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

OMSCHRIJVING

GROOTSTE

AFSTAND

OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN

butaan, propaan, LPG:

- bovengronds, < 2 m3	30
- bovengronds, 2 - 8 m3	50
- bovengronds, 8 - 80 m3	100
- bovengronds, 80 - 250 m3	300
- ondergronds, < 80 m3	50
- ondergronds, 80 - 250 m3	200

niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	50
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):	
- < 10.000 l	30
- 10.000 – 50.000 l	100
- >= 50.000 l	200
brandbare vloeistoffen:	
- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10
- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	50
- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	100
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	30
- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	50
munitie:	
- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	10
- >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	30
vuurwerk < 1000 kg	10
bestrijdingsmiddelen:	
- < 10.000 kg	10
- >= 10.000 kg	30
kunstmest, niet explosief	50
kuilvoer	50
gier / drijfmest (gesloten opslag):	
- oppervlakte < 350 m2	50
- oppervlakte 350 - 750 m2	100
- oppervlakte >= 750 m2	200

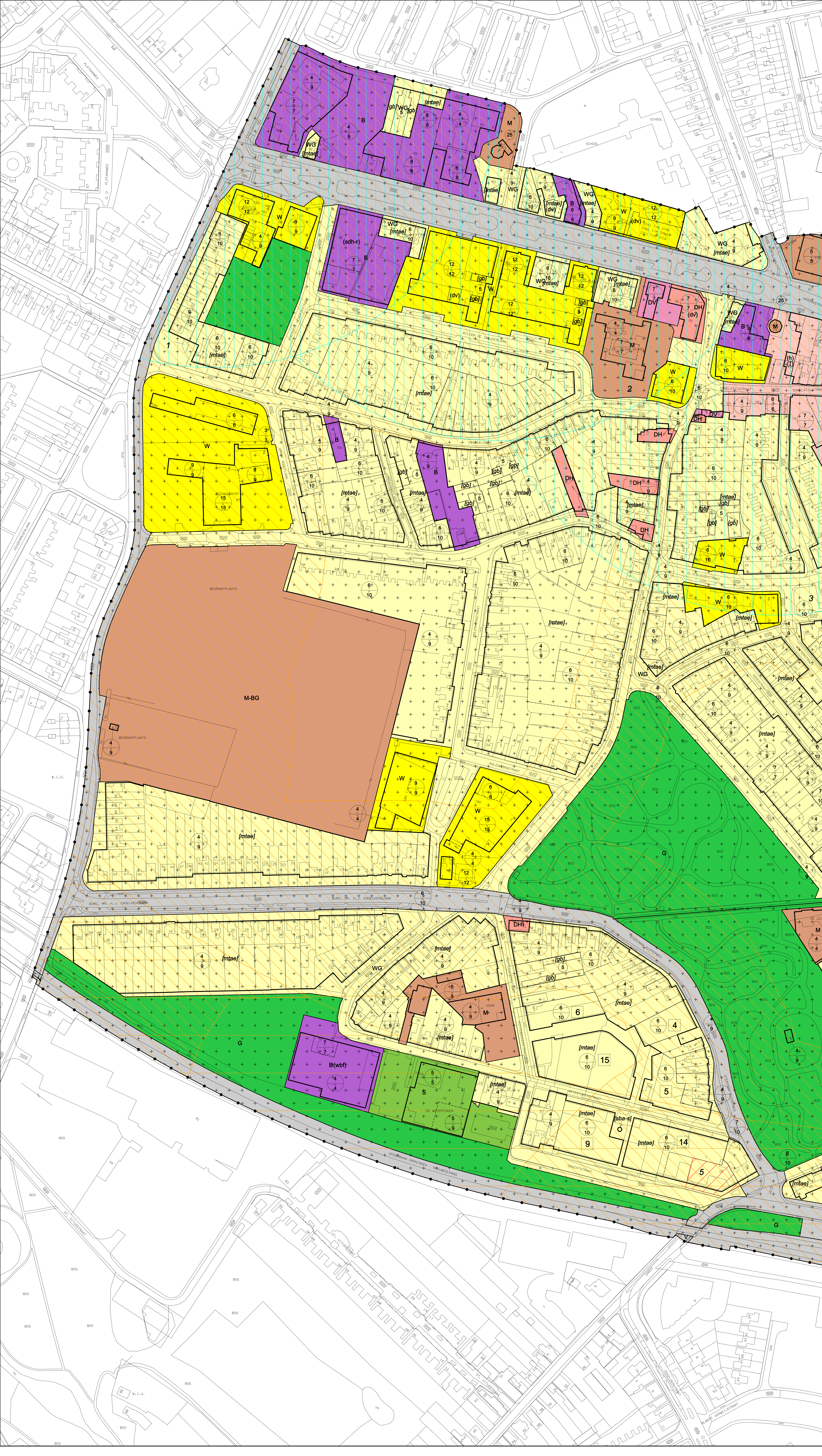
INSTALLATIES

gasflesseninstallaties (butaan, propaan)	100
laadschoppen, shovels, bulldozers	30
laboratoria:	
- chemisch / biochemisch	50
- medisch en hoger onderwijs	30
- lager en middelbaar onderwijs	10
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10
keukeninrichtingen	30
koelinstallaties freon ca. 300 kW	50
koelinstallaties ammoniak ca. 300 kW	50
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	50
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100
rioolgemalen	30
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	30
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50
vorkheftrucks met verbrandingsmotor	50
vorkheftrucks, elektrisch	30
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	10
transformatoren < 1 MVA	10
vatenspoelinstallaties	50
hydrofoorinstallaties	30

windmolens:	
- wiekdiameter 20 m	100
- wiekdiameter 30 m	200
- wiekdiameter 50 m	300
stookinstallaties:	
- gas, < 2,5 MW	30
- gas, 2,5 – 50 MW	50
- gas, >= 50 MW	200
- olie, < 2,5 MW	30
- olie, 2,5 – 50 MW	50
- olie, >= 50 MW	200
- kolen, 2,5 - 50 MW	100
- kolen, >= 50 MW	300
stoomwerktuigen	50
luchtcompressoren	30
liftinstallaties	10
motorbrandstofpompen zonder LPG	30
afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200
zendinstallaties:	
-LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	50
-FM en TV, hoogte >100m	10
-GSM-steunzenders	10
radarinstallaties	1500
hoogspanningsleidingen	50

GEBRUIKTE AFKORTINGEN

<	kleiner dan
≥	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
m.	meter
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
SBI	standaardbedrijfsindeling
Wm	Wet milieubeheer
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging



Legenda

plangebied
 plangebied

bestemmingen

- B Bedrijf
- C Centrum
- CO Cultuur en ontspanning
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-BG Maatschappelijk-begraafplaats
- S Sport
- V Verkeer
- V-RV Verkeer-rail
- WA Water
- W Wonen-woongebouw
- WG Woongebied

dubbel bestemmingen

- Waarde-Archeologie gebied I
- Waarde-Archeologie gebied II
- Waterstaat-Waterkering

aanduidingen

- Geluidzone-industrie
- Geluidzone-spoor
- Geluidzone-weg
- 1 vrijwaringszone-molenbiotop 1
- 2 vrijwaringszone-molenbiotop 2
- 3 vrijwaringszone-molenbiotop 3
- verwezenlijking in de naaste toekomst
- 1 wijzigingsgebied 1, 2, 3, 4, en 5
- (bs) bioscoop
- (co) cultuur en ontspanning
- (ch) cultuurhuis
- (dh) detailhandel
- (sdh-r) detailhandel in rijwiel
- (sdh-wi) detailhandel in woninginrichtingsartikelen
- (dv) dienstverlening
- (ev) evenemententerrein
- (h) horeca
- (I) horeca categorie 1
- (II) horeca categorie 2
- (III) horeca categorie 3
- (pg) parkeergarage
- (m) maatschappelijk
- (pg) parkeergarage
- (si) seksinrichting
- (sh) speelautomatenhal
- (thwp) theaterwerkplaats
- (v) vuurwerk
- (wb) waterbedrijf
- bouwvlak
- [gb] garageboxen
- [mtae] maximaal twee woningen aaneen
- [sba-s] schoorsteen
- [sba-t] toneeltoren
- 4 maximale bouwhoogte
- 6 maximale goot- en bouwhoogte
- 57 maximum aantal wooneenheden
- langzaamverkeersroute
- scheidingslijn
- voorgevelrooilijn

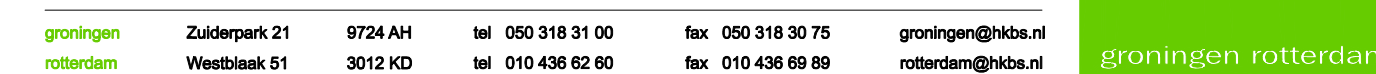
verklaring

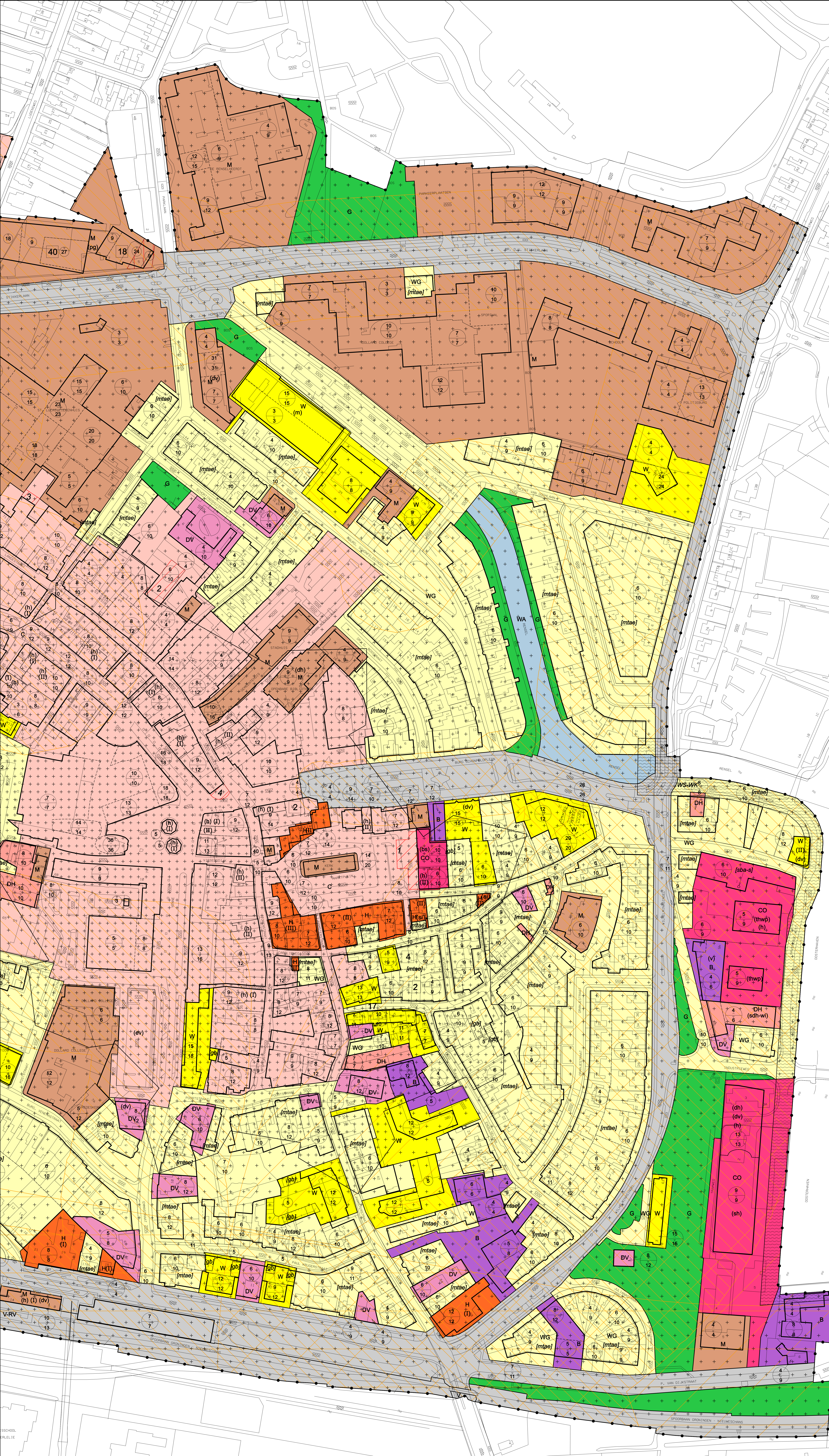
gegevens GBKN

VASTGESTELD BIJ RAADSRESOLUTIE
d.d. 24-09
ONHERROEPBAAR: 22-6-11
MIJ BEKEND
DE RAADSGRIFFIER

Bestemmingsplan
Centrum Winschoten
gemeente Winschoten

plankaart blad 1 (west) 22 06 2011





Legenda

plangebied

bestemmingen

- B Bedrijf
- C Centrum
- CO Cultuur en ontspanning
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-BG Maatschappelijk-begraafplaats
- S Sport
- V Verkeer
- V-RV Verkeer-rail
- WA Water
- W Wonen-woongebouw
- WG Woongebied

dubbel bestemmingen

- WR-A-I Waarde-Archeologie gebied I
- WR-A-II Waarde-Archeologie gebied II
- WS-WK Waterstaat-Waterkering

aanduidingen

- Geluidzone-industrie
- Geluidzone-spoor
- Geluidzone-weg
- 1 vrijwaringszone-molenbiotoop 1
- 2 vrijwaringszone-molenbiotoop 2
- 3 vrijwaringszone-molenbiotoop 3
- verwezenlijking in de naaste toekomst
- 1 wijzigingsgebied 1, 2, 3, 4, en 5
- (bs) bioscoop
- (co) cultuur en ontspanning
- (ch) cultuurhuis
- (dh) detailhandel
- (sdh-r) detailhandel in rijswiel
- (sdh-wi) detailhandel in woninginrichtingsartikelen
- (dv) dienstverlening
- (ev) evenemententerrein
- (h) horeca
- (I) horeca categorie 1
- (II) horeca categorie 2
- (III) horeca categorie 3
- (pg) parkeergarage
- (m) maatschappelijk
- (pg) parkeergarage
- (si) seksinrichting
- (sh) speelautomatenhal
- (thwp) theaterwerkplaats
- (v) vuurwerk
- (wbf) waterbedrijf
- bouwvlak
- [gb] garageboxen
- [mtae] maximaal twee woningen aaneen
- [sba-s] schoorsteen
- [sba-t] toneeltoren
- 4 maximale bouwhoogte
- 6 maximale goot- en bouwhoogte
- 57 maximum aantal wooneenheden
- langzaamverkeersroute
- scheidingslijn
- voorgevelrooilijn

verklaring

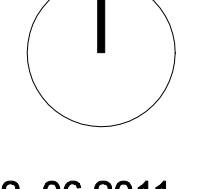
gegevens GBKN

VASTGESTELD BIJ RAADSRESOLUTIE
d.d. 2-6-2008
OMNIEROPPELLEK 22-6-11
MIJ BEKEND
DE RAADSGRIFFIER

Bestemmingsplan
Centrum Winschoten
gemeente Winschoten

plankaart blad 3 (oost)

1 : 1000



22 06 2011



23 JUN 2011

Raad van de gemeente Oldambt, voorheen gemeente
Winschoten
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum
22 juni 2011

Ons nummer
200907907/1/R1

Uw kenmerk

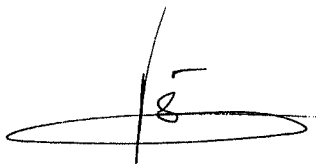
Onderwerp
Winschoten
Bp 'Centrum Winschoten'

Behandelend ambtenaar
I. Velsink
070-4264835

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. G.J. de Raad, wonend te Winschoten, gemeente Oldambt,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldi Drachten B.V., gevestigd te Drachten, gemeente Smallingerland,
3. E.H. Beertema en anderen, allen wonend te Winschoten, gemeente Oldambt,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Germie Beleggingen B.V., gevestigd te Emmen,
5. de vennootschap onder firma Galaplan, gevestigd te Emmen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Winschoten, thans: Oldambt, verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 1 juli 2009, met nummer 11, heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum, Winschoten" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben De Raad bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 oktober 2009, Aldi bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 oktober 2009, Beertema en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 oktober 2009, Germie bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 oktober 2009, en Galaplan bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 oktober 2009, beroep ingesteld. De Raad heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 15 oktober 2009. Aldi heeft haar beroep aangevuld bij brief van 12 november 2009. Beertema en anderen hebben hun beroep aangevuld bij brief van 17 november 2009. Germie heeft haar beroep aangevuld bij brief van 20 november 2009. Galaplan heeft haar beroep aangevuld bij brief van 20 november 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Raad en Beertema en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 mei 2011, waar De Raad, bijgestaan door mr. E.R.M. Holtz-Russel, advocaat te Groningen, Aldi, vertegenwoordigd door mr. C. Visser, advocaat te Utrecht, Beertema en anderen, vertegenwoordigd door mr. S. Essakkili, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, Germie en Galaplan, beide vertegenwoordigd door mr. D. Rietberg, advocaat te Groningen, en de raad, vertegenwoordigd door J.H. Samberg en H. van der Poel, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het centrum van Winschoten. In het plan worden bestaande functies vastgelegd en worden op sommige plaatsen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het beroep van De Raad

2.2. Het beroep van De Raad behoudens voor zover het is gericht tegen het plandeel voor de percelen Blijhamsterstraat 4 en 6 steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan

worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

2.3. De Raad kan zich niet verenigen met de aan zijn percelen Blijhamsterstraat 4 en 6 gegeven bestemming "Wonen – woongebouw (W)" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie I (WR-A I)". De gronden worden gebruikt voor opslag van materialen. Van gemeentewege is niet aannemelijk gemaakt dat de toegekende woonbestemming binnen de planperiode verwezenlijkt kan worden, aldus De Raad. Hij wenst handhaving van de bestemming "Centrumbebouwing I", zoals deze was opgenomen in het voorgaande plan.

2.3.1. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de gegeven woonbestemming nader dient te worden geconcretiseerd. Er was ten tijde van de vaststelling van het plan nog geen duidelijkheid over de nadere invulling van de bestemming, waardoor deze niet in het plan is opgenomen.

2.3.2. Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Wonen – woongebouw (W)" aangewezen gronden -voor zover hier van belang- bestemd voor (gestapelde)gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte en een maximum van 50 m².

2.3.3. Ter zitting is toegelicht dat het perceel Blijhamsterstraat 4 voorheen als woning werd gebruikt en thans voor opslag. Op het perceel Blijhamsterstraat 6 was beneden een café gevestigd en boven een woning voor de café-exploitant, maar het café wordt nu niet meer geëxploiteerd. Beide panden zijn sinds ongeveer zes jaar niet meer bewoond. De Raad is niet van plan zijn percelen overeenkomstig de toegekende bestemming te gebruiken. Naar aanleiding hiervan is ter zitting namens de raad erkend dat door het ontbreken van medewerking van De Raad onzeker is of op de gronden van De Raad de bestemming "Wonen – woongebouw (W)" binnen de planperiode verwezenlijkt zal worden. Op grond van het vorenstaande moet worden geoordeeld dat niet aannemelijk is gemaakt dat het plan, voor zover daarbij aan de percelen Blijhamsterstraat 4 en 6 een woonbestemming is gegeven, uitgevoerd zal worden.

2.4. In hetgeen De Raad heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat betreft het plandeel dat ziet op de percelen Blijhamsterstraat 4 en 6 strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro te worden vernietigd.

Het beroep van Aldi

2.5. Aldi heeft ter zitting haar beroepsgrond dat moet worden gevreesd voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ter plaatse ingetrokken.

2.6. Aldi voert aan dat aan een te groot deel van het plangebied de bestemming "Centrum" is toegekend. Zij stelt dat de bestemmingsomschrijving een grote verscheidenheid aan functies toestaat, waarvan een deel niet thuishoort in een centrumgebied. Een belangenafweging omtrent het toestaan van de grote verscheidenheid aan functies ontbreekt volgens haar en de globale bestemming die is toegekend aan de gronden vormt een flink contrast met de toegekende bestemmingen op maat van de omringende gronden.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet ongebruikelijk is om aan een redelijk dynamisch stadscentrum een globale centrumbestemming toe te kennen waarin uitwisseling kan bestaan tussen functies die veelal in een stadscentrum voorkomen. Een te starre regeling blokkeert het functioneren van het centrum, aldus de raad. De raad betoogt dat niet alle bedrijven uit categorieën 1 en 2 zich zullen willen vestigen in het centrum. Naast de planologische eisen zullen ook milieueisen aanvullend een sturende werking hebben.

2.6.2. De bestemming "Centrum" is toegekend aan de gronden in het midden van het plangebied. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn binnen de bestemming "Centrum" toegestaan:

- a. (gestapelde) gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte en een maximum van 50 m²;
- b. gebouwen ten behoeve van detailhandel en dienstverlening;
- c. gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(h I)";
- d. gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 2, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(h II)";
- e. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen;
- f. gebouwen ten behoeve van bedrijfs/dienstwoningen;
- g. gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(co)";
- h. gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(pg)";
- i. gebouwen ten behoeve van bedrijven tot categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- j. gebouwen ten behoeve van vuurwerkopslag en verkoop van vuurwerk, voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(v)";
- k. (gebouwen ten behoeve van) verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. straten, paden en verblijfsdoeleinden;
- n. terreinen voor het houden van evenementen (kermis), voor zover de gronden nader zijn aangeduid met "(ev)";
- o. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;

- p. (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen en waterlopen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.6.3. De bestemming "Centrum" is weliswaar aan een groot aantal gronden toegekend, maar komt in grote lijnen overeen met de Structuurvisie Winschoten van mei 2004 (hierna: de Structuurvisie). De planregeling laat een veelheid aan functies toe. De raad heeft in beginsel beleidsvrijheid om de mate van gedetailleerdheid van het plan te bepalen. De raad heeft voldoende gemotiveerd dat een globale bestemming in een dynamisch centrum de voorkeur heeft, omdat een starre regeling de functies eerder zal blokkeren en het centrumgebied zich onderscheidt van de omringende gronden. Aldi heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat sommige functies niet thuis horen in het centrumgebied.

2.7. Wat betreft het plandeel met de bestemming "Centrum" voor zover toegekend aan het perceel aangeduid als de Klinkerlocatie, ten noorden van de mr. D.U. Stikkerlaan, voert Aldi specifiek aan dat de keuze voor een globale bestemming niet redelijk is, gelet op de concrete plannen ter plaatse. Een op maat gesneden bestemming zou volgens Aldi beter zijn.

2.7.1. De raad brengt naar voren dat naast het initiatief van de gemeente om ter plekke een nieuw cultuurcentrum te realiseren, een overeenkomst is gesloten met een derde partij, waardoor thans feitelijk is uitgesloten dat andere dan de door de raad gewenste ontwikkelingen ter plaatse worden gerealiseerd.

2.7.2. De Afdeling overweegt dat de raad beleidsvrijheid heeft ten aanzien van invulling van een plan. De raad kan zodoende kiezen voor een globale planregeling. In het enkele feit dat de raad thans al concreet voor ogen staat wat de gewenste invulling ter plaatse is, is geen aanleiding gelegen voor het oordeel dat de raad met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen de planperiode niet in redelijkheid voor een ruimere bestemming heeft kunnen kiezen.

2.8. In hetgeen Aldi heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Beertema en anderen

2.9. Beertema en anderen achten de bebouwing die is voorzien in de plandelen, die grenzen aan de Ludensweg, niet passend in de omgeving. Het plan maakt ter plaatse grote en massale bebouwing mogelijk, hetgeen benadrukt wordt doordat de woningen van Beertema en anderen anderhalve meter lager liggen dan de omliggende gronden.

2.9.1. Beertema en anderen zijn allen woonachtig aan de Ludensweg, ten noorden van het plangebied. Ten westen van hun woningen is aan de gronden de bestemming "Centrum" met de aanduiding "bouwvlak"

toegekend. Gelet op artikel 4, lid 4.2, onder f van de planregels, bezien in samenhang met de verbeelding bedraagt de maximale bouwhoogte grotendeels 4 meter en aan de meest noordelijke zijde van het bouwvlak 10 meter. Ten oosten en ten zuiden van hun woningen is aan de gronden de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. Verder is ter plaatse aan de zuidkant van hun woningen een bouwvlak opgenomen. Ingevolge artikel 10, lid 10.2, onder e, van de planregels bezien in samenhang met de verbeelding bedraagt de maximale bouwhoogte voor bebouwing in dit bouwvlak ter hoogte van de woningen 9 onderscheidenlijk 18 meter. Op het achterliggende noordoostelijke deel is een bouwhoogte van 27 meter toegestaan.

2.9.2. De raad heeft uiteengezet dat een opwaardering van het noordelijk centrumgebied noodzakelijk is voor een grotere aantrekkingskracht van het gebied. De stedelijke en winkelstructuur zal volgens de raad verbeteren na aanleg van een noordelijk bronpunt aan de zijde van de Langestraat. Het bronpunt kan alleen functioneren met voldoende kritische massa, de juiste functies en voldoende parkeervoorzieningen. Dit, in combinatie met één of twee trekkers in de detailhandel, toont het algemene nut voldoende aan, aldus de raad. Elementen in de plannen voor de opwaardering zijn een nieuw cultuurhuis, een publiekstrekker in de vorm van een servicesupermarkt, een zorgboulevard en woonappartementen. Die appartementen boven de voorzieningen hebben een dubbele functie. Zij bieden een basis voor de financiering en vormen door de hoogte een markeringspunt in de stad. Zij markeren daarmee tevens de Mr. D.U. Stikkerlaan als entree van de stad. In de jaren 2005-2009 zijn voor de beoogde ontwikkeling een masterplan en een stedenbouwkundig plan opgesteld, die uitgebreid worden besproken in het plan, aldus de raad. De bouwvlakken en bouwhoogten stemmen overeen met het stedenbouwkundig plan, zoals opgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 september 2008.

2.9.3. De Afdeling overweegt dat de raad de gekozen hoogtes en de bouwmassa van de gebouwen passend heeft mogen achten in een stedelijke centrumlocatie. Dit standpunt is in de plantoelichting onder verwijzing naar het masterplan en het stedenbouwkundige plan voldoende gemotiveerd. De enkele stelling dat de woningen van Beertema en anderen lager zijn gelegen geeft geen aanleiding voor een ander oordeel.

2.10. Beertema en anderen vrezen voor negatieve gevolgen op het gebied van privacy en van zonlichttoetreding als gevolg van het plan op dit punt.

2.10.1. De raad stelt dat de gevolgen voor de woningen van Beertema en anderen in de afweging zijn betrokken. De raad erkent dat hun privacy zal verminderen, maar acht dit inherent aan de herontwikkeling van het gebied tot bronpunt voor de binnenstad. Nu de woningen aan de rand van de binnenstad grenzen acht hij de vermindering aanvaardbaar.

2.10.2. De minimale afstand van de woningen van Beertema en anderen tot het plandeel met de bestemming "Centrum" bedraagt ongeveer 15 meter. De afstand van die woningen tot het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" varieert van ongeveer 10 tot 50 meter. Hetgeen Beertema

en anderen hebben aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen onevenredige aantasting van de privacy voor Beertema en anderen door dit plandeel zal optreden. De raad heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat de afstand van de diverse woningen tot de plandelen mede in relatie tot de voorziene bouwhoogtes niet te gering is. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het om een centrumlocatie gaat. Het gedeelte waarop een bouwhoogte van 27 meter is toegestaan is voorts het verst van de woningen aan de Ludensweg verwijderd. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat door het plandeel onaanvaardbare vermindering van de bezonning zal optreden.

2.11. Beertema en anderen voeren aan dat de behoefte aan de met de plandelen mogelijk gemaakte 106 wooneenheden niet is aangetoond, nu Winschoten een zogenaamde krimpgemeente is en er een gebrek aan werkgelegenheid is. Daarnaast worden woningen in de huidige markt slecht verkocht. Beertema en anderen twijfelen gelet hierop aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan op dit punt.

2.11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat woningbouw past binnen het gemeentelijk Woonplan van december 2001. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de afgelopen jaren een groot aantal woningen is afgebroken.

2.11.2. Volgens het Woonplan moeten gemiddeld 155 woningen per jaar nieuw worden gebouwd en 105 worden gesloopt. In de plantoelichting is daarover het volgende aangegeven. Naar aanleiding van overleg met de provincie zijn de nieuw te bouwen aantallen herzien en wordt voor minder woningen ontwikkelruimte geboden dan waar eerder vanuit was gegaan. Prioriteit wordt gelegd bij lopende/voorgenomen projecten in het centrumgebied. Voor de periode 2009 tot 2014 is er ontwikkelruimte voor 405 woningen. De inhaalslag speelt zich deels af in de buiten het centrum gelegen wijkvernieuwingsgebieden. Een deel van de opgave bevindt zich echter wel in het centrumgebied. Voor een aantal ontwikkelingsprojecten binnen het bestemmingsplangebied voor het Centrumplan is er op dit moment voldoende contingent. Hierbij wordt het noordelijk centrumgebied expliciet genoemd. Bezien voor het plangebied in het geheel resulteert het in een benodigd contingent van 196 woningen. Dit aantal past binnen de actuele gemeentelijke woningbouwplanning en het overleg dat daarover begin 2009 met de provincie heeft plaatsgevonden. Het aantal te bouwen woningen dient steeds in overeenstemming te zijn met de gemaakte afspraken over woningbouwcontingenten. Aldus is volgens de plantoelichting afstemming op het regionaal en provinciaal volkshuisvestingsbeleid verzekerd.

2.11.3. De Afdeling overweegt gelet op het vorenstaande dat het standpunt van de raad dat ook in een krimpsituatie behoefte kan bestaan aan vernieuwing en er in het noordelijk centrumgebied behoefte is aan nieuwbouwwoningen niet onredelijk is. Daarbij betreft de Afdeling dat ter zitting onweersproken is gesteld dat de afgelopen jaren reeds een groot aantal woningen is afgebroken. Voorts zal de voorziene zorgfunctie nabij de woningen van Beertema en anderen voor minder ruimte voor woningen

zorgen en is van belang dat over de woningbouw afstemming heeft plaats gevonden met het provinciebestuur. Beertema en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het plan in zoverre niet financieel uitvoerbaar is.

2.12. Beertema en anderen vrezen overlast van onder meer af- en aanrijdende auto's als gevolg van het parkeerterrein met 190 parkeerplaatsen dat mogelijk wordt gemaakt ten oosten en zuidoosten van hun woningen, nu deze zijn gesitueerd tegen hun achtertuinen aan en de ontsluitingsweg is voorzien grenzend aan het perceel van Beertema. Voorts stellen ze dat de voorzieningen in het algemeen een verkeersaantrekkende werking zullen hebben. Nu voor het hele gebied, met uitzondering van de Ludensweg, het systeem van betaald parkeren zal worden ingevoerd, zal de parkeerdruk op de Ludensweg onacceptabel toenemen, aldus Beertema en anderen.

2.12.1. De raad bestrijdt dat het parkeerterrein een capaciteit van 190 parkeerplaatsen zal krijgen. Tevens is op deze locatie reeds sprake van een parkeerterrein. Het gebruik van dit terrein zal deels ten dienste van de aan de Mr. D.U. Stikkerlaan te realiseren appartementen staan. Er is ook voorzien in parkeren onder de te realiseren bebouwing. Feitelijk verandert er niet veel. Hooguit krijgt het terrein een betere aankleding, aldus de raad.

Ten aanzien van het betaald parkeren stelt de raad zich op het standpunt dat nu reeds sprake is van betaald parkeren in de binnenstad, waardoor reeds een zekere parkeerdruk bestaat in de straten waar niet betaald hoeft te worden. Zodoende wordt nu ook reeds aan de Ludensweg geparkeerd en de raad verwacht dat dit niet zal veranderen op basis van voorliggend plan.

2.12.2. Ter zitting is gebleken dat thans reeds een parkeerterrein achter de woningen van Beertema en anderen is gesitueerd. De raad heeft ter zitting onweersproken gesteld dat het plan geen wijziging behelst ten aanzien van dit parkeerterrein. Beertema en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat zij als gevolg van het plan meer overlast zullen ondervinden van het parkeren ter plaatse.

De raad heeft voorts onweersproken gesteld dat op de Ludensweg reeds een zekere parkeerdruk bestaat nu het ook in de huidige situatie zo is dat in de aangrenzende straten voor parkeren betaald moet worden en op de Ludensweg niet. Voor zover de parkeerdruk op de Ludensweg wordt veroorzaakt door de invoering van betaald parkeren wordt overwogen dat tegen het betaald parkeren in het kader van dit plan niet kan worden opgekomen. Dat de in de plandelen mogelijk gemaakte voorzieningen een verkeersaantrekkende werking zullen hebben die de parkeerdruk op de Ludensweg nog zal vergroten is niet aannemelijk gemaakt. Daarbij wordt overwogen dat voorzien is in parkeren onder de te realiseren bebouwing.

2.13. Beertema en anderen stellen dat ten onrechte het plandeel met de bestemming "Centrum" supermarkten nabij hun percelen mogelijk maakt. Een distributieplanologisch onderzoek voor de supermarkten ontbreekt ten onrechte. Beertema en anderen vrezen voor ontregeling van de detailhandelsstructuur.

2.13.1. Voor de vestiging van de supermarkten is wel degelijk een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, aldus de raad. Uit het rapport "Actualisatie beleidsvisie detailhandel" van 1 oktober 2007 (hierna: Actualisatie detailhandelsvisie) volgt volgens de raad dat voldoende ruimte bestaat voor de geplande detailhandel ter plaatse.

2.13.2. Nu een distributieplanologisch onderzoek niet ontbreekt, ontbeert de beroepsgrond in zoverre een feitelijke grondslag. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009 in zaak nr. 200808122/1/R3; www.raadvanstate.nl) komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van een mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Gezien de omvang van het huidige winkelaanbod in Winschoten acht de Afdeling niet aannemelijk dat het plandeel met de bestemming "Centrum" zal leiden tot het verdwijnen van een zo groot deel van het bestaande winkelaanbod in de directe omgeving dat voor een relevant deel van de inwoners wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van hun dagelijkse boodschappen.

2.14. Beertema en anderen vrezen voor wateroverlast als gevolg van het plan op dit punt. Zij wijzen er op dat thans reeds vochtproblemen en problemen met de afwatering bestaan als gevolg van hun lager gelegen woningen.

2.14.1. De raad onderkent dat de huidige wateroverlast waarschijnlijk een gevolg is van een gebrekkige afvoer van het water en heeft hieraan aandacht besteed. De raad ziet echter geen reden om te veronderstellen dat de voorziene nieuwbouw zal leiden tot wateroverlast, nu het hemelwater op verschillende plekken wordt opgevangen en afgevoerd door een apart rioleringsstelsel.

2.14.2. In de waterparagraaf in de plantoelichting is opgenomen dat in het noordelijk centrumgebied de totale verharde oppervlakte niet wordt vergroot en dat hieruit geen watercompensatie opgave volgt. De Afdeling overweegt dat de raad de mogelijke wateroverlast heeft onderkend en hieraan tevens aandacht heeft besteed bij de voorbereiding van het plan. De vrees van Beertema en anderen is onvoldoende gefundeerd.

2.15. Beertema en anderen hebben zich voor het overige in het beroepsschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Beertema en anderen hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.16. In hetgeen Beertema en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het

standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Germie

2.17. Germie kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemmingen "Centrum" en "Waarde – archeologie gebied 1" toegekend aan zijn perceel aan het Burgemeester Schönfeldplein 2b en de Langestraat 3. Germie betoogt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de van rechtswege aan haar verleende bouwvergunning op haar aanvraag van 28 juni 2007 voor de bouw van een winkel met bedrijfsruimte. Germie wijst erop dat een intentieovereenkomst tussen Germie en het gemeentebestuur is gesloten over de ontwikkeling van de desbetreffende gronden. Volgens haar passen haar plannen binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie.

2.17.1. De raad beaamt dat reeds geruime tijd overleg plaats vindt met Germie. De raad bestrijdt dat van rechtswege bouwvergunning is verleend. De aanvraag is afgewezen. De raad heeft alleen datgene opgenomen in het plan waarvoor een bouwvergunning is verleend. Aangezien het plan onderdeel is van een actualiseringsproces en primair een conserverend karakter heeft en met Germie nog overleg gaande is over de toekomstige ontwikkeling van de locatie, is afgezien van het geven van een ruimere bestemming dan nodig is voor het bestemmen van de bestaande situatie.

2.17.2. De Afdeling stelt vast dat de aanvraag waar Germie op doelt betrekking heeft op een reguliere bouwvergunning eerste fase en is ingediend op 28 juni 2007. Gelet op artikel 46, eerste lid, aanhef en onder c, van de Woningwet, zoals dat luidde ten tijde van belang, beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent een dergelijke aanvraag binnen zes weken na ontvangst van de aanvraag. De beslissing op de aanvraag is met zes weken verdaagd. Het college diende uiterlijk 21 september 2007 op de aanvraag te beslissen. De aanvraag is afgewezen bij besluit van 19 september 2007. Nu de afwijzing is geschied binnen de wettelijke termijn, is reeds daarom geen sprake van een van rechtswege verleende vergunning. Het plan is op dit punt in overeenstemming met de bestaande situatie. Voorts heeft de raad ten tijde van het bestreden besluit geen aanleiding hoeven zien om in zoverre te voorzien in verdere ontwikkelingsmogelijkheden.

2.18. Germie voert verder aan dat het bodemprofiel door de vele verbouwingen reeds zodanig is verstoord, dat naar verwachting geen sprake meer kan zijn van archeologische waarde. Bovendien strekt artikel 18, lid 18.2 en lid 18.3, van de planregels verder dan de bestemmingsomschrijving rechtvaardigt.

2.18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de aan de gronden van Germie toegekende dubbelbestemming "Waarde-Archeologie I" is gerechtvaardigd doordat de locatie is gelegen binnen de oude vestingstructuur van Winschoten. Om uit te sluiten dat archeologische waarden aanwezig zijn, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Artikel 18,

lid 18.3, van de planregels geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bouwverbod voor nieuwe gebouwen in lid 18.2. Dat daarbij voorschriften aan deze ontheffing kunnen worden verbonden is passend bij de gegeven bestemming, aldus de raad. Gelet op de bepalingen uit artikel 18 kan niet worden gesteld dat Germie in haar belangen wordt geschaad, aldus de raad.

2.18.2. Ingevolge artikel 18, lid 18.1, van de planregels zijn de op de verbeelding voor "Waarde – archeologie gebied I" aangewezen gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Ingevolge lid 18.2 geldt voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming "Waarde –archeologie gebied 1" dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Ingevolge lid 18.3 kan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend van het bepaalde in lid 18.2, indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
Indien het college van burgemeester en wethouders voornemens is om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden kan een ter zake kundige instantie om advies worden gevraagd.

2.18.3. Ingevolge artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 (hierna: de Monumentenwet), zoals die wet luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

2.18.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraken van 9 december 2009 in zaak nr. 200801932/1 en 29 september 2010 in zaak nr. 200809200/1/R1; www.raadvanstate.nl) rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwvoorschriften voor die bestemmingen kunnen

worden vastgesteld. Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden kan blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 38a van de Monumentenwet (Kamerstukken II 2003/04, 29 259, nr. 3, blz. 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, maar wanneer het beschikbare kaartmateriaal ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek in de vorm van proefboringen, proefsleuven of anderszins nodig zijn. Het voldoen aan deze verplichting klemmt temeer indien gebruik wordt gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de kosten voor het archeologische vooronderzoek voor rekening te laten komen van de grondeigenaren of –gebruikers.

Paragraaf 3.5 van de plantoelichting gaat in op het archeologiebeleid. Hieruit volgt dat voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologisch bureauonderzoek is verricht in 2004. In dat onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde in kaart gebracht waar zich potentiële waarden bevinden die nader onderzoek noodzakelijk maken bij toekomstige ontwikkelingen. Binnen het centrumgebied komt volgens de plantoelichting een archeologisch monument van hoge archeologische waarde voor.

Ten aanzien van dit gebied wordt geconcludeerd dat een hoge trefkans op archeologische sporen aanwezig is. Door de gemeente is opdracht gegeven voor het opstellen van een archeologische waardenkaart, maar deze was medio 2009 nog niet beschikbaar. De plantoelichting vervolgt door te stellen dat het oorspronkelijke bodemprofiel in grote delen van het gebied is verstoord door bouwwerken en infrastructurele werken, zodat van archeologische waarden geen sprake meer kan zijn. Bij bodemingrepen in de oudere delen binnen het plangebied en binnen ontwikkelingslocaties wordt geadviseerd een inventariserend archeologisch veldonderzoek te verrichten om de archeologische verwachtingswaarde te toetsen.

2.18.5. De Afdeling stelt vast dat het perceel van Germie is gelegen binnen de oude vestingstructuur. Gezien het gestelde in de plantoelichting ligt derhalve aan de toegekende dubbelbestemming bureauonderzoek ten grondslag, waaruit een archeologische waarde van het gebied blijkt. Germie heeft niet aannemelijk gemaakt dat door roering van de grond de archeologische waarde van het gebied verloren is gegaan. Gezien de omstandigheid dat de bestemmingsomschrijving is gericht op het herstel en behoud van de archeologische waarden, heeft de raad een bouwverbod voor nieuwe bebouwing met daaraan verbonden een ontheffingsbevoegdheid passend kunnen achten.

2.19. In hetgeen Germie heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Galaplan

2.20. Galaplan kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Woongebied" toegekend aan haar percelen Gaslaan 1d tot en met 9, voor zover daarvoor slechts voorzien is in woningen, terwijl haar plannen voor een

bestemming "Centrum" positief door het gemeentebestuur waren ontvangen. Naar aanleiding van de positieve reactie heeft Galaplan aanzienlijke investeringen gedaan voor het verwerven van de percelen en het uitwerken van de nieuwbouwplannen. Nu de bestemming "Woongebied" haar niet de mogelijkheid geeft haar plannen te verwezenlijken, verzoekt zij om de bestemming "Centrum". Galaplan voert aan dat in de Structuurvisie de exacte grens tussen het winkel- en het woongebied niet is af te leiden en van strijd van haar plannen met de Structuurvisie derhalve geen sprake kan zijn. Zij acht een invulling met winkels en bedrijfsruimtes ter plaatse passen in het ruimtelijk beleid, nu de Gaslaan in directe verbinding staat met andere winkelstraten en ook een voetgangersverbinding is tussen verschillende straten. Galaplan wijst erop dat aan de achter haar gronden gelegen parkeerplaats en de op dezelfde hoogte gelegen gebouwen in het plan wel de bestemming "Centrum" is toegekend.

2.20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen harde toezeggingen zijn gedaan en dat mogelijke informele toezeggingen niet schriftelijk zijn bevestigd. De raad bestrijdt dat de door Galaplan geschetste ontwikkeling tot de mogelijkheden van het voorgaande plan behoorde. Een bouwaanvraag voor deze ontwikkeling is door het college van burgemeester en wethouders afgewezen en deze afwijzing is inmiddels onherroepelijk. Ontwikkeling van deze locatie voor detailhandel of bedrijfsruimte, al dan niet in combinatie met wonen, stuit volgens de raad al enkele jaren op bezwaren uit de Structuurvisie en Actualisatie Detailhandelsvisie. De Gaslaan is weliswaar een langzaamverkeersverbinding tussen de mr. D.U. Stikkerlaan en de Langestraat, maar hieruit kan niet worden afgeleid dat de Gaslaan een vestigingslocatie kan zijn voor detailhandel of bedrijfsruimte, aldus de raad.

2.20.2. In de Structuurvisie is vermeld dat teneinde een kwalitatief goed functionerend winkelgebied te creëren het van belang is om een duidelijk en compact winkelgebied af te bakenen. Het winkelgebied tussen het Oldambtplein en 't Rond is daarvoor aangewezen. Beide locaties functioneren als twee polen, waartussen het winkelgebied langs de Venne en de Langestraat zich uitstrekt (het zogenoemde haltermodel). Dit haltermodel is uitgewerkt op kaart 11, waarop de gronden waarop de functie centrum gewenst is, worden aangeduid. Alhoewel kaart 11 behorende bij de Structuurvisie niet erg gedetailleerd is, kan daaruit naar het oordeel van de Afdeling wel worden afgeleid dat de gronden van Galaplan niet tot het winkelcentrum kunnen worden gerekend. De wens van Galaplan is derhalve in strijd met de Structuurvisie. Galaplan heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd op grond waarvan de raad in dit geval van de Structuurvisie had dienen af te wijken. Het enkele feit dat de Gaslaan een voetgangersverbinding vormt tussen de mr. D.U. Stikkerlaan en de Langestraat is hiervoor onvoldoende.

Over het betoog van Galaplan dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat Galaplan niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een bestemming "Centrum" ter plaatse zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

2.21. Galaplan herhaalt en last haar zienswijze in, voor zover daarin is verzocht om uitbreiding van het bouwvlak op haar perceel, waarbij de achtergrens zou moeten komen liggen ter hoogte van de grens tussen Langestraat 53 en 51. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Galaplan heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.22. In hetgeen Galaplan heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.23. De raad dient ten aanzien van De Raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

2.24. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van Aldi, Beertema en anderen, Germie en Galaplan bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van G.J. de Raad behoudens voor zover het is gericht tegen het plandeel voor de percelen Blijhamsterstraat 4 en 6 niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van G.J. de Raad voor het overige gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Winschoten van 1 juli 2009, met nummer 11, tot vaststelling van bestemmingsplan "Centrum, Winschoten", wat betreft het plandeel met de bestemming "Wonen – woongebouw (W)" met de dubbelbestemming "Waarde-archeologie gebied I (WR-A I)" met betrekking tot het perceel Blijhamsterstraat 4 en 6;
- IV. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldi Drachten B.V., E.H. Beertema en anderen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Germie Beleggingen B.V. en de vennootschap onder firma Galaplan ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Oldambt tot vergoeding van bij G.J. de Raad in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Oldambt aan G.J. de Raad het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
voorzitter

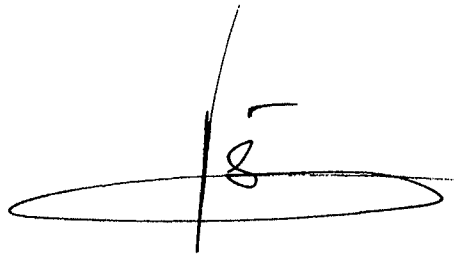
w.g. Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 juni 2011

91-673.

Verzonden: 22 juni 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 'e' or a similar character.

mr. H.H.C. Visser