



GEMEENTE

BESTEMMINGSPLAN

WINSCHOTEN INDUSTRIETERRIEN BEERTSTERWEG 1973

AUGUSTUS 1973

VINK VANDEKUILEN KLEIN BV | ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW

GEMEENTE WINSCHOTEN

BESTEMMINGSPLAN "INDUSTRIETERREIN BEERTSTERWEG 1973"

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD

D.D. 29 AUG. 1973

GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN

D.D. 7-5-1974

GOEDGEKEURD DOOR DE KROON

(onherroepelijk)
D.D.

INHOUD

TOELICHTING (T)

VOORSCHRIFTEN (V)

KAART

VINK VANDEKUILEN KLEIN BV ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW

RAPENBURGERSTRAAT 73 - AMSTERDAM

AUGUSTUS 1973

TOELICHTING

Behoort bij besluit van B. en W.
der de Raad
 van Winschoten, dd. 29 augustus 1973 nr. 11.
 De Secretaris van Winschoten

1. INLEIDING

Dit plan dient, overeenkomstig het gestelde in artikel 10 lid 3 van de Overgangswet op de Ruimtelijke Ordening en de Volkshuisvesting, ter herziening van de tot dusverre geldende stedenbouwkundige regeling.

2. BEGRENZING

Het bestemmingsplan wordt achtereenvolgens begrensd door:

- in het noorden: de Oosteinderwatering;
- in het oosten : de sloot, kadastraal bekend sectie B nr. 404;
- in het zuiden : de Rensel;
- in het westen : de oostzijde van de te verbreden Beertsterweg.

3. EERDER GELDENDEN BESTEMMINGEN

De bestemmingen van de gronden, gelegen binnen dit bestemmingsplan, waren eerder geregeld in:

- uitbreidingsplan-in-onderdelen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 september 1952, en goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 24 april 1953.
- uitbreidingsplan-in-hoofdzaak, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juli 1954, en goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 13 mei 1955.

4. BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gevormd door de voormalige strokartonfabriek "Reiderland" en het gebouwencomplex van de houthandel.

De overige gronden binnen het plangebied zijn momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden.

5. POSITIE VAN HET GEBIED IN GROTER VERBAND

Het plangebied ligt aan de oostkant van de stad en is het noordelijkste deel van het in het structuurplan aangegeven industriegebied op de gronden ten oosten van de Beertsterweg.

Het industrieterrein is vanuit de stad bereikbaar langs de Beertsterweg, de Mr. D. U. Stikkerlaan en de Weg langs Bovenburen. De afstand tot de rijksweg (E 35) bedraagt vanaf het kruispunt Weg langs Bovenburen/Beertsterweg ca 650 m.

Via de Rensel is het industrieterrein langs de zuidzijde toegankelijk voor scheepvaart vanaf het Winschoterdiep.

6. MOTIVERING TOEKOMSTIGE BESTEMMING

In het in 1954 vastgestelde "Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak" zijn industrieterreinen aangegeven tussen de Rensel en de Oosterhaven en tussen de spoorlijn Groningen-Nieuweschans en Udeswatering.

Het eerstgenoemde terrein is geheel uitgegeven. Van het tweede gebied is na de verkoop van plm. 26 ha aan Philips Gloeilampenfabrieken N. V. slechts een drietal perceeltjes met een totale oppervlakte van ongeveer $5\frac{1}{2}$ ha beschikbaar, in drie kavels. Aangezien dit momenteel het gehele areaal aan beschikbaar industrieterrein van de gemeente Winschoten is, moeten op korte termijn nieuwe terreinen worden ontsloten.

In de in mei 1970 opgemaakte toelichting behorende bij het "structuurplan 1970", is onder het hoofdstuk "Rapport inzake de mogelijke ontwikkeling van Winschoten in hoofdlijnen" uitgegaan van een prognose van het inwonertal van 42.000 voor het jaar 2000.

Het gebied tussen de Udeswatering en de Pekel A is in principe gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van de vestiging van Philips Gloeilampenfabrieken N. V.

Daarom zal nu het gebied rond de voormalige strokartonfabriek Reiderland in exploitatie moeten worden genomen. Het terrein wordt begrensd door de Rensel en de Beertsterweg, zodat goede ontsluiting zowel voor het scheepvaartverkeer als het wegverkeer mogelijk is.

Na ontsluiting zal de netto beschikbare oppervlakte industrie-terrein in dit plan 45 ha bedragen.

Met de verwerving van de gronden is reeds een begin gemaakt. Van het in liquidatie zijnde bedrijf Reiderland is reeds aangekocht plm. 10 ha grond en water, teneinde de ontsluiting van de achter dit bedrijf liggende gronden te waarborgen.

7. HET PLAN

Ten oosten van de voormalige strokartonfabriek is aan het bestaande industrieterrein uitbreiding gegeven.

De hoofdbestemming is "handel en nijverheid". Binnen deze bestemming is de aanleg van ontsluitingswegen en insteekhavens nog mogelijk.

Het industrieterrein wordt ontsloten door een rondgaande weg die in het noorden en het zuiden aansluit op de Beertsterweg respectievelijk in het verlengde van de Weg langs Bovenburen en de Mr. D. U. Stikkerlaan.

De eerste lus in deze ontsluitingsweg heeft een rijbaanbreedte van 9 m', de tweede van 7 m', evenals de weg parallel aan de Beertsterweg. Langs de buitenzijde van de ontsluitingslussen is een groenstrook opgenomen ter breedte van 6 m', voldoende voor een doorgaande bomenrij en langs de binnenzijde een groenstrook van 4 m'.

De groenstroken zijn gewenst om het industrieterrein enigszins presentabel te laten zijn. Tevens is extra breedte van het gemeente-eigendom gewenst als ruimte voor leidingen en als reserve voor wegverbreding en aanleg van paden.

De haven van Reiderland zal over een lengte van 70 m' uit de noordzijde van de zwaaikom worden gehandhaafd.

Langs de Beertsterweg is op veilige afstand van de kruispunten een benzineverkooppunt aangegeven. Dit dient ter vervanging van het bestaande, dat bij een rijbaanverdubbeling zal moeten worden verplaatst.

Een verplaatsing naar een punt direct ten oosten van het bestaande is uit verkeerstechnisch oogpunt ongewenst. De afstand tussen dit punt en de kruising Beertsterweg/Weg langs Bovenburen wordt dan te gering.

In- en uitritten van het verkooppunt zouden dan samenvallen met de uitvoegstroken van het kruispunt.

8. FASERING

Het spreekt vanzelf, dat bij het aankoopbeleid van de nodige gronden rekening zal worden gehouden met de belangstelling voor industrievestigingen, opdat geen grote renteverliezen zullen ontstaan.

Hetzelfde geldt voor de aan te leggen wegen; deze zullen naar behoefte worden aangelegd.

9. EXPLOÏTATIE

De exploitatie-opzet maakt als bijlage deel uit van deze toelichting.

10. VOORSCHRIFTEN

Handel en nijverheid (artikel 3).

Het als strijdig aangemerkte gebruik is opgenomen, omdat het toelaten van deze vorm van handel op een industrieterrein kan leiden tot een verstoring van een goede stedelijke milieuvorming met de daaraan verbonden planologische gevolgen en de risico's voor de kapitalen, geïnvesteerd in de plaatselijke winkelcentra en de daarin gevestigde bedrijven.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 10).

Teneinde in de toekomst de aanvraag voor grotere terreinen, dan bij de huidige indeling mogelijk is te kunnen honoreren, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het initiatief tot wijziging, kan hierbij uitgaan van de gemeente als eigenaar of van een ander zakelijk gerechtigde.

Gebruiksbepalings (artikel 11).

Door toepassing van het derde lid van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 van artikel 11 en het bepaalde in artikel 3, lid 3 en artikel 13 lid 3.

Deze vrijstelling wordt alleen gegeven als strikte toepassing van het bepaalde in deze leden leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en wanneer deze beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11. RESULTATEN OVERLEG

In het kader van het overleg, als genoemd in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, werd het ontwerp-bestemmingsplan op 3 juli 1973 toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, Commissie Bestemmingsplannen, nadat over het ontwerp reeds geruime tijd overleg was gevoerd.

Bij schrijven van 8 augustus daaraanvolgend reageerde de Commissie Bestemmingsplannen met op te merken, dat in grote lijnen werd ingestemd met het ontwerp. De Commissie was evenwel van mening, dat alsnog een aantal groenelementen van enige omvang op het industrie-terrein diende te worden gesitueerd, terwijl verder in overweging werd gegeven in plaats van een enkele rij een dubbele rij bomen langs de wegen in het plangebied op te nemen, teneinde het effect van de boombeplanting te vergroten.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad bij zijn Besluit van 29 augustus 1973, nr. 11. In het bijbehorende raadsvoorstel wordt uitvoerig ingegaan op de opmerkingen van de Commissie Bestemmingsplannen, terzake wordt hiernaar verwezen.

De Eerstaanwezend - Ingenieur der Genie, verklaarde bij schrijven van 13 augustus 1973, dat het ontwerp geen aanleiding gaf tot opmerkingen.

Aan het Waterschap Reiderzijlvest werden de bescheiden van het ontwerp-plan bij schrijven van 2 augustus 1973 toegezonden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog geen schriftelijke reactie van het Waterschap ontvangen.

Bij een normale ontwikkeling, gebaseerd op de cijfers uit het verleden van Winschoten, moet voor het genoemde jaar worden gerekend, dat ongeveer 14.000 mannen hun beroep zullen uitoefenen in Winschoten.

Hiervan zal naar schatting 60% werkzaam zijn in de nijverheid, is 8.400. Van deze 8.400 zal eveneens 60% werkzaam zijn in bedrijven, die voor vestiging op een specifiek industrieterrein in aanmerking komen, is rond 5.000. Gezien de bestaande verhoudingen lijkt het aannemelijk, dat daarnaast nog 1.250 vrouwen op het industrieterrein werkzaam zullen zijn, hetgeen leidt tot een totaal aantal personen van 6.250. Bij een gemiddeld terreinquotiënt van 120 m² bestaat dan een behoefte aan 75 ha industrieterrein.

Op een industrieterrein treft men niet alleen industriële bedrijven, maar ook handels- en verkeersbedrijven aan. Van een toeslag van 30% voor dienstverlenende bedrijven zou kunnen worden uitgegaan.

De behoefte aan specifieke terreinen voor industrie, handel en verkeer kan bij een inwonertal van 42.000 op rond 100 ha worden gesteld. Een industrieterrein van die omvang kan aan de oostkant van de stad tot stand worden gebracht. Verdere uitbreiding van het terrein blijft dan mogelijk.

Aangezien deze prognoses werden opgesteld vóór de aankoop door de N. V. Philips Gloeilampenfabrieken van ruim 26 ha industrieterrein in 1970, dient met een versnelde ontwikkeling terdege rekening te worden gehouden. In de toekomst worden meerdere industrievestigingen te Winschoten verwacht, waarvoor grote terreinen nodig zullen zijn.

Naast de hiervoor bedoelde terreinen zijn in het "structuurplan 1970" als industrieterreinen aangewezen het gebied tussen de Udeswatering en de Pekel A, ten zuiden van het zgn. Industrieterrein-Zuid en het gebied rondom de vroegere strokartonfabriek Reiderland aan de Beertsterweg.

VOORSCHRIFTEN

Behoort bij besluit van B en W.
van Winschoten, dd. 29 augustus 1973 nr. 11.
 De Secretaris van Winschoten

PAR. 1. BEGRIPSBEPALINGEN

art. 1

BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan : het onderhavige bestemmingsplan.
- b. de kaart : de kaart, deel uitmakende van het plan.
- c. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is.
- d. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- e. bebouwing : één of meer gebouwen en/of bouwwerken.
- f. bebouwingsgrens : een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven lijn, welke door een bepaalde bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan.
- g. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan.
- h. dienstwoning : een woning in of bij een gebouw kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

art. 2

WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. lengte, breedte en diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren.
- 2. oppervlakte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren.
- 3. goothoogte van gebouwen : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel.
- 4. inhoud van gebouwen : tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijden van begane grondvloeren.

PAR. 2. BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DEZE
BESTEMMINGEN

art. 3

HANDEL EN NIJVERHEID

1. De op de kaart voor "handel en nijverheid" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van handel en nijverheid, met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder dienstwoningen, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van inrichtingen en bedrijven die niet zijn toegestaan krachtens het bepaalde in het derde lid en voor open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen en insteekhavens.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat:
 - a. ten hoogste 50% van de oppervlakte van een bouwperceel mag worden bebouwd.
 - b. de goothoogte van enig gebouw of bouwwerk niet meer dan 10 m mag bedragen.
 - c. op elk bouwperceel slechts één dienstwoning mag worden gebouwd, mits de goothoogte niet meer dan 5.5 m en de inhoud niet meer dan 400 m³ bedraagt. Van vrijstaande dienstwoningen mag de goothoogte niet meer dan 5.5 m bedragen.
 - d. de afstand van enig gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen.
3. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11 wordt in ieder geval gerekend het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik.
Niettemin is de verkoop toegestaan van:
 1. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd.
 2. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellings- en/of garagebedrijf, dan wel goederen, die worden verkocht in een kantine aan eigen werknemers.
 3. goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. voor het bebouwen van de in lid 2 onder a genoemde oppervlakte tot ten hoogste 80%
 - b. voor het vergroten van de in lid 2 onder b genoemde goothoogte tot ten hoogste 10%.

art. 4

OPENBARE WEG

1. De op de kaart voor "openbare weg" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare weg of voor een weg, waarvan het openbaar gebruik wordt gedoogd (met inbegrip van de nodige fietspaden, parkeerstroken, voetpaden en bermen), daarbij behorende kleine bouwwerken (met uitzondering van benzineverkooppunten).
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat de bouwwerken zodanig moeten worden gebouwd, dat het verkeer niet wordt gehinderd. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen.

art. 5

WATER

De op de kaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de voor de waterhuishouding en het verkeer te water noodzakelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde.

art. 6

OPENBAAR GROEN

1. De op de kaart voor "openbaar groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor gazon en beplantingen en de ten behoeve van het onderhoud hiervan nodige bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. de goothoogte van enig gebouw niet meer dan 3 m mag bedragen.
 - b. de oppervlakte van enig gebouw niet meer dan 10 m² mag bedragen.

art. 7

BENZINEVERKOOPPUNT

1. De op de kaart voor "benzineverkooppunt" aangewezen gronden zijn bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van deze gronden wordt bepaald, dat de hoogte van enig gebouw niet meer dan 5 m mag bedragen.

PAR. 3. ALGEMENE BEPALINGEN

A. Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden voor bebouwing.

art. 8

ONGEORLOOFDE WIJZE VAN BOUWEN

Het is niet toegestaan op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de voorschriften zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking met de voorschriften bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

art. 9

WOONHUIZEN BEHORENDE BIJ BEDRIJVEN

Woonhuizen worden gerekend te blijven behoren tot het bedrijf waartoe zij bij de bouw behoorden.

art. 10

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. Burgemeester en wethouders kunnen ondergoedkeuring van gedeputeerde staten bestemmings- en bebouwingsgrenzen wijzigen, met inachtneming van hetgeen hieronder is bepaald.
2. De wijziging mag alleen gronden betreffen welke het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden, waarvan eigenaar of een ander zakelijk gerechtigde om een wijziging heeft verzocht.
3. Bij de wijziging mag:
 - a. de totale oppervlakte openbaar groen niet verminderen.
 - b. de voor parkeerruimte gereserveerde oppervlakte niet verminderen.
 - c. de structuur van het hoofdwegennet, niet worden gewijzigd,
4. Alvorens tot wijziging over te gaan stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

B. Algemene bepalingen met betrekking tot een ander gebruik dan bebouwing.

art. 11

GEBRUIKSBEPALING

1. Het is niet toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken, op een wijze of tot een doel strijdig met de bij dit plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming, nadat deze is verwezenlijkt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het in het lid 1 bepaalde leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
Het in dit lid bepaalde is overeenkomstig van toepassing op de met de bestemming strijdige vormen van gebruik genoemd in artikel 3 lid 3 en artikel 13 lid 3.

C. Algemene bepalingen met betrekking tot vrijstellingen.

art. 12

VRIJSTELLINGEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het plan bepaalde voor:
 - a. de bouw van kleine utilitaire gebouwen, mits het voor bebouwing bestemde gronden betreft en met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet groter dan 3.5 m mag zijn.
 - b. het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is.

PAR. 4. OVERGANGS- STRAF- EN SLOTBEPALING

art. 13

OVERGANGSBEPALING

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig, dan wel in aanbouw was, of dat krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning kan worden gebouwd, mag:
 - a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
 - b. met ten hoogste 15 % van de oppervlakte, welke het bouwwerk had op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp-plan worden vergroot, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
 - c. geheel worden vernieuwd, zonodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk tengevolge van een calamiteit is vernield, mits de aanvraag binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot, een en ander behoudens omtrenting overeenkomstig de wet.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. het geheel vernieuwen en veranderen van bouwwerken als bedoeld in lid 1, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot.
 - b. het ingrijpend veranderen van de bouwwerken en eventueel de bestaande oppervlakten hiervan met ten hoogste 15 % uit te breiden, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot.
3. Bouwwerken en gronden, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan op andere wijze in gebruik zijn dan in dit plan is bepaald, mogen, onverminderd het bepaalde in enig wettelijk voorschrift, als zodanig in gebruik blijven, mits de bestaande afwijking op generlei wijze, ook naar de aard wordt vergroot, noch verzwakt.

Indien bovenbedoeld gebruik gedurende een tijdvak van ten minste een jaar ononderbroken is gestaakt, mag het niet worden hervat.

art. 14

STRAFBEPALING

Een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de wet op de ruimtelijke ordening is elke overtreding van het bepaalde in de artikelen 3 lid 3, 11 lid 1 en 13 lid 3 ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

art. 15

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Industrieterrein Beertsterweg 1973".