

Stadskanaal Kern

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Opzet en vorm van de planherziening	5
<b>2. De herzieningen</b>	<b>7</b>
<b>3. Detaillering van de herzieningen</b>	<b>11</b>
3.1. Algemeen	11
3.2. De afzonderlijke herzieningen	11
<b>4. Inspraak en overleg</b>	<b>25</b>
4.1. Inspraak	25
4.2. Overleg	29
<b>Bijlagen</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
BIJLAGE 1 Besluit Gedeputeerde Staten	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
<b>RAADSBESLUIT</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

# TOELICHTING



## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

De noodzaak tot het opstellen van de voorliggende herziening van het geldende bestemmingsplan Stadskanaal Kern vloeit onder andere voort uit de diverse onthoudingen van goedkeuring aan een aantal onderdelen van dit bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Groningen, bij besluit van 17 april 2007 (zie bijlage 1). Daarnaast is een aantal inzichten op het punt van de (juridische) plansystematiek veranderd; bovendien is een aantal ruimtelijke inzichten voor bepaalde plandelen veranderd.

### **1.2. Ligging plangebied**

De herzieningen - voorzover deze betrekking hebben op de plankaart - liggen binnen de begrenzing van het gebied van het bestemmingsplan Stadskanaal Kern, zie figuur 1. De begrenzing van het oorspronkelijke plangebied wordt in grote lijnen gevormd door:

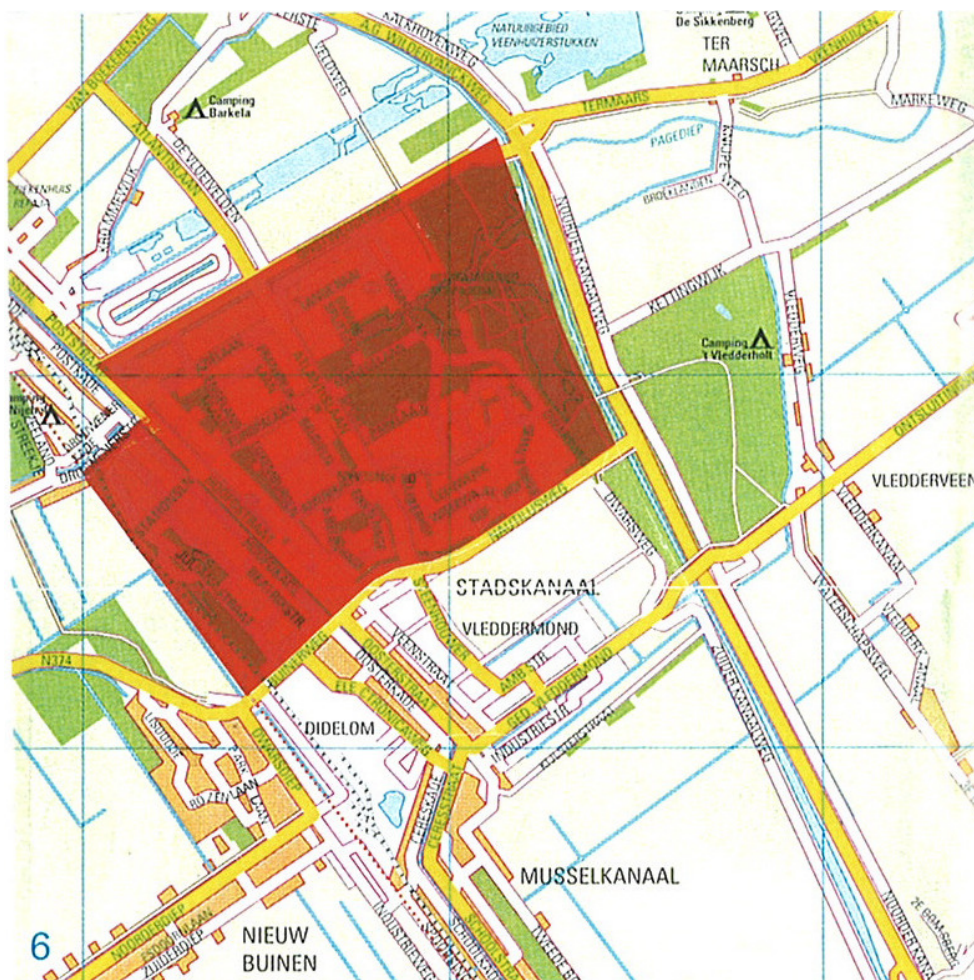
- *Noord:* het gedeelte van de Onstwedderweg tussen de N366 en het Stadskanaal en vervolgens de Drouwenerstraat;
- *Oost:* de N366;
- *Zuid:* de Nautilusweg met in het verlengde de Buinerweg;
- *West:* de gemeente-/provinciegrens tussen de Buinerweg en de Drouwenerstraat en vervolgens het gedeelte van het Stadskanaal tussen de Drouwenerstraat en de Onstwedderweg.

### **1.3. Opzet en vorm van de planherziening**

De voorliggende correctieve en partiële herziening is juridisch vertaald in de vorm van een raadsbesluit. Dit houdt in dat slechts de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Stadskanaal Kern behoeven te worden vastgesteld. In de te doorlopen procedure staan dan ook alleen de herziene kaart- en voorschriftengedeelten ter discussie, en dus niet de reeds onherroepelijke delen van het vigerende plan.

#### Plankaart

De herziene gedeelten zijn op de plankaart begrensd. Als basis is daarbij gebruik gemaakt van het oorspronkelijke bestemmingsplan, met daarin verwerkt de correctieve en partiële herzieningen, zodat de relatie tussen het vigerende plan en de planherziening duidelijk wordt. De aanpassingen gelden ook voor delen van het renvooi. Verder zijn in de correctieve en partiële herziening enige wijzigingen verwerkt die zijn ontstaan door nieuwe en voortschrijdende inzichten.



Figuur 1 De begrenzing van het plangebied

### Voorschriften

In een bijlage bij het raadsbesluit is de gewijzigde integrale tekst van de voorschriften opgenomen.

De herziene gedeelten zijn door middel van een grijsmarkering aangegeven. Verwijderde gedeelten zijn doorgehaald. Hierdoor wordt de relatie met het vigerende plan duidelijk gemaakt.

## 2. De herzieningen

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben om diverse redenen **goedkeuring onthouden** aan meerdere plandelen. Hierbij wordt nog niet ingegaan op de achtergronden van de onthouding van goedkeuring. De met rode belijning aangegeven delen betreffen (de rode belijning geeft aan dat het desbetreffende plangedeelte compleet goedkeuring is onthouden):

1. Fledderbos/hoek Maarsbroek, 3 blokken twee-onder-één-kappers, bestemming "Woondoeleinden 3";
2. een bouwlocatie voor een vrijstaande woning naast Grutto 3;
3. bij het wooncentrum Maarsheerd, van het oostelijke bouwblok de noord- en zuidflank;
4. het perceel van het bedrijf Enorm Stadskanaal BV, Hoofdstraat 98;
5. het perceel van Rotacentrum V.O.F., Poststraat 25;
6. het bedrijf van de heer Prummel, Poststraat 33/34;
7. het bouwblok ten zuiden van het Raadhuisplein voorzover dit buiten de bestaande bebouwing ligt;
8. de bestemming "Conferentiepark" voor zover het betreft het bestaande naaldbos.

De met blauwe omlijning aangegeven gedeelten betreffen (de blauwe belijning geeft aan dat aan de desbetreffende bestemming ten dele goedkeuring is onthouden):

9. de maximale bouwhoogte in het bouwblok ten noordwesten van het Raadhuisplein;
10. de wijzigingsbevoegdheid "WG" op de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op de hoek Margrietlaan/Irenelaan;
11. de wijzigingsbevoegdheid op de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op de hoek Boerendiep/Eesperantolaan;
12. de wijzigingsbevoegdheid "WG 45 m" in de bestemming "Groenvoorzieningen" ten noorden van het gemeentekantoor (Engelandlaan).

Voor wat betreft de voorschriften zijn de volgende onthoudingen van goedkeuring aan de orde:

13. de artikelen 20.1, lid a.8, 21.1, lid a.3, 22.1, lid a.6, 23.1, lid a.4, en 24.1, lid a.5 (betreft de bestemmingen "Centrumdoeleinden 1" tot en met "Centrumdoeleinden 5" ) voor wat betreft de zinsnede: "woningen, voorzover het tweede en hogere bouwlagen betreft";
14. de artikelen 25.1, lid b en 26.1, lid b (betreft de bestemmingen Detailhandelsdoeleinden 1 en 2);
15. de artikelen 28.1, lid b, 29.1, lid c en artikel 30.1, lid b (betreft de bestemmingen "Horecadoeleinden 1, 2 en 3") voor wat betreft de woorden "en hogere";
16. artikel 22.6, onder a, de zinsnede "op grond van lid 23.6";
17. artikel 24, lid 1a, onder 1, voor zover het betreft categorie 3;
18. artikel 24, lid 1a onder 4 en 5;
19. artikel 36, lid 3, voor zover het betreft de zinsnede "...en gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een horecabedrijf categorie 1, ontvangst- en of kleedruimten, opslagruimten voor dagrecreatieve attributen, gebouwen voor beheer en onderhoud en gebouwen voor het stallen en/of schutten van dieren...";
20. artikel 46, lid e.

Deze onthoudingen van goedkeuring zullen in hoofdstuk 3 gemotiveerd worden verwerkt in de voorliggende herziening.

Voor wat betreft de onthoudingen van goedkeuring is er dus sprake van een correctieve herziening. Naast deze onthoudingen van goedkeuring wenst de gemeente op **eigen initiatief** nog een aantal aanvullende herzieningen toe te passen; dit zijn de partiële herzieningen:

21. de bestemmingen "Woondoeleinden" en een aantal aanverwante bestemmingen dienen te worden herzien conform de systematiek voor woonbestemmingen en bijgebouwen in nieuwere bestemmingsplannen, zoals Stadskanaal Noord en Musselkanaal;
22. binnen de bestemming "Woondoeleinden 1, 2 en 3" dient de mogelijkheid te worden opgenomen om platte daken te kunnen realiseren;
23. de bestemming "Groenvoorzieningen" tussen de de woningen aan de Onstwedderweg, de Brabantselaan en de Dintellaan zijn vervangen door de bestemming "Woondoeleinden";
24. Hoofdstraat 120-121. De bestemming "Detailhandelsdoeleinden 2" is veranderd in de bestemming "Woondoeleinden 3" met aanduiding "invullocatie" voor 2 woningen;
25. Hoofdstraat 104. Binnen de bestemming "Detailhandelsdoeleinden 1" zijn ter plaatse de maximaal toegestane goot- en dakhoogte 4 resp. 6 meter. De toegestane maxima zijn in zoverre gewijzigd dat aan de straatzijde hogere maxima mogelijk zijn gemaakt, namelijk van resp. 6 en 9 meter;
26. binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" dient op een aantal plaatsen nader onderscheid te worden gemaakt in de toegestane maximale bouwhoogte;
27. Engelandlaan 5. Betreft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van het daar aanwezige onderdeel van het Noorderpoortcollege. Dit zal worden uitgebreid, waardoor het huidige bouwvlak niet toereikend is;
28. de veiligheidszones m.b.t. tot de LPG-installaties aan de Atlantislaan en de Verlengde Bruggade kunnen worden aangepast, omdat de doorvoer minder is dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar. De afstand kan worden teruggebracht van 45 meter naar 35 meter tot het vulpunt op basis van de Richtlijn Externe Veiligheid Inrichtingen;
29. Vlaanderenlaan 7 - 9. Het betreft de bestemming "Dienstverlening". Deze moet worden gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van de bouw van een school.
30. het gebied Maarsstee wordt afzonderlijk herzien, zodat dit buiten het voorliggende plan wordt gehouden;
31. Gelderselaan 1 en 3. Het betreft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" die qua bouwvlak dient te worden gewijzigd. Dit in verband met de nieuwe situering van de schoolgebouwen;
32. Grauwveen. Het betreft de bestemming "Dienstverlening" met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden of detailhandelsdoeleinden 2" Het bouwvlak dient te worden gesplitst conform nieuwe inzichten.
33. Oranjestraat, Van Groenewegenschool. De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" wordt vervangen door woningbouw;
34. lichte vormen van horeca in de bestemming "Centrumdoeleinden 1" dienen in een aantal gevallen eenvoudiger mogelijk te zijn dan thans;
35. verandering van bestemmingscategorie in de bestemming "Centrumdoeleinden 4" aan de Navolaan;
36. het aangeven van de bestemming "Centrumdoeleinden 4" op het perceel



- Hoofdstraat 59 in plaats van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen op de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" ter plaatse;
37. het perceel op de hoek Beneluxlaan/Navolaan heeft de bestemming "Centrumdoeleinden 4". Deze wordt omgezet in de bestemming "Centrumdoeleinden 3";
  38. de strook met de bestemming "Groenvoorzieningen" tussen de Emmalaan en de Koninginnestraat, grenzend aan de bestemming "Woondoeleinden 3, invullocatie 8 hoofdgebouwen" wordt omgezet naar bestemmingen "Woondoeleinden 3" en "Tuin";
  39. onderdelen van de bestemming "Wooncentrum" van Parkheem aan de Irenelaan;
  40. verruiming van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden 3" met 5 meter ten koste van de bestemming "Groenvoorzieningen" ten behoeve van de woningen aan de Bolsterstraat 20 t/m 30;
  41. uitbreiding van een tweetal bestemmingsvlakken "Woondoeleinden" aan beide zijkanten (noordwest en zuidoost) met 3 meter, te weten:
    - a. tussen Dr Kinglaan, Sijzenhof, Havikshorst en Arendshorst aan de zijde van de Kinglaan en Havikshorst
    - b. tussen Dr Kinglaan, Arendshorst, Valkenhorst en Valkenhorst aan de zijde van de Kinglaan en Valkenhorst;
  42. verlenging van bestemming " Woondoeleinden" naast Tussenkamp 24 en Veldhorst 25 (wijk Maarsveld);
  43. uitbreiding van het bouwvlak bij het winkelcentrum aan de Hollandselaan met bestemming " Gemengde doeleinden". Hier ontbreekt een stukje bouwvlak achter nr. 65 (op ondergrond). Dit wordt onderdeel van het bouwvlak met goot- en bouwhoogte 4 meter;
  44. het vervangen van de bestemming "Horecadoeleinden 1" aan de noordzijde van de Verlengde Brugkade (kruising Julianastraat) door de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

*In de voorschriften is nog een aantal herzieningen van algemene aard doorgevoerd.*

45. aan de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 46) is naar analogie van de overige bestemmingsplannen een vrijstelling toegevoegd om ondergeschikte bouwdelen buiten de grenzen van het bouw c.q. bestemmingsvlak te bouwen
46. de termijn van ter inzage legging van ontwerpbesluiten tot wijziging van het bestemmingsplan wordt 6 weken in plaats van 4 weken;
47. de uitsluiting van de werking van de Bouwverordening dient, naar analogie van de overige bestemmingsplannen, ook in de onderhavige herziening geregeld te worden;
48. de beperking van de oppervlakte van *bestaande* hoofdgebouwen dient, naast die in de woonbestemmingen, ook te worden aangebracht in de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden", "Gemengde doeleinden", "Centrumdoeleinden 1 tm 5", "Detailhandelsdoeleinden 1 en 2", "Dienstverlening" en "Horecadoeleinden 1 tm 3".



### **3. Detaillering van de herzieningen**

#### **3.1. Algemeen**

Het betreft in principe dusdanige herzieningen dat er als gevolg daarvan geen grote ingrepen plaats zullen gaan vinden in fysieke zin, die bij voorbaat tot het verzoeken om ontheffingen aanleiding zullen zijn. Daarom is afgezien van het doen van nadere (omgevings-)onderzoeken. Waar nodig is in de onderstaande beschrijving per afzonderlijke herziening nog eens aangegeven waarom in dat specifieke geval is afgezien van nader onderzoek, of waarom dit is gekoppeld aan een later besluitvormingsmoment.

De verwijzingen in het onderstaande zijn naar de opsomming in hoofdstuk 2.

#### **3.2. De afzonderlijke herzieningen**

Ad 1.

Goedkeuring is onthouden aan de bouwmogelijkheden ter plaatse van Fledderbos/hoek Maarsbroek zijn opgenomen. In algemene zin vloeien dit type onthoudingen van goedkeuring voort uit het feit dat de transformatie van de bestaande woningvoorraad door middel van sloop en vervangende nieuwbouw niet op schema ligt en omdat er geen convenant met de woningbouwvereniging is gesloten. De bij recht in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwcapaciteit stemt in het geheel niet overeen met het door de provincie toegekende woningbouwcontingent.

Op 21 mei 2007 heeft de raad de nota wonen 2007-2010 vastgesteld. In het hoofdstuk over de sociale thema's wordt onder andere het dorps- en wijkgericht werken toegelicht. In het hoofdstuk sociaal-fysiek wordt ingegaan op de specifieke wensen van verschillende doelgroepen van woonbeleid. In het hoofdstuk fysiek tenslotte, wordt ingegaan op de transformatieopgave waarvoor gemeente en corporaties staan. Tot en met 2010 is die transformatieopgave in een nieuw convenant met Wooncom en BCM vertaald in prestatieafspraken. Het convenant is inmiddels getekend. Voorts is het de bedoeling om binnenkort te starten met het Wijkontwikkelingsplan voor Musselkanaal.

Een en ander heeft in concreto voor de onderhavige onthouding van goedkeuring tot gevolg dat ter plaatse geen rechtstreeks bouwrecht meer zal worden gevestigd, doch een uitgesteld bouwrecht via de figuur van planwijziging. Deze kan pas plaatsvinden als de woningmarkt en de contingentering dit toelaten. Ter plaatse zal dus een bestemming "Groenvoorzieningen" worden gelegd, met een aanduiding "wijzigingsbevoegdheid woningbouw". Hieraan zijn dus onderzoeksverplichtingen gekoppeld, ook qua omgevingsonderzoek.

Ad 2.

Deze onthouding van goedkeuring aan een bouwvlak aan de Grutto 3 is ingegeven door soortgelijke overwegingen als onder 1. De planherziening is zodanig vormgegeven dat in plaats van twee bouwvlakken er één groter bouwvlak ontstaat, met bebouwing die qua volume en maatvoering past in het stedenbouwkundig geheel.

Ad 3.

Wooncentrum Maarsheerd, de noord- en zuidflank van het oostelijke bouwblok. Ook deze onthouding van goedkeuring vloeit voort uit overwegingen van contingentering van woningbouw. Het plan wordt als volgt herzien. De begrenzing van het bouwvlak aan de noordflank van het complex zal worden aangepast. De zuidflank zal eveneens de bestemming "Wooncentrum" houden, maar dan met een aanzienlijk kleiner bouwvlak, waarbinnen maximaal 20 appartementwoningen gebouwd mogen worden. Deze woningen zijn reeds in aanbouw.

Ad 4, 5 en 6.

Goedkeuring is onthouden aan de bestemming "Detailhandeldoelinden 2" voor de percelen Hoofdstraat 98, Poststraat 25 en Poststraat 33/34, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen, die neerkomen op te grote beperkingen in huidige en toekomstige bedrijfsvoering in vergelijking met het vorige bestemmingsplan. Ook vloeit de onthouding van goedkeuring voort uit het feit dat de volumineuze detailhandel ter plaatse minder dan 1500 m<sup>2</sup> aan verkoopvloeroppervlakte (vvo) meet, waardoor deze in feite is wegbestemd (volumineuze detailhandel minder dan 1500 m<sup>2</sup> vvo was uitgesloten). Door de hierdoor ontstane noodzaak om tot een detailhandelsbedrijf van meer dan 1500 m<sup>2</sup> vvo uit te (moeten) groeien, wordt een en ander in strijd geacht met het detailhandelsbeleid, waarin wordt uitgegaan van concentratie van detailhandel in het centrumgebied (waarin deze percelen niet liggen).

Voor deze situatie heeft de volgende herziening plaatsgevonden. De percelen zijn bestemd tot "Detailhandeldoelinden 1", waarbij de vestiging van supermarkten de facto wordt uitgesloten, conform de regeling voor de bestemming "Detailhandel 1" in het bestemmingsplan Musselkanaal. Hierbij dient echter volumineuze detailhandel wel mogelijk te worden gemaakt, namelijk door middel van een aanduiding "volumineuze detailhandel" met het bijbehorende voorschrift (tot een oppervlakte van maximaal 1500 m<sup>2</sup>). Dit houdt in dat de bestemming ruimer wordt, waarbij overigens de vvo voor voedings- en genotmiddelen wel wordt beperkt tot 250 m<sup>2</sup>.

Ad 7.

De onthouding van goedkeuring vloeit voort uit het feit dat niet wordt voldaan aan de vereisten van de "Volumestudie Stadskanaal" van 2002. Eén van de uitgangspunten daarvan is dat het Raadhuisplein naar de oostzijde transparant dient te blijven. De bebouwing aan de oostkant kan echter met circa 30% worden uitgebreid, hetgeen niet strookt met de genoemde studie.

Het plan wordt zodanig herzien dat deze uitbreiding wordt geschrapt.

Ad 8.

De onthouding van goedkeuring betreft het gebied met naaldbos in het gebied Pagecentrum. Dit is een verblijfsgebied voor vleermuizen. Voor aantasting daarvan is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk, waarvan niet op voorhand vaststaat dat deze zal worden verleend.

Bovendien zullen aan deze ontheffing voorwaarden moeten worden verbonden in de sfeer van een goede alternatievenstudie en zonodig een overzicht van mitigerende en compenserende maatregelen.

Het plan wordt op de volgende wijze herzien. Op dit moment is niet duidelijk hoe de eventuele aantasting van het naaldbos er uit zal komen te zien. Ook is niet duidelijk hoe de eventuele ontheffingsaanvraag er uit komt te zien. Daarom zullen de gronden ter plaatse de bestemming "Conferentiepark" krijgen (conform het vastgestelde plan), maar met de aanduiding "voorlopig bouwverbod". Dit houdt in dat pas gebouwd mag worden na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat ecologisch onderzoek is verricht.

Ad 9.

De onthouding van goedkeuring betreft de maximale hoogte van het bouwblok aan de Navolaan tegenover het Geert Teiscentrum (Stadshart). Op grond van de "Volumestudie Stadskanaal" zou aan de Navolaan een zekere transparantie van de straatwand moeten worden voorgestaan, waardoor al te massieve hoogbouw moet worden voorkomen. Incidentele hoogbouw is wel mogelijk. Het bewuste bouwblok kan over een lengte van 160 m tot maximaal 40 m hoog worden uitgebreid, waardoor de nagestreefde transparantie niet kan worden bereikt, aldus Gedeputeerde Staten.

De herziening van het plan is zodanig vormgegeven dat in het bewuste bouwblok een differentiatie van maximale bouwhoogten is aangebracht, zodanig dat slechts nog incidenteel aan of nabij de Navolaan tot een hoogte van maximaal 33, resp. 30 m kan worden gebouwd. Voor het merendeel van de bebouwing zal een maximale bouwhoogte van 14 m worden toegestaan. Op deze wijze wordt een al te massief bouwblok voorkomen. Deze differentiatie is grotendeels conform de huidige situatie.

Ad 10.

Goedkeuring is onthouden aan de bevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woongebouw". Dit vanwege het feit dat in het Wijkplan Parkwijk 2001 geen plannen zijn opgenomen voor de bedoelde locatie aan de Margrietlaan/Irenelaan. Hiermee wordt ingestemd. Wellicht dat op langere termijn een andere bestemming meer op zijn plaats is (het gebouw ter plaatse De Pauw is inmiddels geamoveerd), maar thans kan worden uitgegaan van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Het is overigens niet uitgesloten dat ter plaatse een speelgelegenheid zal worden opgericht. Dat is mogelijk binnen de regels van de bestemming.

Ad 11.

De onthouding van goedkeuring betreft de bevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" voor het perceel op de hoek Esperantolaan/Boerendiep te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden 1, 2 en 3", ten behoeve van de bouw van drie vrijstaande woningen. Reden voor de onthouden van goedkeuring is het onvoldoende zorgvuldig motiveren van de gemaakte beleidskeuze door de gemeenteraad.

In het ontwerp bestemmingsplan was namelijk nog sprake van de mogelijkheid op deze locatie een appartementencomplex te bouwen van circa 12 woningen.

Mede op basis van de ingediende zienswijzen van omwonenden heeft de gemeenteraad besloten de bebouwing te beperken tot drie vrijstaande woningen. De provincie geeft aan dat de gemeenteraad weliswaar een grote mate van beleidsvrijheid heeft in het ruimtelijk beleid, maar dat het beginsel van behoorlijk bestuur vereist dat alle belangen zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. In de argumentatie van de keuze voor drie vrijstaande woningen is volgens de provincie onvoldoende ingegaan op de belangen van de eigenaar van het perceel, de R.K. Parochie Maria Ten Hemelopneming.

In de motivering van de gemeenteraad voor de bouw van drie vrijstaande woningen is wel ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten, de woonsituatie van de bewoners aan de Flevolaan en de privacy van de bezoekers van de begraafplaats. In de motivering is niet is ingegaan op de belangen van de eigenaar van het perceel. In de beleidsafweging zijn deze echter wel degelijk meegewogen. Het gaat om de volgende aspecten.

1. Over de bouwmogelijkheden op het perceel is vanaf 1999 overleg gaande met de eigenaar. In deze periode is sprake geweest van een gunstige woningmarkt met veel vraag naar appartementen in en nabij het centrum. De gemeente heeft de eigenaar in de gelegenheid gesteld met een bouwplan te komen voor een appartementencomplex van maximaal vier bouwlagen. Dit heeft echter nimmer tot een bouwplan geleid. Een schetsplan uit 2004 is door de eigenaar niet verder uitgewerkt.
2. Vanaf 2005 is de woningmarktsituatie verslechterd. Duidelijk wordt dat de vraag naar appartementen sterk is afgenomen, zelfs in het centrum. Ook de verkoop van appartementen stagneert op het voormalige Mantinghcentrum en boven de nieuwe bibliotheek ('t Kofschip). Gezien de gewijzigde woningmarktsituatie is de bouw van appartementen op de locatie aan de Esperantolaan qua woningbouwbeleid niet gewenst.
3. Voor wat betreft de financiële consequenties van de omzetting van appartementen naar vrijstaande woningen is de conclusie dat het verschil in netto opbrengst tussen deze twee varianten gering is<sup>1</sup>).

Door de gewijzigde woningmarktsituatie is het ook in het belang van de eigenaar om te kiezen voor de bouw van vrijstaande woningen. Een keuze voor appartementen zou leiden tot een onhaalbaar plan, met grote financiële risico's, terwijl de potentiële opbrengst vergelijkbaar is met de bouw van vrijstaande woningen.

Het gevolg is dat de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid wederom in de herziening moet worden opgenomen.

Ad 12, in combinatie met 27.

Goedkeuring is onthouden aan de bevoegdheid om de bestemming "Groenvoorzieningen" te wijzigen in de bestemming "Woongebouw" met een maximale toegestane hoogte van 45 m aan de Engelandlaan, ten noorden van het gemeentehuis. Deze in het bestemmingsplan opgenomen (indirecte) woningbouwcapaciteit stemt in het geheel niet overeen met het door de provincie toegekende woningbouwcontingent.

Het bestemmingsplan wordt als volgt herzien. Ingestemd wordt met de onthouding van goedkeuring, zodat een nieuwe situatie ontstaat, ook ten aanzien van de aangrenzende aanduiding "ondergrondse parkeergarage". Deze had grotendeels betrekking op de door het bedoelde woongebouw noodzakelijke parkeercapaciteit. Deze aanduiding komt dan ook te vervallen. In plaats daarvan wordt plaats gemaakt voor een regeling waarin de huidige situatie van en enige uitbreiding van het aangrenzende Noorderpoortcollege is gewaarborgd. Dit college heeft daartoe een schetsplan ingediend. Dit kan in zijn geheel in de voorliggende herziening worden opgenomen, zodat de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" voor een groot deel in de plaats komt van de bestemming "Groenvoorzieningen".

Ad 13 en 14.

In de bestemmingen "Centrumdoeleinden 1 tm 5" en "Detailhandelsdoeleinden 1 en 2" was in lid 1 van de desbetreffende voorschriften de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft. Hieraan is goedkeuring onthouden, wederom in verband met de te grote woningbouwcapaciteit die hieruit voortvloeit.

Hiermee wordt ingestemd, zodat de voorschriften in dit opzicht worden aangepast. Hierin worden de bestaande woningen overigens wel gerespecteerd.

Ad 15.

In de bestemmingen "Horecadoeleinden 1 tm 3" was de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft. In verband met de te grote woningbouwcapaciteit die hieruit kan voortvloeien is goedkeuring onthouden aan de woorden "en hogere" in lid 1 van de desbetreffende voorschriften.

Hiermee wordt ingestemd, zodat de voorschriften in dit opzicht worden aangepast. Hierin worden de bestaande woningen overigens wel gerespecteerd.

Ad 16.

Aan de verwijzing naar artikel 23, lid 6 in artikel 22, lid 6, onder a is goedkeuring onthouden omdat dit artikel niet bestaat.

Dezelfde foutieve verwijzing komt overigens ook voor in de aanhef van artikel 22, lid 6. Bedoeld is te verwijzen naar artikel 22, lid 5.

De herziening vindt als volgt plaats: in artikel 22, lid 6 aanhef wordt "artikel 23.6" vervangen door "artikel 22.5" en in lid a wordt ingevoegd "op grond van artikel 22.5".

Ad 17.

Aan artikel 24, lid 1a, onder 1, voor zover het betreft categorie 3 is goedkeuring onthouden naar aanleiding van bezwaren van omwonenden. Het betreft de categorie waarin bijvoorbeeld disco's mogelijk zijn.

Hiermee wordt ingestemd, zodat het voorschrift in dit opzicht wordt aangepast.

Ad 18.

Aan artikel 24, lid 1a is ook goedkeuring onthouden voor wat betreft lid 4. Ook dit naar aanleiding van bezwaren van omwonenden.

Hiermee wordt ingestemd, zodat het voorschrift in dit opzicht wordt aangepast.

Ad 19.

Aan artikel 36, lid 3 (*bedoeld is lid 1*), voor zover het betreft de zinsnede "...en gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een horecabedrijf categorie 1, ontvangst- en of kleedruimten, opslagruimten voor dagrecreatieve attributen, gebouwen voor beheer en onderhoud en gebouwen voor het stallen en/of schutten van dieren..." is goedkeuring onthouden. Het betreft een onderdeel van de bestemming "Groenvoorzieningen", namelijk gronden die zijn voorzien van de aanduiding "recreatieve zone". Deze laatste aanduiding beslaat een redelijk groot oppervlak.

Het gaat om het feit dat niet vaststaat waar deze bebouwing kan worden opgericht: in principe overal binnen de gronden met de genoemde aanduiding. Dit kan aanleiding zijn tot natuurwetenschappelijke beperkingen en/of milieuhygiënische en/of infrastructurele belemmeringen.

Met de onthouding van goedkeuring wordt ingestemd. Het probleem zal worden ondervangen door in het voorschrift te werken met het begrip "bestaande gebouwen", dat ook vanwege andere overwegingen een rol speelt (zie ook ad 21). In concreto zal het onderdeel waaraan goedkeuring had moeten zijn onthouden weer aan het plan worden toegevoegd, maar met een aanvulling. Artikel 36, lid 1 onder e wordt als volgt gelezen: "...en gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een horecabedrijf categorie 1, ontvangst- en of kleedruimten, opslagruimten voor dagrecreatieve attributen, gebouwen voor beheer en onderhoud en gebouwen voor het stallen en/of schutten van dieren, voorzover het bestaande gebouwen betreft..."

Ad 20.

Aan artikel 46, lid e is goedkeuring onthouden. Het betreft de algemene vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van zendmasten en dergelijke tot een maximale hoogte van 40 m.

Aan deze vrijstellingsmogelijkheid zijn de provinciale voorwaarden niet gekoppeld, namelijk het volgen van de trits plaatsing op bestaande mast, bestaand bouwwerk, bedrijventerrein dan wel nabij verticale elementen.

In de voorliggende herziening zullen deze voorwaarden aan de vrijstelling worden verbonden.

*Naast de bovenstaande herzieningen als gevolg van de onthoudingen van goedkeuring wenst de gemeente op eigen initiatief nog een aantal aanvullende herzieningen toe te passen.*

Ad 21.



In algemene zin heeft een herziening plaatsgevonden voor de diverse *woonbestemmingen*. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een in het algemeen tamelijk gedetailleerde regeling die relatief vaak aanleiding is voor het moeten toepassen van afwijkingsprocedures. Om dit te voorkomen is in andere bestemmingsplannen in de gemeente een meer globale regeling opgenomen. Deze globalere regeling wordt ook in de onderhavige herziening opgenomen. De woonfunctie komt van alle functies binnen het plangebied het meest voor. Vanuit beheersoptiek is het met name voor deze functie belangrijk een regeling te treffen, die in meerdere mate dan in het vigerende plan op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit. De bestemmingen zijn overigens qua hoofdlijnen niet gewijzigd.

Met uitzondering van de gestapelde bouw, hebben alle bestaande, reguliere woonfuncties (woonhuizen) een bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woonhuizen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpaden, of parkeerterreintjes) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte en daken/kapvorm. Om al deze woonvormen in het kader van de digitalisering van passende regelgeving te kunnen voorzien en bovendien de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten, is er voor gekozen om voor het onderhavige plangebied een zestal woonbestemmingen te onderscheiden. Het onderscheid komt bij de verschillende bestemmingen tot uiting in de bepalingen die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zoals het aantal bouwlagen (uitgedrukt in goothoogte en bouwhoogte) en bepalingen ten aanzien van de daken (al of geen verplichte kap en dakhelling).

Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woondoeleinden:

Woondoeleinden	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met lage kap.	max 4,00 m	max 9,00 m	30°- 60°
2	één bouwlaag met hoge kap	max 4,00 m	max 11,00 m	30°- 60°
3	twee bouwlagen met kap	max 7,00 m	max 11,00 m	30°- 60°
4	één bouwlaag plat	max 4,00 m	max 4,00 m	-
5	twee bouwlagen plat	max 7,00 m	max 7,00 m	-
6	drie bouwlagen plat	max 11,00 m	max 11,00 m	-

**Om te voorkomen dat de bouwpercelen worden volgebouwd, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 50% van het bouwperceel mogen bedragen.**

Van belang is verder dat uit overwegingen van flexibiliteit is gekozen voor het systeem van bestemmingsvlakken zonder bouwvlakken, althans voor de woondoeleinden. Dit heeft mede als oorzaak het vermijden van vele vrijstellingprocedures, zoals die zich in de praktijk vaak voordoen bij een strakkere wijze van bestemmen, bij voorbeeld door middel van bouwvlakken. Daarom is gekozen voor een voorschriftmatige benadering waarin de oppervlakte van een hoofdgebouw in principe maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Verder zijn er diverse bepalingen opgenomen die onderlinge afstanden en afstanden tot perceelsgrenzen waarborgen.

In de diverse woonbestemmingen is een regeling getroffen voor grote woningen. Deze regeling komt tegemoet aan de maatschappelijke behoefte om op grotere percelen vrijstaande woningen te kunnen bouwen met een grotere oppervlakte dan de 150 m<sup>2</sup>, die in het algemeen gangbaar is. Op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 800 m<sup>2</sup> kunnen woningen tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Hiervoor is in de betreffende bestemmingsbepalingen een vrijstellingsbepaling met bijbehorende beoordelingscriteria opgenomen.

In dit verband wordt er tevens op gewezen dat voor Stadskanaal in 2004 een Welstandsnota is vastgesteld, waarin voor de diverse deelgebieden binnen de kern Stadskanaal welstandscriteria zijn ontwikkeld. Deze hangen, met name voor de oudere delen van de kern, sterk samen met cultuurhistorische gegevens. Als in de bestemmingsomschrijvingen in de diverse woon en bedrijfsbestemmingen wordt gerefereerd aan het behoud van cultuurhistorische waarden, dan wordt hiermee hoofdzakelijk bedoeld op de voorwaarden die aan de Welstandsnota moeten worden ontleend. In de voorschriften bij dit plan zijn afstemmingsbepalingen met de gemeentelijke welstandsnota opgenomen, waarin de cultuurhistorische waarden eveneens nader zijn gedefinieerd.

Voorts gelden voor elke type woondoeleinden in principe dezelfde erfbebouwingsbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en gebruiksvoorschriften. Een uitzondering is gemaakt voor de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemming "Woondoeleinden 5".

Vanwege de relatief beperkte hoogte van de hoofdgebouwen (4,00 meter) is ook de hoogte van de overige bebouwing beperkt (tot 3,00 meter). Dit om te voorkomen dat de erfbebouwing op een bouwperceel kan gaan domineren.

Vanwege de mogelijkheden die de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) bieden voor het vergunningsvrij oprichten van erfbebouwing zijn de mogelijkheden voor het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in algemene zin beperkt tot de eerder genoemde 50 m<sup>2</sup>, althans voor bouwpercelen tot 500 m<sup>2</sup>.

Bij grotere bouwpercelen neemt deze oppervlakte toe tot maximaal 90 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 2000 m<sup>2</sup>.

Een en ander houdt in dat het kaartbeeld voor wat betreft de bestemmingen "Woondoeleinden" duidelijk is aangepast.

Analoog aan de beschreven bijgebouwenregeling is de bijgebouwenregeling voor nog een aantal andere bestemmingen herzien, namelijk voor de bestemmingen

"Woondoeleinden gestapeld", "Woondoeleinden (uit te werken)", "Tuin", "Woonwagencentrum" en "Conferentiepark".

In al de bovenbeschreven regelingen is als nieuw element opgenomen het werken met het begrip "bestaand". De bedoeling hiervan is hoofdzakelijk om de bestaande situatie te fixeren en nieuwe ontwikkelingen niet zonder meer mogelijk te maken. Deze regeling heeft betrekking op de diverse bestemmingen "Woondoeleinden", maar ook op bestemmingen als "Centrumdoeleinden" (zie ad 13, 14 en 15). Hiermee wordt voornamelijk voorkomen dat het aantal woningen toeneemt. Tevens is naar analogie hiervan het begrip "bestaande" verwerkt in de bestemming "Gemengde doeleinden".

Ad 22.

In dit verband wordt de regeling voor de dakvormen eveneens herzien. Het moet mogelijk zijn om in een aantal gevallen de voorgeschreven kap te vervangen door een plat dak. Dit wordt mogelijk gemaakt door het toevoegen van een algemene vrijstelling ter zake in de voorschriften bij de bestemmingen "Woondoeleinden 1,2 en 3". Ook hierbij is van belang dat er afstemming is met de Herziene Welstandsnota 2007.

Ad 23.

Vanwege het feitelijke gebruik van de desbetreffende gronden voor woondoeleinden (achtertuin en bijbehorende gebouwtjes en achterpaden) is de bestemming "Groenvoorzieningen" tussen de de woningen aan de Onstwedderweg, de Brabantselaan en de Dintellaan vervangen door de bestemming "Woondoeleinden". De facto was deze situatie al aanwezig, zodat kan worden afgezien van omgevingsonderzoek.

Ad 24.

De herziening betreft de bestemming van het perceel Hoofdstraat 120-121. De bestemming "Detailhandelsdoeleinden 2" zal worden veranderd in de bestemming "Woondoeleinden 3" met aanduiding "invullocatie" voor 2 woningen. Dit vloeit voort uit het feit dat in het verleden ter plaatse twee woningen hebben gestaan.

Deze zijn geamoveerd ten behoeve van voornemen om ter plaatse een gebouw op te richten voor detailhandel, met op de bovenverdieping twee woningen. Hiervoor is vergunning verleend.

Thans heeft de gemeente de percelen verworven, zodat naar het oordeel van de gemeente de oude situatie kan herleven, dat wil zeggen dat de bouw van twee woningen ter plaatse de meest passende bestemming wordt geacht.

Ad 25.

De herziening betreft ook de bouwhoogten die zijn toegestaan op het perceel Hoofdstraat 104. Binnen de bestemming "Detailhandelsdoeleinden 1" zijn ter plaatse de thans maximaal toegestane goot- en dakhoogten 4 resp. 6 meter. Door de eigenaar is terecht aangevoerd dat dit te beperkend is voor de toekomstige bedrijfsvoering. Derhalve zijn de toegestane maxima in zoverre gewijzigd dat aan de straatzijde hogere maxima mogelijk zijn gemaakt, namelijk een goot- c.q.

maximale hoogte van 6, respectievelijk 9 meter.

Ad 26

Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" dient op een aantal plaatsen nader onderscheid te worden gemaakt in de toegestane maximale bouwhoogte. Dit vloeit mede voort uit de onthouding van goedkeuring die is beschreven ad 9. Deze betreft de maximale hoogte van het bouwblok aan de Navolaan tegenover het Geert Teiscentrum. Uit het hiermee verband houdende bestuurlijke overleg is voortgevloeid dat de hoogte van de overige bouwblokken met de bestemming Centrumdoeleinden kritisch zal worden beschouwd. Dit heeft er toe geleid dat over het algemeen is uitgegaan van de bestaande bouwhoogten, waardoor te grote volumevermeerderingen die thans nog niet goed op hun stedenbouwkundig en functionele merites kunnen worden beoordeeld kunnen worden voorkomen.

Ad 27.

De herziening betreft ook de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van een deel van het Noorderpoortcollege aan de Engelandlaan 5. Gebleken is dat dit college ter plaatse de oorspronkelijke bouwmogelijkheden wenst te behouden, hetgeen inhoudt dat de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" dient te worden gelegd conform de huidige situatie, met inbegrip van enige uitbreidingsmogelijkheid. Omdat het hierbij gaat om een ondergeschikte uitbreiding is afgezien van omgevingsonderzoek.

Ad 28.

De omvang van de veiligheidszones m.b.t. tot de LPG-installaties aan de Atlantislaan en de Verlengde Bruggade kan worden herzien, omdat de doorvoer van LPG ter plaatse minder is dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar. In de desbetreffende milieuvergunningen is de doorvoer van LPG beperkt tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> per jaar.

Dit houdt in dat de cirkel rond de respectievelijke vulpunten op basis van de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) kan worden teruggebracht van 45 meter naar 35 meter, hetgeen gunstig is voor de risicobenadering ter plaatse. Overigens waren het plaatsgebonden en het groepsrisico ook in de oude benadering aanvaardbaar.

Ad 29.

De herziening betreft eveneens de bestemming "Dienstverlening" aan de Vlaanderenlaan 7 - 9. Deze bestemming moet worden gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van de bouw van een school ter plaatse, namelijk de combinatie Meidoorn/Dol-fijn. Ook dienen in verband met het grotere bouwvlak enkele aanpassingen plaats te vinden aan de belendende bestemmingen, namelijk de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden". Qua stedenbouwkundige en omgevingsinvloed zullen zich geen grote veranderingen voordoen: de maximale goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.

Het maximale bebouwingspercentage wordt vergroot van 60 naar 80%. Ook in dit geval is, gelet op de geringe verandering ten opzichte van de vroeger situatie,

omgevingsonderzoek niet nodig.

Ad 30.

Het gebied Maarsstee wordt afzonderlijk herzien, zodat dit buiten het voorliggende plan wordt gehouden. Dit houdt verband met de herstructurering van dit gebied, die intensieve nadere planvorming vergt. Deze kan niet gelijk oplopen met de procedure van de voorliggende herziening, zodat de daarvoor noodzakelijke herziening in procedureel opzicht is losgekoppeld.

Ad 31.

De herziening betreft ook de regeling voor de gronden aan de Gelderselaan 1 en 3. Het gaat om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" die qua bouwvlak dient te worden gewijzigd. Dit in verband met de uitbreiding van de schoolgebouwen, die afwijkt van die in het vigerende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige en omgevingsinvloed van deze ingrepen is echter zodanig beperkt dat is afgezien van nader onderzoek ter zake. Overigens is de bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor de beschreven ontwikkeling reeds verleend.

Ad 32.

De herziening betreft ook de bestemming "Dienstverlening" met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden of detailhandelsdoeleinden 2" aan het Grauwveen. Het bouwvlak dient te worden gesplitst conform de opdeling in de herziening. Daarbij dient de desbetreffende aanduiding in stand te blijven. Dit vloeit voort uit het feit dat ter plaatse reeds een weg is aangelegd en er een gebouw voor medische doeleinden aanwezig is. Eén bouwvlak doet geen recht aan de situatie die hierdoor is ontstaan. Bovendien kan de parkeerproblematiek beter worden opgelost door het te bebouwen oppervlak te verminderen.

Ad 33.

De herziening betreft ook de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" aan de Oranjestraat.

Het gaat om de Van Groenewegenschool, die geamoveerd wordt en vervangen dient te worden door 10 woningen in de sociale huursector.

Ad 34.

De aanduiding "horecabedrijven categorie 1" binnen de bestemming "Centrumdoeleinden 1" komt te vervallen. Deze categorie wordt bij recht toegestaan in de bestemmingsomschrijving. Tevens vervalt voortvloeiend daaruit de bevoegdheid om de bestemming zodanig te wijzigen dat de aanduiding "horecadoeleinden categorie 1" van de plankaart wordt verwijderd.

Ad 35.

In verband met het voorgaande dient voor een aantal onderdelen van de bestemming "Centrumdoeleinden 4" aan de Navolaan deze te worden vervangen door de bestemming "Centrumdoeleinden 3". Dit in verband met de wens om

aldaar wel lichte horeca-activiteiten (categorie 1 en 2) toe te staan, hetgeen is uitgesloten in de bestemming "Centrumdoeleinden 4".

Ad 36.

Het concreet aangeven van de bestemming "Centrumdoeleinden 4" op het perceel Hoofdstraat 59 in plaats van de vigerende wijzigingsbevoegdheid naar wonen op de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" ter plaatse. Dit in verband met een concrete bouwaanvraag voor een gebouw voor centrumdoeleinden met een maximale hoogte van circa 23 meter. In dit gebouw zullen hoofdzakelijk kantoren en zakelijke dienstverlening worden ondergebracht, maar ook maximaal 2 woningen en op de begane grond detailhandel en eventueel horeca. Deze laatste functie betreft lichte horeca (categorie 1) en deze kan slechts via planwijziging worden verwezenlijkt. Daartoe is een aanduiding op de plankaart aangebracht. Qua omgevingsaspecten is van belang dat het gaat om een niet gezoneerde omgeving voor wat betreft verkeerslawaaï (het betreft 30 km/uur-gebieden), zodat er in dit opzicht geen belemmeringen zijn. Voor het overige kan op redelijke gronden worden verondersteld dat geen relevante ecologische en archeologische waarden aanwezig zijn: het betreft een pleintje in het stedelijk gebied, met een geroerd bodemarchief. Luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn reeds eerder onderzocht (in het kader van het bestemmingsplan Stadskanaal Kern) en op grond van die bevindingen kan eveneens worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Ook geeft de Bodeminfokaart van de provincie Groningen geen indicatie van vervuiling. Overigens zal dit laatste aspect nader worden beoordeeld bij de aanvraag om bouwvergunning.

Ad 37.

Het perceel Beneluxlaan/Navolaan heeft de bestemming "Centrumdoeleinden 4".

Deze wordt omgezet in de bestemming "Centrumdoeleinden 3" in verband met de wens om ter plaatse horeca toe te staan. In de bestemming "Centrumdoeleinden 4" is dit uitgesloten.

Ad 38.

De strook met de bestemming "Groenvoorzieningen" tussen de Emmalaan en de Koninginnestraat, grenzend aan de bestemming "Woondoeleinden 3, invullocatie 8 hoofdgebouwen" wordt omgezet naar bestemmingen "Woondoeleinden 3" en "Tuin". De facto was deze situatie al aanwezig, zodat kan worden afgezien van omgevingsonderzoek.

Ad 39.

In verband met enigszins gewijzigde inzichten is een deel van de bebouwing van Parkheem (met een maximale bouwhoogte van 10 meter) komen te vervallen. Het perceel wordt nu opgedeeld in tweeën. Het noordelijke deel van het bouwvlak blijft hetzelfde (een bouwvlak met bouwhoogte 6 meter en een bouwvlak met bouwhoogte 12 meter (en goothoogte 9 meter). Het zuidelijke bouwvlak met bouwhoogte 10 meter wordt vervangen door een nieuw bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% en een bouw- en goothoogte van 6 meter). Hier komen patio-woningen, blokjes in twee lagen, verspreid in het groen.

Ad 40. t/m 44

Het betreft hier wijzigingen ter correctie op het bestemmingsplan "Stadskanaal Kern" om de planologisch-juridische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen.

*Herzieningen van algemene aard van de voorschriften.*

Ad. 45

Aan de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 46) is naar analogie van de overige bestemmingsplannen een vrijstelling toegevoegd om ondergeschikte bouwdelen buiten de grenzen van het bouw c.q. bestemmingsvlak te bouwen.

Ad 46.

In algemene zin is in de voorschriften de termijn waarin een ontwerp-wijzigingsbesluit ter inzage ligt gewijzigd van 4 weken naar 6 weken. Deze herziening is doorgevoerd in alle desbetreffende voorschriften.

Ad 47.

De uitsluiting van de werking van de Bouwverordening, zoals die in andere bestemmingsplannen in de gemeente wel wordt toegepast, dient ook in de herziening te worden aangebracht. Dit is gebeurd in de vorm van artikel 45 van de voorschriften.

Ad 48.

Analoog aan de regeling voor de maximale oppervlakte per hoofdgebouw in de woonbestemmingen is dezelfde regeling opgenomen in de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden", "Gemengde doeleinden", "Centrumdoeleinden 1 t/m 5", "Detailhandelsdoeleinden 1 en 2", "Dienstverlening" en "Horecadoeleinden 1 tm 3". De oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.





## 4. Inspraak en overleg

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp–bestemmingsplan "Correctieve en Partiële Herziening bestemmingsplan Stadskanaal-Kern" vanaf 6 maart 2008 tot en met 17 april 2008 ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

Daarnaast is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot de in paragraaf 4.2 genoemde opmerkingen.

### 4.1. Inspraak

Onderstaand zijn samengevat de inspraakreacties op het voorontwerpplan weergegeven. Alle indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om in een persoonlijk gesprek met de portefeuillehouder een toelichting te geven.

Aansluitend aan een zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen.

#### 1. De heer M. Lubbers, Postbus 370 in Stadskanaal.

De heer Lubbers wil graag zijn winkelpand aan de Hollandselaan 45 (hoek Delflandlaan) uitbreiden, hetgeen volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is. Volgens hem was dit voorheen wel mogelijk en hij verzoekt de gemeente om de bestemming terug te brengen in die situatie.

##### *Reactie gemeente*

In het vigerende bestemmingsplan 'Stadskanaal-Kern' heeft het perceel de bestemming 'gemengde doeleinden'. Het deel van het bestemmingsvlak waar de heer Lubbers wil uitbreiden heeft geen bouwvlak. De gemeente is van mening dat het bedrijf van de heer Lubbers zich moet kunnen ontwikkelen en dat ter plaatse voldoende ruimte is om het bouwwerk uit te breiden. Om die reden is het bouwvlak van het perceel aangepast.

#### 2. A.P.S. Hospers-Dekker en P. de Graaf, Havikshorst 2 in Stadskanaal

Betrokkenen willen graag de garage uitbreiden, maar dit is niet mogelijk omdat de grond de bestemming 'Tuin' heeft. Verzoekt de gemeente dit te wijzigen.

##### *Reactie gemeente*

De bestemming van onderhavige gronden is gewijzigd in 'Woondoeleinden'.

#### 3. M.J. Abbring, Veldhorst 25 in Stadskanaal

Kan geen carport aan zijn woning bouwen, omdat de grond naast zijn woning de bestemming 'tuin' heeft. Verzoekt de gemeente dit te wijzigen.

##### *Reactie gemeente*

De bestemming van de grond naast de woning, tot aan de naastgelegen parkeerplaats, is gewijzigd in 'woondoeleinden'.

4. De heer J. Lem van het Rotacentrum, Poststraat 25 in Stadskanaal

De heer Lem wil graag de bevestiging van de gemeente dat zijn perceel aan de Poststraat 25 in Stadskanaal een algemene bestemming 'Detailhandel' heeft, met uitzondering van een supermarkt.

*Reactie gemeente*

In onderhavige bestemmingsplan heeft het perceel aan de Poststraat 25 in Stadskanaal de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden 1', met een aanduiding 'Volumineuze detailhandel' en een aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden'. Artikel 25 is hierop van toepassing en dat betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en detailhandel in motorbrandstoffen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'Volumineuze detailhandel', in welk geval volumineuze detailhandel is toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor woningen, voorzover het bestaande woningen betreft. Uit deze bestemmingsomschrijving blijkt, dat alle vormen van detailhandel op het perceel mogelijk zijn met uitzondering van detailhandel in motorbrandstoffen. Echter in de verbodsbepaling van artikel 25.4 is –niet limitatief– aangegeven dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag en verkoop van grote hoeveelheden vuurwerk en van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen (supermarkt) met een vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> niet is toegestaan. Dit laatste betekent dat het gebruik van de gronden en gebouwen voor een supermarkt is uitgesloten. Dit is opgenomen omdat het beleid van de gemeente erop is gericht om supermarkten binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' te laten vestigen. De conclusie van het voorgaande is, dat alle vormen van detailhandel op het perceel Poststraat 25 in Stadskanaal zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel in grote hoeveelheden vuurwerk, motorbrandstoffen en voedings- en genotsmiddelen (supermarkt).

5. A.D.H. Slagter, Bolsterstraat 30 in Stadskanaal

Betrokkene verzoekt de gemeente om de bestemming 'Woondoeleinden' volledig op het in eigendom zijnde perceel te leggen.

*Reactie gemeente*

De bestemming 'woondoeleinden' is aangepast aan de eigendomssituatie.

6. F. Tjarks, Bolsterstraat 28 in Stadskanaal

Betrokkene verzoekt de gemeente om de bestemming 'Woondoeleinden' volledig op het in eigendom zijnde perceel te leggen.

*Reactie gemeente*

De bestemming 'woondoeleinden' is aangepast aan de eigendomssituatie.

#### 7. De heer J. Prummel van Prummel Meubelen, Poststraat 33 in Stadskanaal

De heer Prummel is van mening dat zijn percelen aan de Poststraat 33 en 34 in Stadskanaal onbeperkte detailhandelsmogelijkheden moet hebben, waaronder ook 'Volumineuze detailhandel' met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

#### *Reactie gemeente*

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Stadskanaal–Centrum' had het perceel Poststraat 34 de bestemming 'Vrijstaande woningen' en het perceel Poststraat 33 de bestemming 'Detailhandel' zonder beperkingen. In onderhavige bestemmingsplan heeft het perceel aan de Poststraat 33 en 34 in Stadskanaal de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden 1', met een aanduiding 'Volumineuze detailhandel' en een aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden'. Artikel 25 is hierop van toepassing en dat betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en detailhandel in motorbrandstoffen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'Volumineuze detailhandel', in welk geval volumineuze detailhandel is toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor woningen, voorzover het bestaande woningen betreft. Uit deze bestemmingsomschrijving blijkt, dat alle vormen van detailhandel op het perceel mogelijk zijn met uitzondering van detailhandel in motorbrandstoffen. Echter in de verbodsbepaling van artikel 25.4 is –niet limitatief– aangegeven dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag en verkoop van grote hoeveelheden vuurwerk en van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen (supermarkt) met een vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> niet is toegestaan. Dit laatste betekent dat het gebruik van de gronden en gebouwen voor een supermarkt is uitgesloten. De conclusie van het voorgaande is, dat alle vormen van detailhandel op het perceel Poststraat 33 en 34 in Stadskanaal zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel in grote hoeveelheden vuurwerk, motorbrandstoffen en voedings- en genotsmiddelen (supermarkt). Dit is opgenomen omdat het beleid van de gemeente erop is gericht om supermarkten binnen de bestemming 'centrumdoeleinden' te laten vestigen. Dit is vastgelegd in de 'Detailhandelsstructuurvisie' van de gemeente Stadskanaal van mei 2004. Indien de heer Prummel voor de verkoop en opslag van meubelen het pand wil uitbreiden en het bouwvlak daarbij wat groter moet worden dan 1.500 m<sup>2</sup> dan wil de gemeente daar aan meewerken, mits het inpasbaar in de omgeving is.

#### 8. De heer R. Kugel, Navolaan 19 in Stadskanaal

De heer Kugel blijft graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

#### *Reactie gemeente*

De heer Kugel wordt op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkeling door toezending van de berichtgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

#### 9. De familie J. Schoenmakers, Flevolaan 14 in Stadskanaal

De familie Schoenmakers wenst een 'groene' invulling van het perceel op de hoek Boerendiep / Esperantolaan, maar kan zich vinden in een compromis, waarbij enkele woningen op het perceel worden gerealiseerd, mits samengevat:

1. ten hoogste twee vrijstaande woningen worden gebouwd, welke Boerendiep-gericht zijn. Om die reden is de familie van mening dat dit in artikel 18.6 moet worden toegevoegd;
2. rekening wordt gehouden met de naburige bewoners aan de Flevolaan;
3. rust en privacy van de begraafplaats wordt gewaarborgd;
4. vooraf onderzoek wordt verricht naar de aanwezige fauna.

Verder vraagt de familie zich af, waarom niet meteen de bestemming 'Woondoeleinden' op het perceel wordt gelegd en welke gebouwen onder de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' kunnen worden gerealiseerd.

#### *Reactie gemeente*

In het 'oude' bestemmingsplan 'Stadskanaal-Centrum' heeft het perceel op de hoek van Boerendiep en de Esperantolaan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met een aanduiding 'Tuincentrum'. Het tuincentrum is al jaren geleden ontmanteld en in onderhavige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', zonder bouwvlak.

Een 'groene' invulling vindt het Parochiebestuur Maria ten Hemelopneming Stadskanaal ongewenst. De Parochie wenst het perceel te (laten) bebouwen. De gemeente kan zich vinden in bebouwing van het perceel met vrijstaande woningen. Aan de zijde van het Boerendiep heeft het perceel een breedte van circa 60 meter. Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien vindt de gemeente een perceelsbreedte voor vrijstaande woningen van circa 20 meter gewenst. Met betrekking tot de punten 1 t/m 4 wordt het volgende opgemerkt.

1. Stedenbouwkundig gezien kan de gemeente zich vinden in drie vrijstaande woningen op onderhavige perceel. Aan artikel 18.6 is toegevoegd dat de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen zich moet richten op het Boerendiep en is het woord 'vrijstaand' toegevoegd.
2. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met de naburige bewoners aan de Flevolaan. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze dit zal gebeuren, omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan.
3. De tuinen van de nieuwe woningen zullen grenzen aan de begraafplaats. Zowel De Parochie als de nieuwe bewoners zullen naar verwachting gesteld zijn op de gewenste rust en privacy en zullen naar verwachting een bepaalde vorm van erfafscheiding realiseren, waardoor tevens de rust en privacy op de begraafplaats wordt gewaarborgd.

4. Voordat het wijzigingsplan in procedure wordt genomen zal onderzoek worden verricht naar de aanwezige fauna.

De reden dat niet meteen de bestemming 'Woondoeleinden' op het perceel wordt gelegd is, dat het Parochiebestuur nog geen concreet bouwplan heeft. aangezien het perceel niet is voorzien van een bouwvlak, kunnen er op dit moment geen gebouwen op het perceel worden gerealiseerd.

## **4.2. Overleg**

### 1. Commissie Bestemmingsplannen van de Provincie Groningen

In het bestemmingsplan "Stadskanaal Kern" is goedkeuring onthouden aan de bij recht opgenomen woningbouwcapaciteit binnen de bestemmingen centrumdoeleinden, detailhandeldoeleinden en horecadoeleinden. Dit direct bouwrecht is vervangen door een uitgesteld bouwrecht in de figuur van een wijzigingsbevoegdheid, die bovendien pas kan worden ingezet indien de omvang van de nieuwbouw in overeenstemming is met het provinciale woningbouwbeleid ter zake. Met deze constructie kan de commissie instemmen. Voor het overige heeft de commissie geen op- of aanmerkingen.

#### *Reactie gemeente*

Het verheugt de gemeente dat de Commissie Bestemmingsplannen zich kan vinden in de correctieve en partiële herziening van bestemmingsplan "Stadskanaal Kern".

### 2. Politie Groningen, district Midden/Oost.

De politie heeft geen opmerkingen over het plan.

### 3. Hulpverleningsdienst, afdeling risicobeheersing in Groningen

De HVD heeft laten weten dat door de verandering van het plaatsgebonden risico (die is opgenomen in het plan) het groepsrisico is gewijzigd. De HVD verzoekt de gemeente om dit opnieuw te berekenen.

#### *Reactie gemeente*

Het groepsrisico is opnieuw berekend en in vervolg daarop is een verantwoording van zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico in de toelichting opgenomen.

### 4. Waterschap Hunze en Aa's in Veendam

Heeft nog niet formeel schriftelijk gereageerd. Uit telefonisch overleg met het Waterschap blijkt, dat men zich kan vinden in de in de toelichting opgenomen waterparagraaf.

#### 5. KPN in Zwolle

Verzoekt de gemeente om rekening te houden met de bestaande tracés in de openbare ruimte en de eventuele plaatsing van kabelverdeelkasten van KPN. Verder wijst de KPN op het vrijhouden van straalverbindingsspaden.

#### *Reactie gemeente*

Het gaat hier om een correctieve herziening van het bestemmingsplan "Stadskanaal-Kern", waarbij de openbare ruimte nauwelijks of niet wordt gewijzigd. Er worden geen problemen verwacht voor tracés. De bestemming voor gebouwen van openbaar nut zijn niet gewijzigd. Straalverbindingsspaden bevinden zich niet in de kern van Stadskanaal, maar in Noord.

#### 6. NV Nederlandse Gasunie in Groningen

De Gasunie geeft aan dat het plaatsgebonden risico van de leiding (4 inch, 40 BAR) welke door het plangebied loopt 0 meter is. De afstand welke voor het groepsrisico in acht moet worden genomen heeft Gasunie bepaald op 30 meter.

#### *Reactie gemeente*

In de artikel 41 is opgenomen dat in de dubbelbestemming 'Openbare nutsleidingen' niet mag worden gebouwd, waarmee ruim wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Aan de afstanden voor het groepsrisico kan niet in alle gevallen worden voldaan. Echter, er is sprake van een reeds lang bestaande situatie. Ondanks de voortdurende ontwikkeling in het centrumgebied heeft zich tot op heden geen gevaarlijke of ongewenste situatie voorgedaan. Gezien de ligging van de bouwvlakken in het plangebied zal het risico (in de toekomst) niet groter worden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een zeer klein risico dat voor de gemeente acceptabel is.

===