

Wijzigingsplan “Hoofdkade 9”

NL.IMRO.0037.WZ0907.vs01

Gemeente Stadskanaal

Oktober 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	7
1.1. Doel	7
2. Ruimtelijke analyse	9
3. Bestemmingsplan	11
4. Beleid	13
4.1. Provinciaal beleid	13
4.2. Gemeentelijk beleid	13
5. Milieuaspecten	17
5.1. Ecologie	17
5.2. Water	17
5.3. Bodem	17
5.4. Wegverkeerslawaaï	17
5.5. Externe veiligheid	19
5.6. Archeologie	19
6. Juridische aspecten	21
7. Economische uitvoerbaarheid	23
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Toelichting

1. Inleiding

Gemeente Stadskanaal wil woningbouw mogelijk maken ter plaatse van het gebied aan de Hoofdkade 9 te Stadskanaal. Van toepassing is het bestemmingsplan Stadskanaal - Kern (correctieve en partiele herziening) (vastgesteld op 13 oktober 2008 en goedgekeurd op 14 april 2009) waarin het plangebied als zogenaamd wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 sub a Wro is aangewezen. Deze wijzigingsbepaling maakt het mogelijk de vigerende bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden 3 en Tuin".



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied

Het plangebied bevindt zich kadastraal in de gemeente Onstwedde, sectie G, nummer 3379. Het is een gedeelte van dat perceel en heeft de oppervlakte van 3120 m². Het plangebied zal worden opgedeeld in maximaal 4 percelen.

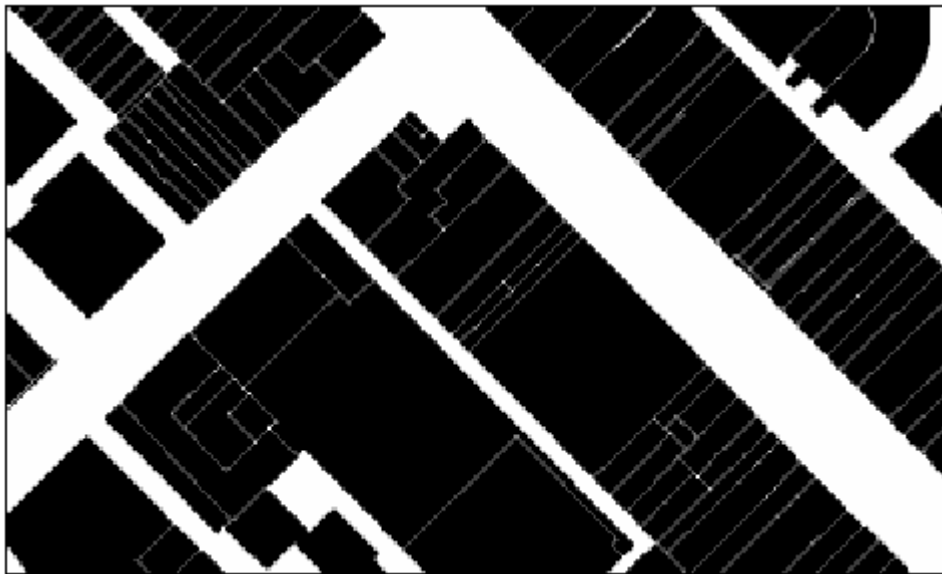
Het perceel is gelegen aan het Stadskanaal in het lint en is deels omsloten door woningen. Het perceel is gebruikt ten behoeve van een onderwijsinstelling. De opstallen van de voormalige onderwijsinstelling zijn inmiddels gesloopt. Om aansluiting op het lint te creëren is het inpassen van vrijstaande woningen aan de Hoofdkade wenselijk.

1.1. Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voorzien in een juridisch planologisch kader ten behoeve van het wijzigen van de bestemming. Deze rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is voor het kunnen doorlopen van de procedure volgens artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

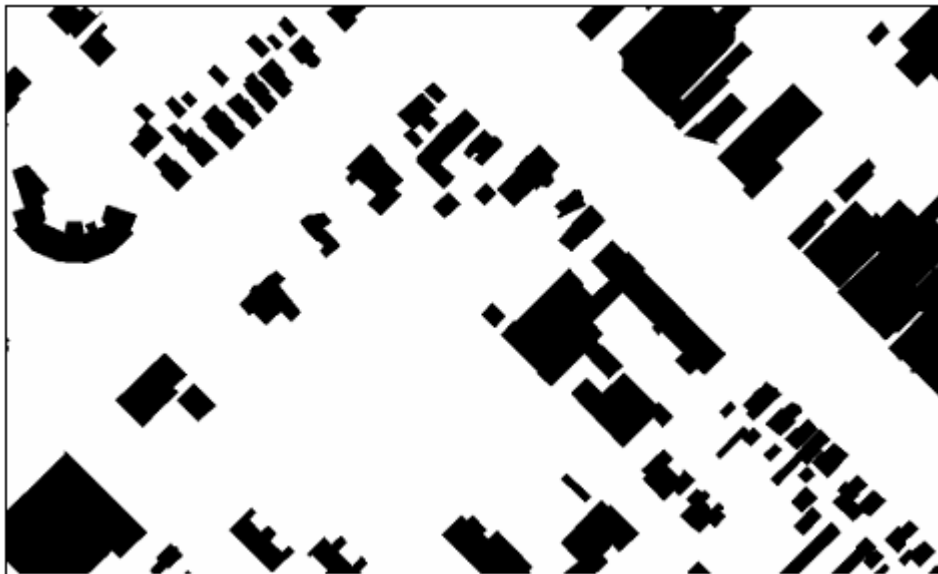
2. Ruimtelijke analyse

Stads kanaal heeft een orthogonale ruimtelijke structuur met een duidelijke herkenbare hoofdrichting. Deze hoofdrichting is afkomstig van het belangrijkste ruimtelijk element in de stad; het Stads kanaal. De verkavelingsrichting is voornamelijk haaks op het kanaal. Zoals te zien op figuur 2 is aan de Drouwenerkade een verdraaiing te zien, hier staan de kavels haaks op de Drouwernermond. Meer de wijk in krijgt het verkavelingspatroon een planmatig karakter.



Figuur 2: Verkaveling

Uit de morfologische kaart (figuur 3) is duidelijk zichtbaar dat gebouwen aan het Stads kanaal staan gesitueerd. De bebouwing aan de Hoofdkade is kleinschalig. Hierin valt op dat het schoolgebouw aan de Hoofdkade het ritme van kleinschaligheid doorbreekt. De kavels zijn diep maar de woningen zijn beperkt van omvang. Aan de Hoofdstraat hebben de kavels een vergelijkbare diepte, maar de bebouwing is grootschaliger. Hier zijn de panden aangepast aan de functies die ze herbergen.

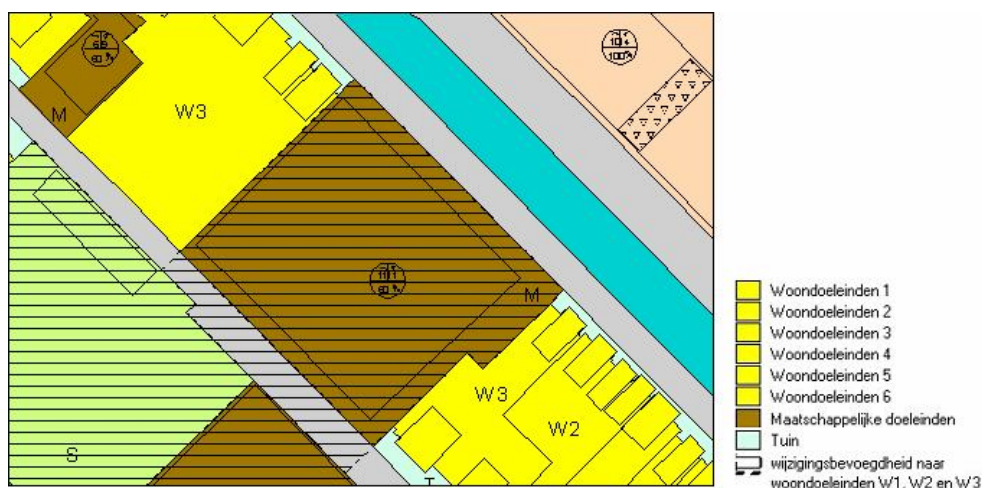


Figuur 3: Morfologische kaart omgeving Hoofdkade

Meer de wijk in is de bebouwing anders van opzet en wordt de grootschaligheid afgewisseld met kleinschaligheid. De woningen aan de Hoofdkade zijn voornamelijk klein en hebben de kaprichting dwars op de straat, uitgezonderd van enkele incidenten.

3. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen aan de Hoofdkade. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dit gebied te transformeren naar een woongebied. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat woondoeleinden 1 t/m 3 mogelijk is. Dit geeft de mogelijkheid aansluiting te creëren met de directe omgeving.



Figuur 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Stadskanaal Kern, correctieve en partiele herziening

Dit wijzigingsplan is een eerste fase naar een groter geheel. Deze fasering heeft te maken met de aanwezigheid van de berkenschool aan de Molenwijk. Fase 2 bestaat uit de gronden van dit perceel aan de Molenwijk, het voormalige tennisterrein en de locatie van de Berkenschool, deze gronden hebben dezelfde wijzigingsbevoegdheid als het terrein aan de Hoofdkade 9. Fase 2 zal aansluiting krijgen op dit wijzigingsplan. Het gebouw "De Berkenschool" dient voor maatschappelijke doeleinden. Door de onduidelijkheid rond de invulling van de berkenschool met betrekking tot de ontwikkeling is het gebied opgedeeld in 2 fasen.

4. Beleid

4.1. Provinciaal beleid

POP II

In juli 2006 is door de provincie Groningen het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) vastgesteld.

Bebouwing in de vorm van steden, dorpen, linten of verspreide agrarische bebouwing vormen een wezenlijk onderdeel van het karakteristieke Groninger landschap. In sommige gevallen draagt de bebouwing bij aan de ruimtelijke kwaliteit, in andere gevallen doet bebouwing afbreuk aan de kwaliteit. Een verhoogde aandacht voor de gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving is daarom belangrijk.

Het past binnen dit beleid deze locatie te bestemmen voor woondoeleinden. Deze ontwikkeling creëert de mogelijkheid het lint te voorzien van meer kwaliteit.

4.2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan, Stadskanaal in 2010

Het structuurplan, "De gemeente van straks: Stadskanaal in 2010", is in 1998 vastgesteld, en biedt inzicht in de verwachte en gewenste ontwikkeling binnen de gemeente Stadskanaal. Het beschrijft de ontwikkelingen tot 2010 en daarna. In het Structuurplan is aandacht voor het bouwen binnen de bestaande woonomgeving, het verwonen van het lint en het versterken van waardevolle architectonische elementen in de bebouwing langs het Stadskanaal. Het vervangen van een grootschalig, industrieel schoolgebouw, door kleinschalige woningbouw past daarom in het gemeentelijke beleid om het lint te verwonen, zoals verwoord in het Structuurplan.

Bestemmingsplan Stadskanaal - Kern

In het bestemmingsplan Stadskanaal – Kern, correctieve en partiele herziening, is aan het betreffende perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" toegekend. In het bestemmingsplan zijn, met betrekking tot het perceel, onder andere de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 18. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat;

a. (...)

b. de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Woondoeleinden 1", "Woondoeleinden 2", "Woondoeleinden 3", "Woondoeleinden 4", "Woondoeleinden 5", "Woondoeleinden 6" en/of "Woondoeleinden gestapeld", dan wel wordt gewijzigd in het op de kaart bij de wijzigingsbevoegdheid behorende woonklasse(n) en maatvoering(en), alsmede de ligging van het (de) bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:

1. op de locatie Esperantolaan/Boerediep ten hoogste drie vrijstaande woningen worden gebouwd, met de voorgevel gericht op het Boerendiep;
2. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grens-waarde;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. de te realiseren woningen in overeenstemming zijn met het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid.

Ad1.

Niet van toepassing.

Ad2.

Wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk Milieu aspecten.

Ad3.

Straat- en bebouwingsbeeld

Door het plangebied te transformeren naar een woonlocatie wordt er aansluiting gemaakt op de bestaande situatie. Aan de Hoofdkade staan voornamelijk woonhuizen gelegen in het lint. Het lint kenmerkt zich door smalle diepe kavels afgewisseld met brede diepe kavels. Door hierop aan te sluiten zal de kwaliteit van de lintbebouwing worden hersteld dan wel verbeterd. De toekomstige bebouwing in het plangebied zal moeten passen binnen het bestaande palet. Dat wil zeggen kwalitatief hoogwaardige woningen met de kap haaks op de straat. Het lint wordt daarnaast gekenmerkt door een zekere verspringende rooilijn, deze zal worden gerespecteerd.

Woonsituatie

Aan de Hoofdkade wordt voornamelijk gewoond. Door het plangebied te bestemmen met woondoeleinden wordt dit karakter versterkt.

Verkeersveiligheid

Voor de Hoofdkade geldt dat deze beide binnen de 30-km zone vallen. De Hoofdkade is een secundaire weg die alleen voor bestemmingsverkeer is bedoeld. Met de nieuwe ontwikkeling aan de Hoofdkade zal er geen wezenlijke veranderingen voordoen wat de verkeerssituatie betreft.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen die hinder van de toekomstige situatie kunnen ondervinden.

Ad4.

Deze bestemmingswijziging past binnen de contingeringsafspraken tussen de gemeente Stadskanaal en de provincie Groningen.

Conclusie

Uitvoeren van artikel 18.6 van de voorschriften betekent dat er woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen zullen moeten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen en de Flora- en Faunawet. Het plangebied ligt niet in een Speciale Beschermingszone die in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn is aangewezen. Ook is er geen sprake van een beschermde status als natuurreserveaat of natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft de mogelijkheid voor de bouw van een viertal woningen op een perceel dat voorheen volledig in beslag werd genomen door een onderwijsinstelling. Het schoolgebouw is gesloopt en vorm hierdoor geen schuilplaats meer voor gevogelte. Omdat het perceel geheel versteend is geweest, is het niet waarschijnlijk dat in het plangebied beschermde dier- en/of plantsoorten volgens de Flora- en Faunawet voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied kunnen beschermde dier- en/of plantsoorten voorkomen aan het Stadskanaal. De voorgenomen woningbouw heeft geen negatieve gevolgen op de leefmogelijkheden van deze soorten. Er is dan ook geen aanleiding om voor dit plan nader onderzoek te doen.

5.2. Water

In de vorige situatie was de oppervlakte vrijwel geheel versteend. In de toekomstige situatie zal zeer waarschijnlijk dit niet het geval zijn. Een wijziging naar woondoeleinden zal geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding in het gebied.

5.3. Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is inzicht nodig in de milieukwaliteit van de bodem van het plangebied, en dus ook voor het perceel aan de Hoofdkade 9. Uit het bodemonderzoek (B08K0275) van 12 december 2008 blijkt dat het perceel een verontreiniging kent die dermate gering is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen het realiseren van de voorgenomen bestemming.

5.4. Wegverkeerslawaaï

Het plan wordt ontwikkeld aan de Hoofdkade. De Hoofdkade is een weg waar een maximale snelheid is van 30 km/uur. Het verkeer wat gebruik maakt van de Hoofdkade bestaat voornamelijk uit bestemmingsverkeer. Aan de andere kant van het Stadskanaal ligt de Hoofdstraat. Ook deze straat is aangewezen als een 30 km gebied. Van de Hoofdstraat wordt echter zeer intensief gebruik gemaakt en is de voornaamste ontsluiting van het centrum. Met bijna 8000 voertuigen per etmaal.

30 km-zones

Op grond van de Wet geluidhinder geldt geen zoneringplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur en voor woonerven. Van belang hierbij is wel recente jurisprudentie van de Raad van State: "Het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones is misschien niet in strijd met de Wet geluidhinder, maar het verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening". Dus in de afweging of iets wel of juist niet kan moet ook bij 30 km wegen de geluidsituatie bekeken worden.

Daarnaast geeft het Bouwbesluit normen voor het binnenniveau aan. Voor verblijfsruimten van woningen mag het binnenniveau als gevolg van verkeerslawaaï niet meer dan 33 dB bedragen. Uitgangspunt bij de bepaling van dit binnenniveau is een gevelisolatie van ten minste 20 dB(A) in overeenstemming met het Bouwbesluit.

Om te bepalen of aan het binnenniveau voldaan kan worden is er berekend wat de geluidsbelasting is als gevolg van het verkeer dat gebruik maakt van de Hoofdstraat. Het gaat om een ontwikkeling van een locatie waarvan de rooilijnen nog niet bekend zijn. Daarom is op een aantal plekken de gevelbelasting berekend.

Afstand tot as van de weg	Geluidsbelasting (Lden)	Opmerking
32,2 meter	57 dB	Tot grens perceel
40,8 meter	56 dB	Tot gevel bestaande school
72,3 meter	53 dB	Gevelbelasting – Isolatie = norm
72,3 meter	48 dB	Voorkeursgrenswaarde (inclusief. correctie artikel 110g, Wet geluidhinder)

Tabel 1: Geluidsbelasting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat als er toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk zou zijn, de voorkeursgrens waarde ongeveer halverwege het perceel komt te liggen. Op deze afstand kan ook zonder akoestische voorzieningen gebouwd worden. Wanneer de gevel van de te bouwen woningen dichterbij de Hoofdstraat gerealiseerd gaat worden, dan zal bij het bouwplan aangegeven moeten op welke wijze het binnenniveau van 33 dB wordt gewaarborgd.

In de nabijheid ligt de Drouwenerstraat. Het verkeersaanbod en de afstand tot deze weg zijn respectievelijk zo laag en groot, dat de bijdrage van deze weg wegvalt ten opzichte van de Hoofdstraat.

5.5. Externe veiligheid

Gelet op de activiteiten in de omgeving, kan de locatie worden beschouwd als vrij van externe risico's. Tevens treden er door de wijziging geen veranderingen op betreffende de externe veiligheid, die belemmeringen vormen om de wijziging door te kunnen voeren.

5.6. Archeologie

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er enkele bijzonderheden in het gebied zijn. Deze bevinden zich niet in de directe omgeving van het perceel aan de Hoofdkade 9. In het plangebied zijn geen intacte archeologische sporen gelet op de ontwikkelingen die reeds hebben plaatsgevonden in het verleden. De ervaring leert dat in de veenkoloniën op dergelijke locaties geen gave archeologische vindplaatsen aanwezig zijn vanwege een te intensief menselijk gebruik in historische tijd. Gezien recent archeologisch onderzoek uit het moederplan is geen aanvullend onderzoek nodig.

Conclusie

De wijziging naar “Woondoeleinden 3 en Tuin” voor het perceel vormt geen belemmeringen ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid en de milieuaspecten. Het is een wenselijke ontwikkeling terreinen als deze in het lint met een dergelijke bestemming te transformeren naar woondoeleinden.

6. Juridische aspecten

De wijziging houdt in, dat de bestemmingsplankaart wordt gewijzigd zoals op de bijgevoegde tekening is aangegeven, en bestemmingsbepaling uit de voorschriften worden gewijzigd naar "Woondoeleinden 3 en Tuin".

Op het "Wijzigingsplan Hoofdkade 9" met de gewijzigde bestemming en plankaart zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan Stadskanaal - Kern correctieve en partiele herziening, vastgesteld op 13 oktober 2008 door de Raad van gemeente Stadskanaal en op 14 april 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten der provincie Groningen.

7. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Stadskanaal is eigenaar van de grond en kan de locatie ontwikkelen met een positief resultaat. Het is een locatie waarvoor geen infrastructurele aanpassingen nodig zijn, waardoor het plan in financieel-economische zin haalbaar wordt geacht.

Kosten bouw- en woonrijpmaken, incl. sloop schoolgebouw	-	€ 300.000
Rente en voorbereidingskosten	-	€ 50.000
Uitgeefbaar 3.000 m2 à € 150,00	+	€ 450.000
Saldo		€ 100.000

Tabel 2: Korte financiële situatie

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is tot stand gekomen in overleg met de wijkraad Parkwijk, en kan rekenen op het nodige draagvlak vanuit de wijk. De belangstelling voor wonen op deze locatie nabij het centrum van stadskanaal is al gebleken.