

Stadskanaal Kern - Molenwijk

NL.IMRO.0037.WZ1002-vs01

Gemeente Stadskanaal

Mei 2010

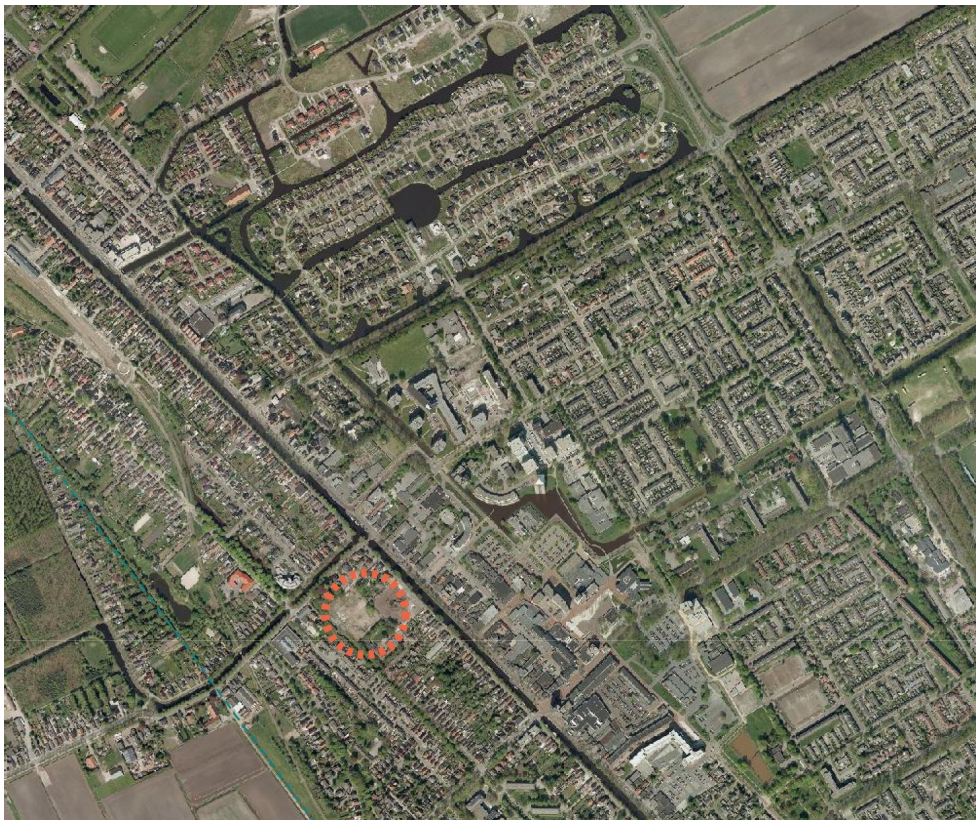
Inhoudsopgave

Toelichting	3
1. Inleiding	5
1.1. Doel	6
2. Beschrijving plangebied	7
2.1. Ruimtelijke analyse	9
3. Bestemmingsplan	11
4. Beleid	13
4.1. Provinciaal beleid	13
4.2. Gemeentelijk beleid	13
5. Milieuaspecten	15
5.1. Geluid	15
5.2. Ecologie	17
5.3. Bodem	15
5.4. Water	17
5.5. Externe veiligheid	17
5.6. Archeologie	17
6. Economische uitvoerbaarheid	19
7. Juridische aspecten	21
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Toelichting

1. Inleiding

Gemeente Stadskanaal wil woningbouw mogelijk maken ter plaatse van het gebied aan de Molenwijk 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 "Wonen 3 en Tuin".



Figuur 1: Locatie plangebied

Het plangebied bevindt zich kadastraal in de gemeente Onstwedde, sectie N , nummer 5162 en 3594 en een gedeelte van N 5160. Het plangebied heeft een oppervlakte van totaal 12.995 m². Het gebied zal worden opgedeeld in maximaal 19 percelen.

Het plangebied is in zijn geheel omsloten door woningen. Het plangebied is in het verleden gebruikt ten behoeve van onderwijs en sport. De opstallen van de voormalige onderwijsinstelling zijn inmiddels gesloopt met uitzondering van de berkenschool. Om aansluiting op de directe omgeving 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 artikel 3.6 lid 1 sub a. Wro.

2. Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in Parkwijk een wijk ten zuidwesten van het centrum. Hier stond een schoolgebouw midden in de lintbebouwing aan het Stadskanaal. Achter dit terrein, aan de Molenwijk, ligt een braak stuk terrein van de voormalige tennisvereniging en het terrein van de Berkenschool. Het oorspronkelijke gedeelte van de Berkenschool is karakteristiek en hergebruik als een klein wooncomplex lijkt een haalbare optie.



Figuur 2: Plangebied

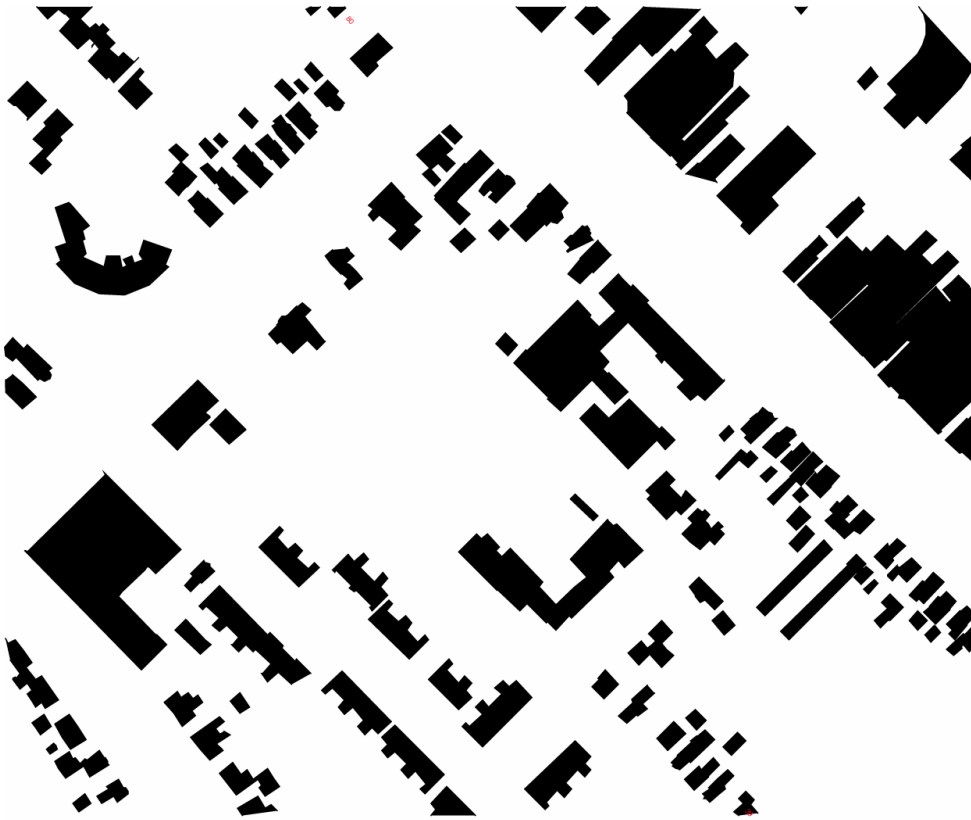
2.1. Ruimtelijke analyse

Stadskanaal heeft een orthogonale ruimtelijke structuur met een duidelijke herkenbare hoofdrichting. Deze hoofdrichting is afkomstig van het belangrijkste ruimtelijk element in de stad; het Stadskanaal. De verkavelingsrichting is voornamelijk haaks op het kanaal. Zoals te zien op figuur 3 is aan de Drouwenerkade is een verdraaiing te zien, hier staan de kavels haaks op de Drouwernermond. De kavels aan de Molenwijk hebben dezelfde richting en grootte als aan de Hoofdkade. Meer de wijk in krijgt het verkavelingspatroon meer een planmatig karakter.



Figuur 3: Verkavelingstructuur

Uit de morfologische kaart (figuur 4) is duidelijk zichtbaar dat gebouwen aan het Stads kanaal staan gesitueerd. De bebouwing aan de Hoofdkade is kleinschalig. Hierin valt op dat het gebied waar het schoolgebouw aan de Hoofdkade stond het ritme van kleinschaligheid doorbrak. 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 4: Morfologische kaart van de bebouwing

De bebouwing aan de Molenwijk heeft de zelfde kleinschaligheid als aan de Hoofdkade. Meer de wijk in is de bebouwing anders van opzet en wordt de grootschaligheid afgewisseld met kleinschaligheid. De woningen aan de Hoofdkade en Molenwijk zijn klein en hebben de kaprichting dwars op de straat. De aanwezigheid van meervoudig geschakelde woningen komt ten zuiden van de Molenwijk voor.

Groenstructuur

De omgeving van het plangebied is goed voorzien van groen. Langs de Hoofdkade staan afwisselend berken en eiken. Langs de Drouwenerstraat staan voornamelijk linden. In het plangebied zelf staan aan de voorzijde van de Berkenschool drie monumentale acacia's. De Berkenschool is omzoomd met groen in de vorm van bossage en een enkele boom. Aan de watergang de Molenwijk staan aan een zijde bomen. Deze zijn ritmisch geplaatst en vormen een nadrukkelijk groenelement in het straatbeeld. Deze laanbeplanting eindigt na de Berkenschool.

Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt via de Drouwenerstraat, Hoofdkade en de Stationslaan op de Hoofstraat ontsloten. De Molenwijk is een secundaire weg die alleen voor bestemmingsverkeer bedoeld is. De Molenwijk verbindt de stationstraat met de Drouwenerstraat. Doordat de Hoofdstraat en de Hoofdkade eenrichtingsverkeer is kan de Molenwijk als sluiproute naar Stadskanaal – Noord fungeren. Of het ook als sluiproute gebruikt wordt is niet duidelijk.

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 wonen 1 t/m 3 mogelijk is. Dit geeft de mogelijkheid aansluiting te creëren met de directe omgeving.



Figuur 5: Uitsnede van het bestemmingsplan

4. Beleid

4.1. Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft de ambitie hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie. Dit betekent voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Voor een aantrekkelijke woonomgeving zijn de leefkwaliteit en de sociale infrastructuur van groot belang. De provincie ziet graag dat er voldoende draagvlak bestaat bij bewoners voor de plannen om de leefbaarheid van hun leefomgeving te verbeteren. De provincie vindt het positief dat de wijken, buurten en dorpen steeds meer zelf hun plannen ontwikkelen.

De Provincie vindt het noodzakelijk dat het beleid voor de fysieke leefomgeving in de POP wordt gekoppeld aan de sociale aspecten zoals die zijn neergelegd in de Sociale Agenda. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningbouwplannen (mede) worden gebaseerd op een visie op de sociale structuur en de leefbaarheid. Ook vindt men belangrijk dat gemeenten met een teruglopende en in samenstelling sterk wijzigende bevolking, samen met o.a. woningcorporaties en de bevolking een visie en aanpak ontwikkelen voor de leefbaarheids- en woonvragen die uit deze ontwikkelingen voortkomen.

De provincie Groningen geeft in het uitvoeringsbesluit van de verordening aan hoeveel nieuwbouw een gemeente kan realiseren voor een periode van maximaal tien jaar. Om die reden adviseert de provincie om de ontwikkeling van bouwcapaciteit die bestemd is voor de periode daarna te blijven aansturen door bijvoorbeeld gebruik te maken van wijzigingsplannen en grondeigendom.

De plannen zoals voorgesteld in dit wijzigingsplan sluiten aan bij het provinciaal beleid. Het ontwikkelingsplan voor de Molenwijk is in samenspraak met de wijkraad en corporatie opgesteld. Het is voor de gemeente belangrijk rekening te houden met de sentimenten die leven onder de bewoners van de Parkwijk. Dit plan wordt gerealiseerd op een locatie waar behoefte is aan een ontwikkeling die woningbouw mogelijk maakt.

4.2. Gemeentelijk beleid

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;

de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid naar wonen” wordt gewijzigd in de bestemmingen “Wonen 1”, “Wonen 2”, “Wonen 3”, “Wonen 4”, “Wonen 5”, “Wonen 6” en/of “Wonen 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 Milieuaspecten.

Ad3.

Straat- en bebouwingsbeeld

Door het plangebied te transformeren naar een woonlocatie wordt er aansluiting gemaakt op de bestaande situatie. Aan de Molenwijk staan voornamelijk woonhuizen gelegen. De Molenwijk wordt gekenmerkt door smalle diepe kavels afgewisseld met brede diepe kavels. Door hierop aan te sluiten zal de kwaliteit van de Molenwijk 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.

Woonsituatie

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

Verkeersveiligheid

Voor de Molenwijk geldt dat deze binnen de 30-km zone valt. De Molenwijk is een secundaire weg die alleen voor bestemmingsverkeer is bedoeld. Met de nieuwe ontwikkeling aan de Molenwijk 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

5. Milieuaspecten

5.1. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Het plan wordt ontwikkeld aan de Molenwijk. De Molenwijk is een weg waar een maximale snelheid is van 30 km/uur. Het verkeer wat gebruik maakt van de Molenwijk bestaat voornamelijk uit bestemmingsverkeer. Er treden derhalve geen conflicten met de *Wet geluidhinder* op ten gevolge van de voorgestelde ontwikkelingen.

5.2. 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 natuurreservaat of natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft de mogelijkheid voor de bouw van een 19-tal woningen op een perceel dat voorheen volledig in beslag werd genomen door een onderwijsinstelling en een tenniscomplex. Het schoolgebouw en het tenniscomplex zijn gesloopt en vormen hierdoor geen schuilplaats meer voor gevogelte. Omdat het perceel van de voormalige school geheel versteend is geweest, en het tenniscomplex een grote mate van verharding kende, 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 en het stroompje de Molenwijk. 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.

5.3. Bodem

Aanleiding

Ter plaatse van de Molenwijk is in oktober 2009 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek zijn de plannen voor herontwikkeling van het terrein. Het terrein zal worden gebruikt voor nieuwbouw van woningen.

Bodemonderzoek

Het te onderzoeken terrein heeft een oppervlak van 14.000 m². Op een deel van het terrein is een school aanwezig en op een ander deel een voormalige tennisbaan. Tevens is een gedempte wijk aanwezig.

Tijdens het verkennende bodemonderzoek zijn ter plaatse van een tweetal boringen, nr. 17 en nr. 26, verspreid over het hele terrein sterk verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen aangetroffen. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd voor het bepalen van de omvang van de aangetroffen verontreiniging. Uit het nader onderzoek blijkt dat ter plaatse van boring nr. 17 de omvang van de sterk verhoogde gehalten beperkt is gebleven tot zo'n 10 m³ grond. Ter plaatse van boring 26 wordt de omvang van de verontreiniging geschat op 15 m³ grond.

Tijdens het bodemonderzoek is naast de bekende locatie van een gedempte wijk, nog een gedempte wijk aangetroffen. Deze staat haaks op de "bekende" gedempte wijk. Beide dempingen worden gezien als één demping. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de sliblaag op een diepte van zo'n 2 meter plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK en zware metalen. Ook in het dempingmateriaal worden plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen aangetroffen. De gehele demping wordt gezien als verontreinigd.

Voor het overige gedeelte van het terrein zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen van de onderzochte parameters.

Conclusies en aanbevelingen

Tijdens het bodemonderzoek zijn ter plaatse van twee boringen, op twee uiteenlopende plekken, sterk verhoogde gehalten aangetroffen aan PAK en zware metalen. Uit nader onderzoek blijkt dat de omvang van de aangetroffen verontreinigingen ruim onder de 25 m³ blijven. Hierdoor is geen sprake van een ernstige verontreiniging en bestaat er geen saneringsnoodzaak.

Voor het gehele terrein (uitgezonderd de gedempte wijk) kan worden geconcludeerd dat geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik van het terrein. Indien ter plaatse van deze twee boringen (nr. 17 en nr. 26) grond moet worden ontgraven is het raadzaam de vrijgekomen grond dat ernstig is verontreinigd af te voeren naar een daartoe ingerichte verwerkingsinrichting of stortplaats. Omdat geen sprake is van een ernstige verontreiniging hoeft hiervan geen melding te worden gedaan bij de provincie Groningen.

Voor de gedempte wijk geldt dat de gehele demping wordt gezien als verontreinigd. Vanwege de aangetroffen gehalten geldt ook hiervoor geen saneringsnoodzaak. Volgens de systematiek van de Wet Bodembescherming is er bij het huidige gebruik van het terrein als plaats waar kinderen spelen en het toekomstige gebruik als woning met tuin geen noodzaak voor saneren op basis van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's.

Op het moment dat er in de wijk moet worden gegraven moet rekening worden gehouden met een (deel)sanering die moet worden gemeld bij de provincie Groningen. Deze melding kan in de vorm van een zogenaamde BUS-melding.

Bodemonderzoek perceel Hoofdkade

Er is een bodemonderzoek gedaan om inzicht te krijgen in de milieukwaliteit van de bodem van het plangebied gedeelte grenzend aan de Hoofdkade. Uit het bodemonderzoek (B08K0275, bijlage 2) 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.

Reactie provincie Groningen

De provincie Groningen in haar reactie aangeven dat er in het plangebied twee gedempte sloten (wijken) zijn gelegen. De oorspronkelijke bodem van deze sloten en plaatselijk ook het dempingsmateriaal zijn in meer of mindere mate verontreinigd met zware metalen, pak en/of minerale olie. De omvang en de ernst van dit geval van bodemverontreiniging zijn echter nog niet vastgesteld tijdens dat onderzoek. Tevens geeft de provincie aan dat de locatie aan de Hoofdkade mogelijke verontreiniging kent. Er is inmiddels een vervolgonderzoek op gang gezet. Mogelijk zal blijken dat er plaatselijk gesaneerd moet worden, maar dit vormt geen belemmering ten aanzien van de beoogde woonbestemming.

5.4. Water

In de oude situatie was de oppervlakte van het perceel van het voormalig schoolgebouw vrijwel geheel verhard. Dit betekent ongeveer 5800 m² aan verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie zal het aantal van 5800 m² aan verhard oppervlak niet overschreden worden. Er worden maximaal 19 woningen in het gebied toegevoegd, waarvan 4 in een bestaand pand. Uitgaande dat elke woning 150 m² aan oppervlakte krijgt, zal het totaal (2250 m²) ver onder de oude situatie blijven. De wijziging naar woondoeleinden zal geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding in het gebied. Er is voor deze ontwikkeling een watertoets uitgevoerd (bijlage 3). Hierin heeft het waterschap Hunze en Aa's aangeven dat voor de deze ontwikkeling geen compenserende maatregelen nodig zijn. Wel zal bij de uitvoering rekening gehouden moeten worden met de waterhuishouding. Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk.

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 de Molenwijk. 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.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondverkoop 6000 m ² x 130 €/m ²	+	780.000	
Berkenschool 4 appartementen x € 25.000	+	100.000	
			880.000
Boekwaarde (incl. school)	-	500.000	
Bouwrijp	-	80.000	
Woonrijp	-	300.000	
			880.000
Saldo			0

7. 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 "Wonen 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.

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.