

**Bestemmingsplan
Blijhamsterweg 8 Winschoten,
woningbouwlocatie**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.225
September 2022
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

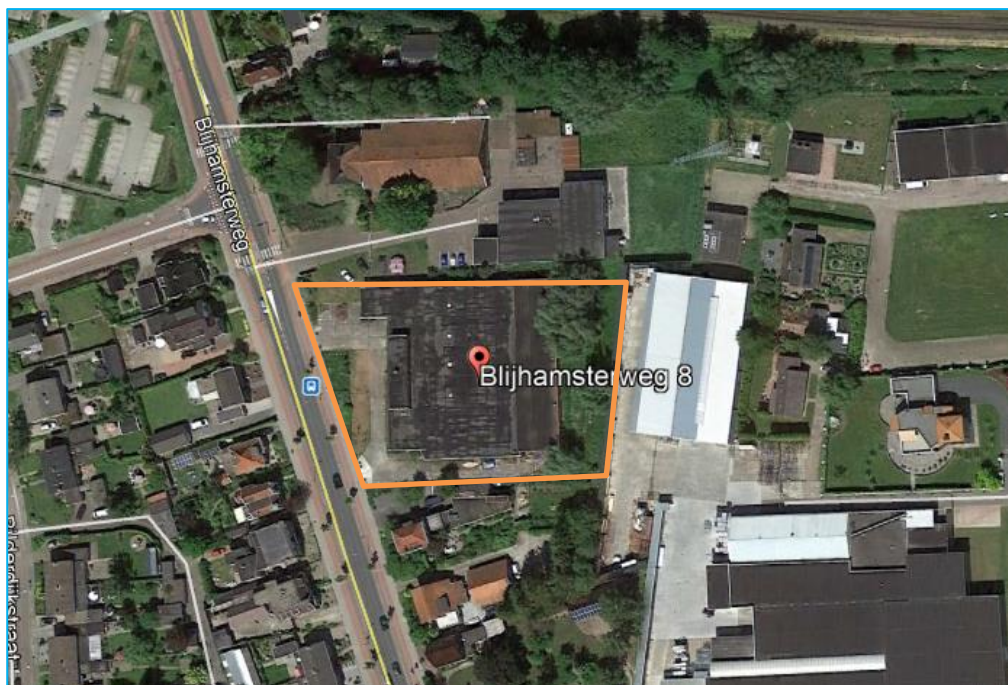
Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel.....	5
1.4 Verantwoording.....	5
1.5 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Het plangebied zelf	8
2.3 Planbeschrijving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	16
3.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1 Programma Wonen Olambt (2021 – 2026).....	17
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	22
4.1 Archeologie.....	22
4.2 Bodem.....	22
4.3 Cultuurhistorie.....	23
4.4 Ecologie.....	25
4.4.1 Gebiedsbescherming	25
4.4.2 Soortenbescherming.....	27
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	28
4.6 Geluid.....	30
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Milieu(hinder).....	32
4.9 Watertoets.....	34
4.10 M.e.r.-beoordeling	34
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6 HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING	38
6.1 Algemeen.....	38
6.2 Toelichting op de verbeelding	38
6.3 Toelichting op de planregels.....	39
6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
6.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels	39
6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	41
6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	42

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

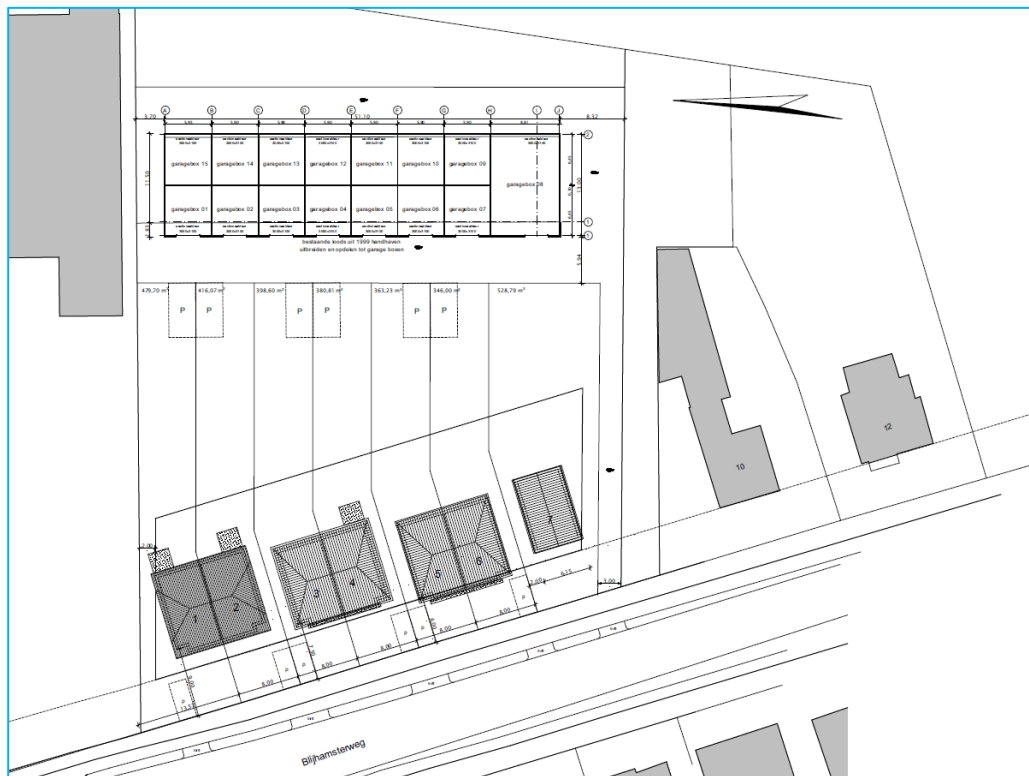
1.1 Inleiding

Aan de Blijhamsterweg 8 te Winschoten bevindt zich een bedrijfspand. Hier was het bedrijf Hoezen Wonen gevestigd, een woonwinkel. Het bedrijf is op deze locatie gestopt met de bedrijfsvoering en het perceel en de aanwezige bebouwing staat leeg. Onderstaand een weergave van de bedrijfsbebouwing die er nog staat, gevolgd door een weergave van het perceel vanuit de lucht.



Het is de bedoeling dat het bedrijfspand langs de straat wordt gesloopt en dat op deze plaats de ruimte komt voor het bouwen van maximaal 7 woningen. Van deze 7 worden er 6 woningen uitgevoerd als twee-onder-één-kap-woningen en 1 vrijstaande woning.

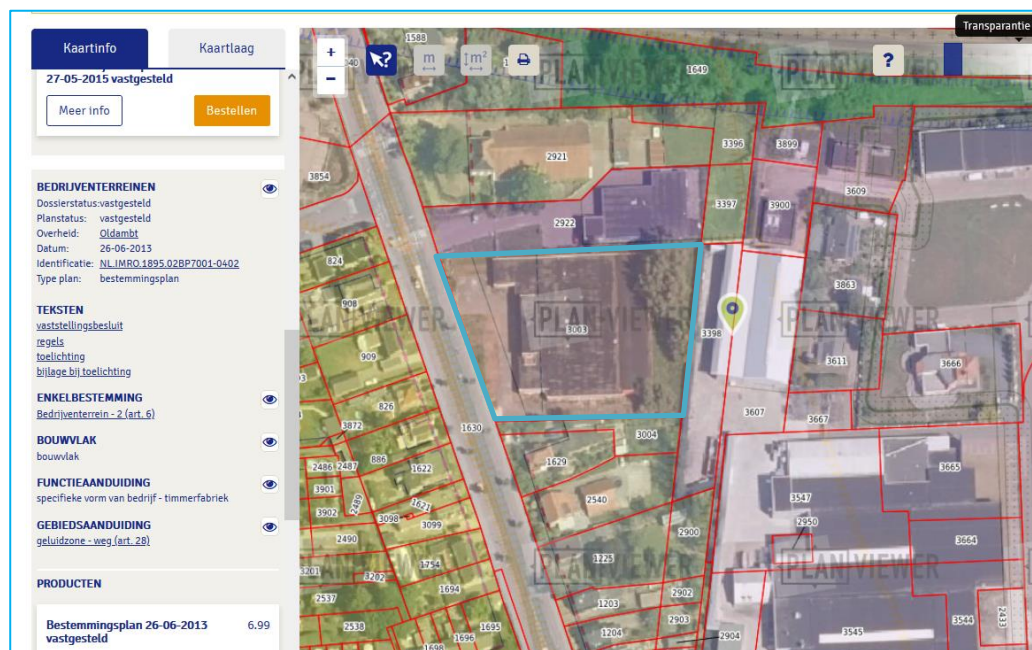
Het gebouw ‘achterop’ het perceel blijft behouden en wordt verbouwd tot garageboxen. Het is de bedoeling dat hier 15 garageboxen in worden gerealiseerd, 7 voor de bewoners van de te bouwen woningen en de andere 8 kunnen dan worden verhuurd aan derden. Onderstaand een weergave van de beoogde kavelindeling van het gewenste bouwplan. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het bouwplan.



Figuur Een weergave van de gewenste kavel- en situatietekening

1.2 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, zoals deze is vastgesteld op 26 juni 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Detailhandel – Detailhandel volumineus’ met een daarbij behorend bouwvlak. Tevens zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – weg’ en ‘geluidzone – industrie’.



Voorgenomen woningbouwplan voorziet in de bouw van zeven woningen (6 in de vorm van twee-onder-één kappers) woningen. Daarmee is het project in strijd met het bestemmingsplan, immers hier ligt een bestemming 'Detailhandel – Detailhandel volumineus'. Medewerking is mogelijk via een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan voor het afgekaderde plangebied.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot de omgeving. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Blijhamsterweg 8 te Winschoten. Winschoten is een stad in de gemeente Oldambt.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Oldambt en de ligging van Winschoten in één oogopslag

Winschoten

Winschoten is ontstaan door zijn gunstige ligging aan de Rensel, die een belangrijke handelsroute vormde tussen de stad Groningen en Münster, en door zijn ligging op een hoge en droge zandrug te midden van veen, moeras en klei. Naast de Rensel liep ten zuiden van Winschoten nog een handelsroute over het water namelijk de Pekel Aa. De Rensel was tevens van groot belang voor de afwatering. Vanuit de stad Groningen bereikte men via Winschoten Westerwolde om van daaruit langs smalle zandruggen in het veen het Saksische gebied binnen te kunnen gaan. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Winschoten daarom ook strategisch van belang, waardoor de stad een vesting werd. Er brak een periode aan waarin de macht over de stad in verschillende handen

kwam. De Spanjaarden hebben er geregeerd, maar ook de Bisschop van Münster zwaaide er de scepter.

Rond 1653 werd Winschoten beter ontsloten door het doortrekken van het Schuitendiep (Winschoterdiep). De Rensel en de Pekel Aa werden gekanaliseerd, zodat ze beter geschikt waren als trekvaart. Ook werden er betere wegen aangelegd. Maar de echte bloei van de stad kwam pas op gang in de achttiende eeuw. In de Franse tijd werd de stad aangewezen als standplaats voor de rechtbank, het kantongerecht, belastingkantoren en het kadaster. De nieuwe welgestelde bewoners van Winschoten namen initiatieven op het gebied van onderwijs en vervoersmogelijkheden. Daarnaast floreerden de handel en de industrie aan het einde van de negentiende eeuw, mede door de aanleg van de spoorwegverbinding met Groningen.

Rond 1850 was de bebouwing van Winschoten geconcentreerd rond de kerk op het Marktplein. Het inwoneraantal van de stad verdrievoudigde in de volgende honderd jaar. Een belangrijke ruimtelijke ingreep was het graven van het zogenaamde Omsnijdingskanaal ten noordoosten van het centrum (nu de Mr. D.U. Stikkerlaan) in 1880. De Binnen-Venne werd als gevolg daarvan gedempt. De Buiten-Venne werd in 1916 gedempt als gevolg van het graven van de Tramhaven. Na de omlegging van het Winschoterdiep werden de oude delen (nu de Nassaustraat en Grintweg) gedempt. In de jaren twintig breidde Winschoten met name naar de zuidkant uit. Na de Tweede Wereldoorlog verrezen in snel tempo nieuwe woonwijken ten noorden en ten westen van het centrum, eerst tussen de Mr. D.U. Stikkerlaan en Bovenburen, na 1970 ook ten noorden daarvan. Door het opvullen van de open gebieden tussen de uitvalswegen zijn straalsgewijs woonwijken ontstaan. In 1970 werd het Omsnijdingskanaal weer gedempt en verdween het water definitief uit de stad.

Ten noorden van het vroegere Winschoten lag het buurtschap Bovenburen en ten noordwesten lag Kloosterholt. Kloosterholt lag vlak tegen Heiligerlee aan en dankt zijn naam deels aan het nabij gelegen klooster. Beide buurtschappen bestaan uit oude linten die tegenwoordig geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen in het bebouwde gebied van Winschoten en Heiligerlee.

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Winschoten zichtbaar gemaakt. Het plangebied bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van Winschoten en grenst aan het bedrijventerrein Hoogebrug.



Figuur : een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Winschoten (www.topotijdreis.nl)

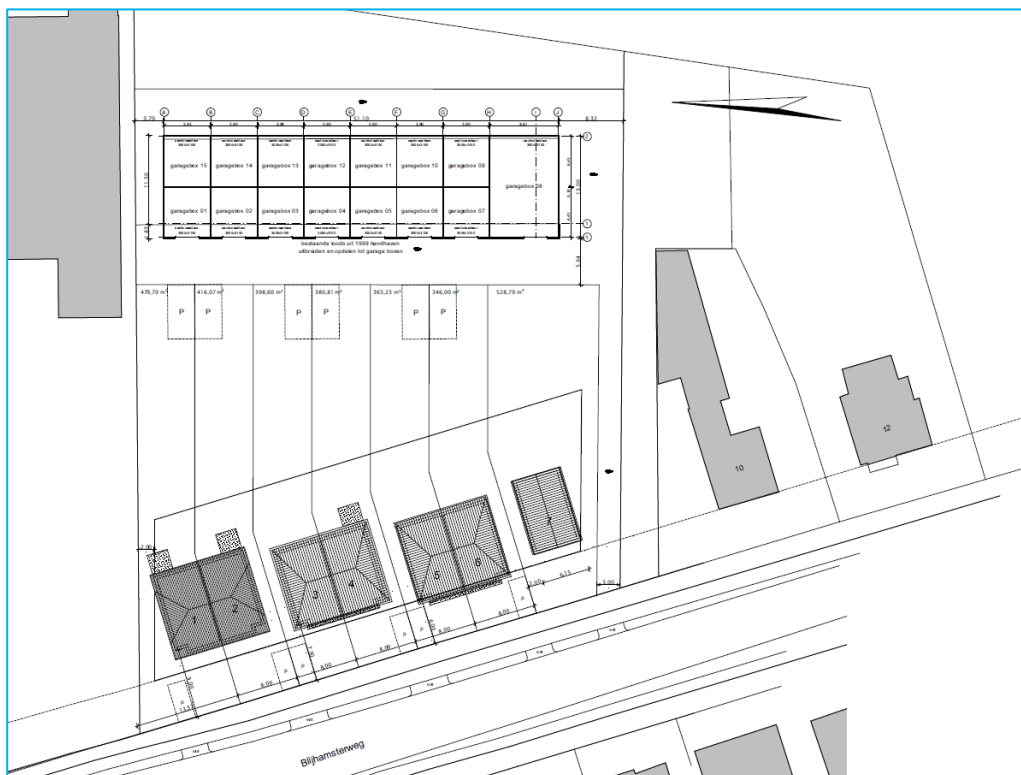
In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk bedrijvigheid en woonbebouwing gevestigd. Hierbij gaat het om verschillende categorieën bedrijven, variërend van lichte bedrijvigheid (categorie 2) tot zware bedrijvigheid (categorie 4.2). Het beleid is dat bedrijvigheid met hogere milieucategorieën meer aan de oostzijde dienen te worden gesitueerd en aan de westzijde krijgen bedrijfsactiviteiten een plaats die samengaan met de functies van de binnenstad en het wonen. Langs de Rensel en de Oosterhaven liggen verschillende laad- en loskades. Naast bedrijven zoals voor gaand beschreven, is er ook perifere detailhandel aanwezig in het plangebied. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan doe-het-zelfzaken en woonzaken. Deze zaken zijn hoofdzakelijk gevestigd ten westen van de jachthaven. Ook komt in het westelijke deel van het bedrijventerrein Reiderland veel handel voor van zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten, caravans). Langs de Blijhamsterstraat zelf komt voornamelijk wonen voor.

2.2 Het plangebied zelf

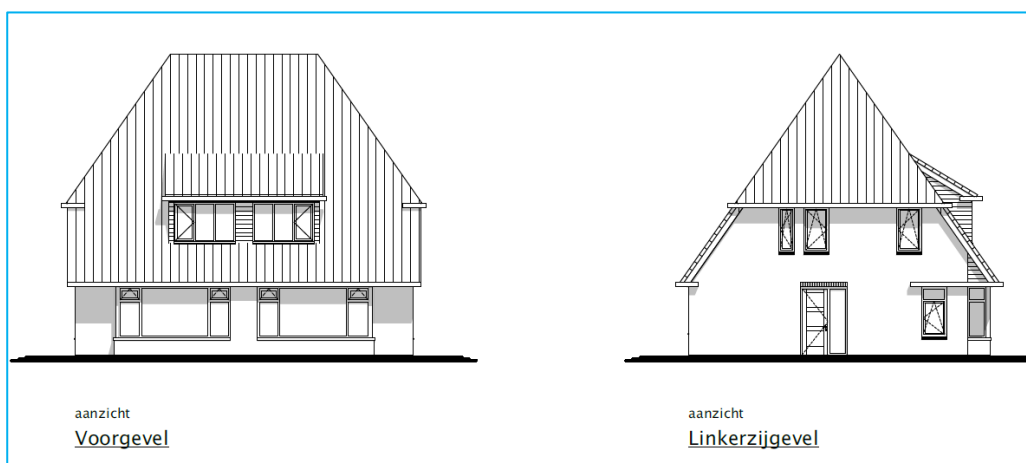
Het plangebied vormt onderdeel van het bedrijventerrein en was, zoals hiervoor ook al beschreven als voorkomende functie, in gebruik als woonzaak met bijbehorende bebouwing en erfverharding. Ook is een zelfstandige bovenwoning aanwezig.

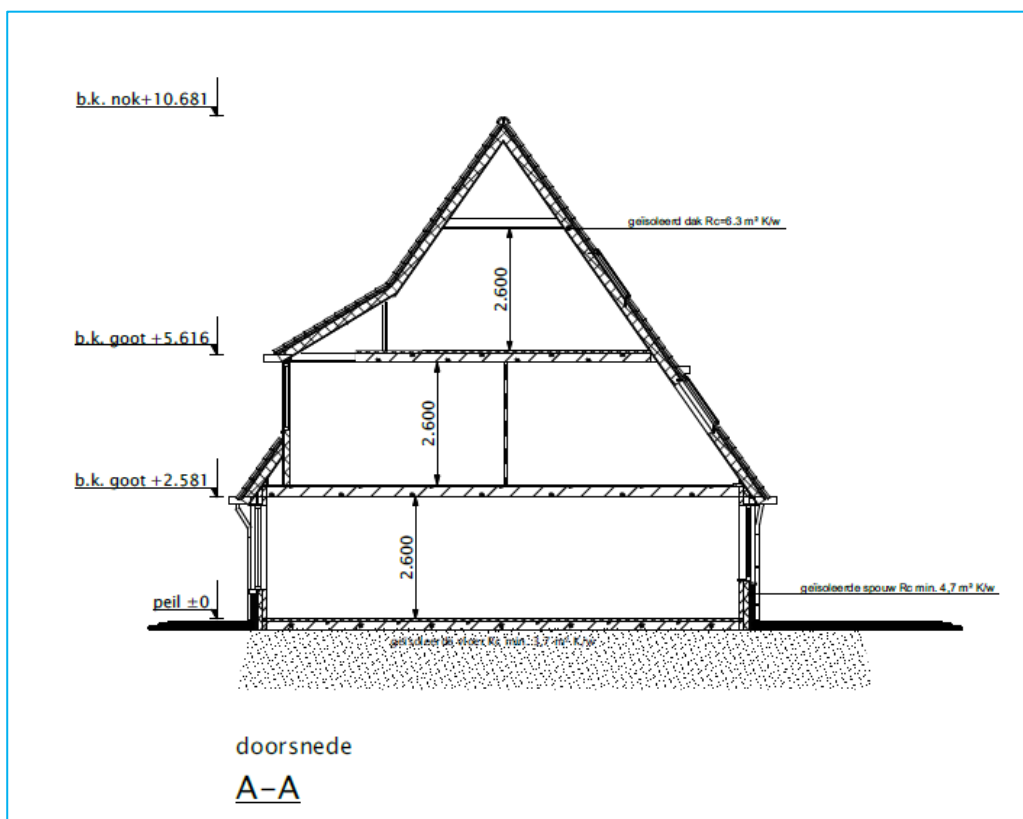
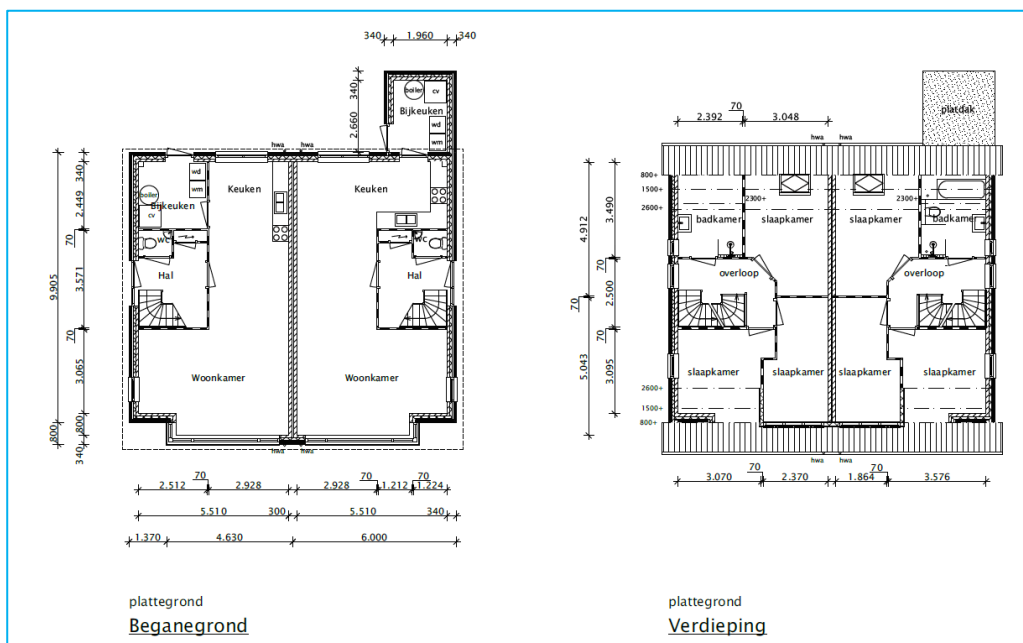
2.3 Planbeschrijving

In het plangebied worden drie blokken met twee-onder-een kapwoningen gerealiseerd en 1 vrijstaande woning. Hierna volgen mogelijke weergaven van het beoogde bouwplan. Echter het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor andere ontwerpen, zodat de daadwerkelijke bouwtekeningen kunnen afwijken. Op onderstaande weergave eerst de situatietekening van het woningbouwplan, gevolgd door de bouwtekeningen van de gewenste woningen. Eerst de vrijstaande woning, gevolgd door de tekeningen van de twee-onder-één kapwoningen. De twee-onder-één kapwoningen hebben allen een andere bouwvorm.

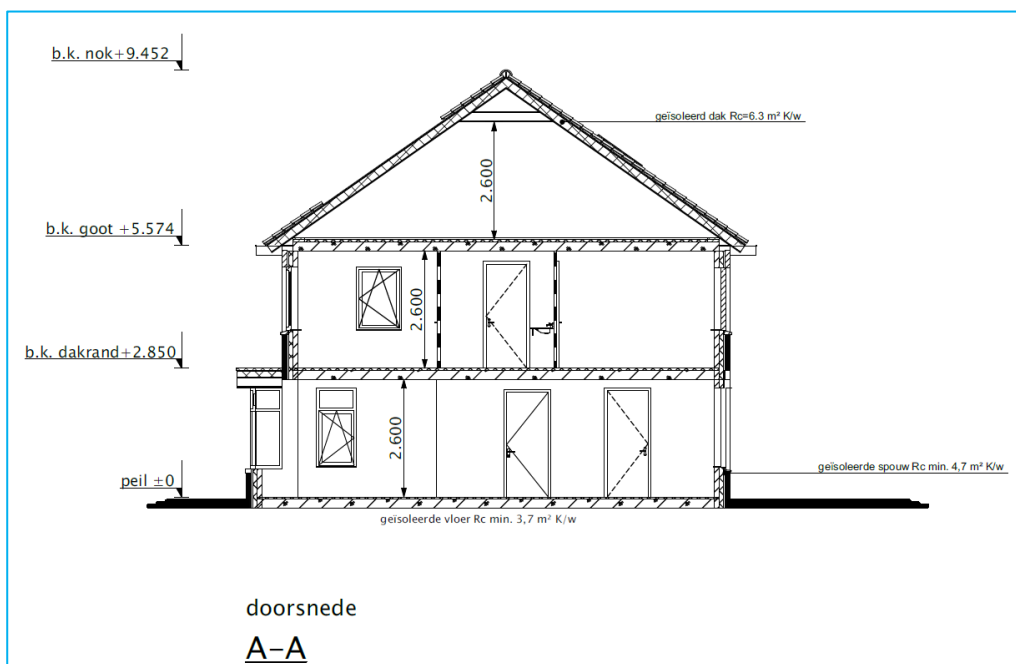
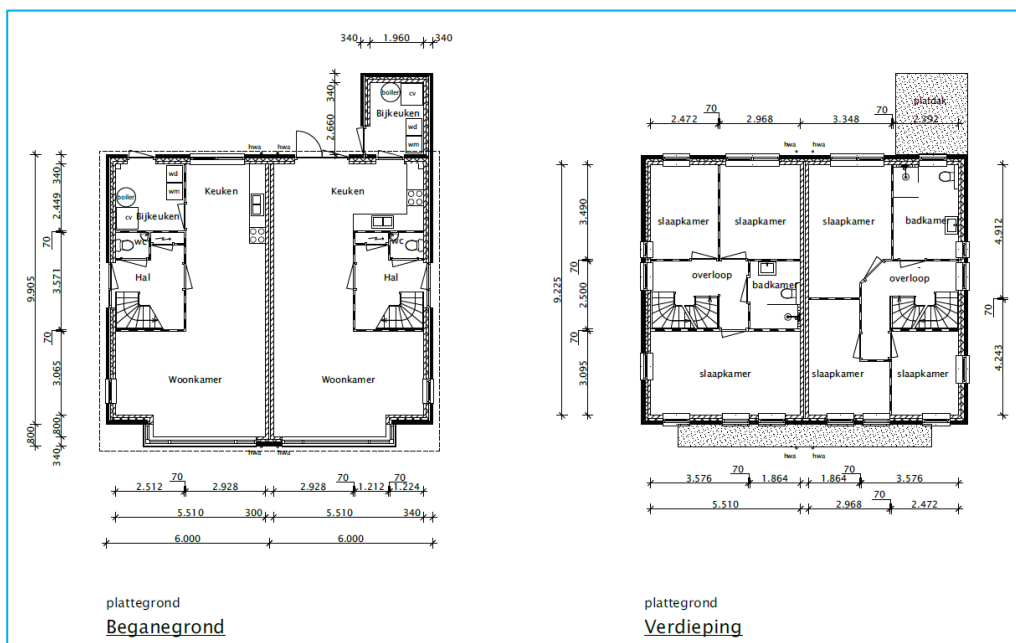
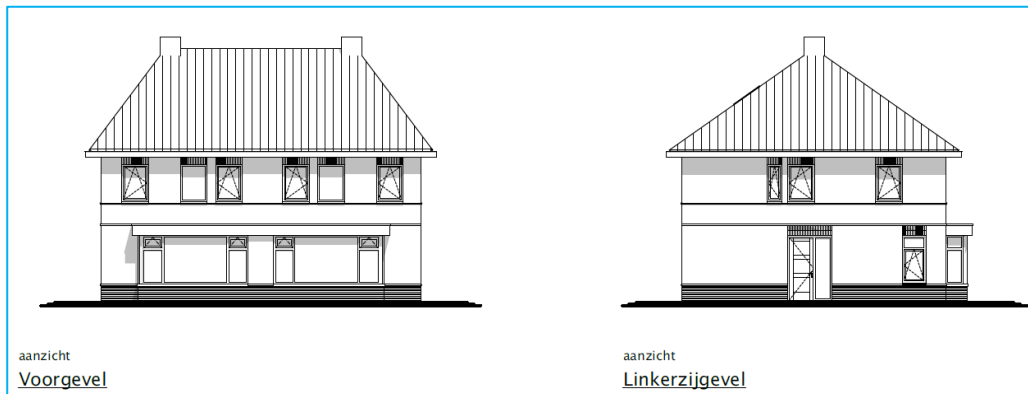


Hierna volgen de bouwtekeningen van de woningen, te beginnen bij de woningen 1 en 2, gevolgd door 3 en 4 en zo door tot en met nummer 7.

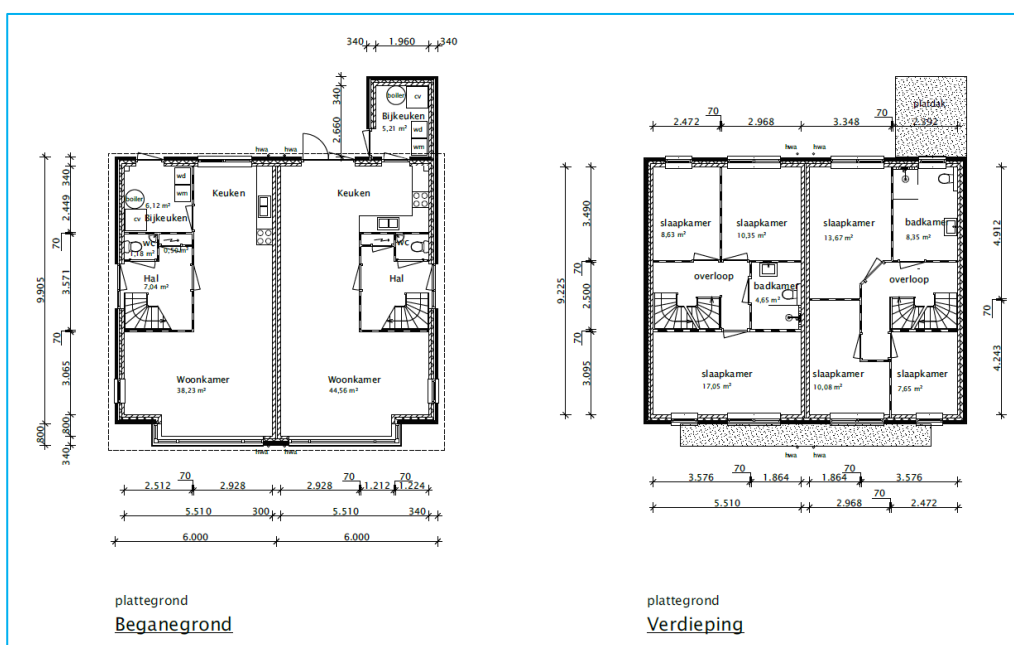
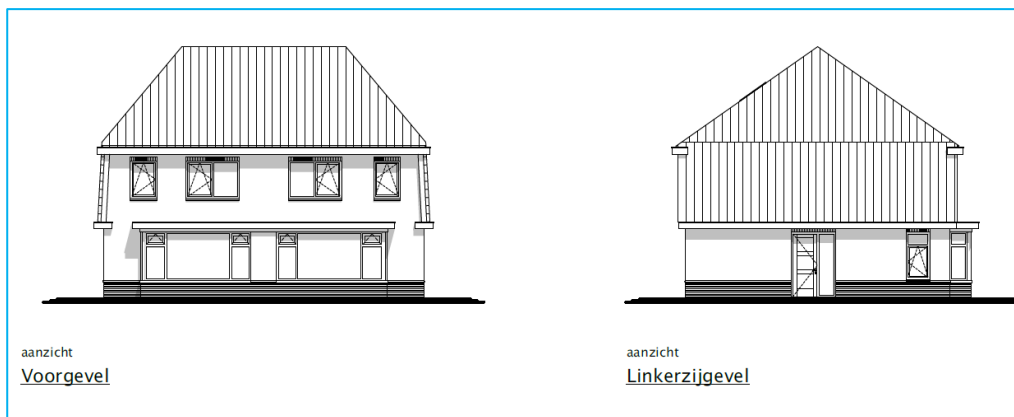


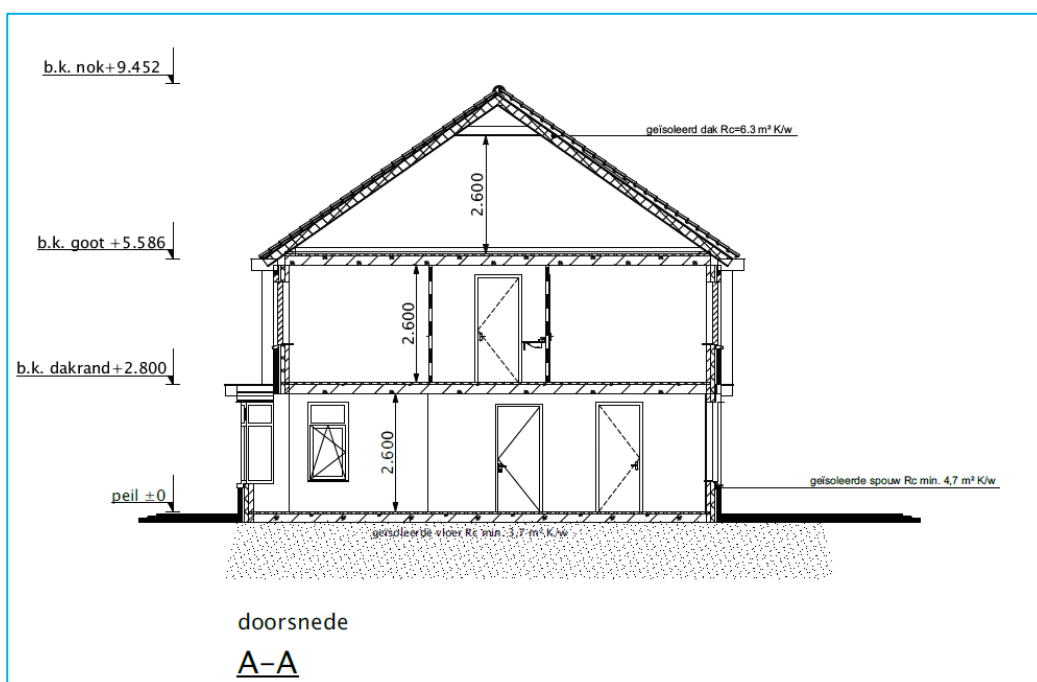


Hierna volgen deze tekeningen van de woningen 3 en 4.

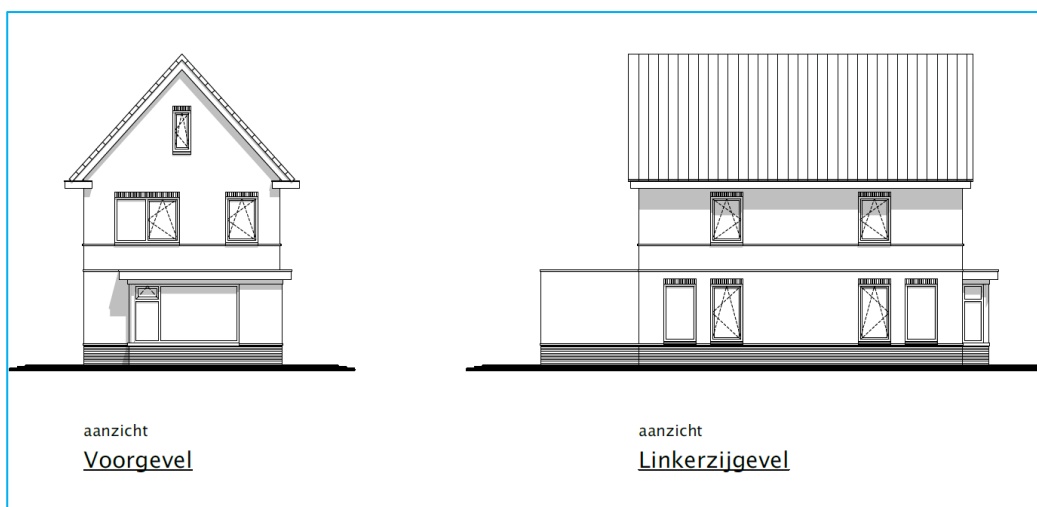


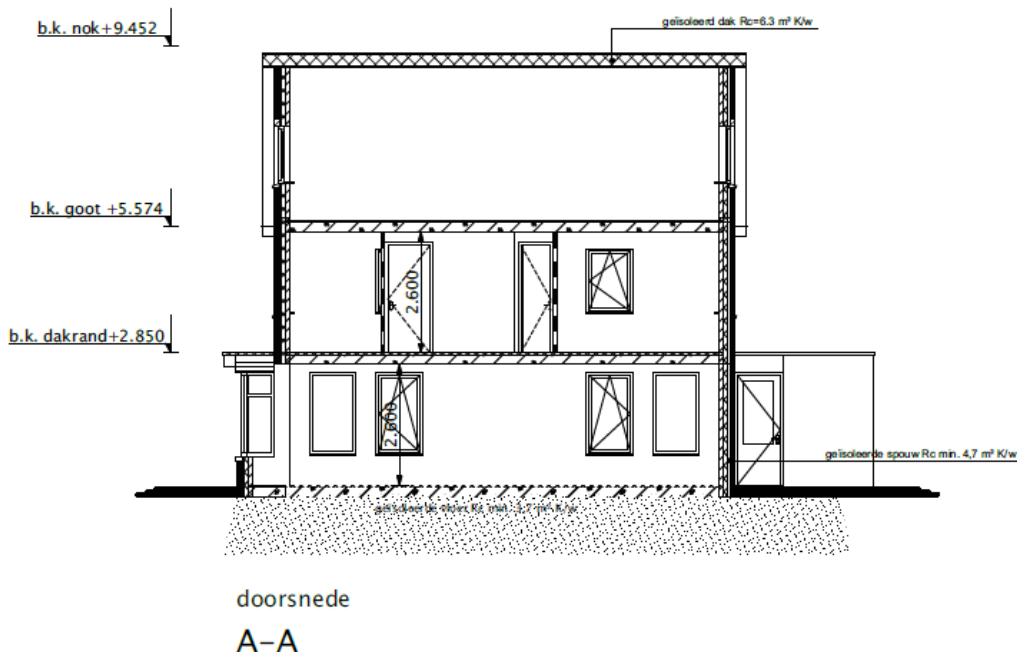
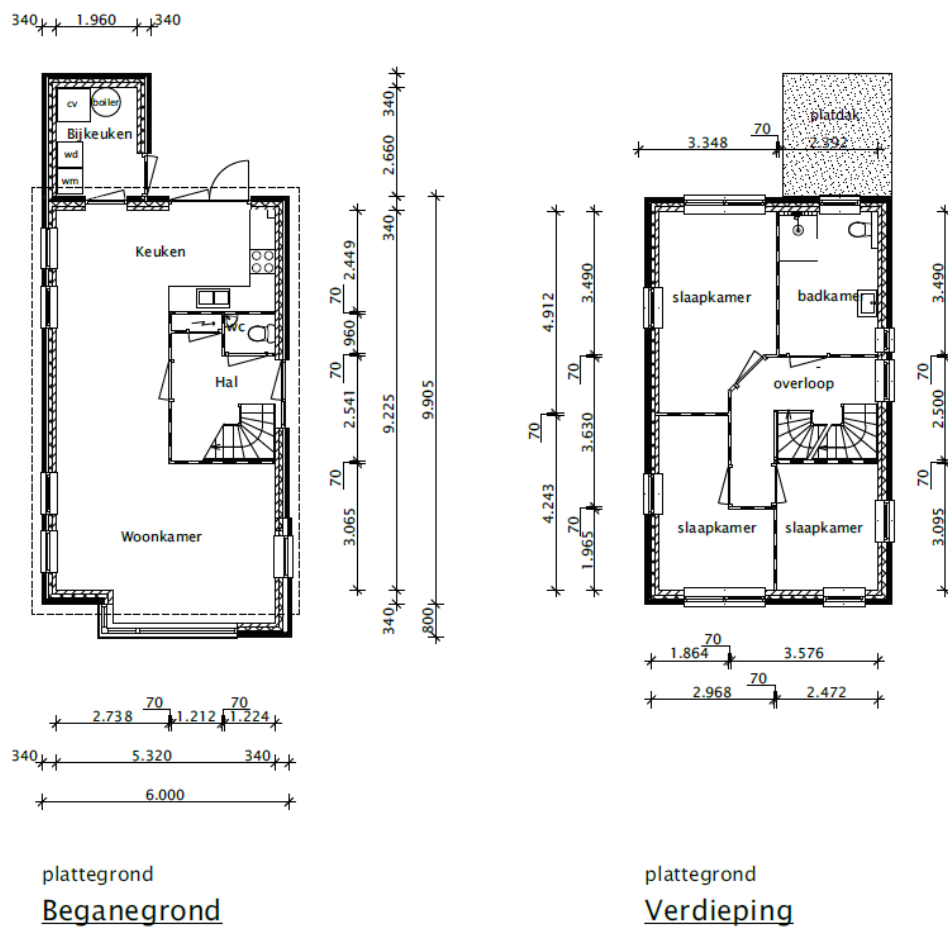
Hierna volgen dan nog de woningen 5 en 6.





Hierna volgen nog de weergaven van woning 7. Dit betreft een vrijstaande woning.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van zeven woningen, waarvan er 1 woning in het bestemmingsplan is voorzien. Met voorliggend project is sprake van toename van zes nieuwe woningen.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling gezien de geringe omvang en is daarmee verder niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er

zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.1

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang.

Woningbouw

Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijme vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 7 woningen die als passend wordt beschouwd binnen het gemeentelijke Programma Wonen 2021 - 2026, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

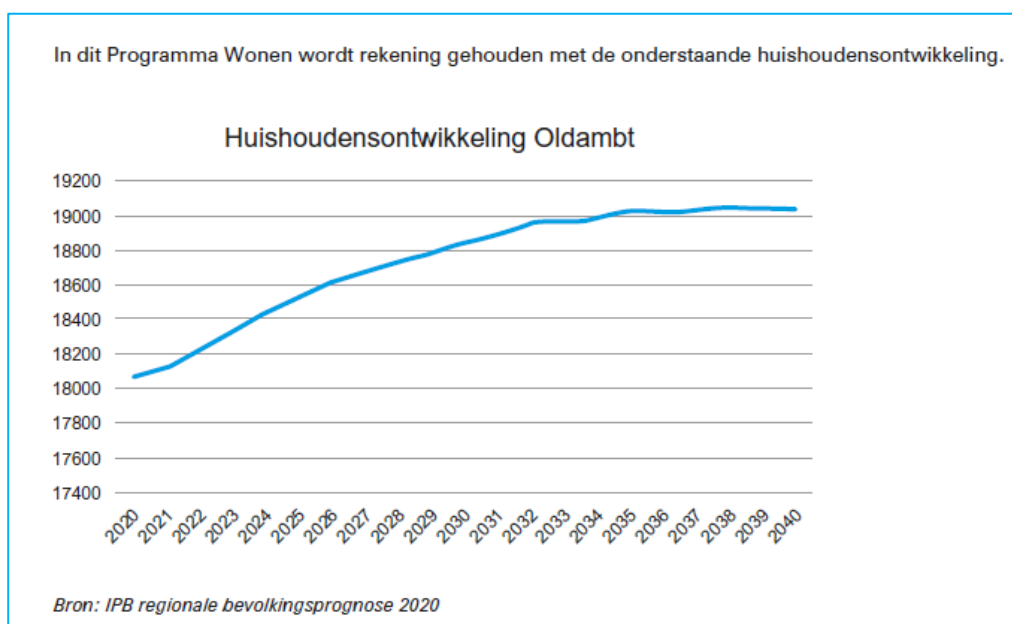
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Programma Wonen Olambt (2021 – 2026)*

De gemeente Oldambt heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het nieuwe Programma Wonen (voorheen Woonvisie). In het Programma Wonen staan de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar. Er komen meer mogelijkheden om te bouwen en de gemeente werkt hard aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen in de gemeente.

Met dit Programma Wonen wil de gemeente sturen op het beschikbaar houden van een aantrekkelijk en breed woningaanbod, passend bij de vraag. Het gaat hierbij om zowel goede en betaalbare sociale huurwoningen als toekomstbestendige koopwoningen. De gemeente kan en wil ook ruimte bieden voor nieuwbouw die bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad in Oldambt.

In totaal verwacht de gemeente Oldambt op basis van onderzochte prognoses voor de gemeente een groei van circa 700 huishoudens in de periode van 2020 tot 2030. Daarna vakt de groei af.



De gemeente wil een goed evenwicht behouden tussen de huidige woningvoorraad, wat er extra bijgebouwd kan worden en welke woningen ze in toekomst nodig hebben. Winschoten (inclusief de Blauwe Stad) wordt gerekend tot een stedelijke kern.

Ruimte voor kwaliteit

De woningmarkt in Oldambt heeft de afgelopen jaren zo goed als 'stil gestaan'. De economische recessie van ongeveer 10 jaar gelden en strakke regionale afspraken over het aantal te bouwen en te slopen woningen, hebben hierin een belangrijke rol gespeeld. In de diverse gesprekken met partners en stakeholders, maar ook in de gesprekken met bewoners, werd de onvrede over deze situatie nadrukkelijk aan de orde gesteld. Uit al die gesprekken kwam de wens en ambitie naar voren om meer mogelijkheden voor het toevoegen van kwalitatief goede nieuwbouw, inclusief het toevoegen van woningen in bestaande panden, toe te staan. Hiermee worden de dynamiek en doorstroming van de Oldambtster woningmarkt bevorderd. Die wens is vertaald in dit Programma Wonen.

Kwalitatieve nieuwbouw

Om de woningvoorraad in Oldambt vitaal te houden, wil de gemeente ruimte bieden voor woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de lange termijn kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt. Het gaat hierbij om initiatieven die vooral in kwalitatieve zin een toevoeging vormen voor de bestaande voorraad, die aansluiten bij bestaande tekorten of anticiperen op de veranderende vraag in de (nabije) toekomst. Daarbij wordt zowel naar locatie als woningtypologie gekeken. Deze aanpak wordt de Product Markt Combinatie-strategie genoemd.

De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. Nieuwe woningen – waaronder ook nieuw toe te voegen woningen in bestaande gebouwen – worden in Oldambt in principe alleen op structuurversterkende plekken gebouwd. De nieuwbouwruijnte die in de gemeente beschikbaar is moet 'zo optimaal mogelijk' gebruikt worden. Het toevoegen van woningen op een bepaalde plek kan die locatie versterken. De gemeente wil de beschikbare nieuwbouwruijnte daarom

zo veel mogelijk op die plekken inzetten waar dit versterkende effect zo maximaal mogelijk zal optreden.

Aantallen

Op basis van de actuele regionale bevolkingsprognoses wordt de komende tien jaar ruimte gecreëerd om in de gemeente Oldambt circa 850 extra nieuwe woningen toe te voegen (inclusief woningen in bestaande gebouwen). In de bestaande bestemmingsplannen zitten nog bouw mogelijkheden voor het toevoegen van circa 200 woningen.

Woningen die in Blauwestad worden gebouwd vallen buiten deze aantallen. Niet alle plannen zijn echter nog actueel of wenselijk. De gemeente verwacht daarom dat hiervan nog circa 100 woningen⁴ gerealiseerd kunnen worden. De overige bouw mogelijkheden zullen uit de bestemmingplannen worden gehaald. Voor dit zogenaamde deprogrammeren zal de gemeente gebruik maken van het afwegingskader structuurversterking en dient de PMC-strategie als basis. In totaal is er op basis van de huidige huishoudensprognoses in de gemeente Oldambt ruimte voor het toevoegen van circa 950 woningen (100 in bestaande plannen en 850 nieuw toe te voegen), verdeeld over de komende 10 jaar.

Product Markt Combinatie-strategie

De gemeente Oldambt gaat werken met een Product Markt Combinatie (PMC)-strategie. Dit is een goed instrument omdat het de gemeente in staat stelt zich vrijer te bewegen en beter in te spelen op veranderende omstandigheden. De PMC-strategie houdt in dat wordt gekeken naar een combinatie van de woningtypologie (bijv. vrijstaand, rijwoning, twee-onder-een kap, appartement), de plek waar deze woning staat en de fysiek ruimtelijke context (gebiedseigen kwaliteiten) in de meest brede zin.

Zo kan een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende woonwensen per kern. Bovendien kan per PMC bekeken worden in hoeverre er behoefte is aan het toevoegen van woningen of dat er misschien een overschot van een bepaald type woningen ontstaat.

De huurprijscategorieën in dit Programma Wonen zijn goedkope huur (alle huurwoningen onder de huurtoeslaggrens), middeldure huur (woning tussen de liberalisatiegrens en circa € 1000,- per maand) en dure huur (alle woningen boven € 1000,- per maand).

Voor Winschoten, als stedelijke kern, geldt onderstaande PMC-strategie:

Stedelijke kern: Winschoten	
Strategie:	
Extra nieuwbouwmogelijkheden: circa 550	
Verwachte sloopopgave (op termijn): circa 120	
Woningtype	Stedelijke kern
Winschoten	
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Groei
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Groei
Koop nultrede diverse prijsklassen	Groei
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Groei
Dure huur nultrede	Groei

Winschoten heeft als enige stedelijke kern in de gemeente een bijzondere positie. Er is een uitgebreid aanbod van voorzieningen voor zowel de dagelijkse behoeften als aanvullende functies. Dat maakt Winschoten tot een populair woonmilieu binnen de gemeente Oldambt en maakt dat Winschoten een regionale functie op de woningmarkt heeft.

De bijzondere plek van Winschoten op de Oldambtster woningmarkt is zichtbaar in de verwachte vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Vooral de vraag naar levensloopgeschikte woningen valt op. Dit heeft er mee te maken dat Winschoten, door de aanwezigheid van voorzieningen, een populaire vestigingsplaats voor ouderen en alleenstaanden is.

De ontwikkelingen in de demografie en vraagontwikkeling in markt maken dat veruit het grootste deel van de nieuwbouw gericht zal zijn op locaties in en om het centrum van Winschoten. In Winschoten is het de opgave om te komen tot aantrekkelijke woningen die de binnenstad versterken. Vooral voor senioren en jongeren biedt de binnenstad een fijn thuis. Bovendien is ook hier de landelijke trend van afnemende vraag naar winkelloppervlak al jaren zichtbaar. Deze combinatie maakt dat er in en om het centrum van Winschoten relatief veel winkelpanden leeg staan en om een andere bestemming/invulling vragen.

Voor dit plan geldt dat een herontwikkeling van deze locatie ten goede komt aan het straatbeeld en er sprake is van een gewenste structuurversterking ter plaatse. De

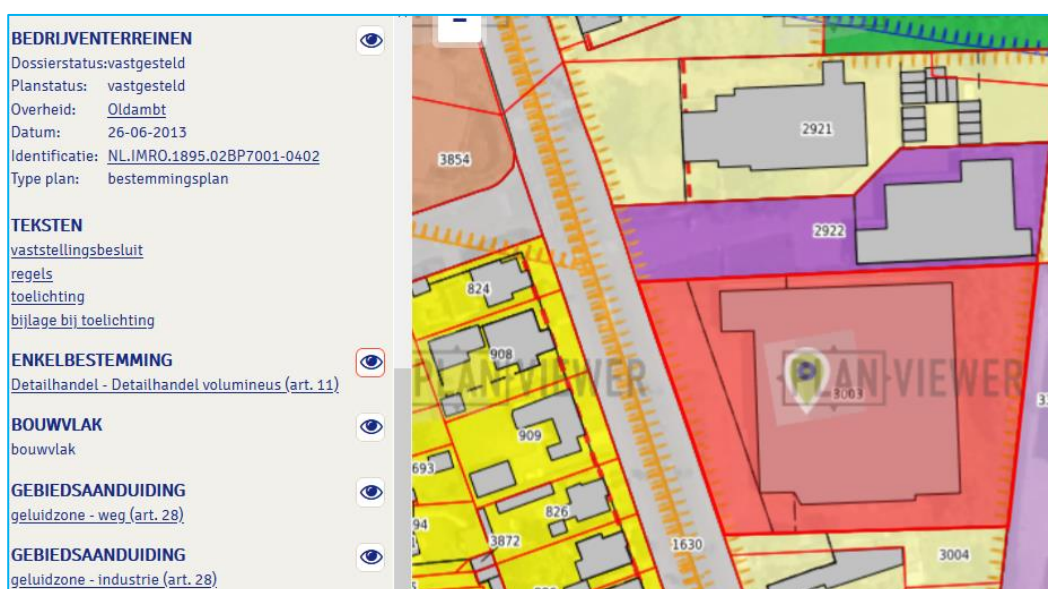
entree aan deze zijde van Winschoten wordt hiermee versterkt en sluit daarbij aan op de woningbouw aan de Blijhamsterweg. Het bestaande winkelpand zal daarbij verdwijnen. De bouw van de twee-onder-één kappers en de bouw van 1 vrijstaande woning passen ook binnen de woningen die binnen de stedelijke kern Winschoten als wenselijk worden geacht. Het verzoek past daarmee binnen het Programma Wonen 2021 – 2026.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2013 geldt voor het gebied geen archeologische dubbelbestemming, zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig is. Daarbij komt ook dat het terrein in de bestaande situatie al grotendeels verstoord is door de aanwezige bebouwing.



4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Ook is het op grond van de gemeentelijke bouwverordening verboden te bouwen op verontreinigde gronden. In dat kader is een bodemonderzoek een vereiste. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Door onderzoeksbureau EcoReest is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, met betrekking tot de gehele locatie (terreindeel A) zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Met betrekking tot de voormalige ondergrondse tank (terreindeel B) is de onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de huidige en toekomstige bedrijfsbestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de huidige en toekomstige bedrijfsbestemming van het terrein.

Vanuit het doorlopen vooroverleg is vanuit de provincie Groningen de volgende reactie gegeven over het aspect bodem.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk voor het milieukundig bodemonderzoek uit 2016 is in de bovengrond ter plaatse van acht van de 22 boringen zintuiglijk in meer of mindere mate een bijmenging met puin waargenomen. Daarnaast is ter plaatse van vier boringen een funderingslaag bestaande uit gebroken puin aangetroffen en is één boring op een diepte van een halve meter gestaakt op puin. De aanwezigheid van puin is aanleiding om asbestonderzoek uit te voeren. Dat is tijdens het verkennend bodemonderzoek uit 2016 niet gedaan. Ik adviseer u om alsnog een verkennend asbestonderzoek, conform NEN 5707 (asbest in bodem) en NEN 5987 (asbest in puin) te verrichten.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie zal er verkennend asbestonderzoek worden uitgevoerd en de resultaten daarvan zullen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In

veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/ bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

De gemeente Oldambt heeft in 2019 een Facetbestemmingsplan Karakteristieke Panden Winschoten Centrum, bedrijventerrein Winschoten, Hamdijk Bad Nieuweschans vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de voor de gemeente waardevolle en karakteristieke panden aangeduid. Op onderstaande figuur is de situatie weergegeven zoals die geldt voor het plangebied en directe omgeving ten aanzien van dit facet-bestemmingsplan.



Het perceel Blijhamsterweg 8 is daarbij niet nader aangeduid als een karakteristiek pand. De gebouwen aan de noord- en zuidkant zijn wel als karakteristiek aangeduid

4.4 Ecologie

4.4.1 Gebietsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 12,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van 7 extra woningen geen invloed op dit Natura 2000 gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming op dit Natura 2000 gebied niet nodig is.

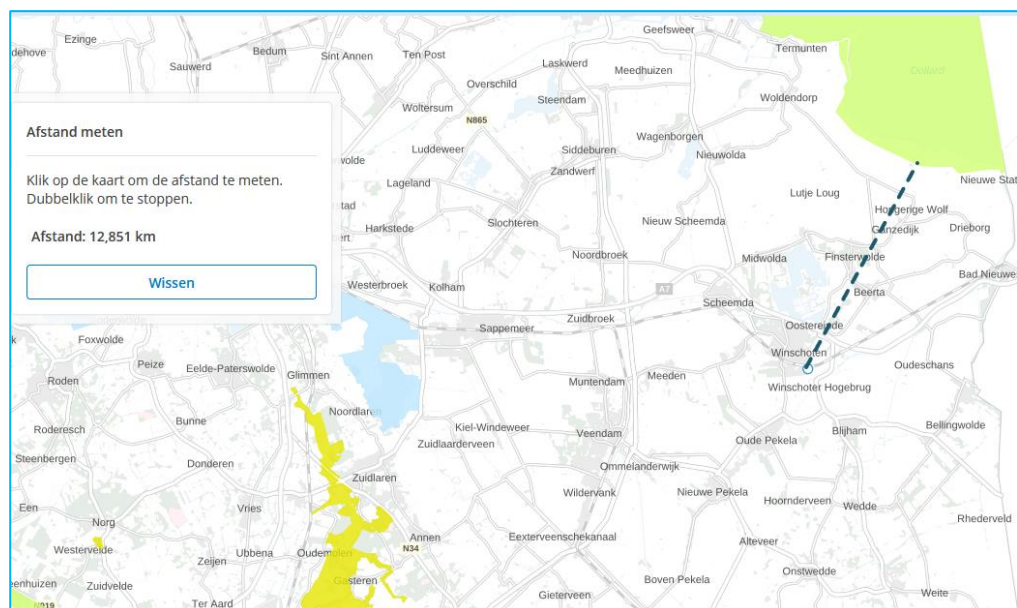


Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat op circa 2,2 kilometer afstand een NNN gebied is gelegen. Het bouwen en gebruiken van 7 extra woningen heeft geen invloed op het NNN.

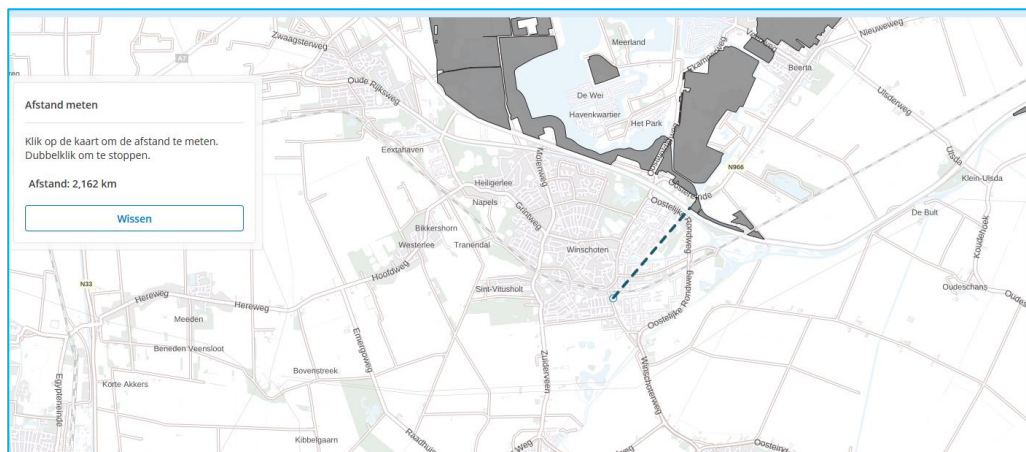


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen NNN-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.4.1.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 7 extra woningen. De nieuwe woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied dat zich op ruim 12,8 kilometer afstand bevindt.

Handreiking stikstofdepositie bij woningbouw

In februari 2020 is een 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' opgesteld door de Rijksoverheid. Hierin is bepaald dat bij een project waarbij maximaal 50 laagbouwprojecten worden gebouwd op zandgrond op

minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat, gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de grote afstand tot Natura 2000 gebieden dit project geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

4.4.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Relatie tot het plangebied

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt, zodoende is er een ecologische quickscan benodigd.

Door Bureau Biota is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bin het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

Het onderzochte plangebied heeft potentie om te dienen als verblijfplaats voor vleermuizen en/of steenmarters. Vleermuizen zouden gebruik kunnen maken van de open stootvoegen, de ruimtes onder de daklijst, de openingen rondom te gevel door kapot plaatwerk en eventueel de ventilatieroosters. Ook grotere ruimtes als het systeemplafond, de kelder en een kruipruimte aan de noordkant zijn bereikbaar voor deze diersoort.

Voor steenmarters biedt het plangebied ook mogelijkheden, doordat het pand al geruime tijd leegstaat, wat het een interessante plek maakt voor deze soort. Via de

regenpijp zou de steenmarter eventueel bij de kapotte gevelbetimmering kunnen komen om via deze weg het pand verder te kunnen betreden. Verder staan er twee vangkooien voor steenmarters tussen de garage en de voormalige woonwinkel, wat erop duidt dat er mogelijk weleens steenmarters in of rondom het plangebied gezien zijn. Er zijn echter geen sporen van de steenmarter gevonden, maar het pand kon ook niet overal goed geïnspecteerd worden (door instortingsgevaar en ondoor-dringbaar braamstruweel, en afgesloten bovenverdieping). Er is dus nog een mogelijkheid dat er ergens sporen in of rondom het pand aanwezig kunnen zijn.

De literatuurstudie liet zien dat vleermuizen en steenmarters in het verleden (laatste vijf jaren) ook in de directe omgeving van het plangebied zijn waargenomen (0 – 1 km). Hierdoor kan momenteel nog niet uitgesloten worden dat het onderzochte plangebied door deze soorten worden gebruikt en zo ja, hoe.

De functie van het plangebied voor deze beschermde soortgroepen dient nader te worden onderzocht alvorens kan worden vastgesteld of er een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is voor het uitvoeren van de voorgenomen ingreep: de sloop en aansluitende nieuwbouwplannen.

Aanbevelingen

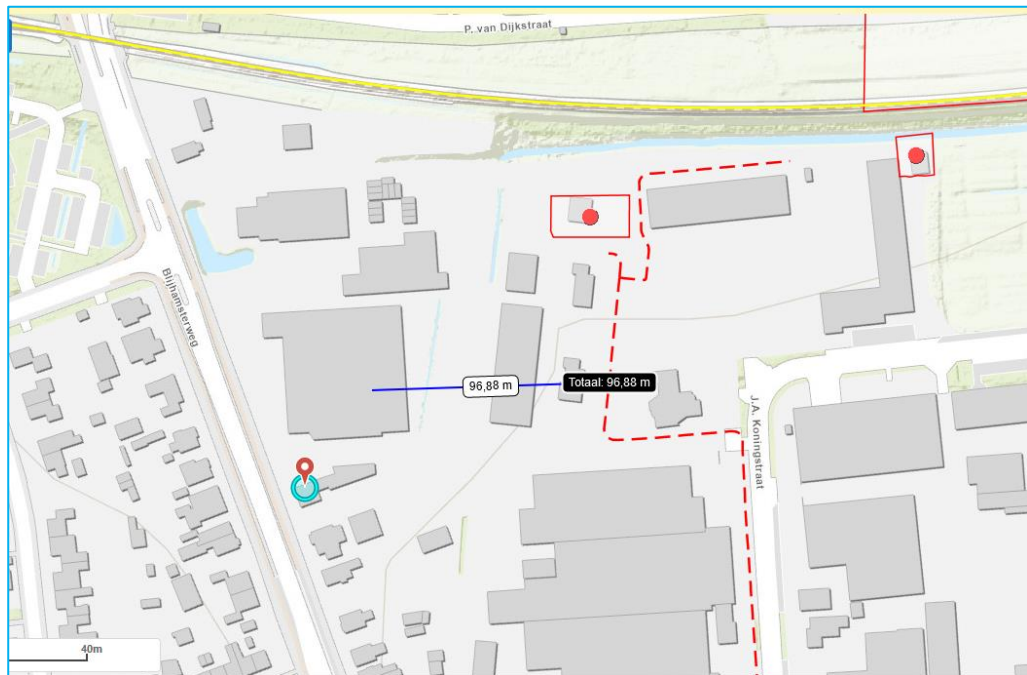
Voor verdere stappen te ondernemen omtrent de voorgenomen plannen is het raadzaam eerst nader onderzoek naar het gebruik van het pand door vleermuizen en steenmarters uit te laten voeren. Het onderzoek naar vleermuizen dient uitgevoerd te worden volgens het vigerende Vleermuisprotocol. Het onderzoek naar steenmarters kan gecombineerd worden met het vleermuisonderzoek.

Met deze aanbeveling is rekening gehouden, het aanvullende onderzoek is daartoe in werking gezet. Zodra de resultaten daarvan binnen zijn worden deze toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied

Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied is gelegen over het plangebied.

4.5.1.2 Buisleidingen

Op een afstand van circa 97 meter richting het oosten bevindt zich een hogedrukgasleiding met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De vraag is of deze leiding van invloed is op het plan. Daartoe de volgende tabel.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Een hogedrukgasleiding met een diameter van 16 inch en werkdruk van 40 bar heeft een zogeheten Invloedsgebied van circa 170 meter. De bouwlocatie bevindt zich binnen dit invloedsgebied, zodat een nadere verantwoording dient plaats te vinden van de eventuele toename van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied.

De veiligheidsregio en gemeente komen over dit onderdeel met een advies. Het advies zal meegenomen worden in dit bestemmingsplan zodra dit advies is ontvangen.

4.5.1.3 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.4 *Landelijk basisnet / Provinciaal Basisnet Groningen*

Het plangebied is niet gelegen in een veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Wel is er op een afstand van circa 100 meter sprake van een spoorlijn waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het Provinciaal Basisnet wordt geadviseerd de PRmax van het plaatsgebonden risico op 11 meter vast te stellen van deze spoorlijn. Binnen deze 11 meter bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Onderhavig bestemmingsplan voldoet hieraan. Tevens worden op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogelijk worden gemaakt binnen 30 meter vanaf het spoor. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 200 meter van het spoor. Dit betekent dat op grond van artikel 7 van het concept Btev het groepsrisico moet worden verantwoord. Het advies daarover zoals deze wordt opgesteld door de gemeente en de veiligheidsregio zal na ontvangst ervan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De nieuwe woningen zijn aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig is, temeer ook vanwege de ligging binnen een geluidszone van industrielawaai en de nabijheid van wegen waarover 50 km/uur mag worden gereden.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Met betrekking tot geluid zijn de volgende bevindingen geconstateerd:

Wegverkeerslawaai

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Blijhamsterweg. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Blijhamsterweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, op de te realiseren woningen, overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden hogere waarden vast te stellen. Voor twee woningen (nr. 1 & 2) is een hogere waarde van 59 dB Lden noodzakelijk. Voor de overige vijf woningen (nr. 3 t/m 7) is dit 60 dB Lden.

Railverkeerslawaai

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject tussen de stations "Scheemda" en "Bad Nieuweschans". Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden niet wordt overschreden. Er zijn met betrekking tot railverkeerslawaai dan ook geen belemmeringen geconstateerd om de woningen te realiseren.

Industrielawaai "Gezoneerd terrein"

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het industrieterrein "Winschoten-Oost". De resultaten van de berekeningen zijn door de zonebeheerder verstrekt op 15 oktober 2021. Om toekomstige ontwikkelingen van bedrijven op het industrieterrein mogelijk te houden heeft de gemeente Winschoten aangegeven dat uitgaan moet worden van een gevelbelasting van 55 dB(A). Het bevoegd gezag wordt verzocht dit als hogere waarde voor de zeven woningen (nr. 1 t/m 7) vast te stellen.

Industrielawaai "Autoservice Cremers"

Direct ten noorden van het plangebied is het bedrijf Autoservice Cremers aan de Blijhamsterweg 6A gevestigd. Dit bedrijf maakt geen onderdeel uit van het geluidgezoneerd industrieterrein Winschoten-Oost. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de maatgevende te realiseren woning wordt voldaan aan de normering uit de VNGpublicatie. Daarmee is er ten aanzien van het bedrijf Autoservice Cremers, ter plaatse van de te realiseren woningen, sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

De bestaande woning aan de Blijhamsterweg 6 is (ook in de gewijzigde situatie) maatgevend voor het bedrijf Autoservice Cremers. Door de realisatie van de nieuwe woningen zal het bedrijf dan ook niet worden beperkt in zijn akoestische mogelijkheden.

Cumulatie

Omdat een hogere-waarde procedure moet worden gevolgd voor het wegverkeer op de Blijhamsterweg en het gezoneerd industrieterrein Winschoten-Oost, moet het bevoegd gezag motiveren dat de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is. De Wet geluidhinder noemt hierbij geen grenswaarden.

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de maatgevende voor-/ en achtergevels geen sprake is van relevante cumulatie. Op deze gevels is slechts sprake van één bron die

de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Op de zijgevels is het effect van de cumulatie beperkt tot ten hoogste 1 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting wordt daarmee niet hoger dan de ontheffingswaarde van de maatgevende afzonderlijke bron "verkeerslawaaï". De gecumuleerde geluidbelasting is onzes inziens daarmee aanvaardbaar.

Indien voor de waardering van de omgevingskwaliteit aansluiting wordt gezocht bij de Miedema Methode dan wordt de geluidbelasting aan de wegzijde als tamelijk slecht gekwalificeerd. De geluidbelasting aan de achterzijde van woningen, waar een tuin (buitenruimte) aanwezig is, wordt als redelijk tot matig gekwalificeerd.

Samenvattend

Als gevolg van het verkeer op de Blijhamsterweg is voor twee woningen (nr. 1 & 2) een hogere waarde van 59 dB Lden noodzakelijk. Voor de overige vijf woningen (nr. 3 t/m 7) is dit 60 dB Lden. Ook voor de geluidbelasting als van het wettelijke gezondeerd industrieterrein "Winschoten-Oost" zijn hogere waarden nodig. Voor alle zeven te realiseren woningen bedraagt deze waarde 55 dB(A).

Conform het Bouwbesluit dient indien een hogere waarde is vastgesteld in het kader van de Wgh, de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg of spoorweglawaaï en 35 dB(A) bij industrielawaaï, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaaï. Voor het vaststellen van de geluidwering van de te realiseren zal een aanvullend rapport moeten worden opgesteld.

4.7

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan dient in een bestemmingsplan of wijzigingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

De bijdrage van ontwikkelingen aan luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. In het Besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat alleen grote projecten zoals woningbouwprojecten met meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m² in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling.

Voorliggend project blijft met 7 extra woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

Milieu(hinder)

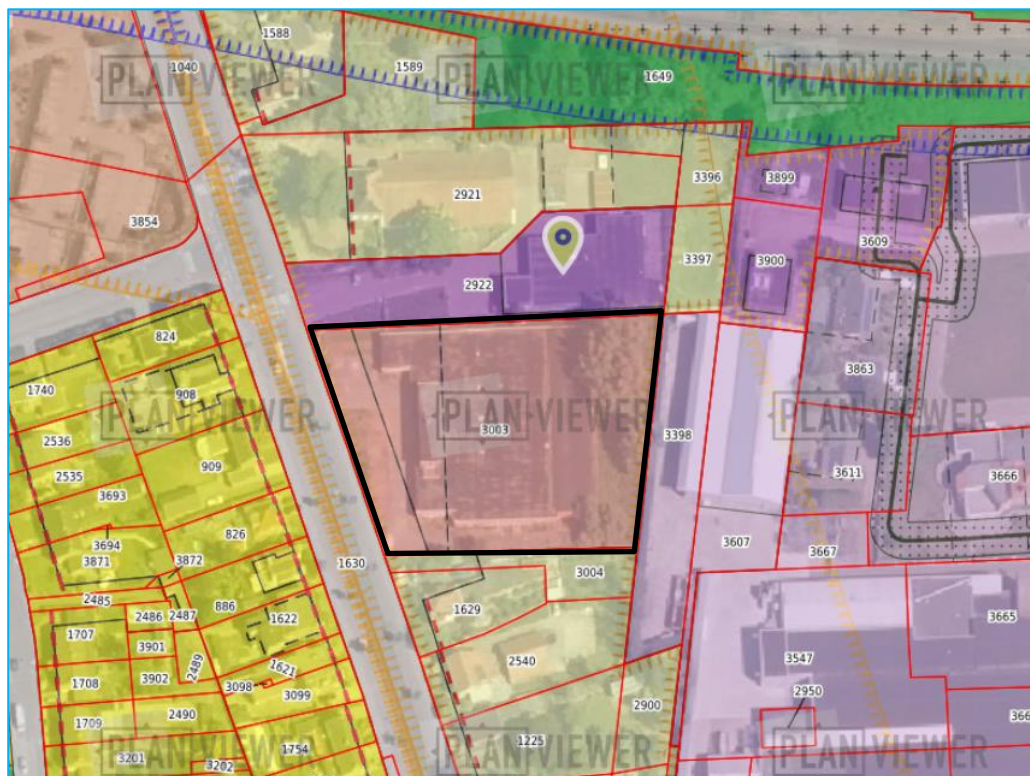
Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot

hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Aan de westkant bevinden zich woonbestemmingen. Aan de noord- en oostkant bevinden zich bedrijven, aan de zuidkant weer woningen. Van woningen naar woningen is geen sprake van milieuhinder.

Het bedrijf aan de noordkant mag maximaal een milieucategorie 2 inrichting zijn. In een gemengde omgeving geldt voor een milieucategorie 2 inrichting een maximale normafstand van 10 meter voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstand van de meest nabijgelegen woning tot de grens van deze inrichting bedraagt minder dan 10 meter en dat is minder dan de normafstand. Ook bevindt zich nog een timmerfabriek aan de oostkant, deze is aan te merken als een milieucategorie 4.1

inrichting met een grootste normafstand van 100 meter (voor het aspect geluid). De nieuw te bouwen woningen komen ook binnen deze normafstand te liggen.

In paragraaf 4.5 is reeds ingegaan op het geluidsaspect vanuit de bedrijvigheid op de woningen.

4.9 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Op 19 november 2021 is het watertoetsdocument ontvangen vanuit het waterschap. Voor het project, dat zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's, geldt dat de 'standaard waterparagraaf – korte procedure' van toepassing is. Dat houdt in dat de gegeven adviezen vanuit het watertoetsdocument aangehouden worden. Met de gegeven adviezen zal rekening worden gehouden. Het watertoetsdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'.

Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- *De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.*

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor heeft de gemeente Oldambt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten die door beide partijen is ondertekend en akkoord is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Na vaststelling van het voorontwerp-bestemmingsplan zal het college deze publiceren en kunnen hier inspraak- en overlegreacties op worden ingediend.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Blijhamsterweg 8 Winschoten' heeft vanaf 10 februari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Inspraakreacties:

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er **geen** inspraakreacties ingediend.

Reacties van de wettelijke overlegpartners:

Waterschap Hunze en Aa's:

Aangezien het plan Blijhamsterweg 8 Winschoten geen noemenswaardig effect heeft op het watersysteem en de waterparagraaf met uitgangspunten is opgenomen, heeft men geen op- of aanmerkingen.

Reactie:

Akkoord en er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Provincie Groningen:

Provinciaal beleid:

In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt de provinciale Omgevingsverordening van februari 2021 aangehaald. In februari 2022 zijn de actualisaties van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden.

De wijzigingen in de visie en verordening zijn verwerkt in de geconsolideerde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van februari 2022. Ik verzoek u in de toets aan het provinciale beleid in te gaan op de actuele versies van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Reactie:

Wij zullen in de toelichting ingaan op de toets aan de actuele versies van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Wonen:

In paragraaf 3.3. van de toelichting wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid. De gemeente Oldambt heeft onlangs een nieuwe woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is echter nog niet bij ons binnengekomen. Ik verzoek u deze alsnog toe te sturen.

In paragraaf 3.3. van de toelichting mist de onderbouwing van de behoefte aan het type woning dat wordt voorzien. Ik verzoek u te verduidelijken op welke manier dit type woning past in de woonvisie van de gemeente en daarmee in relatie tot de gewenste product-markt-combinatie (PMC-strategie).

Reactie:

Het Programma Wonen is reeds toegezonden aan de provincie Groningen. In de toelichting zullen wij nader ingaan op de toets aan de PMC-strategie.

Bodem:

In paragraaf 4.2. en bijlage 3 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bodem. Tijdens de uitvoering van het veldwerk voor het milieukundig bodemonderzoek uit 2016 is in de bovengrond ter plaatse van acht van de 22 boringen zintuiglijk in meer of mindere mate een bijmenging met puin waargenomen. Daarnaast is ter plaatse van vier boringen een funderingslaag bestaande uit gebroken puin aangetroffen en is één boring op een diepte van een halve meter gestaakt op puin.

De aanwezigheid van puin is aanleiding om asbestonderzoek uit te voeren. Dat is tijdens het verkennend bodemonderzoek uit 2016 niet gedaan. Ik adviseer u om alsnog een verkennend asbestonderzoek, conform NEN 5707 (asbest in bodem) en NEN 5987 (asbest in puin) te verrichten.

Reactie:

Wij zullen de resultaten van een verkennend asbestonderzoek opnemen in de toelichting.

Cultuurhistorie:

Op grond van de Erfgoedwet moet een ruimtelijk plan een analyse van de cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond daarvan dan ook aangegeven worden op welke wijze met de cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. Ik constateer dat een analyse van de cultuurhistorische waarden ontbreekt in het plan en adviseer u deze alsnog op te nemen.

Reactie:

Wij zullen de analyse naar de cultuurhistorische waarden opnemen in de toelichting.

Veiligheidsregio Groningen:

Ruimtelijke besluit/Omgevingsvergunning:

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn we tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn externe veiligheidsrisico's van invloed. Dit betreft de risico's van JPB en van de spoorlijn;
- De veiligheidsafweging bij JPB is gemaakt in het kader van de milieuvergunning. De ontwikkeling van deze zeven woningen verandert niets aan het bijbehorend risicobeeld van deze bedrijven.

In het kader van externe veiligheid in relatie tot deze bedrijven zien wij geen aanleiding tot maatregelen.

- Voor de spoorlijn achten wij het niet opportuun maatregelen voor de bestrijdbaarheid te adviseren vanwege de ontwikkeling van deze zeven woningen.

Voor het plangebied zelf zijn wij ten aanzien van de bluswatervoorziening, bereikbaarheid en zelfredzaamheid tot de volgende conclusies gekomen:

- In relatie tot de planontwikkeling zien wij geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid;
- In relatie tot de planontwikkeling zien wij geen aanleiding voor aanvullende maatregelen in het kader van zelfredzaamheid in het plangebied. De mogelijkheden voor voorontvluchting zijn hier in voldoende mate aanwezig.

Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding u verder inhoudelijk advies te geven over het voorliggende ruimtelijke besluit. Veiligheidsregio Groningen ziet geen meerwaarde in een aanvullende risicoberekening om de risicoafweging te kunnen maken.

Toetsing Bouwbesluit:

De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Reactie:

Akkoord en de reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gasunie:

Geen overlegreactie ontvangen.

Ontwerpbestemmingsplan

6 Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 : Wonen – 1

Dit onderhavige bestemmingsplan werkt niet meer met bouwvlakken. Wel wordt gewerkt met bebouwingspercentages. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste:

1. 200 m² mag bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.
2. 300 m² mag bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

Met betrekking tot de plaatsing van de woningen is de aanwezigheid van een voorgevellijn naar de openbare ruimte toe bepalend. Deze is op de verbeelding vastgelegd. Bepaald is dat ten minste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (en dus het merendeel) in de deze gevel moet worden geplaatst. De voortuin - en in een aantal gevallen ook de bepalende zijtuin - is daarbij bepalend.

Verder gelden afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Voor bijgebouwen gelden situeringseisen tot de naar de weg gekeerde gevel. Voor het overige gelden geen bijzondere plaatsingseisen. Hoofd- en bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsgebied een plaats worden geboden.

De bouw- en goothoogtes in deze woonbestemming betreffen respectievelijk niet meer dan 10 en niet meer dan 6,50 meter.

Voor het aantal woningen geldt dat het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak het uitgangspunt is. Er wordt niet uitgegaan van een verdere toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbuurten. Voor zover er veranderingen optreden, betreft dit renovatie of planmatige herstructurering, in dat geval wordt een regeling op maat gemaakt.

De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zijn met de inwerkingtreding van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het Bor een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zet de gemeente in op een maximale bebouwingsregeling per perceel (maximaal 200 - 300 m² hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, afhankelijk van de perceelsgrootte). In de regels is onder meer opgenomen dat bijbehorende bouwwerken:

1. minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd;
2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare bestemming, bedraagt de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de openbare bestemming minimaal 2 meter.

Tot slot geldt dat binnen het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen die met name voor hoekpercelen enige extra ruimte geeft:

1. erf- en terreinafscheiding vóór de voorgevel maximaal 1 meter met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar maximaal 2 meter met toetsingscriteria over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Het gaat er hierbij om dat in hoeksituaties hogere erfafscheidingen aanvaardbaar kunnen zijn, mits passend in een goed straatbeeld. De planregels geven daarvoor criteria. In aanvulling daarop gelden ook extra welstandscriteria aan materiaal- en kleurgebruik om een rommelig straatbeeld te voorkomen:

- metselwerk overeenkomstig het gebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken);
- stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren (groen of bruin);
- geïmpregneerde houten delen/schuttingen zijn toegestaan indien deze (binnen een jaar) een groene uitstraling krijgen door begroeiing met beplanting;
- rietmatten of vlechtschermen zijn toegestaan;
- geen felle en/of contrasterende kleuren.

Gebruiksregels

Voor de aan huis-verbonden beroepen en/of de bedrijven aan huis geldt dat de regels rekening houden met een gebruik van een nader aangegeven oppervlakte voor beroep en bedrijf aan huis. Dit in combinatie met de woonfunctie. Wel geldt een aantal criteria waarmee gewaarborgd wordt dat het wonen de hoofdfunctie blijft. Het betreft de reguliere regeling van de gemeente. Voor zowel aan-huis-verbonden beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een bijlage bij de planregels een lijst opgenomen. Voor de vrijstaande woning geldt verder nog dat daar (in ondergeschikte vorm) zakelijke dienstverlening is toegestaan. Het wonen blijft de hoofdfunctie.

Voor de woningen in de hoofdstraten in de dorpen is, in het kader van de leefbaarheid, een regeling opgenomen zodat onder voorwaarden kleinschalige detailhandel is toegestaan. Zo moet de woonfunctie behouden blijven en mag de oppervlakte niet meer dan 60 m2 bedragen. De detailhandelsfunctie moet inpandig plaatsvinden. Parkeren moet plaatsvinden op eigen erf. Het inrichten van een etalage is niet toegestaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat, gelet op het Besluit omgevingsrecht (Bor), er in de regels van deze bestemming geen aparte regeling voor mantelzorg is opgenomen. Dit wordt voldoende in het Bor geregeld.

6.3.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 4 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 5 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 6 : Algemene aanduidingsregels

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen een tweetal geluidszones voor. De eerste gebiedsaanduiding is opgenomen in verband het buiten het plangebied gelegen industrieterrein Hoogetbrug. Gronden met de gebiedsaanduiding zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrielaawaai op geluidsgevoelige gebouwen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd. Wel kan hier met behulp van een omgevingsvergunning van worden afgeweken. Tevens is er sprake van een geluidszone – weg in verband met de Blijhamsterweg.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels is het strijdig gebruik bepaald.

Artikel 8 : Algemene bouwregels

6.3.4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 9 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 10 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Projectgegevens

Project : Woningbouwlocatie Blijhamsterweg 8 Winschoten
Projectnummer : RB 30.225
IMRO : NL.IMRO.1895.02BP0008-0301
Versie : 01
Datum : September 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl