

**Bouwadvies & Ontwerpbureau M. Dijkhuis,
Meidoornlaan 2-B,
9674 EB Winschoten.**

tel: 0597 432 822,
fax: 0597 432 827,
mail: chieldijkhuis@hotmail.com
bank: ING, nr. 901935
btw nr: NL018847456B01

Onderwerp:

ruimtelijke onderbouwing verbouw pand Torenstraat 35 Winschoten

Datum: **24 juni 2014**

17 SEP 2014

ons kenmerk: **Torenstraat 35/Mulder**

Uw kenmerk: **V2014.0182, 14.0016004**

Uw schrijven: **8 mei 2014**



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.

t.b.v. het verbouwplan van
winkel met bestaande appartementen tot woonstudio met appartementen
in het pand **Torenstraat 35, 9671 ED Winschoten.**

Winschoten, 14 juni 2014. (aangepast sept. 2014)

1. Inleiding.

In samenwerking met de gemeente Oldambt is op basis van de gemeentelijke subsidieregeling "bijdrage voor het verplaatsen van ondernemingen" een plan opgesteld de bestemming van het pand Torenstraat 35, 9671 ED Winschoten, te wijzigen van centrumwinkel tot woonbestemming. Daarbij is er in overleg tussen ondernemer en gemeente voor gekozen in het pand, dat vanaf 1995 de huisnummers 33A, 35 en 35A bezit, een extra woonstudio en appartement met eigen huisnummering toe te staan.

De huidige winkelruimte zal worden gesplitst en worden verbouwd tot een woonstudio en een appartement, beide met een eigen hoofdtoegangsdeur bereikbaar vanuit de Torenstraat.

Op de verdiepingen zullen de bestaande appartementen ongewijzigd blijven.

Doordat de gevels geen of minimale aanpassingen ondergaan zal het oorspronkelijke straatbeeld niet worden aangetast.

De omvang van het pand zal niet worden gewijzigd. Doordat een klein dakgedeelte wordt verwijderd t.b.v. het verkrijgen van een binnenplaats wordt de inhoud van het gebouw iets verminderd.

Wel geven de plannen weer dat de indeling wordt aangepast aan de mogelijkheid voor permanente bewoning.

Het pand, in eigendom bij de heer H. Mulder, Scheidingsweg 20A, 9566 PL Veelerveen, heeft hiervoor een verbouwplan laten opstellen t.b.v. de realisatie van de 2 extra wooneenheden in het voormalig winkelpand.

Kadastrale situatie

Uitbreidings Kadastrale Kaart

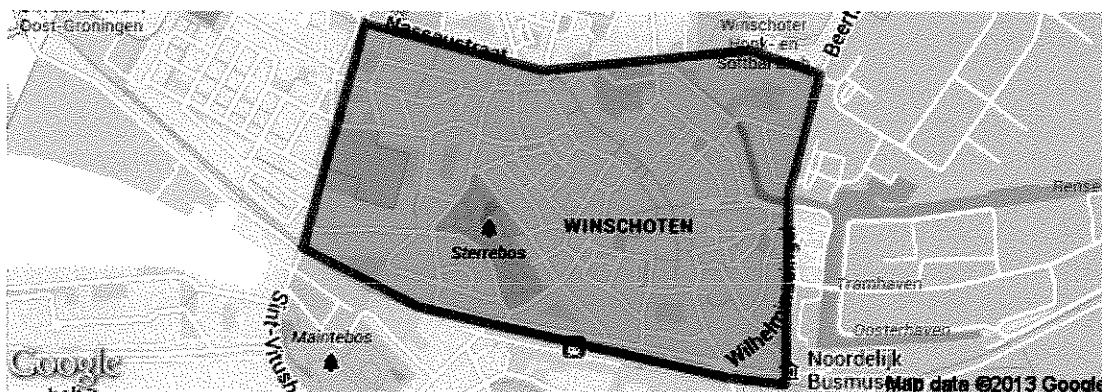


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	WINSCHOTEN
35	Huisnummer	Sectie	H1
—	Kadastrale grens	Perceel	27
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een aanvullend overzicht, GRONINGEN, 10 april 2010		Aan de afnemer kunnen geen aanspraken worden gemaakt.	
De baseerend van het kadastraal en de openbare registers		De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers aanvaardt zich de inhoudelijke eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

2. Beschrijving plangebied (het gebied)

Het te verbouwen pand is gelegen in de binnenstad c.q. het centrum van Winschoten.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit winkelbebouwing en huur, c.q. eigendom eengezinswoningen/appartementen voor jongeren maar ook ouderen huisvesting.



AANTAL INWONERS IN DE OMGEVING;

Totaal	4.090
Mannen	1.860
Vrouwen	2.230

LEEFTIJDEN

0-14 jaar	(10%)
15-24 jaar	(8%)
25-44 jaar	(20%)
45-64 jaar	(28%)
65 jaar en ouder	(34%)

HUISHOUDENS:

Eenpersoons	(49%)
Zonder kinderen	(33%)
Met kinderen	(18%)

3. Planvoornemen (omschrijving van het plan):

Het bouwplan omvat de realisering van een 2-tal wooneenheden (appartementen) voor alleenstaanden huisvesting ingebouwd in voormalige winkel, volledig binnen de bestaande bebouwing.

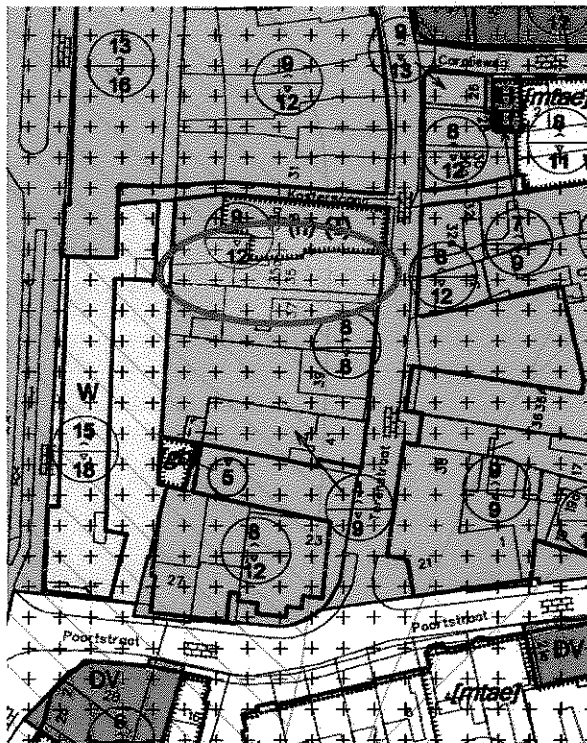
De appartementen krijgen ieder een eigen van buiten bereikbare toegang waardoor ze als huurappartement aantrekkelijk zullen zijn, ook voor die huurders met een beperkt inkomen en vallende binnen de huursubsidiegrens. Doordat de appartementen volledig gelijkvloers zijn, zijn de appartementen ook prima geschikt voor ouderen huisvesting.

De buitenmaten wijzigen niet. De kleurstellingen zullen overeenkomstig de bestaande toestand worden uitgevoerd. De onbebouwde oppervlakte van het terrein zal door de verbouw niet wijzigen. Ook de bruto vloeroppervlakte en bruto inhoud van het bouwwerk zullen door de verbouw niet veranderen.

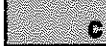
Het gebruik is passend voor de woonbuurt/-omgeving.

4. Geldend bestemmingsplan (Centrum Winschoten)

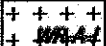
De onderhavige locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan "Centrum Winschoten". De bestemming van het pand is "Centrum (C)" zoals bepaald in het vigerende bestemmingsplan.



bestemmingen

	Bedrijf
	Centrum

dubbel bestemmingen

	Waarde-Archeologie gebied I
	Waarde-Archeologie gebied II
	Waterstaat-Waterkering

5. Toekomstig beleid: (de bestemming zal op termijn worden aangepast)

a. *Rijksbeleid:*

In de "Nota Mensen, Wensen Wonen, Wonen in de 21^e eeuw", is een beleidsprogramma tot 2110 en een doorkijk naar de decennia daarna uitgewerkt. Er zijn kernopgaven van beleid geformuleerd. Daarnaast treden er accentverschillen op in de sturing van de overheid. Het Rijk wil een meer betrokken partner zijn, zonder af te doen aan de eigen verantwoordelijkheid van lokale partijen. Aldus is sprake van een prestatiegerichte decentrale aanpak. Provincies zullen meer verantwoordelijkheden krijgen.

Gemeenten moeten een integraal woonbeleid voeren. Daarnaast moeten zij dit vastleggen in een duidelijke visie op wonen.

b. *Provinciaal beleid:* (Provinciaal Omgevingsplan – POP, Provinciale Omgevingsverordening – POV)

In het POP (december 2000) is onder andere aan Winschoten de status van stedelijk centrum toegekend, waarin wonen en werken geconcentreerd dienen te worden.

c. *Gemeentelijk beleid:*

De gemeente stimuleert in haar beleid de realisering van wooneenheden in het centrum gebied. De onderhavige voorgenomen gebouwen splitsing leidt tot upgrading van de omgeving ter plaatse.

6. Milieuaspecten:

Gezien de beoogde bestemming is beoordeling van milieuaspecten niet noodzakelijk.

7. Economische uitvoerbaarheid:

De exploitatie van de wooneenheden ligt geheel bij de eigenaar de heer Mulder. Voor de gemeente Oldambt is het project budget neutraal.

8. Planologische randvoorwaarden:

a. *Ecologie:*

(Flora en Fauna): beoordeling is niet noodzakelijk.

b. *Archeologie:*

De percelen zijn bestemd als "WR-A1, waarde -archeologie gebied 1". Beoordeling is niet noodzakelijk omdat er geen ingrepen in de bodem zullen plaatsvinden dieper dan 0,40 m1, waardoor ook een onderzoeksrapport naar evt. bodemverontreiniging niet noodzakelijk zal zijn voor dit betreffend verbouwplan.

c. *Water:*

beoordeling is niet noodzakelijk

d. *Bodem:*

er is geen sprake van geen bodemverontreiniging

e. *Lucht:*

er wordt geen belasting van uitlaatgassen waargenomen.

f. *Geluid:*

De Torenstraat is gelegen binnen de aanduiding "geluidzone – weg", maar

is een relatief geluidrustige straat met een minimaal aantal verkeersbewegingen gezien de bebouwing. Door de wijziging van het pand zullen de verkeersbewegingen niet noemenswaardig wijzigen. Het feit dat in het pand al jarenlang woonbebouwing is ondergebracht houdt in dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De nieuwe bestemming zullen geen belemmering gaan vormen voor het functioneren van de bestaande bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie.

g. Externe veiligheid:

Externe veiligheid gaat over de opslag, het be- en verwerken en het transporteren van gevaarlijke stoffen. Er moet getoetst worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moet verantwoord worden. Het projectplan beoogt een functiewijziging van winkelruimte in appartementen. Er is sprake van een toename met twee appartementen.

Plaatsgebonden risico: Het projectgebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van een risicovolle inrichting, een transportroute gevaarlijke stoffen of een hogedruk aardgastransportleiding.

Groepsrisico: In de directe omgeving bevindt zich het bedrijf JPB Logistics BV (A.J. Romijnweg 30 te Winschoten) en de spoorlijn Zuidbroek – duitse grens. Gelet op de beoogde ontwikkeling zal het aantal personen marginaal toenemen. Voor de realisatie van de plannen zijn geen nadere maatregelen voorgesteld. Wellicht dat uit de advisering van de Veiligheidsregio Groningen bouwkundige maatregelen of maatregelen ten aanzien van vluchtwegen volgen.

JPB Logistics Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf JPB Logistics. In het kader van de Wm-vergunningverlening is op 17-06-2009 een QRA opgesteld voor JPB Logistics (toenmalig VTK Opslag en Distributie B.V.). Het maatgevend scenario is een toxische wolk en het groepsrisico ligt beneden de oriënterende waarde.

De toename van het aantal personen (circa 4) op grond van het plan heeft nagenoeg geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Spoor: Het invloedsgebied van het spoorvak Zuidbroek – duitse grens is in het Provinciaal Basisnet Groningen vastgesteld op 1.500 meter. Het projectgebied ligt op circa 270 meter van de spoortraject Zuidbroek – duitse grens. Op grond van het Provinciaal Basisnet Groningen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat uitsluitend hoeft te worden in gegaan op de aspecten zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

h. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Sinds 1960 is vooral het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toegenomen. Het werd gebruikelijker dat kinderen die het ouderlijk huis verlieten eerst een tijd alleen woonden voordat ze met een partner een huishouden vormden. Ook nam het aantal paren dat uiteenging toe (Harmsen, 2008). Door deze ontwikkelingen brachten steeds meer mensen een deel van hun leven als alleenstaande door. De prognose verwacht een verdere stijging van het aantal een- persoonshuishoudens.

Door de vergrijzing gaat het aantal samenwonenden dat de partner verliest doordat deze over- lijdt of naar een instelling gaat sterk oplopen. Ook zet de individualisering naar verwachting verder door. Vooral bij de oudere middelbare leeftijden wordt nog een hoger aandeel alleenstaanden voorzien. In 1960 telde Nederland minder dan 400 duizend eenpersoons huishoudens. In 2010 was dit opgelopen tot 2,7 miljoen. Voor 2060 wordt een aantal van 3,7 miljoen verwacht. In dat jaar bestaat dan 44 procent van de huishoudens uit één persoon. In 2010 was dat 36 procent, in 1960 12 procent. Bron: Huishoudenprognose 2011-2060 meer en kleinere huishoudens CBS

i. Economische uitvoerbaarheid:

Zoals aangegeven is de vraag naar huurwoningen groot en zal alleen maar verder toenemen. Bovendien is deze ontwikkeling het sterkst in het centrum van steden. Als we dit doorvertalen naar de gemeente Oldambt dan zal dat vooral gelden voor Winschoten- centrum. Als we vervolgens kijken naar het aanbod van huurwoningen op Funda dan zien we daar slechts 2 woningen welke aangeboden worden onder de huursubsidie grens (november 2013). Bij woningcorporatie Acantus zien we geen aanbod van huurwoningen in genoemd gebied voor volwassenhuisvesting onder de 55 jaar.

j. Parkeren:

Voor de appartementen worden een aantal parkeerplaatsen gecreëerd achter het gebouw op eigen terrein

9. Conclusie:

Het straatbeeld van de Torenstraat bestaat momenteel voor een groot deel uit (leegstaande) winkleenheden met wonen op de verdieping. Een leegstaand winkelpand doet alleen maar onrecht aan het straatbeeld. Het aanzicht, de gevel, zal geen wijzigingen ondergaan, zodat de contouren van de situatie van dit nog authentiek beeld van de voormalige winkel, in zijn huidige vorm blijft bestaan.

Aangezien de vraag naar alleenstaanden huisvesting aan de ene kant toe zal nemen, terwijl aan de andere kant de vraag naar winkelpanden in het centrumgebied af zal nemen, zal het meest doelmatige gebruik, lees het realiseren van appartementen aan de Torenstraat 35 te Winschoten, het algemeen en maatschappelijk belang het meest dienen.

Dit geheel in ogenschouw nemende is de haalbaarheid zeer realistisch. Met de verbouw van het pand kan het uiterlijk van het pand behouden blijven en wordt het straatbeeld niet aangetast.