woningbouw locatie Veenstra Glazenborg te Winschoten

gemeente Oldambt

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

woningbouw locatie Veenstra Glazenborg te Winschoten

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**
2.1 Rijk 9
2.2 Provincie 9
2.3 Gemeente 10

Hoofdstuk 3 projectbeschrijving **13**
3.1 Huidige situatie 13
3.2 Nieuwe situatie 13

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving **15**
4.1 Wet geluidhinder 15
4.2 Bedrijven en milieuzonering 15
4.3 Luchtkwaliteit 16
4.4 Externe veiligheid 17
4.5 Bodem 17
4.6 Water 17
4.7 Ecologie 18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 19

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **21**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **23**
6.1 Vooroverleg 23
6.2 Zienswijzen 23

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de bedrijfslocatie Veenstra Glazenborg 14 woningen te realiseren. De doelstelling van de ontwikkeling is te komen tot een aantrekkelijke locatie die tegemoet komt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen.

Het vigerende bestemmingsplan Winschoten - Centrum voorziet middels een uitwerkingsverplichting in de realisatie van 12 woningen. Gelet op het feit dat het project uit 14 woningen bestaat is er voor gekozen om het project met een uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk te maken. Voor deze zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure, is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Deze rapportage voorziet hierin.

Ligging projectgebied

Het projectgebied heeft een omvang van circa 6.300 m^2 en is gelegen in het centrum van Winschoten. Het projectgebied bestaat voor het grootste gedeelte uit voormalige bedrijfspanden met opgaand groen. Ten oosten van het projectgebied zijn bedrijven gevestigd. Voor de overige zijden wordt het projectgebied omsloten door woonwijken en maatschappelijke functies. De ligging en begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1. Ligging en begrenzing projectgebied (bron: pdokviewer.pdok.nl, d.d. 13 -03-2020)

Huidig planologisch-juridisch kader

Het huidig planologisch-juridisch kader is neergelegd in het bestemmingsplan Winschoten - Centrum (vastgesteld op 29 mei 2017). Op basis van dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'vrijwaringszone - molenbiotooop 1'.

Op het perceel is wonen wel toegestaan, echter pas nadat de bestemming is uitgewerkt. Zoals hiervoor staat aangegeven kan het project worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning op basis van artikel 2, eerste lid onder c, in combinatie met artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijke onderbouwing zet uiteen of er vanwege een project sprake is van

een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin door middel van een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het project.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid aan de orde. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de verschillende aspecten beschreven die randvoorwaarden stellen aan het project. Geëindigd wordt met een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijk

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van de SVIR luidt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bereiken zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen aangegeven:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de nationale belangen uit de SVIR is 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' (nr. 13). Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Dit is alleen verplicht als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter is dit aantal woningen al meegenomen in het bestaande bestemmingsplan Winschoten - Centrum. Een laddertoets is derhalve niet noodzakelijk. Het rijksbeleid vindt verder ook geen doorwerking in dit project.

2.2 Provincie

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De geconsolideerde visie van 20 februari 2019 is de meest recente versie van dit plan. Uitgangspunt van deze omgevingsvisie is het verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Vanuit dat perspectief kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met haar omgevingsbeleid hier een bijdrage aan te leveren. Naast bescherming van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen ligt de nadruk op het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden.

Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is geactualiseerd in februari 2019. Hiermee laat de provincie het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Specifiek voor dit project is het volgende onderwerp van belang:

Woningbouw (artikel 2.15.1)

De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan/omgevingsvergunning alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie.

Het project voorziet in de bouw van nieuwe woningen die reeds in het vigerend bestemmingsplan Winschoten - Centrum en de woonvisie zijn opgenomen.

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (Artikel 2.9.1)

Een bestemmingsplan/omgevingsvergunning dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. De gemeente Oldambt is op basis van de provinciale omgevingsverordening aangewezen als aardbevingsgebied. Er is een inventarisatie gemaakt van de beeldbepalende en/of karakteristieke panden. Deze inventarisatie is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan kan worden geconcludeerd

dat er binnen het projectgebied geen karakteristieke panden aanwezig zijn.

2.3 Gemeente

Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 van kracht wordt, heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden.

Verder zijn in de omgevingsvisie kernkwaliteiten per verschillend geografisch gebied benoemd. Winschoten valt onder het gebied 'Stedelijke kernen'. Stedelijke kernen zijn kernen met een sub regionale functie, een compleet aanbod voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen.

De binnenstad van Winschoten heeft een belangrijke regionale en grensoverschrijdende functie. Om de kwaliteit van het centrum te verbeteren zijn ‘krimpgelden’ ingezet. Het kernwinkelgebied is verkleind en daardoor versterkt.

Het ruimtelijke verloop van de historische wegen in en rond Winschoten is zichtbaar. In het centrumgebied zijn de oude structuurlijnen, zoals (water)wegen, ingezet ter versterking van de structuur en de beleving van het gebied. Winschoten heeft veelzijdige woonwijken met eigen (maatschappelijke) voorzieningen.

Dit project voorziet in de realisatie van nieuwe toekomstbestendige woningen. Derhalve wordt het woon- en leefklimaat van de bestaande woonwijk verbeterd. Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2011-2012

Met als doel om regieaanwijzingen te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is in gezamenlijk overleg tussen de provincie Groningen, de stichting Libau en de gemeente Oldambt enige jaren geleden het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt opgesteld. Daarin staat een beschrijving van de gemeente met ‘regieaanwijzingen’ voor de toekomst.

Voor Winschoten is als regieaanwijzing het volgende opgenomen: "De inzet is primair gericht op het zichtbaar houden van de ruimtelijke continuïteit van de historische tracés in en rond Winschoten en daarmee op de landschappelijke hechting van Winschoten aan zijn omgeving."

Van belang is de historisch gelaagde stedenbouwkundige structuur van Winschoten, waarbij de hoofd- en dwarslinten met oudere lintbebouwing door schaal en diversiteit zichtbaar blijven als hoofddragers. Dit project is in overeenstemming met de regieaanwijzing.

Woonvisie Oldambt 2015-2020 (2015)

Op 16 oktober 2015 is de Woonvisie Oldambt 2015-2020 vastgesteld. Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners.

Dit project voorziet in het aantrekkelijk maken van de bestaande woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners. Derhalve is het project in overeenstemming met de Woonvisie Oldambt 2015-2020.

Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)

De gemeente Oldambt heeft in 2013 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Winschoten. De ruimtelijke relevante zaken voor de inrichting van de percelen zijn in de aanvraag omgevingsvergunning vastgelegd.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2011)

Na de fusie van de gemeenten Winschoten, Scheemda en Reiderland is voor de gemeente Oldambt in 2011 een nieuw Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) opgesteld. In het plan is na een beschrijving van de aanwezige situatie en de toekomstige ontwikkelingen een beleid voor de toekomst van verkeer en vervoer beschreven. Dat vindt gebiedsgedifferentieerd plaats, afgestemd op de aanwezige ruimtelijke kenmerken van bijvoorbeeld dorpsgebieden en landelijke gebieden.

Naast algemene maatregelen worden in het GVVP verder per kern maatregelen aangegeven. Voor Winschoten zijn ook een aantal maatregelen opgenoemd, maar dit project heeft hier verder geen invloed op.

Nota Archeologie en beleidskaart archeologie (2010)

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relicten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek plaats;
3. gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt bureauonderzoek plaats;
4. gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek plaats.

In paragraaf 4.8 wordt dit onderwerp nader besproken.

Hoofdstuk 3 projectbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het projectgebied wordt in de huidige situatie niet gebruikt. Binnen het projectgebied zijn een aantal voormalige bedrijfspanden aanwezig. Verder bestaat het perceel voornamelijk uit grasland met opgaand groen.

3.2 Nieuwe situatie

Zoals in de inleiding reeds staat omschreven bestaat het voornemen om in het projectgebied 14 twee-onder-één-kap woningen tot ontwikkeling te brengen. De woningen zullen worden gesitueerd aan de Nassaustraat, de Molenweg en de Hortensiastraat. Derhalve ontstaat in het midden van het projectgebied voldoende ruimte voor ruim opgezette tuinen. Vanuit de Hortensiastraat wordt een inrit gerealiseerd waardoor de woningen aan de Molenweg via de achterzijde ontsloten worden. Op de onderstaande afbeelding is de wijze van inrichting weergegeven.

Afbeelding 2. Inrichtingsschets (bron: gemeente Oldambt)

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m. Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel is niet meer dan 200 m^2.

Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie zullen vier woningen op de Nassaustraat en de overige woningen op de Hortensiastraat worden ontsloten. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van het project aan te kunnen.

Het uitganspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Op basis van de CROW-publicatie 381 geldt voor een twee-onder-één-kap woning een parkeerkencijfer van 2 parkeerplaatsen. Zoals is te zien op de inrichtingsschets worden er bij elke woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het voornemen voorziet derhalve in de eigen parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

4.1 Wet geluidhinder

Het projectvoornemen voorziet in de realisatie van 14 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelige gebouw. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het projectgebied is gelegen aan de Nassaustraat, de Molenweg en de Hortensiastraat. De Nassaustraat en de Molenweg kennen ter plaatse van het projectgebied een maximum snelheid van 50 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder kennen deze straten een zone van 200 meter en dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Door BügelHajema Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 27-03-2020, projectnummer: 195.28.51.50.00). Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van de te realiseren woningen niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 11 dB vanwege de Molenweg en Nassaustraat.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Aangezien aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied (kleinschalige) bedrijvigheid is gevestigd, maakt het projectgebied deel uit van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

Aan de oostzijde van het projectgebied kan zich bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 vestigen. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 m tot gevoelige functies. Aangezien deze afstand in acht wordt genomen, zullen er vanuit deze bedrijven geen milieukundige knelpunten ontstaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Op grond van de nibm-tool (versie 2017) is een project pas in betekende mate bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 750 per dag, waarvan 5% vrachtverkeer (weekdaggemiddelde). Het project biedt de mogelijkheid tot het realiseren 14 twee-onder-één-kap woningen. Voor een inschatting van de verkeersgeneratie van het project is de CROW-publicatie 381 aangehouden. Het projectgebied bevindt zich op grond van de publicatie in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied. Voor twee-onder-één-kap woningen is in de CROW-publicatie een kencijfer van 7,7 verkeersbewegingen opgenomen. Het totale aantal verkeersbewegingen komt derhalve afgerond uit op 108 verkeersbewegingen per etmaal.

De ruimtelijke ontwikkeling is daarmee dusdanig kleinschalig van aard dat het aantal verkeersbewegingen zeer ruim onder het genoemde aantal van 750 blijft. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties

NO_2 en PM_{10} **Luchtconcentratie**	**Norm**
NO_2	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
PM_{10}	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor NO_2 en PM_{10} in zowel 2011, 2015 als 2020 ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die omgevingsvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuen en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart).

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig (bron: Risicokaart).

Transport

Het projectgebied valt buiten de effectafstand van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bron: Risicokaart).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

4.5 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het project niet in gevaar brengt. Uit het bodemloket blijkt dat de locatie voldoende is onderzocht en/of gesaneerd. Nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

4.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie.

Voor het project is op 16 maart 2020 een watertoets doorlopen. Uit de watertoets is gebleken dat de normale procedure wordt doorlopen. In dit kader heeft het waterschap een definitieve uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage 2 opgenomen. Uit de uitganspuntennotie blijkt het verhard oppervlak afneemt. Derhalve is watercompensatie in het kader van het planvoornemen niet aan de orde. Bij de afkoppeling van het hemelwater zou het oppervlaktewatersysteem zwaarder kunnen worden belast (het ontvangende oppervlaktewaterlichaam zou onvoldoende capaciteit kunnen hebben). Derhalve wordt het Waterschap Hunze en Aa's in dit kader nader betrokken en geïnformeerd indien de afkoppeling navolging krijgt. Omdat afkoppeling van hemelwater resulteert in een lagere belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallaties beschouwt het Waterschap Hunze en Aa's het voorsorteren hierop als een positieve ontwikkeling.

De overige uitgangspunten die worden meegenomen in de planontwikkeling zijn beschreven in de uitgangspuntennotitie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

4.7 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid. Derhalve is door Buro Bakker een ecologische Quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb artikelen 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb artikelen 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb artikelen 3.10-3.11).

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- het projectgebied is ongeschikt als broedbiotoop voor vogels met jaarrond beschermde nesten;
- in het projectgebied is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten;
- in en rond het projectgebied is geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels aanwezig;
- in de te slopen gebouwen zijn geschikte verblijfplaatsen voor steenmarters aanwezig;
- in en rond het projectgebied komen verder een aantal nationaal beschermde soorten voor, onder andere egel, gewone pad en kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

In navolging van de quickscan is een nader onderzoek naar vleermuizen en steenmarters uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Onderstaand de samenvatting van de conclusies uit dit onderzoek:

- in de machinefabriek zijn twee nesten van de categorie 5-soort zwarte roodstaart aanwezig. De broedlocaties van de zwarte roodstaart in de machinefabriek zijn niet essentieel;
- in de machinefabriek zijn een paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis en een zomerverblijfplaats van een gewone grootoorvleermuis aanwezig;
- in de machinefabriek ontbreekt een verblijfplaats van de steenmarter. De steenmarter jaagt wel in het pand, maar dit is slechts een klein onderdeel van een veel groter jachtgebied.

Een paarverblijf van een gewone dwergvleermuis en een zomerverblijf van een gewone grootoorvleermuis worden vernietigd door de sloopwerkzaamheden. Hierbij kunnen dieren worden verstoord, verwond of worden gedood. Voor de sloop van de machinefabriek is bij het bevoegd gezag (provincie Groningen) een ontheffingsaanvraag ingediend.

Om te voorkomen dat bij het slopen van de bebouwing en rooien van (bramen)struiken en struweel in gebruik zijnde vogelnesten verloren gaan, dient het rooien van struiken buiten het vogelbroedseizoen (half maart t/m augustus) te gebeuren.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

Het projectgebied ligt op een afstand van ruim 12 kilometer ten zuiden van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Dit Natura 2000-gebied is tevens aangewezen als NNN. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot natuur buiten het NNN is een bos- en natuurgebied op circa 800 meter afstand. Weidevogelleefgebied ligt op een afstand van minimaal 1,7 kilometer van het projectgebied.

Tussen het projectgebied en deze beschermde gebieden liggen wegen, bebouwing en/of agrarisch gebied.

Het projectgebied ligt op grote afstand van het Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Het projectgebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het project, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Voor de invloed van het project op het gebied van stikstofdepositie kan zowel de aanlegfase als de gebruiksfase relevant zijn. Om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie is er in de Blauwestad een woningbouwproject van 37 woningen met de daarbij behorende verkeersbewegingen berekend. Uit deze berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Aangezien het woningbouwproject in de Blauwe stad dichter bij het Natura 2000-gebied de 'Waddenzee' gelegen is, kunnen we concluderen dat deze uitkomst ook voor het onderhavig project geldt.

Met betrekking tot het voorgenomen project zijn daardoor geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Gezien de afstand tot de beschermde gebieden en de aard van het project zijn eveneens geen negatieve effecten te verwachten op het NNN, natuur buiten het NNN en weidevogelleefgebied.

Conclusie

Een paarverblijf van een gewone dwergvleermuis en een zomerverblijf van een gewone grootoorvleermuis worden vernietigd door de sloopwerkzaamheden. Voor de sloop van de machinefabriek is bij het bevoegd gezag (provincie Groningen) een ontheffingsaanvraag ingediend.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het project is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010). In deze nota is aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Op de bijbehorende Beleidskaart Archeologie is aangegeven welke waarden er aanwezig zijn of eventueel verwacht worden.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' dient bij werkzaamheden met een groter oppervlak dan 100 m^2 archeologisch onderzoek plaats te vinden. Naar aanleiding hiervan heeft Libau een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 19.81094, d.d. 7 oktober 2019). Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat in het verleden voor het grootste deel van het projectgebied reeds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor het onderzochte deel van het projectgebied geen archeologische resten worden verwacht. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldambt heeft het projectgebied een lage verwachting. Dit betekent dat er geen archeologische resten (meer) worden verwacht en nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van bovenstaande informatie kan worden gesteld dat voor het gehele projectgebied, dus ook het niet eerder onderzochte deel, geen intacte archeologische resten worden verwacht en dat de voorgenomen werkzaamheden zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd. Dit betekent tevens dat de archeologische dubbelbestemming kan komen te vervallen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van

het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Binnen het projectgebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Hiernaast is het projectgebied op basis van de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010) ook geen onderdeel van een karakteristiek gebied. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor het project.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit project kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade.

Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de initiatiefnemer van het project middels een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Het voornemen en deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegezonden aan de overlegpartners.De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal vervolgens als onderdeel van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub a, van de Wabo gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen op grond van artikel 3.12m, vijfde lid, van de Wabo.