

**Ruimtelijke onderbouwing,
Langestraat en Gassingel te
Winschoten (project De Medeklinker)**

Winschoten

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK3
1.1	Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing 3
1.2	Ligging plangebied 3
1.3	Huidige planologische regelingen 4
1.4	Overzicht verricht onderzoek 5
2	HOOFDSTUK 2 BELEID6
2.1	Rijksbeleid..... 6
2.2	Provinciaal beleid 10
2.3	Regionaal beleid..... 11
2.4	Gemeentelijk beleid 13
3	HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING17
3.1	Huidige situatie 17
3.2	Toekomstige situatie..... 21
3.3	Verkeersstructuur 27
3.4	Groenstructuur 28
4	HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN30
4.1	Archeologie en monumenten 30
4.2	Cultuurhistorie 31
4.3	Ecologie 32
4.4	Fysieke veiligheid 35
4.5	Milieu 38
4.6	Waterparagraaf 44
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID46
5.1	Algemeen 46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 46
5.3	Economische uitvoerbaarheid..... 46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Aan de Langestraat en Gassingel in Winschoten wordt bestaande bebouwing geschikt gemaakt en getransformeerd voor een passende ontwikkeling in het centrumgebied van Winschoten. Het project betreft een transformatie, herbestemming en herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een zeer divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het totale programma voorziet in horeca, winkels, bedrijfsruimten (dienstverlening, zorg of maatschappelijk) en 18 appartementen met verschillende BVO's. In paragraaf 3.2 volgt een nadere planbeschrijving en verbeeldingen van het project. Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan Winschoten – Centrum (paragraaf 1.3). De gewenste ontwikkeling kan met toepassing van een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het project bevindt zich aan de rand van het oude stadscentrum van Winschoten. Deels aan de Langestraat, deels aan de Gassingel, en de daar op aansluitende zijstraat met dezelfde naam, in de toekomst de “Langesingel”. Het plangebied grenst aan de Langestraat (voorkant winkels) tot aan de achterzijde van de panden grenzend aan de Gassingel. Ook het hoekpand aan de Gassingel behoort tot het plangebied. Het plangebied kadastraal bekend als gemeente Winschoten, sectie F, nummer 10821. Het plangebied heeft een omvang van 1054 m2. Onderstaand een weergave van het plangebied.



Fig. 1.1: Een weergave van het plangebied aan de Langestraat en Gassingel in Winschoten.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum', vastgesteld 29 mei 2017. Op het plangebied rust een enkelbestemming 'Centrum – 1' met een bouwvlak. Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing in het plangebied. In de bouwvlakken gelden maatvoering aanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte. Het plangebied is gelegen in een gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3'.

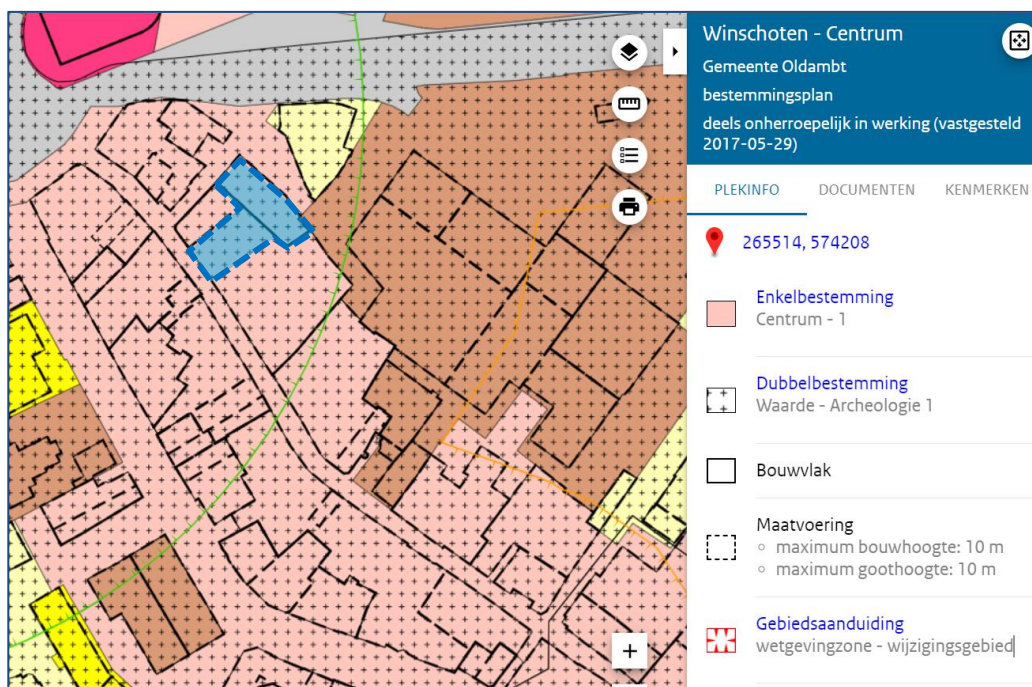


Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied (blauwe kader) op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Centrum -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (gestapelde) gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte met een maximum van 50 m²;
- gebouwen ten behoeve van detailhandel en dienstverlening;
- gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen;
- gebouwen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen;
- gebouwen ten behoeve van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten;
- (gebouwen ten behoeve van) verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- tuinen, erven en terreinen;
- straten, paden en verblijfsdoeleinden;
- (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en waterlopen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Strijdigheden bouwplan

De strijdigheden in het plan zijn onder andere :

- Woningen zijn binnen de bestemming Centrum-1 'positief' bestemd, echter is het realiseren van nieuwe woningen niet toegestaan (artikel 4.2.1. onder b.).
 - Het aantal woningen mag dus niet toenemen t.o.v. de bestaande situatie. Het aantal bedraagt in het plan 18 appartementen. Dat aantal is momenteel ter plaatse niet aanwezig.
- Bouwhoogte bedraagt volgens het bestemmingsplan (artikel 4.2.1. onder e.) maximaal 7 en 9 meter.
 - Het bouwplan bedraagt op onderdelen 3 bouwlagen waarbij voorgeschreven bouwhoogten worden overschreden.

Vanuit het bestemmingsplan heeft het plangebied verder nog een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gekregen. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in, evenals het aspect Cultuurhistorie waarbij nader ingegaan wordt op het hiervoor genoemde facetbestemmingsplan karakteristieke panden.

Verder is het volgende facet- en paraplubestemmingsplannen van kracht:

- 'Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum, Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans' (vastgesteld op 31 januari 2022). In dit bestemmingsplan heeft het pand echter geen nadere aanduiding 'overige zone – karakteristiek' gekregen, zodat het gebouw niet als karakteristiek hoeft te worden beschouwd.

Procedurekeuze

Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. Wabo. Bij besluitvorming zal gemotiveerd moeten worden dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4

Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. De volgende onderzoeken verricht:

- Aerijs-berekeningen;
- Akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder);
- Verkennend bodemonderzoek;
- Ecologisch onderzoek;
- Watertoets.

2 Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot.

De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk.

Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 17 appartementen. In de regio Winschoten is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe appartementen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2

Ladder 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.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening.

Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder bestaat uit de volgende aspecten:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

1. Stedelijke ontwikkeling

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Vaste rechtspraak leert dat 12 of meer nieuwe woningen maakt dat er sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Het project betreft een transformatie, herbestemming en herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een zeer divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het totale programma voorziet in horeca, winkels, bedrijfsruimten (dienstverlening, zorg of maatschappelijk) en 18 appartementen met verschillende BVO's. Gelet op het aantal nieuwe woningen lijkt het plan in eerste aanleg ladderplichtig te zijn.

Echter in de bestaande situatie zijn ook reeds een bovenwoning aanwezig. Omdat in het nieuwe plan sprake is van 18 woningen kan worden gesteld dat er netto gezien 17 nieuwe woningen bij komen. Daarmee is het plan niet ladderplichtig en is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Winschoten-Centrum uit 2017. Voor het gebied geldt de enkelbestemming 'Centrum -1' met een daarbij behorend bouwvlak. Het bouwvlak kent een oppervlakte van circa 1054 m² en mag volledig worden bebouwd ten behoeve van centrumdoeleinden, waaronder woningen en andere centrumfuncties.

Door middel van voorliggend bouwplan wordt de bestemming van Centrum -1 niet gewijzigd. De bestemming met de beoogde centrumfuncties blijft behouden. In het plangebied zal het aantal woningen ten opzichte van het bestaand aantal woningen echter toenemen met netto gezien maximaal 17 nieuwe woningen.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan minder bebouwing mogelijk gemaakt. Als gevolg het realiseren van een binnenplaats met parkeervoorziening zal het aantal vierkante meters in het plangebied afnemen met ca. 350 m². Qua aard en omvang is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal en regionaal zijn.

4. *Behoeftte aan woningen*

Het doel van het Ambitiedocument Centrum is een levendig en toekomstbestendig centrum van Winschoten. Toevoegen van woningen in het centrum kan veel bijdragen aan het verlevendigen van het stedelijk milieu. Daarbij is van belang een reeks van woonproducten te ontwikkelen en aan te bieden voor een aantal doelgroepen: zowel jong als oud, meer en minder te besteden, gezinnen en alleenstaanden. Er is ruimte voor ongeveer 700 woningen in het centrum door de diverse kleine en grotere ontwikkellocaties. Het plan voor de past bij deze ambities. Vanuit het Programma Wonen geldt dat centrumversterking en structuurversterking belangrijke aandachtspunten zijn. Deze locatie voldoet dan ook aan de vastgelegde PMC strategie in het Programma Wonen. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt voldaan aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls en de voorziene woningbouw voorziet in een behoefte en hiermee wordt het centrum van Winschoten versterkt. Er is een duidelijk aantoonbare behoefte.

5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied is gelegen in het centrum van Winschoten. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied, dat laat ook onderstaande kaart vanuit de provinciale Omgevingsverordening zien. De roze gekleurde gebieden zijn het landelijk gebied/buitengebied en de witte gebieden is het stedelijk gebied.



Fig. 2.1: Een weergave van het plangebied en de ligging in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016 en sindsdien diverse malen geactualiseerd) 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 te veel 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 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

2.2.2 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 november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

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 nieuwbouwruijnte 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 vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Het initiatief past binnen de Regionale Woondeal 2022 – 2023.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 *Regionale woondeal 2022 – 2023, regio Oost-Groningen*

In de regionale agenda Oost-Groningen (oktober 2021) wordt duidelijk benoemd wat de ambities zijn m.b.t. wonen in de regio: in 2035 heeft Oost-Groningen een kwalitatieve, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad die is afgestemd op de veranderende bevolkingssamenstelling. We zorgen voor een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving en aantrekkelijke stads- en dorpscentra. Ieder die in Oost-Groningen wil (blijven) wonen, vindt een passende en betaalbare woning in een plezierige leefomgeving. Het voorzieningenniveau voldoet aan de behoefte van de inwoners en bezoekers, waarbij er verschil mag zijn tussen de diverse kernen, dorpen en kleine steden. Het gevarieerde landschap is een belangrijke drager van de woonomgeving en versterkt het woongenot.

De volkshuisvestelijke opgave in Oost-Groningen is naast een kwantitatieve opgave vooral kwalitatief van aard. De bevolkingssamenstelling verandert en woonwensen veranderen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet goed op voorbereid. In het regionaal ambitiekader (2022-2025) is afgesproken dat de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod omhoog moeten.

Doelen zijn:

- verbetering (verduurzaming en variatie) en vergroting van het woningaanbod voor opvang van vraag uit de regio en verlichting van de druk op de stad
- duurzaam winkelbestand, herbestemming van retail naar wonen
- een sterk voorzieningenniveau
- een hogere waardering van inwoners voor hun woon- en leefomgeving

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In de provincie Groningen gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na een kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is provincie breed minimaal 68% betaalbaar en betreft minimaal 42% sociale huurwoningen.

De aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten herijkt worden. In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie door vertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. In onderstaande tabel uit bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen

GEMEENTE OLDAMBT - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT								BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)		
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEN- DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENSEN (€355.000)	VERHOUDING BETAAL-BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	162	0	162	165	102%	155	94%	8	5%	0	0%	1	1%	0	0
2023	190	28	162	166	102%	138	83%	46	24%	21	11%	3	2%	38	0
2024	190	28	162	241	149%	153	63%	46	24%	14	7%	40	21%	38	0
2025	190	28	162	407	251%	33	8%	46	24%	13	7%	12	6%	38	0
2026	190	28	162	236	146%	30	13%	46	24%	0	0%	15	8%	38	0
2027	190	28	162	70	43%	0	0%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2028	190	28	162	94	58%	24	26%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2029	190	28	162	82	51%	0	0%	46	24%	4	2%	4	2%	38	0
2030	190	28	162	45	28%	5	11%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
Totaal	1.682	224	1.458	1506	103%	538	36%	372	22%	52	3%	75	4%	304	0

Fig. 2.2: Een bijlage van de woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen.

Voor de gemeente Oldambt betekent het dat er tot 2030 een behoefte aanwezig is voor de bouw van brute gezien 1682 woningen. Het in dit plan opgenomen aantal van netto gezien 17 extra woningen past binnen de genoemde aantallen voor de gemeente Oldambt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie richt zich voor het centrum van Winschoten op het compact houden en aantrekkelijk houden van het kernwinkelgebied. Als resultaat wordt beoogd het centrum toekomstig bestendig te maken en te houden. Hoge prioriteit wordt toegekend aan de locatie Burgemeester Schönfeldplein/Langestraat. 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. Ook in het planvoornemen wordt rekening gehouden met de historische structuur van het centrum.

Bij maatregelen in de openbare ruimte is het doel een aantrekkelijke en veilige inrichting. Verhoging van de aantrekkelijkheid kan door de cultuurhistorie zichtbaar te maken. Aandacht is er voor een gastvrije binnenstad en versterking van ondernemerschap. Evenementen worden aantrekkelijk genoemd voor het centrum. Het centrum van Winschoten moet goed bereikbaar zijn voor auto's. De huidige goede toegankelijkheid en verkeersveiligheid willen we behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met extra verkeersstromen moet bekeken worden of de afwikkeling nog voldoende kan plaatsvinden of dat er maatregelen getroffen moeten worden. Een goede spreiding van parkeervoorziening in de directe omgeving van het centrum is belangrijk en de bewegwijzering ernaartoe moet goed zijn.

2.4.2

Ambitiedocument Centrum Oldambt

Op oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Ambitiedocument Centrum voor de komende jaren tot en met 2030 en met een doorkijk naar 2050. Het doel van het Ambitiedocument is een levendig en toekomstbestendig centrum van Winschoten.

De ambitie is om, voortbouwend op de rijke historie, een aantrekkelijk, dynamisch, duurzaam en toekomstbestendig centrum te realiseren met een stevige regionale functie als tweede koopstad in de provincie waarin de essentiële centrumfuncties als detailhandel, wonen, werken en stedelijke voorzieningen samengaan met een ruimtelijke structuur en inrichting die tot verblijven en ontmoeten uitnodigen. Om deze ambitie hanteerbaar en uitvoerbaar te maken, is dit uitgewerkt in een aantal meer concrete ambities:

- Onderscheidend, met oog voor geschiedenis en toekomst.
- Compact winkelcentrum.
- Verbonden.
- Levendig en uitnodigend.
- Klimaatadaptief.
- Circulair en toekomstbestendig.

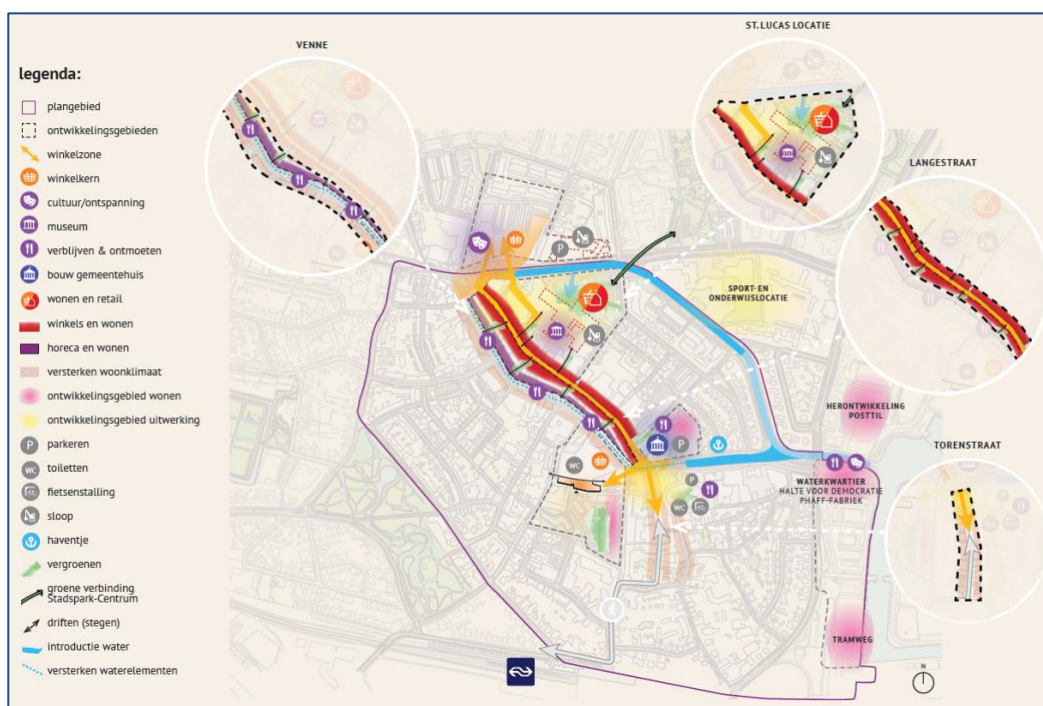


Fig. 2.3: Een weergave van de visiekaart Ambitiekart Centrum Oldambt.

Voor het plangebied is de ambitie om het centrum sterk te maken door het compacter te maken en aan te laten sluiten bij de draagkracht en koopkracht van de samenleving in de regio. De gemeente wil het winkelgebied dus verkleinen en de winkels dichter bij elkaar brengen. Bij dit proces voegt men nadrukkelijk wonen als functie toe, mogelijk met andere functies en voorzieningen. Toevoegen van woningen in het centrum kan veel bijdragen aan het verlevendigen van het stedelijk milieu.

Daarbij is van belang een reeks van woonproducten te ontwikkelen en aan te bieden voor een aantal doelgroepen: zowel jong als oud, meer en minder te besteden, gezinnen en alleenstaanden. Er is ruimte voor ongeveer 700 woningen in het centrum door de diverse kleine en grotere ontwikkellocaties. Het plan voor de past bij deze ambities.

2.4.3 *Programma Wonen 2021-2026*

Met het 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. Wat betreft de woningvoorraad ligt de ambitie in de eerste plaats op kwaliteit van zowel de bestaande als de nieuwe voorraad. Een andere ambitie is een betere afstemming van de woningvoorraad op behoeften en wensen van doelgroepen. Duurzaamheid, aardbevingsproblematiek, aanpak slechte panden en aanleg van snel internet zijn daarbij onderwerpen voor samenwerking. Met corporaties worden afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming en sloop van huurwoningen. Bij de koopsector gaat het om het stimuleren van woningverbeteringen, verduurzaming en vermindering van de kwalitatief slechte voorraad. Sloop van verpauperde panden levert ook een positieve bijdrage aan leefbaarheid en sociale veiligheid. Daarnaast spelen onder andere ook stedenbouwkundige overwegingen, zoals het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, sfeer, karakteristiek en identiteit) een rol. Voor dit plan geldt dat er negen woningen worden ontwikkeld. Hiermee werkt het voornemen mee aan het beschikbaar houden van een goed woningaanbod in de gemeente.

Vanuit het Programma Wonen geldt dat centrumversterking en structuurversterking belangrijke aandachtspunten zijn. Deze locatie voldoet dan ook aan de vastgelegde PMC strategie in het Programma Wonen. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt voldaan aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls en de voorziene woningbouw voorziet in een behoefte en hiermee wordt het centrum van Winschoten versterkt.

2.4.4 *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:

- AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt archeologisch onderzoek plaats.

- historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m² vindt archeologisch onderzoek plaats.
- gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt archeologisch onderzoek plaats.
- gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt archeologisch onderzoek plaats.

De Nota archeologie geeft richtlijnen voor regels. In paragraaf 4.1 wordt dit onderwerp nader besproken.

2.4.5

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. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van beeldkwaliteit. De nota maakt deel uit van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Oldambt en zal daarom worden vertaald in bestemmingsplannen. Nieuwbouw, verbouw en uitbreiding zijn mogelijk wanneer plaatsing en hoofdvorm van de bestaande structuur en transparantie worden gerespecteerd.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het project bevindt zich in het hart van de stad, en op steenworp afstand van “De blauwe Loper”. De langste fietsbrug van Europa die je razendsnel naar rust en ruimte brengt. Het project bevindt zich aan de rand van het oude stadscentrum van Winschoten. Deels aan de Langestraat, deels aan de Gassingel, en de daar op aansluitende zijstraat met dezelfde naam, in de toekomst de “Langesingel”. De hoofdtoegang van de woning bevindt zich straks recht tegenover de Jumbo, Aldi en Pets Place. (gevel tot gevel 80 meter). Daar staat het nieuw gebouwde cultuurhuis Theater De Klinker. (Van deur tot deur 110 meter). Binnen 150 meter loopafstand bevinden zich verder een apotheek, tandarts en 5 restaurants, een bakker, viswinkel, groentewinkel, drogist, kapper. Alles op een letterlijke steenworp afstand.



Fig. 3.1: Een weergave van het plangebied.

Projectlocatie

Het object met een omvang van zon 1500 m² betreft nu voornamelijk één grote winkel en een bestaande woning (170 m²). De doelstelling is met dit bestaande vastgoed zo duurzaam mogelijk om te gaan. Aan de Langestraat verandert het reusachtige winkeloppervlak in twee kleine winkels met een mooie frontbreedte en een oppervlak van circa 125 m² per unit (meest courante maat) en een ontsluiting voor de bovenwoningen. Boven de winkels aan de winkelstraat worden in het bestaande vastgoed 6 woningen gerealiseerd (bvo overwegend 80 m²).

Gebiedsontwikkeling centrum

Aan de noordzijde van de Meester D.U. Stikkerlaan is een nieuw theater gebouwd en ernaast nieuwe supermarkten. Ten zuiden van deze straat wordt het voormalige ziekenhuiscomplex herontwikkeld (circa 20.000 m²) en ook het gebied tussen het ziekenhuisterrein en de Langestraat. De achterzijde van deze winkelstraat wordt getransformeerd naar een voorkant. In feite wordt het hele gebied herontwikkeld en wordt de binnenstad hier versterkt. Het projectdeel aan de Langestraat wordt

gesubsidieerd met een Rijkssubsidie. Een subsidie “Impulsaanpak winkelgebieden” is aan de gemeente Oldambt toegekend. De binnenstad van Winschoten werd weinig meer bewoond en winkels krijgen het lastiger. Het sterk terugbrengen van het aantal winkelmeters en het toevoegen van nieuwe functies en woningen brengen hier verandering in. Door een groot deel van de nieuw te bouwen woningen weer meer in de kern van de stad te realiseren begint de stad weer een bruisend centrum te worden.

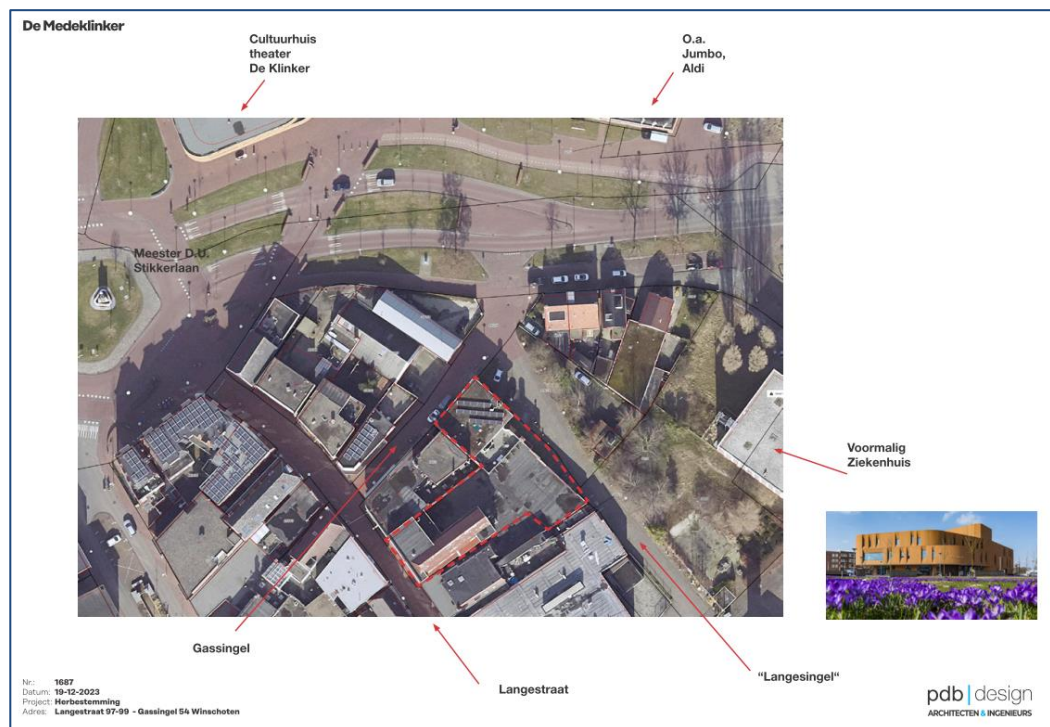


Fig. 3.2: Een weergave van het plangebied aan de noordzijde van het centrumgebied.

Onderstaande een aantal weergaven van de huidige situatie.



Figuur 3.3: De achterzijde van het pand aan de Langesingel bestaat uit één bouwlaag.



Figuur 3.4: Aan de Gassingel 54 bevindt zich een (boven)woning.



Figuur 3.5: De voorzijde van het winkelpand bevindt zich aan de Langestraat.



Figuur 3.6: Boven op het winkelpand is een uitbouw aanwezig.



Fig. 3.7: Een weergave van het plangebied in de bestaande context.

3.2 Toekomstige situatie

Het concept voorziet in het maximaal hergebruiken van bestaande bebouwing en toch geheel vernieuwen van deze plek. Een mix van winkels, wonen en werken en ontspanning of enige publieke functies. Het doel is een kwalitatieve woonomgeving waar het maaiveld gevoelsmatig op de verdieping ligt en secundaire voorzieningen uit het zicht verdwenen zijn. Een prettige plek om te verblijven voor jong en oud. Door een goede mix van functies creëren we een levendige plek met maatschappelijke meerwaarde.

Het plan voorziet in een ambitie van het versterken van drie straten en het versterken van het centrum van Winschoten als geheel. Een aanjager realiseren voor de Binnenstad, met een grote diversiteit in doelgroepen. Kwalitatief hoogwaardig aanbod voor alle gebruikers en dit alles in een kwalitatieve parkachtige omgeving. Voor een toekomstbestendig plan moeten we op zoek naar inclusiviteit. Een sociaaleconomisch gemengd woonprogramma met een toekomstbestendige plint die van kleur kan verschieten.

Initiatiefnemer is voornemens op bestaand vastgoed in het plangebied te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt en getransformeerd voor een passende ontwikkeling in het centrumgebied van Winschoten. Het project betreft een transformatie, herbestemming en herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een zeer divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het totale programma van 'de Medeklinker' voorziet aan de Langestraat twee winkels en aan de Gassingel een horecagelegenheid (hoekpand) en twee bedrijfsruimtes. In het plan zijn in totaal 18 energie neutrale appartementen opgenomen. De appartementen zijn huurappartementen in de vrije sector, zonder specifieke doelgroep.

Bij de verbouwing wordt zo veel mogelijk van de huidige buitenschil van het winkelpand behouden. Er worden verduurzamingsmaatregelen genomen, zoals het isoleren van de spouw en vervangen van de ramen en kozijnen. Mogelijk wordt het dakpannen dak van buiten geïsoleerd. De achterzijde van het winkelpand wordt grootschalig aangepakt, waarbij aanvullende verdiepingen worden gerealiseerd (in totaal drie bouwlagen). Ook wordt een extra verdieping op de bestaande woning gerealiseerd.



Fig. 3.8: Een weergave van de plattegronden van het nieuwe plan.

Het totale programma bestaat uit 22 eenheden, een parkeergarage en daktuin. Het pand krijgt ook een lift en daarmee zijn 19 van de 22 eenheden zijn integraal toegankelijk.

Programma

Het programma van de herontwikkeling voorziet in :

- Eén Horeca/ publieke gelegenheid 90m2 BVO
- Twee winkels (of bedrijf met baliefunctie) 140m2 BVO
- Drie bedrijfsruimten (dienstverlening / zorg / maatschappelijk 48-80m2 BVO
- Zestien woningen 57-152m2 BVO (gemiddeld 83m2 bvo) In de middenhuur.

Doelgroepen

Het is niet de bedoeling om één doelgroep te selecteren. Door een aanbod van kwalitatief hoofwaardige, ruime appartementen met alle voorzieningen ontstaat een aanbod wat aansluit bij verschillende doelgroepen. Door de integrale toegankelijkheid zeer geschikt voor senioren, geschikt voor juppen en startende tweeverdieners en 4 kamer appartementen voor jonge gezinnen. Een plek voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden brengt dynamiek en zorgt er voor dat de doorsnee Winschoter z'n plek vindt.



Fig. 3.9: Een weergave van het plangebied in de nieuwe context.

Parkeergarage

Het pand komt met een parkeerplaats voor elke woning. Daarvan worden 12 in een parkeergarage gerealiseerd. Parkeerplaatsen realiseren in een gebouwde voorziening is een kostbare aangelegenheid uiteraard. Door de autostalling te realiseren in het hart van de bestaande winkel wordt in feite gebruik gemaakt van de bestaande, incurante winkelruimte. Door de vrije hoogte van circa 3500 mm is het ook mogelijk om op elke parkeerplaats een éénkoloms duplex parkeerlift toe te passen. Hiermee is het aantal parkeerplaatsen maximaal uit te breiden tot 24 plaatsen.



Fig. 3.10: Een weergave van de plattegrond van de begane grond incl. het binnenterrein / parkeergarage.

Het hoekpand - Gassingel / Langesingel

Het hoekpand betreft nu een winkel en een bovenwoning. Voor de plannen hoeft slechts een heel klein deel van het gebouw afgebroken te worden. Voor het realiseren van 8 woningen en 3 bedrijfsruimten en de hoofdtoegang tot het complex hoeft slecht 240 m² van het achterste, eenlaagse deel van het gebouw afgebroken te worden. De bestaande bovenwoning wordt nagenoeg volledig opgenomen in de vernieuwde bebouwing en kosten worden hier beperkt tot verduurzaming en vernieuwen van de gevels. De magazijnruimte van de winkel bevond zich onder deze woning. Hier komt een publieksfunctie/ horeca. Deze locatie recht tegenover Theater de Klinker en bevindt zich op de route van naar de Langste winkelstraat van Nederland, de Langestraat.

De lange Singel bestaat nog niet, achter dit pand loopt nog wel een straat maar die loopt verderop dood. Deze zal in de toekomst doorlopen. De huidige straat ontsluit nu de achterzijde van een hoop grotere winkels en het achter terrein van Het st. Lucas Ziekenhuis. Dit leegstaande ziekenhuis is onlangs aangekocht door de gemeente Oldambt en dit hele gebied zal worden herontwikkeld tot een nieuw woon- werk- en winkelgebied.



Fig. 3.11: Een weergave van het plangebied t.o.v. Gassingel 54 - hoekpand

De nieuwe gevels aan de Gassingel volgen de contouren van het bouwvlak van de geldende centrumbestemming. De gevels laten op het 1^e oog gebouwen in drie bouwlagen zien. Echter voorzien de gebouwen een commerciële plint en/of gemeenschappelijke toegang tot het woongebouw. Via de hoofdentree is het woongebouw via een gemeenschappelijk verkeersruimte met een trappenhuis en lift toegankelijk. De ontsluiting van de appartementen gelegen op de 1^e en 2^e bouwlaag verloopt via een niet-besloten galerij aan de achterzijde van het gebouw.



Fig. 3.12: Een weergave van het plangebied t.o.v. Langesingel 1



Fig. 3.13: Een weergave van het plangebied t.o.v. Langesingel 3



Fig. 3.14: Een weergave van het plangebied t.o.v. Langesingel 5

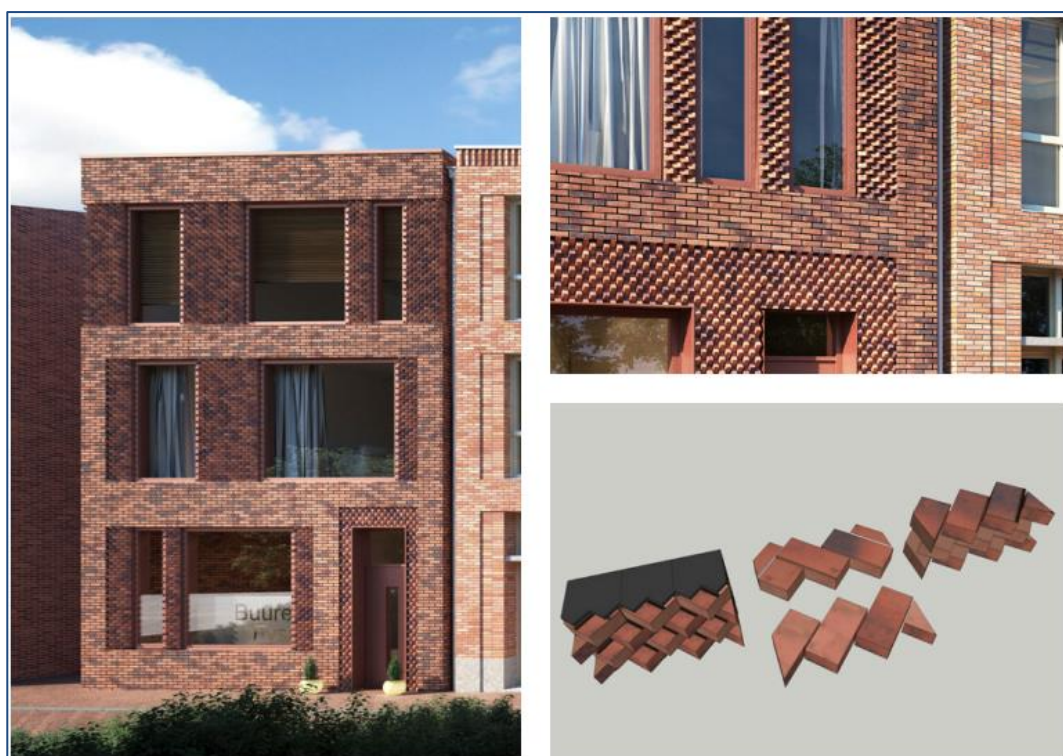


Fig. 3.15: Een weergave van het plangebied t.o.v. Langesingel 7

3.3

Verkeersstructuur

De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. Gezien het karakter van de Meester D.U. Stikkerlaan (doorgaande wegen in Winschoten en mede gezien de vorige centrumfunctie mag ervan worden uitgegaan dat deze wegen de verkeersafwikkeling van het nieuwe plan ook goed aankan.

Het plan voorziet in parkeren op eigen terrein. Via de Gassingel is een soort van binnenplaats bereikbaar. In het plan is ruimte voor een parkeerplaats voor elke woning. Daarvan worden 12 in een parkeergarage gerealiseerd. Parkeerplaatsen realiseren in een gebouwde voorziening is een kostbare aangelegenheid uiteraard. Door de autostalling te realiseren in het hart van de bestaande winkel wordt in feite gebruik gemaakt van de bestaande, incurante winkelruimte. Door de vrije hoogte van circa 3500 mm is het ook mogelijk om op elke parkeerplaats een éénkoloms duplex parkeerlift toe te passen. Hiermee is het aantal parkeerplaatsen maximaal uit te breiden tot 24 plaatsen.

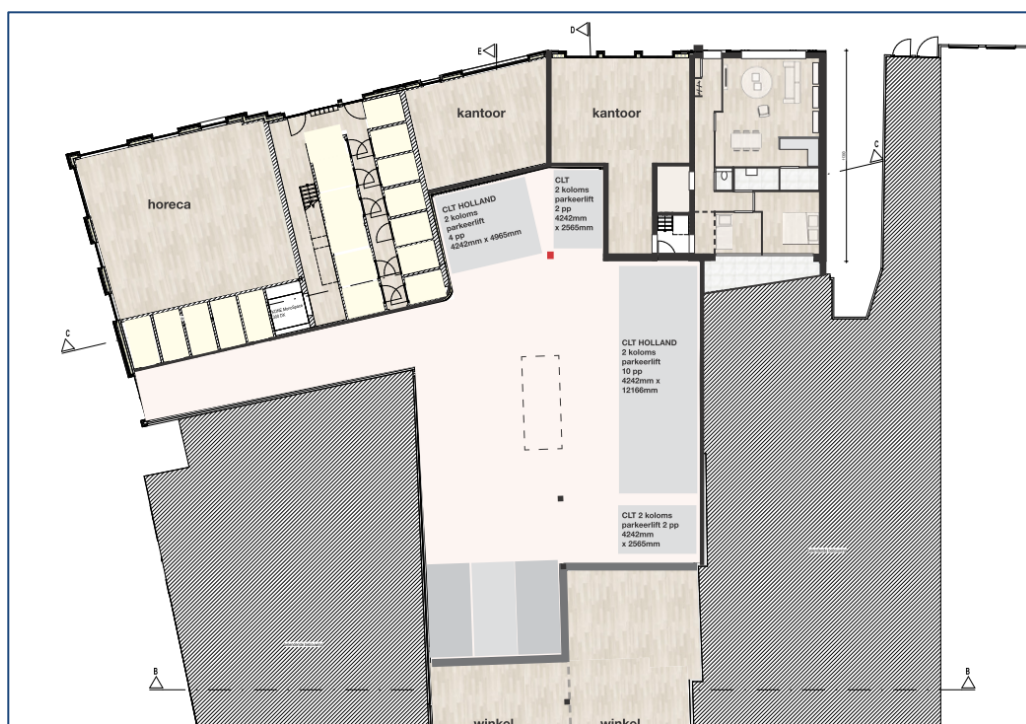


Fig. 3.16: Een uitsnede van de binnenplaats / parkeergarage.

Door PdD design is een parkeertoets CROW uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Uit deze berekening komt na voren voor het programma in de voorgenomen herontwikkeling minimaal 10 en maximaal 23 parkeerplaatsen (excl. salderen) vereist is.

Er is voor dit project is in beginsel uitgegaan van het algemeen geldende minimumnorm¹.

1. ¹ ECLI:NL:RVS:2020:2688

De CROW-parkeernormen geven geen starre, exacte normen, maar een bandbreedte kennen met een minimum- en maximumnorm. De initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel te voldoen aan de minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving. Wanneer de initiatiefnemer extra kwaliteit wil bieden bij een ontwikkeling, kunnen meer parkeerplaatsen dan de minimumnorm realiseren.

Ook wanneer de behoefte bij een specifieke ontwikkeling hoger wordt verwacht dan het gemiddelde, kan er voor de maximumnorm gekozen worden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van enige parkeerdruk aan de randen van het centrum van Winschoten. Daarom wordt voor dit project uitgegaan van 12 parkeerplaatsen welke in het plangebied zijn opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de appartementen bestemd.

Het plan zal niet leiden tot een onevenredige parkeeroverlast, omdat in de omgeving van het plangebied voldoende (openbare) parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de extra parkeerbehoefte op te vangen. Deze parkeerplaatsen zijn op een aanvaardbare loopafstand van 100 meter van het plangebied gelegen.

Bergingencomplex en afvalcontainer

Elk appartement heeft een (verplichte) buitenberging. Deze buitenberging is tevens vanuit het Bouwbesluit 2012 verplicht gesteld teneinde fietsen en scootmobiel tegen weer en wind te beschermen en voldoet aan de daarvoor gestelde bouwtechnische regels. Achter het woongebouw wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen de bergingen gerealiseerd. In het woongebouw worden tevens (in pandige) bergingen gerealiseerd.

In het plangebied worden een ondergronds vuilcontainers voor de bewoners van het woongebouw gerealiseerd.

3.4

Groenstructuur

Groen in stedelijke omgeving verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periode (voorkomt hittestress). Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

Tussen de bebouwing en het openbaar gebied worden waar mogelijk groenstructuren gerealiseerd. Ter plaatse van de gemeenschappelijke buitenruimte is ruimte voor groen aanplant, zoals hagen, planten en tevens enkele (dak)bomen.

Onderstaand een weergave van de gemeenschappelijke buitenruimte en beoogde groenstructuren.



Fig. 3.17: Een weergave van de binnentuin in het plan.



Fig. 3.18: Een weergave van de binnentuin in het plan.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 *Algemeen*

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voorzover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.2 *Archeologische waarden in het plangebied*

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. Uit deze beleidskaart blijkt dat het plangebied als archeologisch waardevol terrein geldt. Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 1'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient bij werkzaamheden met een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 20 cm. onder het maaiveld archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De omvang van het plangebied bedraagt 1033 m². In de bestaande situatie is sprake van (bijna) volledig verhard terrein met bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

De huidige bebouwing in het plangebied bedraagt ca. 947 m². Deze gronden zijn reeds ten tijde van de bouwwerkzaamheden dieper dan 40 cm. verstoord. Als gevolg van voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen de gronden ter plaatse niet opnieuw verstoord worden omdat de fundamenteën van deze bebouwing niet verwijderd gaan worden. Het project voorziet namelijk in een verbouwing waar zoveel als mogelijk de huidige buitenschil van de bebouwing behouden blijft.

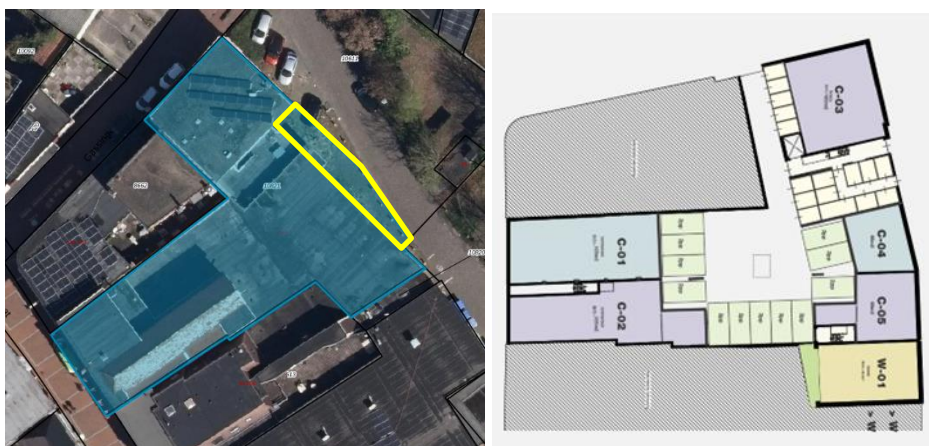


Fig. 4.1: Een weergave van het plangebied bestaand en beoogd, waaruit blijkt de nieuwe bodemingreep van 86 m² (gele kader)

De verbeelding rechtsboven van figuur 4.1. laat zien dat de contouren van het plangebied weer, dat voor een groot deel de bestaande voetprint van de oorspronkelijke bebouwing beslaat. De verbeelding van figuur 4.1 laat zien dat in het plangebied de bodemverstoring in het plangebied – dieper dan 30 cm. – als gevolg van de werkzaamheden ca. 86 m² bedraagt.

Voor de overige gronden in het plangebied blijven de archeologische lagen onverstoord. Om de hiervoor genoemde redenen kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter. De bodemverstoring in het plangebied dieper dan 30 cm. bedraagt circa 86 m² en blijft daarmee onder de onderzoeksgrens (zie figuur 4.1).

Zorgplicht

De wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet blijft van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de gemeentelijke archeoloog.

4.2

Cultuurhistorie

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

De nederzetting Winschoten is in de 11de eeuw ontstaan nabij de kruising van de rivier De Rensel met de weg van Groningen naar Münster. Door de ligging op de kruising van deze twee belangrijke handelsroutes kon Winschoten zich ontwikkelen tot centrumplaats. Winschoten omvatte in de late middeleeuwen een kern ter hoogte van de 13de-eeuwse kerk op het huidige Marktplaats. In 1593 werd de nederzetting

Winschoten aangevallen door de Spanjaarden. Het Staatse leger trok zich onder aanvoering van sergeant Johan Moda terug in de kerk en toren, waarbij de bebouwing ten oosten en zuidoosten van de kerk werd platgebrand. Na een heftige strijd werd Winschoten door de Spanjaarden veroverd. Korte tijd later kwam Winschoten echter weer in Staatse handen, waarna de nederzetting aan het begin van de 17de eeuw werd versterkt met een wal en gracht. De vesting Winschoten werd samen met onder andere de vestingen Boertange, Oudeschans en Nieuweschans opgenomen in de oostelijke verdedigingslinie van de Republiek. De middeleeuwse kern en de voormalige vesting Winschoten zijn geregistreerd op de Archeologische Monumenten Kaart. Van de vesting Winschoten zijn, op een enkele waterpartij na waarin relictten van de gracht aanwezig kunnen zijn, geen bovengrondse resten bewaard. Het plangebied ligt niet alleen volledig binnen de voormalige 17de-eeuwse vesting, maar ook binnen de oudste kern van Winschoten.

4.2.1 *Rijksmonumenten en karakteristieke panden*

In het plangebied zelf komen geen (rijks)monumenten voor. Het plangebied heeft binnen het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum ..." geen aanduiding 'karakteristiek'.

Conclusie

Door de ontwikkelingen in het plangebied treden er geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

4.3 **Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.3.1 *Gebiedsbescherming*

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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.

4.3.2 *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, danwel 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.

4.3.3 *Natuurwaarden in het terrein*

4.3.3.1 *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied Dollard, wat is gelegen op een afstand van ruim 12 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied.

Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Uit de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase van het beschouwde plan komt naar voren dat géén sprake is van stikstofdepositie op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr). De beoogde verbouwing heeft zodoende geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

4.3.3.2 *Soortenbescherming*

De zorgplicht is onverkort van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. De zorgplicht die in de Wnb geïntroduceerd is richt zich op zowel gebieds- als soortenbescherming. Hiermee biedt de zorgplichtbepaling bescherming aan Natura 2000-gebieden, dieren, planten en hun directe leefomgeving. Het betreft bovendien niet alleen dieren en planten van soorten waarvoor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn

specifieke beschermingsmaatregelen eisen, maar alle in het wild levende dieren en planten.

Door EcoReest is een Ecologisch Quicksan uitgevoerd. Het rapport "Quicksan Wet natuurbescherming, Gassingel 54 en Langestraat 99 te Winschoten, projectnummer 231210" is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt gezien de afwezigheid van geschikte openingen en/of onderdelen van functioneel leefgebied geen broedgelegenheid voor vogels met jaarrond beschermd nest.
- Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest tot broeden komen. In de omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd.
- Binnen het plangebied kunnen zomer-, kraam-, paar- of (massa)winterverblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis of meervleermuis aanwezig zijn. Potentiële verblijfplaatsen bevinden zich in de spouw en/of het dakvlak. Als gevolg van de werkzaamheden komen deze potentiële verblijfplaatsen te vervallen. Vervolgstappen zijn aan de orde.
- Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute. Dit betreft echter geen essentiële vliegroute en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Soortgericht nader onderzoek vleermuizen

Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging (2021)). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september. Het onderzoek dient gericht te zijn op zomer-, kraam-, paar- en (massa)winterverblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis.

Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen.

Tijdens het broedseizoen zijn alle broedende vogels en hun nesten beschermd. Daarom heeft het zin om zoveel mogelijk werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Voor het broedseizoen wordt in principe de periode van 1 maart tot 1 september aangehouden, maar dit zijn geen harde grenzen. Bepalend is of er broedgevallen aanwezig zijn, en dit is afhankelijk van de soort en van klimatologische omstandigheden, die van jaar tot jaar verschillen.

Het is vaak niet mogelijk alle werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Dat betekent dat er voorafgaand en/of tijdens de werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van deze nesten.

Er zijn verschillende mogelijkheden om hier invulling aan te geven. Het is altijd maatwerk en ter beoordeling aan een deskundig ecooloog, en het kan niet uitgevoerd worden zonder ecologische begeleiding.

Opties kunnen zijn:

- Voorafgaand aan het broedseizoen potentiële nestlocaties ongeschikt maken en houden;
- Voorafgaand aan het broedseizoen het werk opstarten en zorgen dat er continu doorgewerkt wordt;
- Ander maatwerk (locatiespecifiek) op basis van ecologische begeleiding.

In alle gevallen is het noodzakelijk dat een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en dat een deskundig ecooloog de projectlocatie vrijgeeft voor de werkzaamheden.

Natuurinclusief bouwen

Het te herontwikkeling plangebied met de te realiseren nieuwbouw en in te richten buitenruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van verblijfplaatsen en leefgebied voor onder andere vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Hiervoor zijn vele mogelijkheden. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium van de planvorming een ecooloog te betrekken om mee te denken bij een

4.4

Fysieke veiligheid

De Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid

transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

4.4.1

Externe veiligheid

In het kader van regelgeving in relatie tot Externe Veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig en buiten het plangebied liggen eventuele risicobronnen op zodanige afstand dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan.

Risicobronnen buiten het plangebied



Tabel 1: Weergave risicobronnen buiten het plangebied.

4.4.2

Plaatsgebonden risico

4.4.2.1

Inrichtingen

Binnen en buiten het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die niet nadelig van invloed zijn op het planvoornemen. In zuidoostelijke richting zijn enkele inrichtingen op ruim 1 kilometer afstand gelegen.

4.4.2.2

LPG-tankstation

Aan de Beetsterweg 41 in Winschoten is een Bevi-inrichting en heeft een risico-afstand (PR 10-6) van 40 m (vulpunt), 25 m (reservoir) en 15 m (afleveringsinstallatie) met een invloedsgebied van 150 m. De afstand tot het plangebied is circa 1 kilometer en daarmee is er geen sprake van invloed op de planvorming. Het LPG-tankstation vormt geen knelpunt voor externe veiligheid.

4.4.2.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (4.000 meter) van het spoortraject Groningen – Leer (D). Het spoor is gelegen op circa 740 meter van de locatie. Omdat de locatie buiten een straal van 200 meter van deze transportroute is gelegen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A7, die op ruim 1400 meter van de locatie is gelegen.

4.4.2.4 *Buisleidingen*

Op ruim 1 kilometer meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 6,61 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De PR 10-6 contour ligt op de leiding. Op grond van het concept Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding in acht worden genomen, waarin zich geen bouwwerken of diepwortelende planten mogen bevinden. Deze strook bevindt zich buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de leiding is 70 meter, en reikt daarmee niet tot het plangebied.

4.4.3 *Groepsrisico*

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig zijn en buiten het plangebied eventuele risicobronnen op zodanige afstand liggen dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan. Omdat externe veiligheid voor dit plan niet relevant is, hoeft het groepsrisico niet worden verantwoord en ook de aanvaarding ervan is dan niet aan de orde.

Externe veiligheid levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

4.4.4 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van commerciële en publiekstoegankelijke functie en woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders

- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.5 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.5.1 *Vormvrije M.E.R.-beoordeling*

Een belangrijk element in m.e.r.-regelgeving zijn de (sinds 2017) zogenaamde indicatieve drempelwaarden. Ook voor activiteiten onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag een toets uitvoeren. Aangezien woningbouw wordt genoemd als activiteit, dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt in principe gemaakt op basis van een aanmeldnotitie, tenzij het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is. In dat geval is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen. Omdat de gemeente zelf de initiatiefnemer is voor dit bestemmingsplan, is het niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen. Volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan tweeduizend woningen, een oppervlak van meer dan honderd hectare of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 vierkante meter of meer. Het project ligt onder deze drempelwaarden.

Het bevoegd gezag heeft de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde milieueffecten niet nodig is.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Gemengd gebied

Het begrip 'gemengd gebied' wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."*

Rondom het plangebied zijn bestaande centrumvoorzieningen, zoals winkels, (dag)horeca, dienstverlening, groen, verkeersdoeleinden, maar ook wonen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 2: Richtafstanden omgevingstype (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering)

4.5.2.1 Verspreid liggende bedrijven (niet agrarisch)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten van solitair gelegen inrichtingen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Het plangebied en omliggende gronden zijn voornamelijk bestemd voor centrumdoeleinden waarbij wonen reeds is planologisch is mogelijk gemaakt.

Het project betreft een transformatie, herbestemming en herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een zeer divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het totale programma van 'de Medeklinker' voorziet aan de Langestraat twee winkels en aan de Gassingel een horecagelegenheid (hoekpand) en twee bedrijfsruimtes. In het plan zijn in totaal 17 energie neutrale appartementen opgenomen. De appartementen zijn huurappartementen in de vrije sector, zonder specifieke doelgroep.

In het bestaande vastgoed zijn reeds woningen aanwezig. Als gevolg van het beoogde plan zal het wonen niet onevenredig gehinderd door omliggende centrumfuncties. In het plan zijn een horecagelegenheid (café), bedrijfsruimtes (dienstverlening, kantoorfunctie o.i.d) en winkels (detailhandel) beoogd. Horeca, kantoor, zakelijke dienstverlening en/of detailhandel hebben vanuit de VNG-brochure een milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Dit betekent dat de richtafstand tot 'gemengd gebied' in dit geval 0 meter is. Hieraan wordt voldaan.

In de verdere omgeving bevinden zich soortgelijke bedrijven (detailhandel en horeca), ook hier wordt geen overlast van verwacht. Voor woningen onderling (nieuw en bestaand) gelden geen normafstanden en speelt milieuhinder niet.

Conclusie

Voorliggend plan mag uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het onderdeel hinder van bedrijven en milieuzonering.

4.5.3 Bodem

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

4.5.3.1 Bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is "Verkenkend en nader bodem- en asbestonderzoek Gassingel 54 en Langestraat 99 te Winschoten" uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek (projectnummer 23KL254, d.d. 3 november 2023) is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Verkenkend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er is immers in mengmonster MMasbest-1 van het perceel, op basis van analytische waarnemingen, een licht verhoogde concentratie aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

Echter de geconstateerde asbestconcentraties liggen ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het perceel en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten en bestemmingswijziging op het terrein.

Verkenkend en nader bodemonderzoek NEN 5740 en NTA 5755

Naar aanleiding van de resultaten van onderhavige verkennend- en nader bodemonderzoek is getracht de omvang van de aanwezige bodemverontreiniging met zink, lood en PAK in de grond in kaart te brengen.

De geconstateerde verontreiniging aan zink, lood en PAK kan mogelijk worden toegeschreven aan de aanwezigheid van resten baksteen op het perceel en het eeuwenlange gebruik van het terrein. Vooral nog wordt uitgegaan van een oud geval van bodemverontreiniging welke is ontstaan voor 1987 waardoor er op het perceel, volgens de Wet Bodembescherming, geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging.

De sterke verontreiniging aan PAK is in zowel horizontale als verticale richting afgeperkt tot concentraties onder de interventiewaarde. De matig verontreiniging met zink en lood is eveneens voldoende in kaart gebracht. Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel circa 1,7 m³ grond bedraagt. De hoeveelheid matig verontreinigde grond met PAK is onbekend. De hoeveelheid matig verontreinigde grond met zink en lood wordt geschat op ongeveer 3,6 m³. Gezien het feit dat de verontreinigingen niet voldoen aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming.

Gezien de omvang van de aanwezige grond verontreiniging niet voldoet aan de criteria zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming bestaat ter plaatse van het perceel geen verplichting tot saneren van de aanwezige verontreiniging.

Wel dient er rekening te worden gehouden met het feit dat indien ter plaatse van de aanwezige sterke verontreiniging (boring 7: bodemlaag 0,3 tot 0,7 m-mv) sanerende of civiele werkzaamheden worden uitgevoerd een plan van aanpak dient te worden opgesteld welke dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Voor de matige verontreiniging bestaan geen belemmeringen. Vrijkomende grond met een sterk verhoogde gehalten dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Ook wordt aanbevolen eventuele vrijkomende matig verontreinigde grond tevens af te laten voeren naar een erkend verwerker.

Civiele werkzaamheden c.q. sanerende activiteiten ter plaatse van de sterk verontreinigde grond (boring 7) dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder. De milieukundige begeleiding van een bodemsanering (uit te voeren civiele werkzaamheden ter plaatse) dienen te worden uitgevoerd een BRL6000 erkend adviesbureau.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte

van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten en bestemmingswijziging op het terrein.

Echter voldoet de aangetoonde bodemkwaliteit momenteel niet aan de kwaliteit wonen zoals beschreven in het besluit bodemkwaliteit. Echter bij het planologisch wijzigingen naar de functie horeca en wonen, is er ons inziens ook geen sprake van belemmeringen. Derhalve er sprake is van een immobiele verontreinigingssituatie en de sterk verontreinigde grond (vallend in de klasse niet toepasbaar) volledig is afgedekt middels een verharding (tegels) en een schone zandlaag.

Gezien het feit de sterker verontreiniging om deze reden is geïsoleerd zijn er geen directe contact mogelijkheden en is in dit geval verantwoord om de functie te wijzigen naar wonen, zonder directe saneringswerkzaamheden uit te voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

4.5.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.4.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied met de nieuwe appartementen (geluidgevoelige objecten) liggen binnen de van rechtswege aanwezige geluidzone van Meester D.U. Stikkerlaan, de Nassaustraat en de Zeeheldenbuurt. Omdat de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van deze wegen, dienen de geluidsbelastingen op de appartementen te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Tevens zijn in het kader van goede ruimtelijke ordening de niet gezoneerde relevante 30 km/h wegen bij de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting betrokken.

Door Ingenieursbureau Spreen is een “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï project De Medeklinker te Winschoten, d.d. 10 oktober 2022” uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 20232110 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

4.5.4.2

Akoestisch onderzoek

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Meester D.U. Stikkerlaan op vier appartementen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.

Omdat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Deze kunnen echter redelijkerwijs als niet doelmatig worden aangemerkt.

De gemeente Oldambt zal moeten overwegen of het treffen van bron- en of overdrachtsmaatregelen als doelmatig is aan te merken. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Oldambt te worden verzocht voor vier appartementen hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarden ten gevolge van de Meester D.U. Stikkerlaan bedragen:

- $L_{den} = 50$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor appartement 7 (1e verdieping Gassingel);
- $L_{den} = 49$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor appartement 8 (1e verdieping Gassingel);
- $L_{den} = 51$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor appartement 12 (2e verdieping Gassingel);
- $L_{den} = 49$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor appartement 13 (2e verdieping Gassingel).

Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï als toelaatbaar wordt aangemerkt, dient de geluidwering van de gevels te worden getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaaï exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Karakteristieke geluidwering

Om een goed binnenklimaat te realiseren zal de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie worden afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh.) en een binnenniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit). Voor de nieuw te bouwen gevels van de woningen aan de Gassingel gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) waarbij de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering (minimum van 20 dB) heeft.

Gelet op deze karakteristieke geluidwering alsmede de vast te stellen hogere waarden kan het binnenniveau van 33 dB gehaald worden en is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig worden aangetast.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5.5 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.5.5.1 *Luchtkwaliteit plangebied*

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.6 **Waterparagraaf**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet zijn opgegaan in de Novi (zie paragraaf 2.2.1). Daarnaast geldt het Nationaal Water Programma 2022-2027, waarin de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid zijn opgenomen.

Digitale watertoets

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vanwege de wettelijk verplichte watertoets in het kader van de Waterwet aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor wordt het planvoornemen ingediend bij Waterschap Hunze en Aa's. De aanvraag digitale watertoets heeft op 5 december 2023 plaatsgevonden. Stukken hieromtrent zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag via de watertoets heeft ertoe geleid dat de korte procedure is doorlopen. Het waterschap zal zelf geen reactie geven op het plan in de verder planprocedure.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en kwantiteit. Binnen het plangebied worden 18 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 150 m². Het plan voorziet in een transformatie van bestaande bebouwing. Veel bebouwing blijft intact, evenals de bestaande rioleringsystemen. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Om wateroverlast binnen woningen te voorkomen, adviseert het waterschap een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig planvoornemen.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Oldambt het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Een ontwerpbeschikking ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project 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 zal de gemeente Oldambt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.