

Ruimtelijke onderbouwing

Langestraat 69-73 Winschoten

Opdrachtgever:

Rapportnummer:

Datum vrijgave:

Opsteller:

RB 30.345

Maart 2024

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 3
1.1	Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing..... 3
1.2	Ligging plangebied 3
1.3	Huidige planologische regelingen 4
1.4	Overzicht verricht onderzoek..... 6
2	HOOFDSTUK 2 BELEID..... 7
2.1	Rijksbeleid 7
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)..... 7
2.1.2	Ladder duurzame verstedelijking..... 8
2.2	Provinciaal beleid..... 10
2.2.1	Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)..... 10
2.2.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV) 11
2.3	Regionaal beleid 12
2.3.1	Regionale woondeal 2022 – 2023, regio Oost-Groningen..... 12
2.4	Gemeentelijk beleid..... 14
2.4.1	Omgevingsvisie 14
2.4.2	Ambitiedocument Centrum Oldambt..... 14
2.4.3	Programma Wonen 2021-2026..... 15
2.4.4	Nota Archeologie en beleidskaart archeologie (2010) 16
2.4.5	Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)..... 16
3	HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING..... 17
3.1	Huidige situatie..... 17
3.2	Toekomstige situatie..... 18
3.3	Verkeersstructuur..... 22
3.4	Groenstructuur..... 23
4	HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN..... 24
4.1	Archeologie en monumenten 24
4.2	Cultuurhistorie 25
4.3	Ecologie 25
4.4	Fysieke veiligheid..... 29
4.5	Milieu..... 31
4.5.1	Vormvrije M.E.R. -beoordeling..... 32
4.5.2	Bedrijven en milieuzonering..... 32
4.5.3	Bodem 34
4.5.4	Geluid 35
4.5.5	Luchtkwaliteit..... 36
4.6	Waterparagraaf..... 37
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID..... 38
5.1	Algemeen 38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
5.3	Economische uitvoerbaarheid 38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Aan Langestraat 69-73 in Winschoten is momenteel een braakliggend terrein gelegen, dat als gevolg van de plannen van initiatiefnemer herontwikkeld gaat worden. Als gevolg van een brand is het terrein en bebouwing braak komen te liggen en momenteel onderhevig aan verpaupering. Initiatiefnemer heeft plannen om het gebied op te knappen, waarbij het gebied na transformatie en herontwikkeling zal resulteren in een divers en gevarieerd complex waarin gewoond en gewerkt kan worden. Het totale programma voorziet in een drietal winkels op de begane grond aan de Langestraat en 18 appartementen met verschillende BVO's. De karakteristieke panden Langestraat 73 alsmede het Pakhuis in het plangebied blijven behouden. In het plangebied zal een nieuw binnenterrein worden gerealiseerd met een groene invulling. De nieuwe groene toevoeging aan het stedenbouwkundige blok kan een echte verscholen parel worden, denk aan een parkachtige invulling met bloementuin, zichtplekken en grasweides.

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

De locatie van dit planvoornemen bevindt zich in het centrum van Winschoten. Bestaande bebouwing is niet in gebruik, staat leeg en een gedeelte van het plangebied voorziet in fundamenteen en resten van afgebrande bebouwing (in 2019). Het plangebied ligt er al jaren braakliggend bij. Het plangebied is gelagen aan de Langestraat (winkelstraat) en ten zuiden van het voormalige ziekenhuis.



Fig. 1.1: Een weergave van het plangebied aan de Langestraat 69-73 in Winschoten.

Het plangebied bestaat uit twee naast elkaar gelegen kadastrale kavels in gemeente Winschoten, sectie F, nummer 10615 en 9869. Het plangebied heeft een omvang van 1702 m². Onderstaand een weergave van het plangebied.



Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied aan de Langestraat 69-73 in Winschoten.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum', vastgesteld op 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 bouwhoogtes. Het plangebied is verder nog gelegen in een gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.

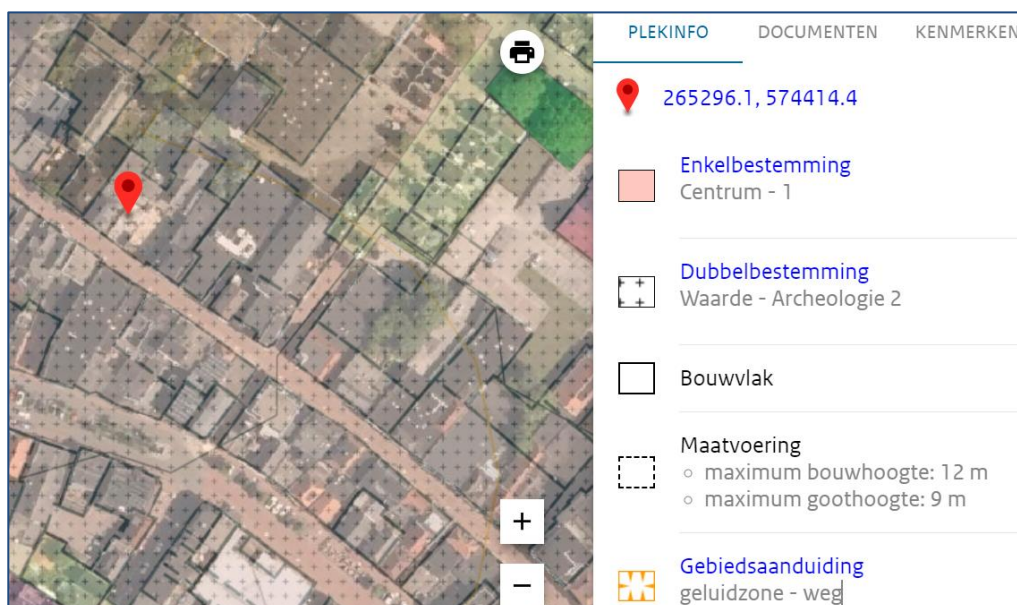


Fig. 1.3: Een weergave van het plangebied (zwarte kader) op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl

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. Volgens de gemeentelijk basisadministratie zou sprake zijn (geweest) van 8 woningen.

Verder zijn de volgende facet- en paraplubestemmingsplannen van kracht:

- 'Facetbestemmingsplan karakteristieke panden Winschoten Centrum, Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans' (vastgesteld op 31 januari 2022);

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

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:

1. Aeries-berekeningen;
2. Verkennend bodemonderzoek;
3. Ecologisch onderzoek;
4. 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 18 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 (nieuw) stedelijke ontwikkeling?
- 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 drie winkels en in totaal 18 appartementen met verschillende BVO's. Volgens de gemeentelijke basisadministratie zou in het plangebied 8 woningen zijn (geweest). Als gevolg van de brand is het plangebied momenteel braakliggend. Gelet op het aantal nieuwe woningen in de nieuwe situatie is sprake van een toename van 10 extra woningen in het plangebied en daarmee is het plan niet ladderplichtig.

2. Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal en regionaal zijn.

3. 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.

4. Lig 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

Gelet op het aantal nieuwe woningen in de nieuwe situatie is sprake van een toename van 10 extra woningen in het plangebied en daarmee is het plan niet direct sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. 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 'nieuwbouwruiimte' 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 deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte 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 doorvertaald 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- DUUR 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 10 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 Schörfeldplein/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.
- Klimaat adaptief.
- Circulair en toekomstbestendig.

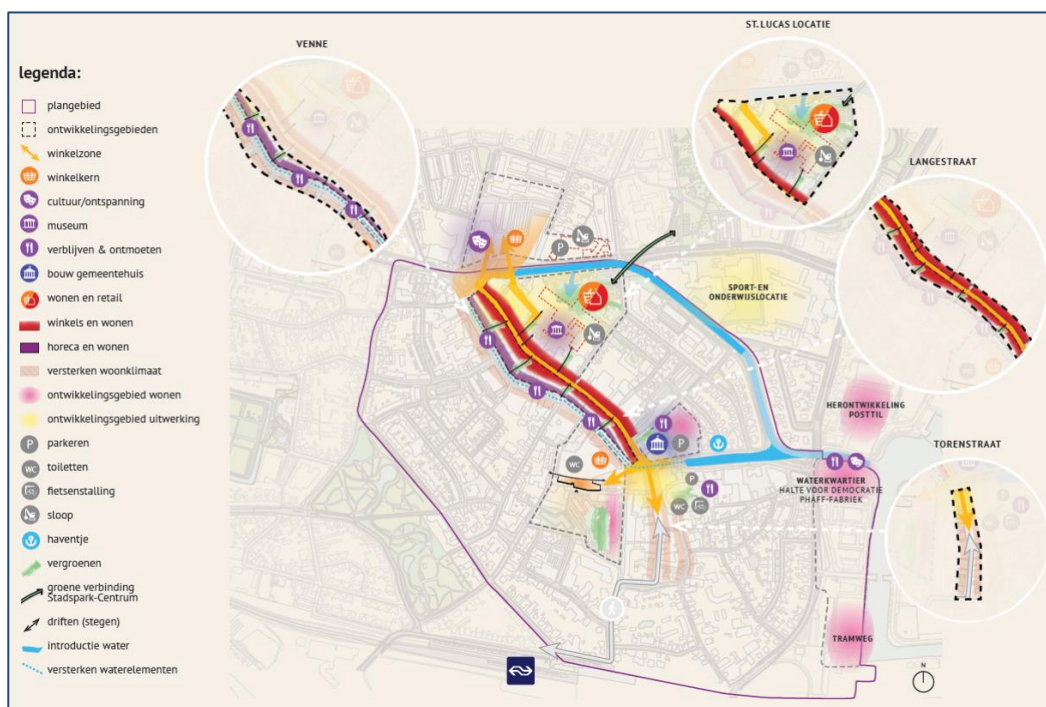


Fig. 2.3: Een weergave van de visiekaart Ambitiekaart Centrum Oldambt.

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

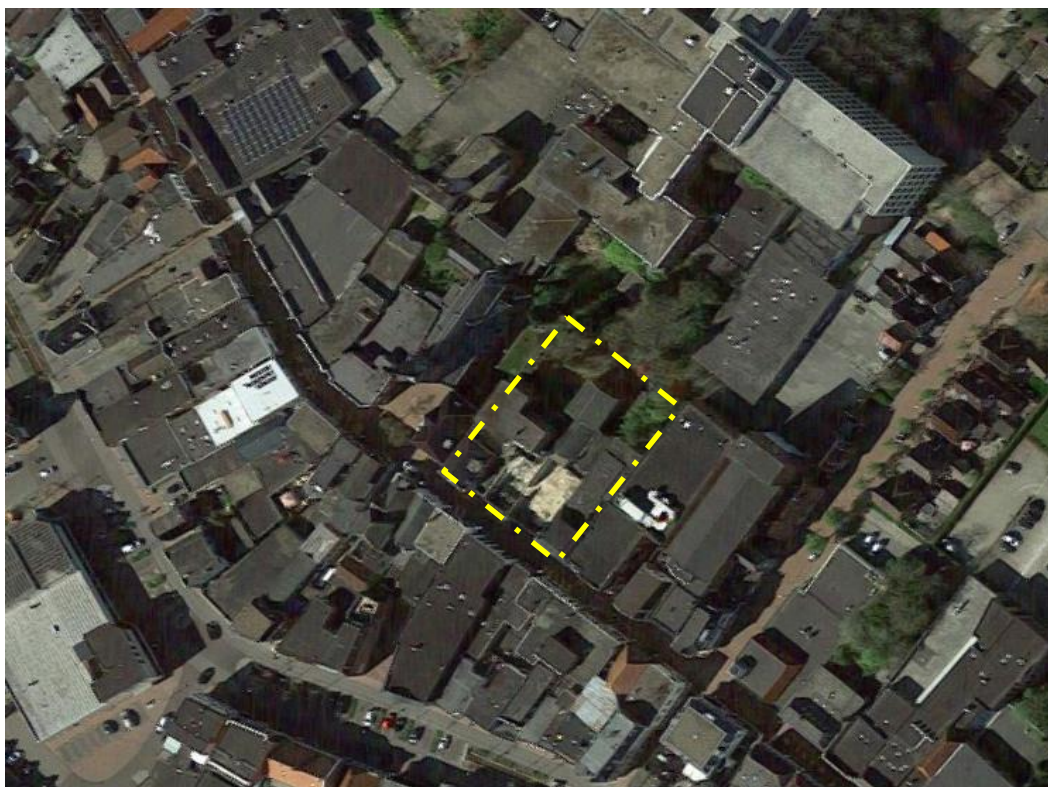
Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)

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

De locatie van dit planvoornemen bevindt zich in het centrum van Winschoten. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braakliggend stuk grond. Bestaande bebouwing is niet in gebruik, staat leeg en een gedeelte van het plangebied voorziet in fundamenteën en resten van afgebrande bebouwing (in 2019). Het plangebied ligt er al jaren braakliggend bij. De luchtfoto's hieronder geven de situatie in het plangebied aan de Langestraat weer.



Figuur 3.1. Weergave van het plangebied gelegen aan de Langestraat in het centrum van Winschoten.

Aan de noordzijde van het plangebied begrenst door geveldelen van het voormalig 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.

Onderstaand een verbeelding van het plangebied waaruit blijkt welke bebouwing behouden blijft als gevolg van de herontwikkeling. Het pand Langestraat 73 blijft behouden evenals het achterhuis van dat pand (nummer 1 en 2). Het pakhuis (nummer 3) en het smalle pakhuis (nummer 4) blijven ook behouden. De overige bebouwing in het plangebied gaat gesloopt worden. Op deze wijze ontstaat er in het plangebied ruimte voor nieuwbouw, nieuwe stegen, groenzones voor tuinen en een binnenplaats met gemeenschappelijke buitenruimte.



Figuur 3.2. Weergave van het plangebied (2021) met een duiding van te behouden bebouwing.

3.2

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om bestaand vastgoed in het plangebied te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt en getransformeerd naar een passende ontwikkeling in het centrumgebied van Winschoten. Het project betreft een transformatie en herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het plan voorziet aan de Langestraat in drie winkels met bovenwoningen. Het voormalige Pakhuis krijgt een dubbelfunctie. Naast het realiseren van enkele woningen zal een 'overkluizing' zorgen voor een extra verbinding met een achtergelegen groenzone. In het plan zijn in totaal 18 energie neutrale appartementen opgenomen. De appartementen zijn huurappartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur).

In het plangebied zal een nieuw binnenterrein worden gerealiseerd met een groene invulling. De nieuwe groene toevoeging aan het stedenbouwkundige blok kan een echte versholten parel worden, denk aan een parkachtige invulling met bloementuin, zichtplekken en grasweides.



Figuur 3.3. Weergave van het plangebied met de nieuwe en groene binnentuinen.



Fig. 3.4: Een weergave van de plattengronden van de begane grond en eerste verdiepingen.



Figuur 3.5. Een weergave van de plattegronden van de tweede en derde verdieping.



Fig. 3.6: Weergave vanaf de Langestraat op de nieuwe winkelfuncties met bovenwoningen, tevens een doorkijk naar het achtergelegen woongebouw.



Fig. 3.7: Weergave vanaf de binnentuin naar de achterzijde van het woongebouw dat aan de Langestraat is gelegen.



Fig. 3.7: Weergave vanaf de 'doorsteek' vanaf de Langestraat langs de woongebouwen richting de achtergelegen binnentuinen.

3.3

Verkeersstructuur

De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. Het plangebied is via de doorgaande winkelstraat (Langestraat) en aan de 'zijkant' via de Gaslaan bereikbaar.

Parkeren in de bestaande situatie:

Straat + huisnummer: Postcode + plaats:		Langestraat 69-71-73 Winschoten 9671 PC Winschoten					
Plaatsing - omstandigheden: Commerciële dienstverlening op zaterdag open: Detailhandel/supermarkten 's avonds open: Koopzondagen van toepassing		centrum - sterk stedelijk ja ja ja					
BEPALEN PARKEERBEHOEFTE Op basis van CROW publicatie 381							
typering functie	omschrijving functie	eis		eenheid	aantal	parkeerbehoefte	
Wonen		Min.	Max.			Min.	Max.
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woonfunctie	0,6	1,4	/ woning	8,0	4,8	11,2
buurt- en dorpscentrum	winkel functie	n.v.t.	n.v.t.	/ 100 m² bvo	271,0	0,0	0,0
PARKEERBALANS NA CORRECTIE AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE:					5	10	
					waarvan bestemd voor gehandicapten:		
					1	1	

Parkeren in de nieuwe situatie:

Straat + huisnummer: Postcode + plaats:		Langestraat 69-71-73 Winschoten 9671 PC Winschoten					
Plaatsing - omstandigheden: Commerciële dienstverlening op zaterdag open: Detailhandel/supermarkten 's avonds open: Koopzondagen van toepassing		centrum - sterk stedelijk ja ja ja					
BEPALEN PARKEERBEHOEFTE Op basis van CROW publicatie 381							
typering functie	omschrijving functie	eis		eenheid	aantal	parkeerbehoefte	
Wonen		Min.	Max.			Min.	Max.
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woonfunctie	0,6	1,4	/ woning	18,0	10,8	25,2
buurt- en dorpscentrum	winkel functie	n.v.t.	n.v.t.	/ 100 m² bvo	223,5	0,0	0,0
PARKEERBALANS NA CORRECTIE AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE:						10	23
waarvan bestemd voor gehandicapten:						1	2

Als gevolg van de nieuwe plannen laat de parkeerberekening 'bestaand – nieuw' zien dat er op z'n minst een verschil van 5 parkeerplaatsen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de bestaande situatie de 'benodigde' 5 parkeerplaatsen ook niet aanwezig zijn. Het parkeren in het centrumgebied van Winschoten is niet op perceelniveau te realiseren. Het parkeren geschiedt via de openbare parkeergelegenheden die rondom en in nabijheid van het centrumgebied aanwezig zijn.

De 'beschikbare' ruimte in het plangebied zal ingericht worden als binnenterrein met een groene invulling. De nieuwe groene toevoeging maakt een parkachtige invulling met bloementuin, zichtplekken en grasweides.

Met betrekking tot voorgenomen herontwikkeling is het tevens niet mogelijk om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. In de directe omgeving zijn de volgende alternatieven beschikbaar:

- Parkeren aan de straat Gaslaan parkeerplaats 100m loopafstand.
- Parkeergarage Vissersdijk op 260m loopafstand.
- Parkeerplaats Noorderstraat op 300m loopafstand

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.

In het plangebied worden 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 groenstructuren gerealiseerd. Enkele grondgebonden woningen hebben een achtertuin. De nieuwe steeg leidt tot een gemeenschappelijke buitenruimte. Ter plaatse van de gemeenschappelijke buitenruimte is ruimte voor groen aanplant, zoals hagen, planten en tevens enkele bomen.

Onderstaand een weergave van de gemeenschappelijke buitenruimte en beoogde groenstructuren.

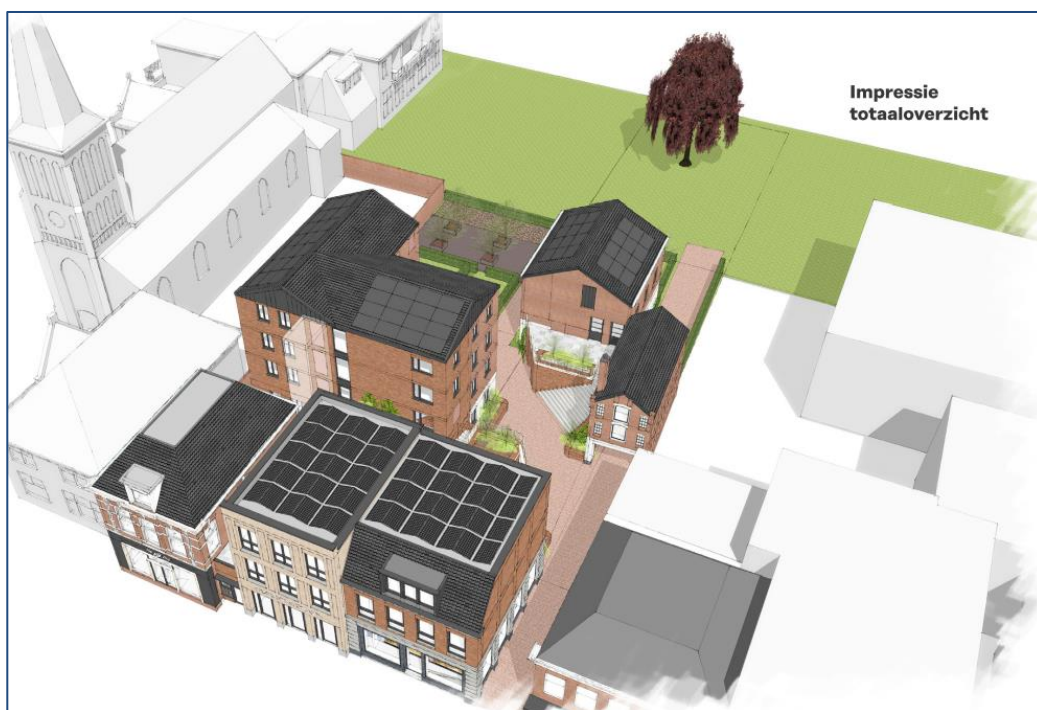


Fig. 3.8: Weergave van het plangebied met zicht op de beoogde bebouwing en binnentuin(en).

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 40 cm. onder het maaiveld archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In de bestaande situatie is sprake van (bijna) volledig verhard terrein met bebouwing. Deze gronden zijn reeds ten tijde van de bouwwerkzaamheden dieper dan 40 cm. verstoord. Als gevolg van voorgenomen sloop-en bouwwerkzaamheden zullen de gronden ter plaatse niet opnieuw verstoord worden.

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. Ten opzichte van bestaande bebouwing en de bodemingrepen daarvan, zal de nieuwe bodemverstoring in het plangebied als gevolg van het bouwplan niet significant toenemen.

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 Bourtange, 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 Bedrijventerrein Winschoten en Hamdijk Bad Nieuweschans” 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 circa 12 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 1,0 kilometer van het plangebied.

	Afstand tot dichtstbijzijnde gebied	(Mogelijk) negatieve effecten	Vervolgstappen
Natura 2000	11,8 km	Mogelijk	Nader onderzoek meervleermuis
Natuurnetwerk Nederland	1,0 km	Nee	Nee
Natuur buiten NNN			
- Leefgebied open akkerland	1,6 km	Nee	Nee
- Leefgebied open grasland	1,8 km	Nee	Nee
- Leefgebied dooradering	> 20 km	Nee	Nee

Stikstofdepositie

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 Quicksan natuurbescherming Omgevingswet uitgevoerd. Het rapport "Quicksan natuurbescherming Omgevingswet, Langestraat 69, 71 en 73 te Winschoten, kenmerk 240093" is als bijlage bijgevoegd.

Uit de quickscan natuurbescherming Omgevingswet ten aanzien van flora en fauna activiteit wordt het volgende geconcludeerd:

Beschermde soorten	Groei-/verblijfplaatsen/ essentieel leefgebied aanwezig	(Mogelijk) negatief effect	Vervolgstappen
Flora	Nee	Nee	Nee
Vogels			
- jaarrond beschermd (cat. 1-4) huismus	Mogelijk	Mogelijk	Nader onderzoek
overige cat. 1-4 soorten	Nee	Nee	Nee
- jaarrond beschermd (cat. 5)	Mogelijk	Mogelijk	Verstoring voorkomen
- overige broedvogels	Mogelijk	Mogelijk	Verstoring voorkomen
Vleermuizen			
- gebouwgebonden verblijven	Mogelijk	Mogelijk	Nader onderzoek
- boomgebonden verblijven	Nee	Nee	Nee
- foerageergebied	Mogelijk	Nee	Verstoring voorkomen
- vliegroutes	Mogelijk	Nee	Verstoring voorkomen
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Nee	Nee	Nee
Reptielen	Nee	Nee	Nee
Vissen	Nee	Nee	Nee
Ongewervelden	Nee	Nee	Nee
Vrijgestelde soorten	Mogelijk	Mogelijk	Zorgplicht
Rode lijstsoorten	Mogelijk, vogels en vleermuizen	Mogelijk	Zie bovenstaande vervolgstappen

Advies en vervolgstappen

Soortgericht nader onderzoek huismussen en vleermuizen

Om te bepalen of er nestplaatsen van huismussen of vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van schadelijke handelingen van de Omgevingswet.

Huismussen beginnen vroeger met broeden en kunnen met twee gerichte veldbezoeken in de optimale periode 1 april tot en met 15 mei of drie gerichte veldbezoeken tussen 10 maart en 20 juni in beeld worden gebracht (conform Soortinventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus aangehouden (Netwerk Groene Bureaus, 2023)). Er geldt een periode van minimaal tien dagen tussen de veldbezoeken.

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september.

Mogelijke vervolgstappen

Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen getroffen kunnen worden om negatieve effecten te voorkomen of dat een vergunning voor een flora- en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet nodig is. Ter onderbouwing van een vergunning dient een activiteitenplan (inclusief ecologisch werkprotocol) te worden opgesteld met daarin onder meer toepassing van mitigerende en compenserende maatregelen, onderbouwing van het wettelijk belang en een alternatievenafweging.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied 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.

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 natuurinclusieve invulling met faunavoorzieningen in de realiseren bebouwing en een ecologische meerwaarde in de buitenruime.

De waarde van groen in de stad is op verschillende niveaus van belang. Groen zorgt er voor dat de stedelijke omgeving op hete zomerdagen koeler blijft, bijvoorbeeld door gevelgroen. Daarnaast levert groen bij aan een gezondere leefomgeving. Het zorgt voor een schonere lucht, maar ook gaan mensen er psychologisch zich beter door voelen. Tevens zorgt groen voor een verbetering van de biodiversiteit. Een voorbeeld hoe dit kan worden gerealiseerd is door het aanbrengen van groene daken: deze bieden voedsel aan insecten en vogels. Een bijkomend voordeel hiervan is dat het helpt met waterberging en isolatie.

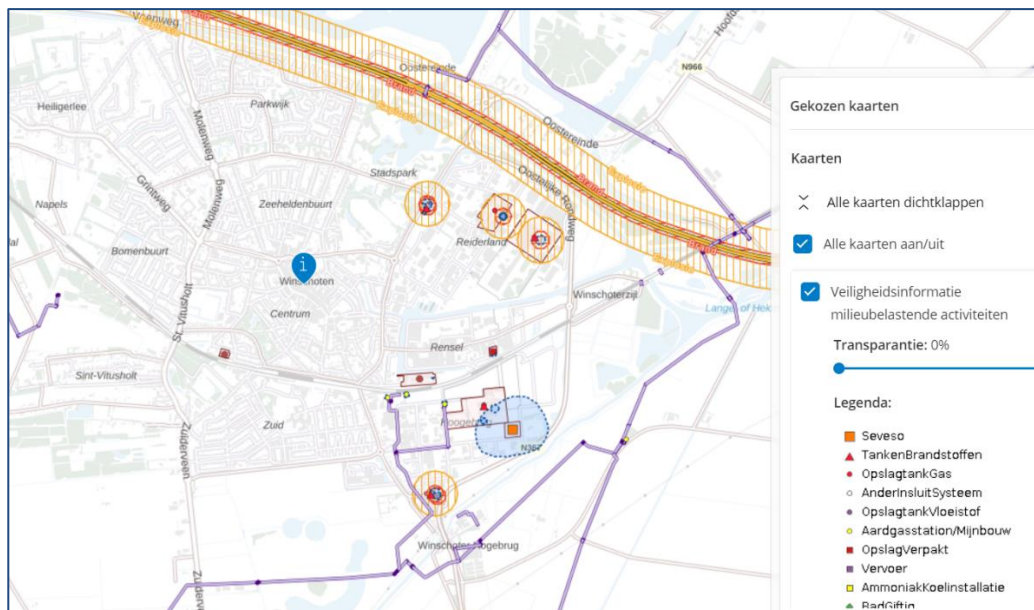
4.4 Fysieke veiligheid

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 nadeling 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 900 meter 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 640 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 1550 meter van de locatie is gelegen.

4.4.2.4 Buisleidingen

Op circa 900 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 belemmeringenstrook 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 winkels 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 herontwikkeling van bestaand vastgoed naar een zeer divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het totale plan voorziet in twee nieuwe winkels aan de Langestraat (commerciële plint) met bovenwoningen. De voormalig Pakhuis krijgt een woonfunctie met enkele appartementen. In het plan zijn in totaal 18 energie neutrale appartementen opgenomen.

In het bestaande vastgoed zijn reeds woningen planologisch bestemd. Als gevolg van het beoogde plan zal het wonen niet onevenredig gehinderd door omliggende centrumfuncties. In het plan zijn winkels (detailhandel) beoogd die vanuit de VNG-brochure een milieucategorie 1 hebben. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

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

In de direct omgeving bevinden zich soortgelijke winkelfuncties (detailhandel), 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 Langestraat 69-71 te Winschoten" uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek (projectnummer 23KL284, d.d. 22 december 2023) is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

4.5.3.2 Conclusie en aanbeveling

Verkenkend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie met verdachte deellocatie", juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van de kadastrale percelen en de druppelzone van de bodem op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

Echter de geconstateerde verhoogde 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. Daarnaast zijn er geen respirabele vezels aangetoond ter plaatse van de drup-pelzone waardoor de risicogrens van 10 mg/kg ds. niet wordt overschreden.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygienisch 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 op het terrein.

Verkenkend bodem- en nader bodemonderzoek NEN 5740 en NTA 5755

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten en/of concentraties aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

Het gehalte aan PFOS van MM1 is verhoogd aangetoond ten opzichte van de geldende waarden voor landbouw en natuur (1,4 µg/kg ds. voor PFOS). In de overige onderzochte bovengrondmonsters (MM2 en MM3) worden geen overschrijdingen voor PFOA, PFOS en overige PFAS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (13 december 2021) vastgesteld.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderhavig onderzoek wordt verwacht dat de omvang van de aanwezige sterke verontreinigde grond met lood (en mogelijk zink) heterogeen verspreid is over het gehele terrein (meerdere spots in de bovengrond). Derhalve door de technische, organisatorisch en ruimtelijk samenhang van de verontreinigingen worden de verschillende spots met lood en/of zink als één geval van bodemverontreiniging op de locatie gezien. Momenteel is alleen de spot ter plaatse van boring 101 ingekaderd en voldoende onderzocht. De omvang van deze verontreiniging bedraagt circa 2 m³. De overige spots zijn met onderhavige resultaten nog onvoldoende in de beeld gebracht.

Derhalve de aangetoond verontreiniging met zink en lood boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde liggen en er nog geen duidelijk beeld is van de exacte omvang, vormen deze verhoogde gehalten aanleiding tot het instellen van nader bodemonderzoek fase 2. Bij een eventueel uit te voeren nader bodemonderzoek fase 2, zal wederom getracht worden om de verontreinigingen van verschillende spots verder in te kaderen.

Op basis van de onderzoeksresultaten van onderhavige verkennend- en naderbodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Derhalve de verontreinigingssituatie met lood en zink nog onvoldoende in kaart zijn gebracht.

Tevens wordt aanbevolen de (op het maaiveld) aanwezige asbesthoudende plaatmaterialen welke aanwezig zijn op het perceel op verantwoorde wijze te laten verwijderen en af te voeren.

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). 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.

Er zijn in de directe omgeving van het plan geen 50 km wegen, dus geen gezoneerde wegen. De dichtstbijzijnde weg is de Mr. D.U. Stikkerweg op globaal 150 meter afstand aan de noordzijde. Deze weg wordt ook grotendeels afgeschermd door tussenliggende bebouwing. De bijdrage op het plan als gevolg van deze weg zal gezien de situatie en de verkeersintensiteit minder dan 48 dB bedragen.

De overige wegen rond het plan zijn of doodlopende ontsluitingswegen voor het centrumgebied, of winkelstraten zonder verkeer. Waar relevant zijn dit ook niet gezoneerde 30 km wegen. Door deze wegen zal nauwelijks geluid veroorzaakt worden, de geluidsproductie op het plan zal dan ook niet relevant zijn.

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 en dat het plan binnen de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB is gelegen, 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 uitoefenen 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 betekenende 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 13 maart 2024 plaatsgevonden.

De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf wordt verstrekt met voor het plan relevante adviezen. De ontvangen uitgangspuntennotitie zal worden verwerkt in het bouwplan.

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.