

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Transformatie Deganed-terrein,
St Vitusstraat 81 - Winschoten



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Transformatie Deganed-terrein, St Vitusstraat 81 te

CODE 20171539 / 21-11-2017

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HET PROJECT 4	
2. 1. Beschrijving huidige situatie	4
2. 2. Voorgenomen situatie	5
3. BELEIDSKADER 7	
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 9	
4. 1. Geluid	9
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 3. Bodem	9
4. 4. Ecologie	10
4. 5. Luchtkwaliteit	11
4. 6. Water	11
4. 7. Archeologie	11
4. 8. Cultuurhistorie	13
4. 9. Externe veiligheid	13
4. 10. Kabels en leidingen	14
5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 15	
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. CONCLUSIE 17	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Oldambt is bezig met de transformatie van het voormalig industrie-terrein in Winschoten ten zuiden van het spoor, ook wel bekend als het voormalige Dagened-terrein. Na de saneringswerkzaamheden wil de gemeente het voormalige industrieterrein transformeren naar een extensief park (bijvoorbeeld géén speeltuin(en)).

De ontwikkeling is deels niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Winschoten-zuid'. Voor een groot deel van het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, gebouwen ten behoeve van een bedrijfswoning en eventuele tuinen en erven. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is voor het kadastraal perceel F9648 (figuur 1) een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (van het bestemmingsplan) aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om een duidelijk beeld te geven van de beoogde ontwikkelingen waar het projectgebied deel van uit maakt, is er voor gekozen om de ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gebied te beschrijven (figuur 2) en niet enkel de ruimtelijke ontwikkelingen op kadastraal perceel F9648.

1. 2. Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in Winschoten (gemeente Oldambt). Voor de aanvraag omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan betreft het perceel tussen de Sint Vitusstraat en het spoor, kadastraal nummer: F9648. Figuur 1 is een weergave van het perceel dat van toepassing is voor de omgevingsvergunning.

Perceel F9648, maakt deel uit van een groter plan van de gemeente Oldambt, namelijk de herontwikkeling van het Deganed-terrein en de omliggende groengebieden. Hierdoor ontstaat een goede samenhang met de omliggende gebieden wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van de gehele omgeving (figuur 2).



Figuur 1. Deganed-terrein met omliggende groengebieden

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Winschoten-zuid*, dat op 21 april 2010 is vastgesteld. Zoals hierboven beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing het plan voor het gehele gebied beschreven, waar perceel F9648 onderdeel van uit maakt. Deze paragraaf wordt enkel ingegaan op de bestemmingsregels van perceel F9648, gezien de ruimtelijke ontwikkelingen met het geldende bestemmingsplan hier niet mogelijk zijn.

Het grootste deel van de gronden op het perceel F9648 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Onder deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. In het westelijke deel van de gronden is de bestemming 'Groen' van toepassing. Onder deze bestemming is de ontwikkeling van de gronden naar een park planologisch mogelijk. Figuur 3, geeft een uitsnede van perceel F9648 uit het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2. Uitsnede van het bestemmingsplan Winschoten-zuid van perceel F9648 (bron www.ruimtelijkeplannen.nl).

1. 4. Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot wordt in *hoofdstuk 6* een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie. De gewenste situatie is immers de basis van deze ruimtelijke onderbouwing.

2. 1. Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied ligt in het zuiden van Winschoten. Aan de noordzijde grenst het aan de spoorverbinding Groningen – Bad Nieuweschans, de zuidgrens is de Sint Vitusstraat. Aan de overzijde van de Sint Vitusstraat ligt het Maintebos. Op het voormalige bedrijventerrein waren bedrijfspanden aanwezig, deze zijn reeds gesloopt. Tijdens het bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het projectgebied is op meerdere plaatsen vervuilde grond aangetroffen. Om deze gronden weer leefbaar te maken, is besloten het terrein functiegericht te saneren door de verontreinigde kernen te verwijderen en een geschikte leeflaag aan te brengen (zie ook paragraaf 4.3).

De sloop van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde kernen is reeds voltooid. De leeflaag van slib wordt op dit moment aangebracht in het projectgebied.

Op figuur 3 is de huidige inrichting en de directe omgeving van het projectgebied weergegeven.



Figuur 3. Bovenaanzicht huidige situatie (Bron: Arcgis.com)

2. 2. Voorgenomen situatie

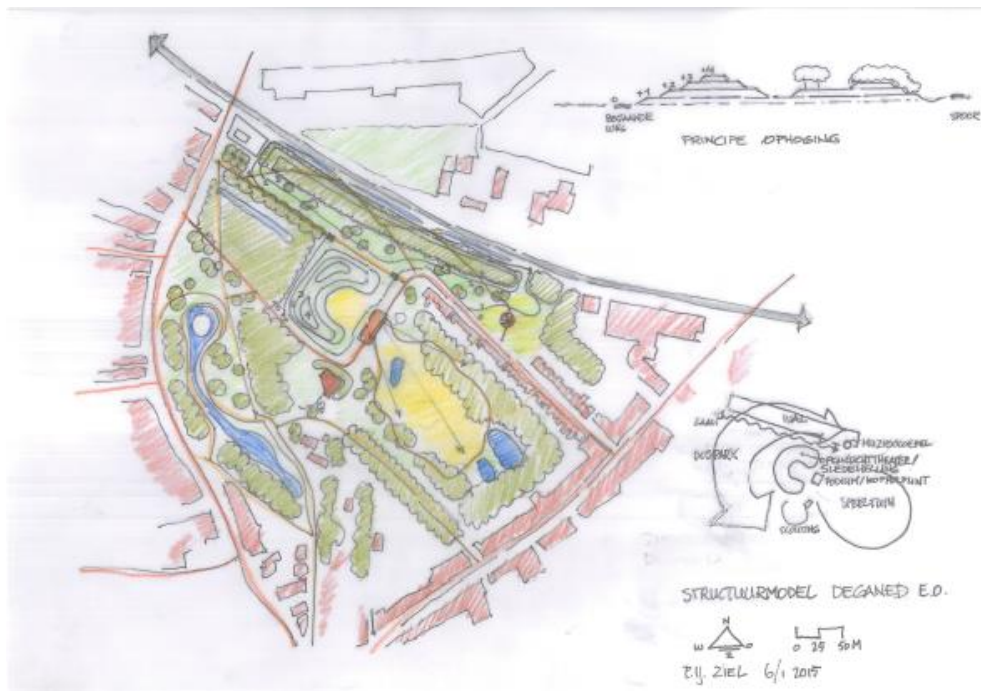
De gemeente Oldambt wil op het voormalige industrieterrein in Winschoten tussen het spoor en de Sint Vitusstraat een extensief park realiseren. Op het terrein zijn de voormalige bedrijfsgebouwen afgebroken en de vervuilde bodem is schoongemaakt. Voorafgaand aan de ontwikkeling is besloten dat bewonersparticipatie een rol gaat spelen in het ontwerp van het toekomstige park. Zowel voor de omwonende als de scoutingvereniging die zich nabij het projectgebied bevindt is een informatiebijeenkomst geweest.

Een wens vanuit de gemeente is dat het projectgebied onderdeel wordt van een grote groene long, die bestaat uit het Maintebos en de voormalige speeltuin aan de Garst. Bij de omwonenden leeft de wens om een koppeling te maken tussen de gebieden en tevens het gebruiksniveau (onderhoudsniveau) te vergroten. Hoewel de nadruk ligt op het Deganed-terrein wil de gemeente ook kijken welke groene verbindingen verbeterd kunnen worden. Dit komt ten goede aan de “groene long” die de gemeente voor ogen heeft als ook aan de wens van de omwonenden.

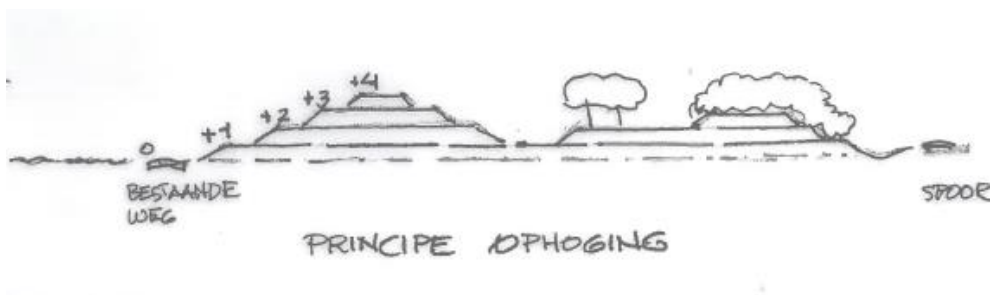
Door de landschapsarchitect van de gemeente is een structuurschets (figuur 4) opgesteld. Deze schets is aan de bewoners voorgelegd. Bij deze schets is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- het Deganed-terrein omvormen tot een extensief park met grondreliëf In een extensief park krijgt de natuur meer de vrijheid en ontstaat er een meer natuurlijk park. Er vindt geen intensief onderhoud plaats;
- nadruk leggen op natuur en ecologie;
- koppeling van het Maintebos en de speeltuin met het Deganed-park, het als één geheel beschouwen;
- doorverbinden van paden over en weer;
- nieuwe wandelverbindingen van oost naar west;
- gebruik maken van cultuurhistorische tracé;
- ruimte bieden voor evenementen.

De structuurschets is gebruikt om het grondverzet van het gebied te tonen aan belanghebbende. Op het projectgebied wordt een nieuwe leeflaag aangebracht van minimaal 1 meter. Langs het spoor komt een grondwal. Tevens worden de gronden t.b.v. een theater opgehoogd zodat er een ‘natuurlijk’ ontstaat (figuur 5). Daarnaast is er de mogelijkheid geweest doormiddel van inspraak een reactie te geven op de structuurschets. Hierbij is de belofte gedaan de opmerkingen verder uit te werken en in het nog op te stellen inrichtingsontwerp te verwerken.



Figuur 4. Structuurschets gehele gebied rondom Deganed-terrein



Figuur 5. Principe ophoging van het Deganed-terrein

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, voor zover dat een direct verband heeft met de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wanneer van toepassing kan het overige beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied opleveren.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied valt in geen van de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit project.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakvlak heeft met de fysieke leefomgeving, geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'.

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Naast ruimtelijke kwaliteit komt "toekomstbestendig" in alle provinciale belangen van de omgevingsvisie naar voren. Met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het perceel wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door

de verouderde, verpauperde bebouwing te slopen. Door het projectgebied functiegericht te saneren van de vervuilde gronden wordt het gebied weer beschikbaar voor nieuwe functies (toekomstbestendig), zoals het park wat men met de beoogde ontwikkeling voor ogen heeft. De ruimtelijke ontwikkeling heeft ook positieve invloed op de omliggende gebieden, zoals de aangrenzende groene gebieden maar ook voor de woningen die rondom het gebied liggen.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet heeft de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017. Een visie voor de lange termijn en voor de gehele fysieke leefomgeving vastgesteld.

De visie beschrijft hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers men wil volgen met elkaar. De gemeente Oldambt kent verschillende gebiedstyperingen. Deze verschillende gebiedstyperingen hebben ieder hun eigen kwaliteiten. In de omgevingsvisie wordt Winschoten als een stedelijk kern gezien. Winschoten is als koopstad van grote betekenis voor de regio en moet daarom aan de vitaliteit en leefbaarheid bijdragen. De locatie van het projectgebied is aan de spoorverbinding Groningen – Nieuwesches. Hierdoor kan het projectgebied als visitekaartje van de omgeving worden gezien.

Door de herontwikkeling van het projectgebied wordt een braakliggend terrein langs het spoor getransformeerd naar een groen park, met de mogelijkheid voor verschillende openbare voorzieningen en eventueel mogelijkheid voor evenementen. Doormiddel van nog in te plannen bijeenkomsten met bewoners en belanghebbende, wordt het definitief ontwerp en de definitieve invulling van het park voorgelegd. Doordat omwonende en belanghebbende worden betrokken bij het definitief ontwerp draagt dit bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het gebied, gezien zij de belangrijkste gebruikers zullen zijn van het gebied. Daarnaast is het een wens van de gemeente Oldambt om actief participatie toe te passen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Fysieke leefomgeving

Bij verandering van de fysieke leefomgeving vindt de gemeente Oldambt in de omgevingsvisie oog voor de leefbaarheid van de omgeving van belang. Leefbaarheid is een van de aspecten die meespeelt in de afweging bij ruimtelijke ingrepen. De gemeente streeft naar leefbare en vitale wijken waarbij bewoners met elkaar en betrokken zijn bij de omgeving.

In het proces van de transformatie is er intensief contact geweest met bewoners. De bewoners mogen meedenken en wensen doorgeven bij de inrichting van het nieuwe park. Hiermee wordt er aan de visie van de gemeente voldaan, namelijk het betrekken van omwonende bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het project is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten geluid, bodem, ecologie, luchtkwaliteit, water en externe veiligheid en op sectorale regelgeving ten aanzien van archeologie, cultuurhistorie en ecologie.

4. 1. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Wanneer binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, moet getoetst worden aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh.

Toetsing

De ruimtelijke ontwikkeling van het park wordt niet gezien als geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidshinder. Er is dan ook geen verdere uitwerking of toetsing nodig. Er is verder de wens om het organiseren van evenementen mogelijk te maken. Per evenement dient een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vergunning aangevraagd worden.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen) een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Toetsing

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt ten opzichte van het projectgebied op ongeveer 40 meter aan de andere zijde van het spoor. De functie 'park' wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering niet als gevoelig object gezien. Daarnaast maakt de beoogde ontwikkeling nieuwe bedrijfsvoering niet mogelijk.

4. 3. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat wanneer de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

De gronden van het projectgebied zijn reeds door bodemsanering 'schoon' gemaakt. Hierdoor mag er vanuit gegaan worden dat de gronden op dit moment 'schoon' zijn voor de nieuwe functie. De nieuwe functie van het projectgebied heeft geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit van het gebied.

4. 4. Ecologie**Toetsingskader**

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen voor het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Toetsing

In en nabij het projectgebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Waddenzee en is gelegen op circa 13 km. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 300 meter. Gezien de ruime afstand ten opzichte van deze gebieden wordt redelijkerwijs aangenomen dat de ontwikkeling geen significante invloed heeft op deze gebieden. Eén van de uitgangspunten van het project is natuur en ecologie. Met de ruimtelijke ontwikkeling die dit plan toelaat, wordt er een nieuw groengebied gerealiseerd. Door de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden ontstaat er een goede samenhang tussen het projectgebied, Maintebos en de voormalige speeltuin aan de Garst. Dit komt ten goede aan de ecologie van het gebied en de omgeving.

4. 5. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM10-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Toetsing

Met het voornemen wordt in het projectgebied de ontwikkeling van een park mogelijk. Er worden geen bedrijven en woningen toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat de verkeersbewegingen in de voorgenomen situatie minder zijn dan in de huidige situatie. Het project heeft daarom geen significante gevolgen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit project.

4. 6. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing

Met dit voornemen is door de sloop van de bestaande bebouwing en het toevoegen van groen in het gebied meer ruimte voor water. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit project. Tevens is er een eenvoudige (standaard) watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Uit deze watertoets volgt dat er geen waterschapsbelang is. Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

4. 7. Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op dat moment overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden

in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Toetsing

In opdracht van de gemeente Oldambt is door bureau Libau een archeologisch bureauonderzoek voor het projectgebied verricht. Uit onderstaande conclusie blijkt dat een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is.

Conclusie archeologisch bureauonderzoek Libau

Doordat in het projectgebied geen Dollardklei aanwezig is en geen veenbedekking (meer) wordt verwacht liggen archeologische resten aan maaiveld of onder de bouwvoor. De bouw- en sloopwerkzaamheden hebben bodemverstoring veroorzaakt in het noorden en zuidoosten van het projectgebied. Het archeologisch relevante niveau is hierdoor grotendeels verstoord. Wel kunnen dieper reikende grondsporen zoals afvalkuilen of waterputten nog (deels) intact zijn. Ook in het nog bestaande park of bos in het zuidwesten van het projectgebied zal de bodem in onbekend mate verstoord zijn door de beplanting. De kans op intacte archeologische resten wordt hier echter groter geacht dan in het overig deel van het projectgebied.

De uitgevoerde saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden in de noordelijke helft van het projectgebied. De kans is zeer groot dat eventueel hier aanwezige archeologische resten al grotendeels verstoord waren door de voormalige bedrijfsbebouwing. Op de gesaneerde locaties zullen wegens de diepte van de ingreep, op de meeste locaties tot 1,5 m onder maaiveld, ook veel van de eventuele diepere archeologische grondsporen zijn verstoord.

In de noordelijke zone langs het spoor worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. In het zuidoostelijk deel van het projectgebied is de kans daarop klein. Alleen in het zuidwestelijk deel van het projectgebied, waar sinds lange tijd een bosje aanwezig is, bestaat kans op (deels) intacte archeologische resten. Dit gebied wordt in de huidige plannen omgevormd tot parkbos, waarvoor gezien de huidige functie weinig wijzigingen nodig zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet nodig

4. 8. Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe moet door bestudering van kaarten bepaald worden of binnen (de invloedsfeer van het projectgebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en Natuurnetwerk Nederland) moet bepaald worden.

Toetsing

Voor het structuurschets is rekening gehouden met het cultuurhistorische tracé dat door het project gebied loopt. Het projectgebied ligt op een glaciale rug dit is ontstaan gedurende twee ijsuitbreidingsfasen. Deze glaciale rug heeft in tegenstelling tot andere glaciale ruggen van Winschoten geen noordoost-zuidwest oriëntatie, maar min of meer een ronde vorm waarbij het oostelijke deel het hoogste is. Het centrale deel ligt in een laagte, doordat dit deels is afgegraven. Dit centrale deel is ten hoogte van het projectgebied en het Maintebos. Dit reliëf is nu gebruikt voor de basis van nog te ontwerpen definitief ontwerp. Hierdoor zal de glaciale rug niet worden aangetast maar juist het gebied versterken en onderdeel worden van het projectgebied.

4. 9. Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

De nieuwe functie park wordt in het kader van externe veiligheid niet gezien als kwetsbaar object, daarnaast worden er met de beoogde ontwikkeling ook geen risicobronnen toegevoegd aan de omgeving. Indien er evenementen worden toegestaan moet er gekeken worden wat voor effect dit heeft op de externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid is onderdeel van de APV-vergunning die in dat geval te zijner tijd wordt aangevraagd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4. 10. Kabels en leidingen**Toetsingskader**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hiervoor gelden beperkingen in relatie tot ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing

In het projectgebied is geen sprake van kabels en leidingen die een planologische zone hebben en van invloed zijn op de ontwikkeling.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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. 1. 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.

Via de procedure van de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen. Daarnaast is in de ontwerpfasen van het project regelmatig contact geweest met belanghebbende zoals, bewoners en de scouting vereniging die zich nabij het projectgebied bevindt.

Participatie

Voorafgaand aan de realisatie van het park zijn door middel van een uitgebreid participatietraject de wensen van omwonenden meegenomen in de uiteindelijke opzet en vormgeving van het park op 16 maart 2015 is een informatie inloop geweest voor belanghebbenden. Tijdens deze inloop is de structuurschets zoals beschreven in hoofdstuk 2.2 gepresenteerd. In een nog in te plannen bijeenkomst wordt het definitief ontwerp van het projectgebied, nader ingevuld met omwonende en belanghebbende die zich daarvoor hebben aangemeld.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor de herontwikkeling van het Deganed-terrein. De gemeente Oldambt heeft aannemelijk gemaakt over voldoende financiële middelen te beschikken om deze ontwikkeling te realiseren. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt het mogelijk het Deganed-terrein te transformeren naar een park. Gezien er met deze transformatie geen bouwplannen zijn, is er geen sprake van een verplicht kostenverhaal. Een exploitatieplan is voor dit plan dan ook niet nodig.

6. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de ontwikkeling van een park wordt gerealiseerd.

Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Oldambt. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is er ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.