

Ruimtelijke onderbouwing

Jacob Catshof te Winschoten
(woningbouw)

Opdrachtgever:	VGO Noord B.V.
Rapportnummer:	RB 30.289
Datum vrijgave:	September 2022
Opsteller:	

Inhoudsopgave

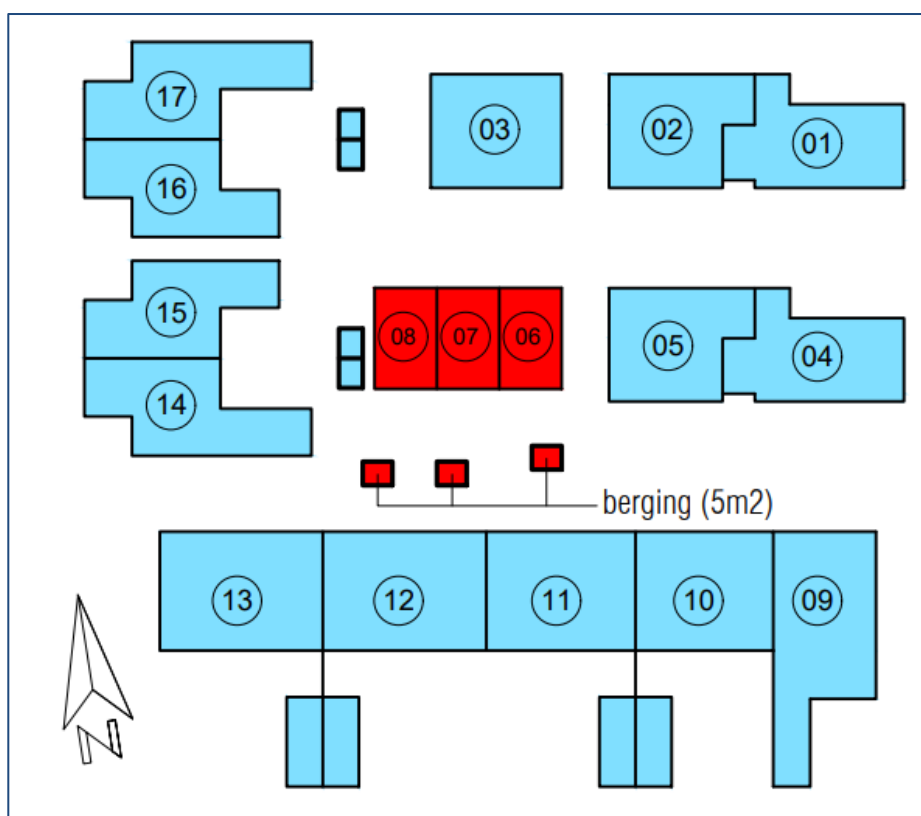
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging van het plangebied en huidige situatie	6
2.2 Gewenste situatie	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Cultuurhistorie	19
4.3 Bodem	20
4.4 Ecologie	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geluid	24
4.7 Milieuhinder	26
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	28
4.10 Watertoets	29
4.11 M.E.R.-beoordeling	29
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	31

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de P.C. Hooftlaan in Winschoten wordt een voormalige schoollocatie getransformeerd naar een woongebied met levensbestendige en energie neutrale woningen. Voor de realisatie van het project is een omgevingsvergunning (bekend onder 2567-2021) verleend door de gemeente Oldambt. De omgevingsvergunning omvat het herbestemmen van een voormalig schoolgebouw. Het gebouw wordt getransformeerd waarbij er in totaal 16 woningen zullen worden gerealiseerd. Ook het terrein wordt volledig ingericht met paden, wegen, bomen, planten en heggen.

Gaandeweg de (her)ontwikkeling zijn de bouwplannen op de locatie gewijzigd. In de voormalige gymzaal (blok 6) wordt een drie-onder-een kapwoning gerealiseerd. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra ten opzichte van de bestemmingsplanregels en de eerder verleende omgevingsvergunning. Onderstaande verbeelding geeft een weergave van het totaalplan met 17 woningen. In het rood de betreffende drie-onder-een kapwoningen weergegeven.



De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief met toepassing van een omgevingsvergunning. Een dergelijke omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming mogelijk. Ter onderbouwing van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei' en heeft daarin de bestemming 'Gemengd' met een bouwvlak en specifieke maatvoeringregels. Binnen deze centrumbestemming zijn woningen toegestaan. In de regels is echter geen maximum aantal woningen genoemd.



Figuur 1.4: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het bestaande gebouw en/de geplande woningen zijn gelegen op gronden met de bestemming 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van wonen, uitsluitend bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan het aangegeven aantal met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, straten en paden alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Er is een aantal van 16 wooneenheden aangegeven. Volgens artikel 12.2.1 onder b. mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 4 meter bedragen.

De nieuwe woningen worden geplaatst in een hoger gebouw dan dat er oorspronkelijk stond, namelijk 6,1 meter. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra dan de voorgeschreven 16 woningen. Deze extra woning is in strijd met het bestemmingsplan.

Het voorgenomen bouwplan is derhalve in strijd met artikel 12.1 onder 1.a en artikel 12.2.1 onder b. van het geldend bestemmingsplan.

1.3 Doel

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijakingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *“Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;”*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied en huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Winschoten, ten zuiden van de spoorlijn. Het plangebied voorziet in de voormalige schoollocatie 'Meentschool'. Met het revitaliseren en herontwikkelen van deze schoollocatie en het buitenterrein, ontstaat er een nieuwbouwplan met 17 woningen. Het terrein en de schoolgebouw krijgen een nieuwe woonfunctie. Hierbij is gekeken naar de inpasbaarheid in de huidige leefomgeving. Met de plannen wordt ongewenste leegstand en verwaarlozing tegen gegaan, hetgeen de leefbaarheid van mens en omgeving verbetert.

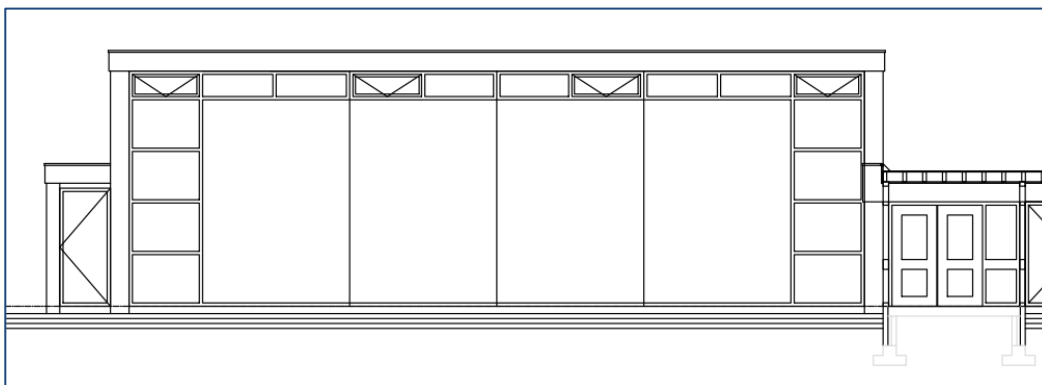
Onderstaand zijn weergaven te zien van zowel de voormalige schoollocatie, evenals de transformatie daarvan. De realisatie van de bouwplannen zijn momenteel in volle gang.



Figuur 2.1: Weergave van de bestaande schoollocatie (voor de verbouwing).



Figuur 2.2: Weergave van de herontwikkeling waarbij de nieuwe en te verbouwen woningen in aanbouw zijn.



Figuur 2.3: Weergave van de voormalige gymzaal van de voormalige schoollocatie.



Figuur 2.4: Het plangebied gelegen ten opzichte van de kern Winschoten.



Figuur 2.5: Het plangebied gezien in de realisatiefase. In het blauwe kader de contouren van de voormalige gymzaal, tevens de contouren van de woningen in 'blok 6'.



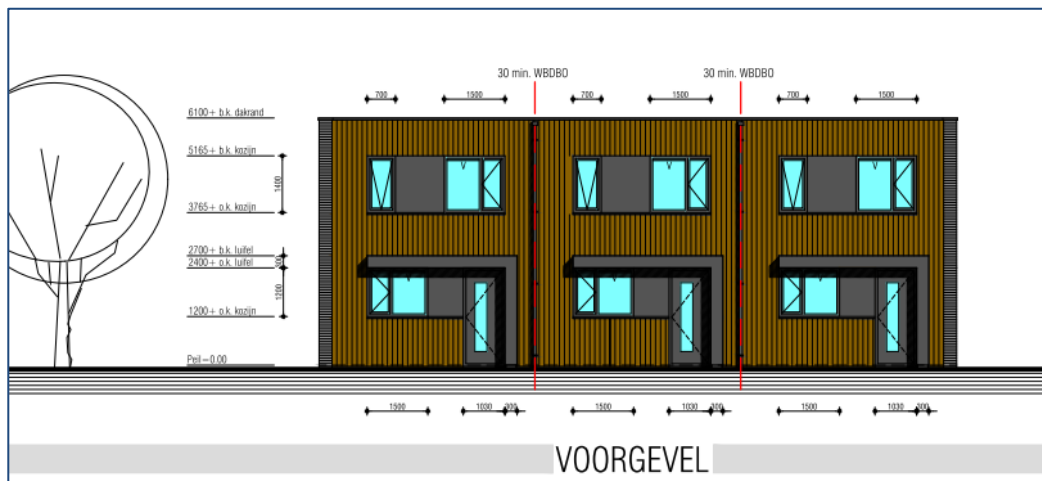
Figuur 2.6: Een weergave van de gebouwen in het plangebied waaruit blijkt welke bebouwing als gevolg van de plannen zijn gesloopt en verbouwd. In het blauwe kader is de voormalige gymzaal weergegeven, tevens het plangebied voor de woningen in voorliggend bouwplan. Rechts een drietal impressies van de gewenste herontwikkeling in het plangebied.

2.2

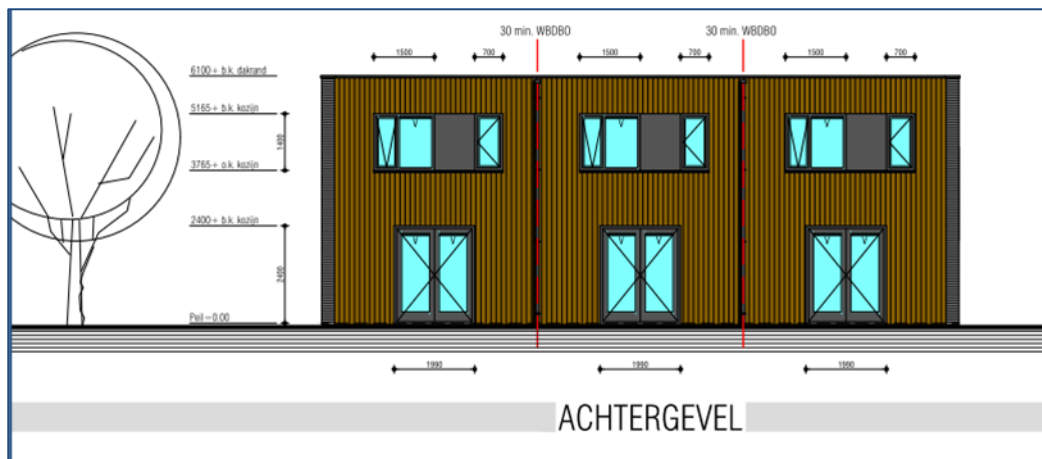
Gewenste situatie

De nieuwe plannen van het Jacob Catshof voorzien in het realiseren van drie woningen in plaats van de oorspronkelijke (grote) woning in de oude gymzaal van de Meentschool. De gymzaal is tijdens de gemelde sloopwerkzaamheden ook gesloopt. De oorspronkelijke gymzaal had een goot/bouwhoogte van 5,2 meter. De nieuwe woningen hebben een hogere goot/bouwhoogte van de voormalige gymzaal, namelijk 6,1 meter. In de voormalige gymzaal (blok 6) wordt een drie-onder-een kapwoning gerealiseerd. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra ten opzichte van de bestemmingsplanregels en de eerder verleende omgevingsvergunning.

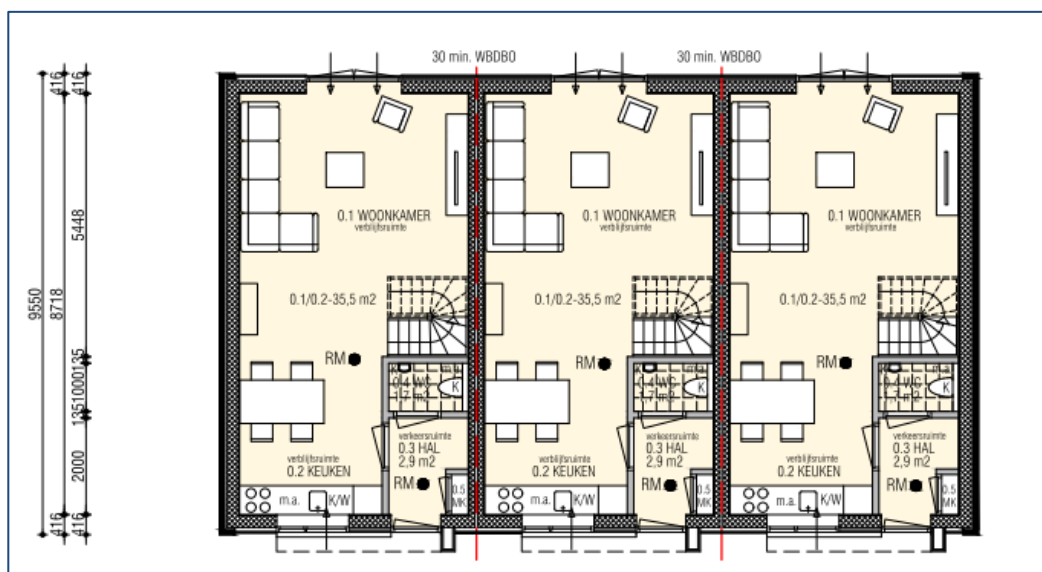
Deze nieuwe woningen zijn betaalbare koopwoningen, voornamelijk bestemd voor starters. In het plangebied worden met deze doelgroepen, naast levensbestendige woningen voor o.a. senioren en woningen voor gezinnen, een divers woonmilieu aangeboden. Alle woningen in het plangebied zijn gasloos en energieneutraal en worden met duurzame materialen gerealiseerd. De herontwikkeling van het plangebied is in nauwe samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. Met de realisatie van de 17 woningen wordt stedenbouwkundig een kwalitatief goede invulling gegeven van de voormalige schoollocatie.



Figuur 2.6: Een weergave van de voorgevels van de drie-onder-een kapwoningen in 'blok 6'.



Figuur 2.7: Een weergave van de achtergevel van de drie-onder-een kapwoningen in 'blok 6'.



Figuur 2.8: Een weergave van de plattegrondtekening van de begane grond van de woningen in 'blok 6'.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *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 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.

Het project voorziet in een transformatie en herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een woongebied. Er is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad in Winschoten. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen 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.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Relatie tot het plan

Het project voorziet in een transformatie en herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een woongebied. Er is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningenvoorraad in Winschoten.

Vanuit jurisprudentie¹ blijkt dat het toevoegen van één woning niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Een laddertoets is derhalve niet noodzakelijk. Het rijksbeleid vindt verder ook geen doorwerking in dit project.

3.2

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De geconsolideerde visie van 20 februari 2019 is de meest recente versie van dit plan. Uitgangspunt van deze omgevingsvisie is het verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Vanuit dat perspectief kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met haar omgevingsbeleid hier een bijdrage aan te leveren. Naast bescherming van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen ligt de nadruk op het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is geactualiseerd in februari 2019. Hiermee laat de provincie het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Specifiek voor dit project is het volgende onderwerp van belang:

Woningbouw (artikel 2.15.1)

De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan/omgevingsvergunning alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. Het project voorziet in de bouw van nieuwe woningen die reeds in het vigerend bestemmingsplan Winschoten - Centrum en de woonvisie zijn opgenomen.

Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1)

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

1. ¹ 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden. Verder zijn in de omgevingsvisie kernkwaliteiten per verschillend geografisch gebied benoemd.

Winschoten

Winschoten is als koopstad van grote betekenis voor de regio, Winschoten draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van de regio. Winschoten is een stedelijke kern.

De binnenstad van Winschoten heeft een belangrijke regionale en grensoverschrijdende functie. Om de kwaliteit van het centrum te verbeteren zijn 'krimpgelden' ingezet. Het kernwinkelgebied is verkleind en daardoor versterkt. Het ruimtelijke verloop van de historische wegen in en rond Winschoten is zichtbaar. In het centrumgebied zijn de oude structuurlijnen, zoals (water)wegen, ingezet ter versterking van de structuur en de beleving van het gebied. Winschoten heeft veelzijdige woonwijken met eigen (maatschappelijke) voorzieningen.

Het plangebied is gelegen in de kern van Winschoten.

Kansen voor nieuwe functies

Op het gebied van wonen liggen naast de energietransitie ook kansen bij de veranderende woningbehoefte. We willen het woningaanbod beter afstemmen op de behoefte en wensen van doelgroepen. Inwoners willen steeds langer in hun eigen omgeving en sociale structuur blijven wonen. Er is behoefte aan kleinschalige zorg in de buurt. We willen ruimte bieden voor particulier initiatief voor (innovatieve) woonprojecten met bijvoorbeeld zorg. Voorbeelden zijn meer-generatie woningen, zelfvoorzienend wonen of een woonvorm waarbij meerdere generaties samen werken en leven. We willen hiervoor mogelijkheden bieden in de beschikbare leegstaande panden. De gemeente heeft te maken met een krimpende bevolking, een daling van het aantal huishoudens en een afnemende woningbehoefte. Er ligt een verdunningsopgave waarbij afstemming regionaal plaats vindt. Het regionale prestatiekader en het regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen geven hier invulling aan. We willen het aanbod beter afstemmen op de behoefte en wensen van doelgroepen. Mensen willen en moeten steeds langer zelfstandig wonen. Hiervoor zijn levensloopbestendige woningen nodig. Ook breedband en nieuwe technologieën kunnen een 33 maatschappelijke bijdrage leveren aan een leefbare omgeving. Het kan ingezet worden voor nieuwe oplossingen zoals domotica en zorg op afstand. Bij de invulling van panden met nieuwe functies is samenwerking met partners belangrijk. Bij het realiseren van levensloopbestendige woningen speelt de aanwezigheid of bereikbaarheid van voorzieningen ook een rol.

Relatie tot het plan

In de voormalige gymzaal (blok 6) wordt een drie-onder-een kapwoning gerealiseerd. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra ten opzichte van de bestemmingsplanregels en de eerder verleende omgevingsvergunning.

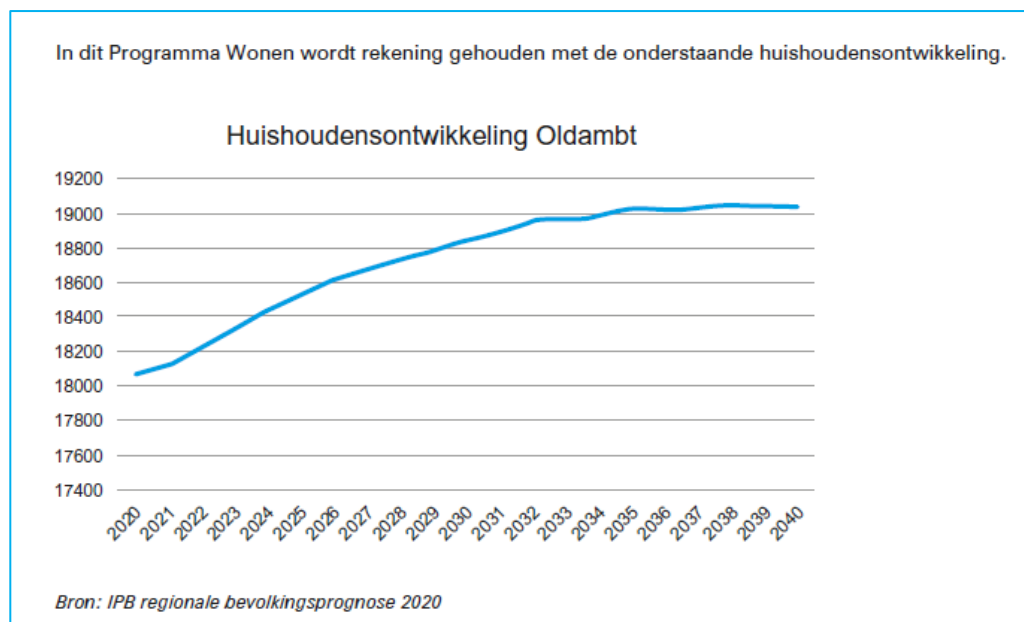
Er worden duurzame, levensloop (toekomst)bestendige en gasloze woningen gerealiseerd. Het plan voorziet in een duurzaam en kwaliteitsimpuls op deze locatie en speelt daarbij in op een behoefte in de kern van Winschoten. Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie

3.3.2 **Programma wonen**

De gemeente Oldambt heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het nieuwe Programma Wonen (voorheen Woonvisie). In het Programma Wonen staan de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar. Er komen meer mogelijkheden om te bouwen en de gemeente werkt hard aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen in de gemeente.

Met dit 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.

In totaal verwacht de gemeente Oldambt op basis van onderzochte prognoses voor de gemeente een groei van circa 700 huishoudens in de periode van 2020 tot 2030. Daarna vlakkt de groei af.



De gemeente wil een goed evenwicht behouden tussen de huidige woningvoorraad, wat er extra bijgebouwd kan worden en welke woningen ze in toekomst nodig hebben. Winschoten (inclusief de Blauwe Stad) wordt gerekend tot een stedelijke kern.

Ruimte voor kwaliteit

De woningmarkt in Oldambt heeft de afgelopen jaren zo goed als 'stil gestaan'. De economische recessie van ongeveer 10 jaar gelden en strakke regionale afspraken over het aantal te bouwen en te slopen woningen, hebben hierin een belangrijke rol gespeeld. In de diverse gesprekken met partners en stakeholders, maar ook in de

gesprekken met bewoners, werd de onvrede over deze situatie nadrukkelijk aan de orde gesteld. Uit al die gesprekken kwam de wens en ambitie naar voren om meer mogelijkheden voor het toevoegen van kwalitatief goede nieuwbouw, inclusief het toevoegen van woningen in bestaande panden, toe te staan. Hiermee worden de dynamiek en doorstroming van de Oldambtster woningmarkt bevorderd. Die wens is vertaald in dit Programma Wonen.

Kwalitatieve nieuwbouw

Om de woningvoorraad in Oldambt vitaal te houden, wil de gemeente ruimte bieden voor woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de lange termijn kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt. Het gaat hierbij om initiatieven die vooral in kwalitatieve zin een toevoeging vormen voor de bestaande voorraad, die aansluiten bij bestaande tekorten of anticiperen op de veranderende vraag in de (nabije) toekomst. Daarbij wordt zowel naar locatie als woningtypologie gekeken. Deze aanpak wordt de Product Markt Combinatie-strategie genoemd.

De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. Nieuwe woningen – waaronder ook nieuw toe te voegen woningen in bestaande gebouwen – worden in Oldambt in principe alleen op structuurversterkende plekken gebouwd. De nieuwbouwruiimte die in de gemeente beschikbaar is moet ‘zo optimaal mogelijk’ gebruikt worden. Het toevoegen van woningen op een bepaalde plek kan die locatie versterken. De gemeente wil de beschikbare nieuwbouwruiimte daarom zo veel mogelijk op die plekken inzetten waar dit versterkende effect zo maximaal mogelijk zal optreden.

Aantallen

Op basis van de actuele regionale bevolkingsprognoses wordt de komende tien jaar ruimte gecreëerd om in de gemeente Oldambt circa 850 extra nieuwe woningen toe te voegen (inclusief woningen in bestaande gebouwen). In de bestaande bestemmingsplannen zitten nog bouw mogelijkheden voor het toevoegen van circa 200 woningen.

Woningen die in Blauwestad worden gebouwd vallen buiten deze aantallen. Niet alle plannen zijn echter nog actueel of wenselijk. De gemeente verwacht daarom dat hiervan nog circa 100 woningen⁴ gerealiseerd kunnen worden. De overige bouw mogelijkheden zullen uit de bestemmingplannen worden gehaald. Voor dit zogenaamde deprogrammeren zal de gemeente gebruik maken van het afwegingskader structuurversterking en dient de PMC-strategie als basis. In totaal is er op basis van de huidige huishoudensprognoses in de gemeente Oldambt ruimte voor het toevoegen van circa 950 woningen (100 in bestaande plannen en 850 nieuw toe te voegen), verdeeld over de komende 10 jaar.

Product Markt Combinatie-strategie

De gemeente Oldambt gaat werken met een Product Markt Combinatie (PMC)-strategie. Dit is een goed instrument omdat het de gemeente in staat stelt zich vrijer te bewegen en beter in te spelen op veranderende omstandigheden. De PMC-strategie houdt in dat wordt gekeken naar een combinatie van de woningtypologie (bijv. vrijstaand, rijwoning, twee-onder-een kap, appartement), de plek waar deze woning staat en de fysiek ruimtelijke context (gebiedseigen kwaliteiten) in de meest brede zin.

Zo kan een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende woonwensen per kern. Bovendien kan per PMC bekeken worden in hoeverre er behoefte is aan het toevoegen van woningen of dat er misschien een overschot van een bepaald type woningen ontstaat.

De huurprijs categorieën in dit Programma Wonen zijn goedkope huur (alle huurwoningen onder de huurtoeslaggrens), middeldure huur (woning tussen de liberalisatiegrens en circa € 1000,- per maand) en dure huur (alle woningen boven € 1000,- per maand).

Voor Winschoten, als stedelijke kern, geldt onderstaande PMC-strategie:

Stedelijke kern: Winschoten	
Strategie:	
Extra nieuwbouwmogelijkheden: circa 550	
Verwachte sloopopgave (op termijn): circa 120	
Woningtype	Stedelijke kern
Winschoten	
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groei
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groei
Koop nultrede diverse prijsklassen	Groei
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Groei
Dure huur nultrede	Groei

Winschoten heeft als enige stedelijke kern in de gemeente een bijzondere positie. Er is een uitgebreid aanbod van voorzieningen voor zowel de dagelijkse behoeften als aanvullende functies. Dat maakt Winschoten tot een populair woonmilieu binnen de gemeente Oldambt en maakt dat Winschoten een regionale functie op de woningmarkt heeft.

De bijzondere plek van Winschoten op de Oldambtster woningmarkt is zichtbaar in de verwachte vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Vooral de vraag naar levensloopgeschikte woningen valt op. Dit heeft er mee te maken dat Winschoten, door de aanwezigheid van voorzieningen, een populaire vestigingsplaats voor ouderen en alleenstaanden is.

De ontwikkelingen in de demografie en vraagontwikkeling in markt maken dat veruit het grootste deel van de nieuwbouw gericht zal zijn op locaties in en om het centrum van Winschoten. In Winschoten is het de opgave om te komen tot aantrekkelijke woningen die de binnenstad versterken. Vooral voor senioren en jongeren biedt de binnenstad een fijn thuis. Bovendien is ook hier de landelijke trend van afnemende vraag naar winkelloppervlak al jaren zichtbaar. Deze combinatie maakt dat er in en om het centrum van Winschoten relatief veel winkelpanden leeg staan en om een andere bestemming/invulling vragen.

Voor dit plan geldt dat er sprake is sprake van kwalitatieve nieuwbouw op een locatie die anders te maken dreigt te krijgen met leegstand en verpaupering. De bouw van woningen leidt tot kwaliteitsverbetering. Het gaat in dit project om te bouwen woningen in de PMC-categorie 'middelduur koop'. Voor deze PMC is aangegeven dat er kan worden voorzien in groei voor dit segment. Het bouwplan wordt daarnaast op een structuurbepalende plek gebouwd waardoor ook sprake is van toevoeging van stedenbouwkundige kwaliteit. Daarbij komt ook dat er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ook maar 1 extra woning wordt gerealiseerd wordt gekeken naar het aantal. Het voornemen is daarmee in lijn met het Programma wonen.

3.3.3 Toekomstvisie Oldambt

De gemeenteraad van Oldambt heeft in april 2010 de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. In deze visie is een profiel van de gemeente opgesteld met een aantal (ruimtelijke) kernkwaliteiten (historische gaafheid, weidse polders met een gaaf uitzicht, heldere sterrenhemel, grenzend aan het Waddengebied, een sterke landbouw, grensgemeente, liggend aan een A-weg en de aanwezigheid van het Oldambtmeer en nieuwe natuur). In de visie naar 2020 wordt een positief imago nagestreefd als woon- en recreatiegemeente met eigen watercultuur, veilige fietsnetwerken en gevarieerde wandelroutes.

Als de Toekomstvisie iets teweeg zou moeten brengen, is dat het creëren van een wervend en ambitieus beeld van de gemeente Oldambt. Een beeld dat bestuur, raad en organisatie van de gemeente uitdaagt om de gemeente met enthousiasme neer te zetten bij "buitenstaanders". Een beeld dat mee gedragen wordt door bewoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. Een beeld dat de tegenstellingen overstijgt en Oldambt geeft waar ze recht op heeft: een eigen toekomst. Tenslotte een beeld dat keuzes mogelijk maakt en richting geeft voor toekomstig beleid.

De gewenste ontwikkeling op deze locatie is niet expliciet genoemd in de Toekomstvisie. De plannen zijn hiermee niet in strijd.

3.3.4 Welstandsnota

De nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Oldambt. Met de nota worden een goed beheer en een goede ontwikkeling van de gebouwde ruimte van de gemeente beoogd. De nota is gebaseerd op de identiteit van de gemeente en is ontstaan uit een samenvoeging en actualisering van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Winschoten, Scheemda, Reiderland en van het projectgebied Blauw stad. Aan de welstandsnota zijn tevens beeldkwaliteitsplannen (miniwelstandsnota's van specifieke ontwikkelingsgebieden) gekoppeld.

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 14 - Losstaande gebouwen in het groen. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van de vastgesteld welstandsnota. Bij besluitvorming op de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandsnota.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010) en vertaald naar het vigerend bestemmingsplan. In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Het project voorziet in een transformatie en herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een woongebied. Voorliggend bouwplan voorziet in het realiseren van woningen ter plaatse van de voormalige gymzaal, waarbij de contouren van het bestaand gebouw (nagenoeg) niet wijzigen. Nader onderzoek naar archeologie is niet vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Oldambt en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

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

4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. 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.

Beoordeling tijdens verleende omgevingsvergunning

Voor de realisatie van het project en het herontwikkelen van 16 woningen is een omgevingsvergunning (bekend onder 2567-2021) verleend door de gemeente Oldambt. Ten tijde van die aanvraag is al een bodemonderzoek voor het gehele plangebied aangeleverd, die ook voorziet in het plangebied ter plaatse van de woningen in 'blok 6'. In het besluit van de omgevingsvergunningen is te lezen:

Er is in opdracht van Adviesbureau Hillenga een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn bodemonderzoek B.V. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en voldoet aan de geldende Kwalibo erkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport Verkennend bodem- en asbest-onderzoek P.C. Hooftlaan 99 Winschoten (kenmerk 21KL146, d.d. 28 april 2021). Het onderzoek betreft het perceel bekend als kadastrale gemeente Winschoten, sectie C nummers 2916 en 3956.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat er geen verontreiniging is aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de overige onderzochte stoffen voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem. De gehalten zijn echter licht verhoogd, er is geen nader onderzoek nodig voor deze aangetroffen gehalten.

4.4

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.

In het bestemmingsplan is rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Beoordeling tijdens verleende omgevingsvergunning

Voor de realisatie van het project en het herontwikkelen van 16 woningen is een omgevingsvergunning (bekend onder 2567-2021) verleend door de gemeente Oldambt. Ten tijde van die aanvraag is heeft een ecologische beoordeling voor het gehele plangebied plaatsgevonden, die ook voorziet in het plangebied ter plaatse van de woningen in 'blok 6'. In het besluit van de omgevingsvergunningen is te lezen:

Er is sprake van een vergunningaanvraag voor een ontwikkeling van beperkte omvang. Hiervoor wordt geen negatieve stikstofimpact verwacht. De stikstofdepositie bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jr.

Het is, op grond van artikel 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming, verboden activiteiten te ontplooiën wanneer daarmee broedende vogels, jongen in hun nest of (andere) beschermde dieren, zoals vleermuizen, worden verstoord. Dit geldt tevens als nesten of eieren van vogels worden vernield of weggenomen en/of rust- en verblijfsplaatsen van beschermde dieren worden beschadigd. Heeft u bijvoorbeeld huismussen of vleermuizen onder het dak, dan heeft u alvorens u met de verbouw-/bouwwerkzaamheden mag beginnen eerst een ontheffing/vergunning van de provincie nodig.

Relatie tot het project

Het project voorziet in een transformatie en herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een woongebied. In de voormalige gymzaal (blok 6) wordt een drie-onder-een kapwoning gerealiseerd. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra ten opzichte van de bestemmingsplanregels en de eerder verleende omgevingsvergunning. Er is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningenvoorraad, hetgeen een ontwikkeling betreft van beperkte omvang ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning. Hiervoor wordt geen negatieve stikstofimpact verwacht.

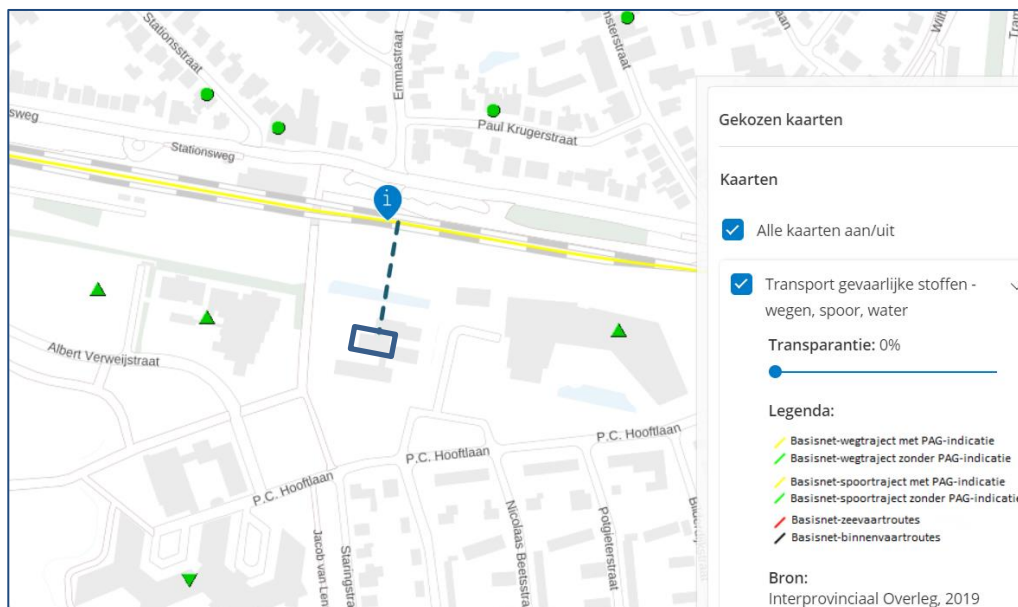
Ten aanzien van het aspect 'soortenbescherming' valt op te merken dat de voormalige gymzaal al is gesloopt, zie figuur 2.5. Een ontheffing/vergunning in het kader van de Wnb kan daardoor achterwege blijven.

4.5

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Woningen zijn echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart.



Figuur 4.1: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied dat met een blauwe aanduiding is aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicobronnen

Zoals de verbeelding laat zien zijn rondom en/of in directe nabijheid geen (Bevi)-inrichtingen, gastransportleidingen en hoogspanningsmasten aanwezig die nadelig van invloed zijn op het plangebied.

Route gevaarlijke stoffen

Er bevindt zich in noordelijke richting op circa 85 meter van het plangebied een spoortraject (nummer 400E.1). Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRNVGS) houdt het bevoegd gezag bij vaststelling van plan in het kader van Wet ruimtelijke ordening rekening met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoorlijn gemaximaliseerd. Het volgende vervoer van gevaarlijke stoffen kan over spoorlijn Groningen – Bad Nieuweschkans plaatsvinden:

- A (LPG, brandbare gassen): 1750,
- B2 (Toxische gassen): 0,
- B3 (zeer toxische gassen): 200,
- C3 (brandbare vloeistoffen): 8750,
- D3 (toxische vloeistoffen): 0 en
- D4 (zeer toxische vloeistoffen): 0.

Bij een berekening van het plaatsgebonden risico op basis van deze aantallen blijkt dat de 10-6 risicocontour op 9 meter is gelegen is. Voor de 10-7 en 10-8 risicocontouren geldt een afstand van 19 meter respectievelijk 144 meter. Tevens geldt er een plasaandachtsgebied van 30 meter vanaf de spoorlijn.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 85 meter en ligt daarmee buiten de 10-6, 10-7 en het plasaandachtsgebied, maar binnen de 10-8 risicocontour.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen paragraaf 4.3, moet bij een toename of een overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoording groepsrisico worden afgelegd. De uitkomst dat de 10-8 contour zich op 144 meter van de spoorlijn bevindt, en derhalve binnen het plangebied ligt, geeft voldoende aanleiding om het groepsrisico nader te verantwoorden.

Het is van belang te weten hoeveel personen bestemd waren voor de voormalige schoollocatie, ten tijde van de periode dat het schoolgebouw in gebruik was. Als het aantal personen als gevolg van de nieuwe woonfunctie in het gebied per saldo lager is/zal zijn, is er geen sprake van een toename van het groepsrisico en kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Voorliggend bouwplan voorziet in het toevoegen van één extra woning ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning voor 16 woningen. In het kader van externe veiligheid wordt zorgvuldigheidshalve het totale plangebied in ogenschouw genomen. Uitgaande van (een ruime) bezetting van gemiddeld 3 personen per woning is het plangebied bestemd voor 51 personen. Geconcludeerd kan worden dat het aantal personen in de nieuwe situatie per saldo redelijkerwijs minder is dan in de oude situatie (schoolgebouw). Hierdoor kan in principe een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bewoners zelfredzaam zijn. De bezoekers kunnen dan snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten.

De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontvluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten. In de nieuwe woonfuncties worden rookmelders aangebracht.

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit goed bereikbaar. Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. Gezien de voormalige schoollocatie in het plangebied kan er vanuit worden gegaan dat de bluswatervoorziening voor deze locatie adequaat en toereikend is. Opstelplaatsen in het openbaar toegankelijk gebied zijn in het plangebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

4.6

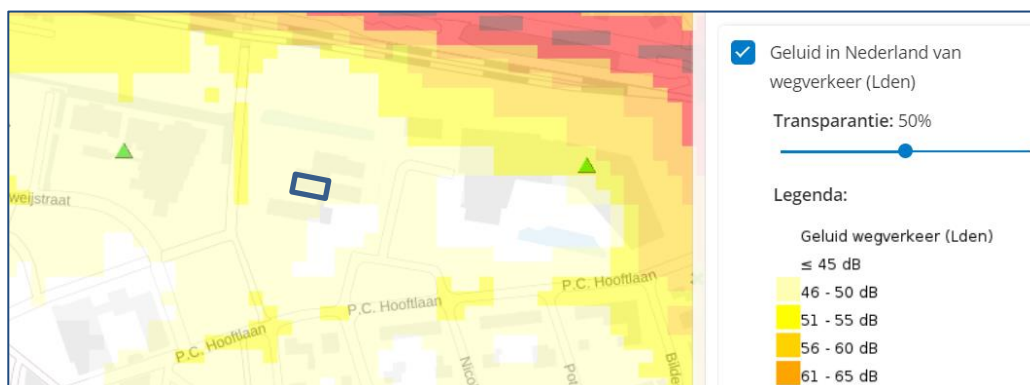
Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk. Ten noorden van het plangebied is een spoorlijn gelegen.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk gezien heeft een 30 km/uur zone en woonerven volgens de Wet geluidhinder (Whg) geen geluidzone. In onderstaande verbeelding (figuur 4.2) is aangegeven dat de geluidbelasting (Lden) in het plangebied binnen de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening dient een 30 km/uur weg en woonerven wel te worden beschouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Naar verwachting zal de verkeersintensiteit zodanig laag zijn dat aan de voorkeursgrenswaarde voorgeluidbelasting op de gevel wordt voldaan. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer.



Figuur 4.2: Uitsnede van de geluidkaart voor wegverkeer (Lden) ter hoogte van het plangebied dat met een blauwe aanduiding is aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

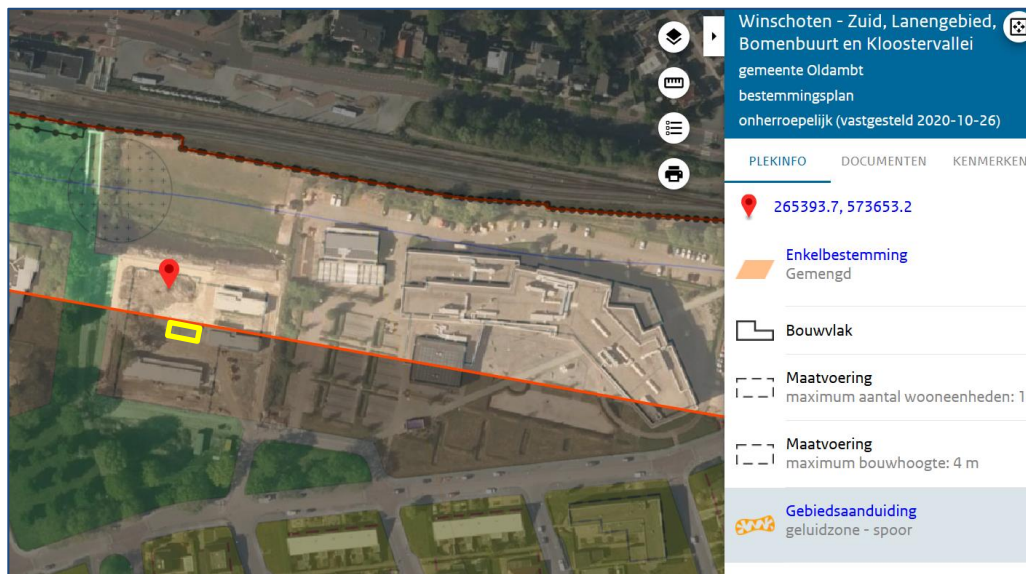
Spoorweglawaaï

Ten noorden van het plangebied is een spoorweg gelegen. Langs elke spoorweg bevindt zich een geluidzone. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone langs een spoorweg onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. De breedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter.

Conform de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer is het betreffende spoor op de geluidsplafondkaart opgenomen. In het geluidsregister op www.geluidspoor.nl staat aangegeven dat het spoor een geluidsproductieplafond (Gpp) heeft van 52 dB.

Artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder geeft aan dat een spoor met een Gpp kleiner dan 56 dB een zonebreedte heeft van 100 meter. Het projectplan ligt net buiten deze zone.

Deze geluidzone is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. In onderstaande figuur 4.3 is deze zone weergegeven. Het plangebied (voormalige schoollocatie) is voor een gedeelte gelegen in de 'geluidzone – spoor'.



Figuur 4.3: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan. De voormalige gymzaal en daar waar het project betrekking op heeft is gelegen ter hoogte van het gele kader. De ligging is buiten de geluidzone.

In de voormalige gymzaal (blok 6) wordt een drie-onder-een kapwoning gerealiseerd. In het plan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Dat is één woning extra ten opzichte van de bestemmingsplanregels en de eerder verleende omgevingsvergunning. De ligging van die woning is buiten de 'geluidzone – spoor' gelegen. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen 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 nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

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

4.7

Milieuhinder

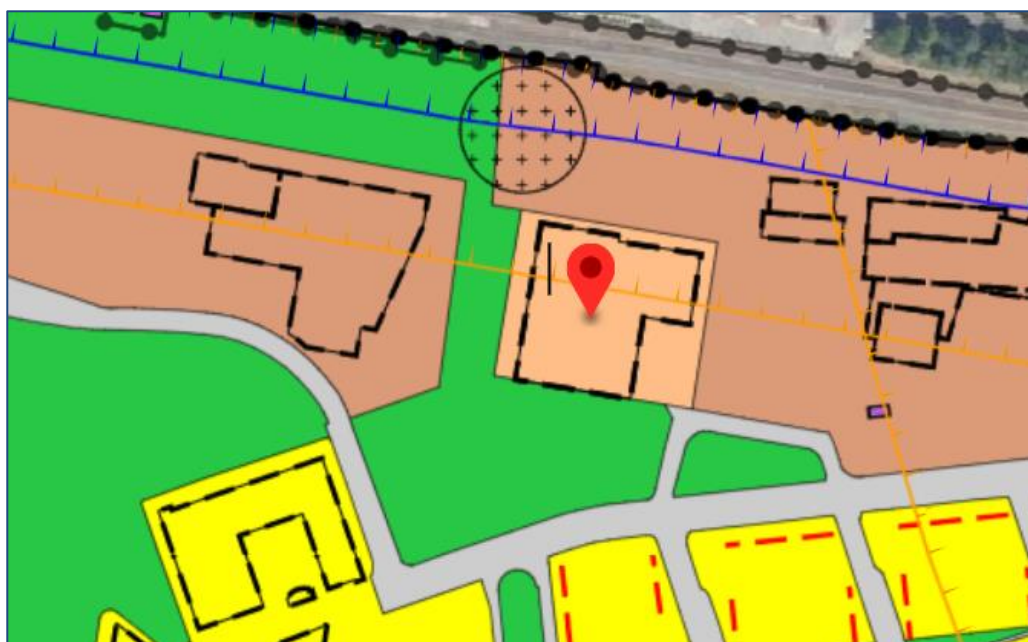
Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.



Figuur 4.4: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

Het geldend bestemmingsplan maakt wonen (16 wooneenheden) in het bestemming 'Gemengd' planologisch mogelijk. Daardoor kan het plangebied worden aangemerkt als een reeds bestaand milieugevoelig gebied. Als gevolg van de gewenste functiewijziging en het toevoegen van één extra woning in het plangebied is geen extra milieuhinder te verwachten ten opzichte van de huidige planologisch mogelijkheden. Voorliggend project heeft niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven en instellingen (bestemming Maatschappelijk) door het nieuwe woongebied onevenredig zullen worden belemmerd.

Woningen (onderling) hebben geen minimaal aan te houden richtafstanden ten opzichte van elkaar.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van in totaal 17 woningen in de nieuwe woonwijk. In het plangebied heeft in principe elke woning een eigen parkeervoorziening, op eigen perceel. Ook worden in het plangebied, rondom aan de west- en zuidzijde algemene parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van de woningen in 'blok 6' worden aan de noordzijde 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden 30 parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen, waardoor ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan.



Figuur 4.5: Een inrichtingstekening van het parkeren in het nieuwe woongebied.

4.10

Watertoets

Op 20 september 2022 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er geen waterschapsbelang is voor het project. Het ontvangen document 'korte procedure' is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Riolering

Voor de realisatie van het project en het herontwikkelen van 16 woningen is een omgevingsvergunning (bekend onder 2567-2021) verleend door de gemeente Oldambt. Bij omgevingsvergunning zijn voorwaarden opgenomen, mede ten aanzien van de riolering. Deze voorwaarden zijn onverkort van toepassing op het voorgenomen bouwplan.

De riolering moet, bij een gescheiden rioolstelsel in de weg, worden uitgevoerd als een gescheiden rioleringssysteem. In de aansluiting van de riolering op het gemeenteriool moet voor beide stelsels nabij de perceelsgrens een ontstoppingsstuk c.q. een controleput worden geplaatst. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater worden afgevoerd.

4.11

M.E.R.-beoordeling

Het voorliggend bouwplan kan niet aangemerkt worden als activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke

ontwikkeling of industrieterrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het bouwen en gebruiken van slechts 2 woningen. Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

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

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

Projectgegevens

Project : Jacob Catshof te Winschoten (woningbouw)
IMRO : --
Projectnummer : RB 30.289
Versie : 02
Datum : December 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl