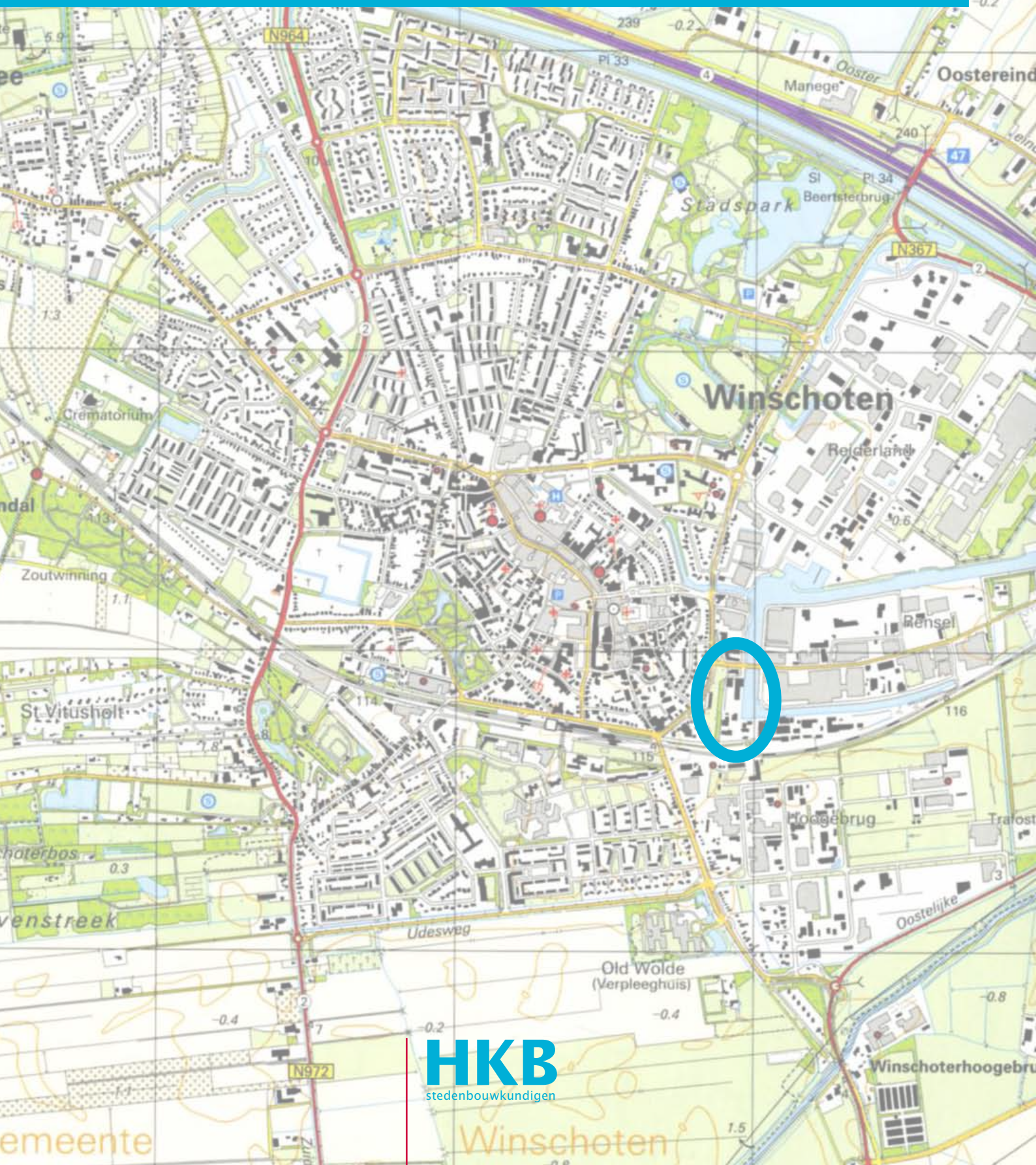


# FUN PLAZA, WINSCHOTEN

## ruimtelijke onderbouwing

gemeente Oldambt, 4 november 2011



## COLOFON

opdrachtgever

Fun Plaza Beheer bv

contactpersoon

A. Haantjes

contactpersoon Gemeente Oldambt

Henk Huisman

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

ruimtelijke onderbouwing Fun Plaza, Winschoten

datum

4 november 2011

# **Toelichting**



# INHOUDSOPGAVE

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 1.  | INLEIDING                            | 7  |
| 2.  | PLANGEBIED                           | 9  |
| 2.1 | Ligging                              | 9  |
| 2.2 | Planvoornemen                        | 10 |
| 2.3 | Ruimtelijke kwaliteit                | 10 |
| 3.  | BELEID                               | 11 |
| 3.1 | Rijksbeleid                          | 11 |
| 3.2 | Provinciaal beleid                   | 11 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid                  | 12 |
| 4.  | VISIE ONTWIKKELING OOSTERHAVEN       | 14 |
| 4.1 | Beschrijving westzijde Oosterhaven   | 14 |
| 4.2 | Heldere nieuwe structuur bouwblokken | 16 |
| 5.  | UITWERKING PLANLOCATIE               | 21 |
| 5.1 | Uitwerking                           | 21 |
| 6.  | VERKEER EN PARKEREN                  | 23 |
| 7.  | PLANOLOGISCHE RAND-VOORWAARDEN       | 24 |
| 7.1 | Ecologie                             | 24 |
| 7.2 | Archeologie                          | 24 |
| 7.3 | Geluid                               | 26 |
| 7.4 | Luchtkwaliteit                       | 26 |
| 7.5 | Externe veiligheid                   | 27 |
| 7.6 | Waterbeheer                          | 29 |
| 7.7 | Bodemonderzoek                       | 31 |
| 8.  | PLANOLOGISCHE PROCEDURE              | 32 |
| 8.1 | Algemeen                             | 32 |
| 8.2 | Maatschappelijk overleg              | 32 |
| 8.3 | Economische uitvoerbaarheid          | 33 |

*overzichtskaart bestaande situatie  
met planlocatie*



# 1. INLEIDING

## **aanleiding**

Het voorliggende plan vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van een speelautomatenhal aan de Tramweg in Winschoten. De beoogde locatie maakt deel uit van het zogenaamde Leisurecentrum aan de Oosterhaven. In het verleden is voor eenzelfde ontwikkeling direct ten zuiden van de voorliggende locatie een vrijstelling ex artikel 19-1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) afgegeven en is de bouwvergunning verleend voor de realisatie van een kinderspeelparadijs, een speelautomatenhal en een kleine horecagelegenheid (zuidelijk deel leisurecentrum, fase 1). In 2009 is het bestemmingsplan 'Centrum Winschoten' onherroepelijk geworden waarin de locatie overeenkomstig de afgegeven bouwvergunning van een positieve bestemming is voorzien. In het bestemmingsplan is op basis van concrete bouwplannen tevens fase 2 van het leisurecentrum bij recht mogelijk gemaakt. Het betrof de mogelijkheid voor de realisatie van een gebouw binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Door omstandigheden zijn de beoogde gebouwen niet gebouwd en kan de vergunninghouder van de speelautomatenhal nog altijd niet overgaan tot vestiging en exploitatie van de speelautomatenhal. Elk concreet zicht op vestiging en exploitatie in fase 1 ontbreekt, terwijl de vergunninghouder van de speelautomatenhal in de ontwikkelaar van fase 2 een partij gevonden heeft die spoedige vestiging en exploitatie wel mogelijk maakt.

Voorliggend bouwplan vormt een eerste uitwerking van deze plannen en betreft een verplaatsing van de beoogde amusementshal naar de noordzijde van het leisurecentrum waarbij het nieuwe gedeelte zich afsplitst van het oorspronkelijk vergunde gebouw in fase 1. De begane grond zal onder andere gebruikt worden als speelautomatenhal. Op de eerste en tweede verdieping voorzien de plannen in ruimte voor kantoorfuncties en opslagruimte. Ter plaatse is de beoogde functie echter niet bij recht toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

## **vigerend plan**

Het betreft een geheel nieuwe invulling van het gebied waar voorheen een bouwmaterialenhandel gevestigd was. Het gebied valt onder het bestemmingsplan 'Centrum Winschoten' d.d. 2 juni 2009. De huidige bestemming van het gebied is "Cultuur en Ontspanning". Binnen deze bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen. Tevens zijn de gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlening en horeca. De beoogde bouw van de speelautomatenhal is (gekeken naar de gebruiksmogelijkheden) in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

## **Wabo**

In de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1 1<sup>e</sup> lid, aanhef en onder c).

#### Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
- c. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1 derde lid of 4.3 derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover van toepassing is gegeven aan artikel 3.7 vierde lid, tweede volzin, van die wet.

#### Artikel 2.12

1. 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:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **omgevingsvergunning**

Aangezien het planvoornemen past in de visie ontwikkelingen Oosterhaven (zie hoofdstuk 4), en de beoogde functie in beginsel past in de ruime bestemmingsomschrijving van de vigerende bestemming 'Cultuur en ontspanning' kan medewerking worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter ruimtelijke motivatie van het beoogde planvoornemen.

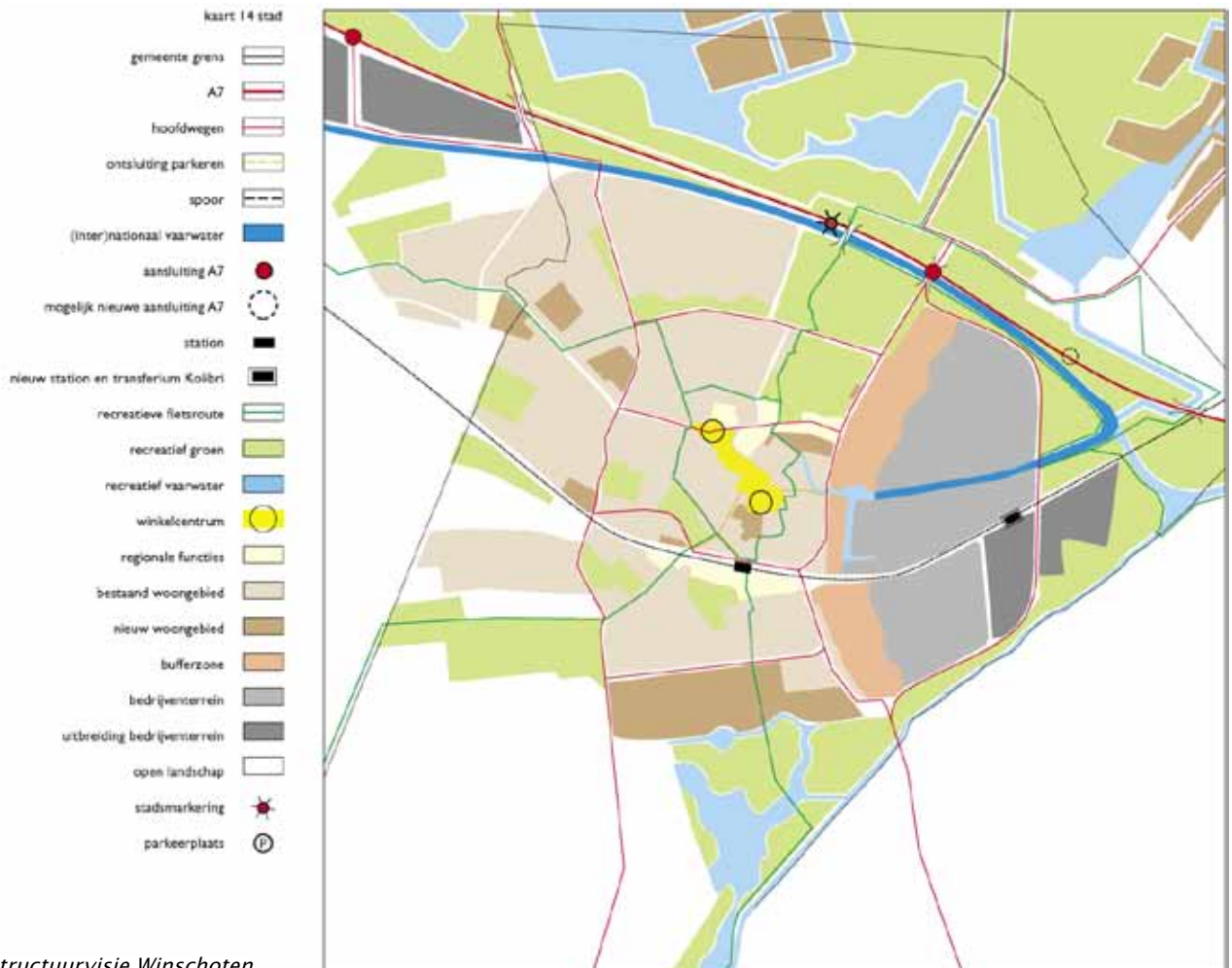


*luchtfoto van het plangebied*

## 2. PLANGEBIED

### 2.1 Ligging

De locatie is gelegen aan de Tramweg en grenst aan de Oosterhaven. Het gebied is gelegen in het overgangsgebied tussen de binnenstad aan de westkant en het industrieterrein Hoogebrug aan de oostkant. Traditioneel is dit gebied vooral ingevuld met bedrijvigheid. In de structuurvisie Winschoten van juni 2004 is de, aan het centrum grenzende, westelijke rand van het bedrijventerrein aan de oostkant van Winschoten aangewezen als bufferzone voor de ontwikkeling van themaparken en leisure-functies.



structuurvisie Winschoten

#### overgangszone

Het gebied bestond grotendeels uit (verouderde) bedrijfspanden en een aantal woningen. Het gebied tussen de Tramweg/Oosterhaven, Wilhelminasingel en Renselkade is vanaf het begin van de 20e eeuw ontwikkeld. Hier vestigden zich onder andere een nieuwe Stoomtrammaatschappij Oost Groningen, vruchtenwijnfabriek Phaff (rijksmonument) en de Winschoter Expeditie Onderneming, later de Schippersbeurs, met kantoor/woning (rijksmonument). Deze complexen/panden hebben een unieke en grote rol gespeeld in de historische ontwikkeling van Winschoten met de daarop aangewezen regio en beschikken over goede mogelijkheden voor hergebruik. De ligging aan water verleent een meerwaarde. Inmiddels zijn de bedrijfsgebouwen ten zuiden van de Industrieweg gesloopt.

Zoals aangegeven is het gebied in de in juni 2004 vastgestelde structuurvisie (van de voormalige gemeente Winschoten) aangewezen als bufferzone. Dit houdt in dat het streven er op is gericht om het gebied te herontwikkelen als expliciete overgangszone tussen het centrum met bijbehorende functies en de industrie aan de oostkant. Dit wordt wenselijk geacht ter bescherming van bewoners en bezoekers van het centrum, maar tevens om te voorkomen dat de bedrijvigheid in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Met name op de Kop van de Rensel en Hoogebrug wordt een invulling beoogd die heel nadrukkelijk de overgang tussen centrum en industrie mogelijk maakt. Leisure en evenementen worden hierbij expliciet genoemd. Daarnaast passen kantoorfuncties, sportfuncties, perifere detailhandel en aan genoemde functies ondersteunende horeca tevens goed in een dergelijke bufferzone.

Eén van de onderdelen van deze bufferzone is de herontwikkeling van de voormalige historische gebouwen/complexen. Het gebied wordt in de toekomst vormgegeven met functies die onder cultuur en ontspanning vallen. Met de vestiging van de speelautomatenhal wordt hiermee hier een begin mee gemaakt.

De planlocatie ligt op een strategische plek, tegen de Wilhelminasingel: de hoofdontsluitingsroute van het centrum. Het Burgemeester Schönfeldplein, de ontsluiting van het centrum aan de oostzijde ligt op een steenworp afstand. De Industrieweg vormt de ontsluiting vanaf de Wilhelminasingel naar bedrijventerrein De Rensel.

## 2.2 Planvoornemen

Het nieuwe gebouw ten behoeve van de speelautomatenhal zal direct ten zuiden van de Industrieweg worden gerealiseerd in de beoogde leisurestrook. Het gebouw zal uit drie bouwlagen bestaan (maximale bouwhoogte 13 meter) met op de begane grond de vermaakfunctie en op de verdieping ruimte voor kantoor- en dienstverlenende functies. De entree van de speelautomatenhal is voorzien aan de kade-zijde. De entree van de kantoorruimtes zal aan de Industrieweg-zijde worden gerealiseerd. Het gebouw zal circa 570 m<sup>2</sup> in beslag nemen. Rondom het gebouw wordt voldoende parkeergelegenheid ingericht. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het voornemen in relatie met de visie voor de Oosterhaven.

## 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

### **ruimtelijke kwaliteit**

Zoals eerder aangegeven is het gebied aangewezen als bufferzone. Het wordt een overgangszone tussen het centrum en de industrie. Voor de inpassing van de gebouwen is er een invulling van het plangebied opgesteld (zie ook hoofdstuk 4). Hieruit komt naar voren dat er gebruik gemaakt gaat worden van doorkijklijnen/een opening, zodat het park en de kade van de Oosterhaven zichtbaar blijven. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de planlocatie en de directe omgeving.

### **duurzaamheid**

Binnen de interne verbouwing ligt geen specifieke opgave in het kader van duurzaamheid. Wel zal er met de interne verbouwing voldaan worden aan de eisen, zoals gesteld in het Bouwbesluit.

## 3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante beleid.

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationale ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen ‘basiskwaliteit’ en de ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS’. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### **POPIII**

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POPIII) (2009) vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid van de provincie Groningen. Tegelijkertijd is de bijbehorende omgevingsverordening vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. Een belangrijk uitgangspunt in het provinciale woningbouwbeleid vormt de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra, waaronder Winschoten. De steden krijgen een centrumfunctie voor de belangrijkste voorzieningen. De stad Groningen neemt een speciale positie in, omdat zij een regionale en op onderdelen nationaal verzorgende functie heeft. In Oost-Groningen gaat het om alle zeven gemeenten, waaronder de gemeente Oldambt. Voor Oost-Groningen speelt de krimp voorts een belangrijke rol. Om deze krimp het hoofd te bieden, wordt ingezet op een regionale aanpak, waarbij Oldambt één van de zeven samenwerkende gemeenten is. Er worden onderling afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte per gemeente, welke zijn geborgen in de omgevingsverordening. Transformatie van de bestaande woningvoorraad verdient in het kader van zuinig ruimtegebruik de voorkeur ten opzichte van nieuwe uitleglocaties (op basis van de SER-ladder). Specifiek voor Oost-Groningen dient deze transformatie versneld te worden doorgevoerd om de sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen te vermijden. In het uitvoeringsbesluit van de omgevingsverordening is aangegeven hoeveel nieuwbouw een gemeente kan realiseren voor een periode van maximaal tien jaar. Om de vijf jaar wordt de balans opgemaakt en worden nieuwe afspraken gemaakt.

In het Omgevingsplan wordt tevens aangegeven dat de ambitie hoog is om een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie. De komende jaren doen zich allerlei leefbaarheids- en woonvragen voor in Noord- en Oost-Groningen, die voortkomen uit de dalende omvang en sterk wijzigende samenstelling van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten hiervoor op regionaal niveau een visie en concrete aanpak ontwikkelen.

#### **omgevingsverordening**

Op grond van artikel 4.5 van de omgevingsverordening dient een plan een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit te bevatten. Er dient inzicht te worden geboden in de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes, duurzaam ruimtegebruik en overige aspecten van duurzaamheid. Tevens wordt gevraagd inzicht te geven in gemaakte afwegingen op het gebied van energiebesparende maatregelen en/of alternatieve energieopwekking. Dit is reeds aan bod gekomen in paragraaf 2.3.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Sinds 1 januari 2010 valt de gemeente Winschoten samen met de gemeenten Reiderland en Scheemda onder de nieuwe gemeente Oldambt.

#### **structuurvisie 2004**

Binnen de gemeente Oldambt is nog geen nieuwe structuurvisie opgesteld. Dit betekent dat de structuurvisie van de voormalige gemeente Winschoten nog van kracht is. Hierin is opgenomen dat het een gemeente is met een beperkte, sterk verstedelijkte oppervlakte. Dit houdt in dat de ruimte in Winschoten beperkt is. Om deze ruimte zo optimaal mogelijk te kunnen benutten, is in 2004 een structuurvisie opgesteld, waarin de nodige keuzes worden gemaakt.

Eén van die keuzes is dat de Kop van Rensel bij het centrum wordt betrokken, omdat daar het conflict tussen centrumfuncties en bedrijvigheid het duidelijkst is. In de structuurvisie wordt aangegeven dat daarbij vooral aan een invulling met wonen wordt gedacht. Ontwikkeling van een woongebied aan de rand van het centrum vraagt ook om (her)ontwikkeling met andere nieuwe functies dan de huidige bedrijvigheid. Hier is sprake van een duidelijke relatie met de eveneens in de structuurvisie opgenomen bufferzone.

Deze bufferzone is gericht op het voorkomen van conflicten tussen de centrumfuncties en de bedrijvigheid en geeft daarbij een kader voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van centrumfuncties en bedrijvigheid. De zone wordt gevormd door de strook ten oosten van de Beertsterweg, Wilhelminasingel en Blijhamsterweg. Voor deze strook wordt een invulling beoogd met functies die niet strijdig zijn met de centrumfuncties. Naast de recente planontwikkeling van Woonboulevard Reidercentrum aan de Beertsterweg, wordt hierbij ook gedacht aan wonen, mits inpasbaar binnen eventuele geluids- en/of milieuzones. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat realisering van deze bufferzone vooral wordt beoogd door aansluiting bij natuurlijke processen als bedrijfsbeëindiging of verplaatsing. Van actieve uitplaatsing of directe herbestemming zal geen sprake zijn.

Specifiek voor de Kop van de Rensel wordt in het kader van de ontwikkeling van een bufferzone een invulling voorzien die, qua functie, leidt tot een overgang tussen centrum en industrie. Expliciet wordt daarbij een invulling genoemd op het gebied van leisure, cultuur, ontspanning, vermaak en evenementen, inclusief daarbij behorende (ondergeschikte) horeca. Dit ook in combinatie met ruime parkeervoorzieningen, die tevens een functie kunnen vervullen voor het centrum. Verder is het beleid erop gericht om de vaarroute over de Rensel naar de Blauwe Stad te versterken. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan watergerelateerde functies in dit gebied en mogelijk een Bruine vloothaven langs de Renselkade. Ten slotte kunnen op de verdiepingen boven de speelautomatenhal kleinschalige kantoorfuncties worden gerealiseerd.

### **Toekomstvisie**

In april 2010 is de Toekomstvisie voor de gemeente Oldambt vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke de sterke en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen liggen voor de gemeente. Daarbij is gekeken naar het zelfbeeld en het imago van de gemeente. Vervolgens zijn er conclusies getrokken uit de analyse. Daarin wordt onder andere aangegeven dat Winschoten bijzondere kansen heeft zich te versterken op het snijvlak van historie, cultuur en watersport (knooppunt van waterwegen), maar dat het niveau daarvan wel zal moeten worden opgekrikt om nieuw publiek te trekken en vast te houden. Tevens fungeert Blauwestad als motor door onder andere haar goede bereikbaarheid. Hierdoor zijn er kansen om de recreatieve aantrekkingskracht te versterken, mits er kwaliteit voor de markt wordt geboden. In de gemeente Oldambt is natuur een belangrijk aspect. Door de snelle ontwikkeling van nieuwe ecologische kwaliteiten, wordt de natuuridentiteit van de gemeente versterkt, waardoor er meer kansen ontstaan voor economische activiteiten in de gemeente.

### **Speelautomatenhallen-verordening**

Op 1 januari 2010 in de 'Speelautomatenhallenverordening' inwerking getreden. In deze verordening zijn alle aspecten met betrekking tot het verlenen van toestemming voor het vestigen en exploiteren van een speelautomatenhal opgenomen. Onder andere is opgenomen dat er voor maximaal één speelautomatenhal een vergunning verleend kan worden, te weten in het centrum van Winschoten in het vastgestelde gebied. Tevens mogen er niet meer dan 130 speelautomaten aanwezig zijn. De afgegeven vergunning is persoonsgebonden en in 2008 aan de beoogde gebruiker van het nieuw te realiseren gebouw afgegeven, destijds ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het leisurecentrum. Tegelijkertijd met het afgeven van de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het voorliggende gebouw zal tevens de huidige vergunning voor het vestigen en exploiteren van een speelautomatenhal worden ingetrokken en opnieuw verleend voor de nieuwe locatie. Hiermee wordt voorkomen dat in het zuidelijke deel in de toekomst een tweede speelautomatenhal zich vestigt.

### **Welstandsnota**

Op 28 april 2004 is de Welstandsnota van de toenmalige gemeente Winschoten vastgesteld. Deze bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten. Deze vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het plangebied valt binnen gebied 17 'Bedrijventerrein zichtlocatie'. De toetsingscriteria die bij deze gebieden horen, worden besproken in hoofdstuk 4.

### **conclusie**

Het bovenstaande in beschouwing nemende is het planvoornemen passend binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

## 4. VISIE ONTWIKKELINGEN OOSTERHAVEN

In het deel van de zogenoemde bufferzone langs de Oosterhaven zullen in de toekomst meerdere ontwikkelingen plaatsvinden, voornamelijk functies in de leisure sfeer en ook woningbouw. Teneinde deze ontwikkelingen op elkaar te kunnen afstemmen, wordt hier een visie gepresenteerd op de gehele bebouwingsstrook aan de westkant van de Oosterhaven. De visie is wel toegespitst op het gebied ten zuiden van de industrieweg omdat hier de planlocatie ligt. Na een beschrijving van de omgeving en haar kwaliteiten volgt de visie over de structuur van het gebied. Daarna volgen beeldkwaliteitscriteria voor de toekomstige bebouwing ten zuiden van de Industrieweg.

### 4.1. Beschrijving westzijde Oosterhaven

#### **bedrijfsbebouwing**

In de bebouwingsstrook tussen de Wilhelminasingel en de Havenkade West is gevarieerde bedrijfsbebouwing aanwezig, deels met een historisch industrieel uiterlijk. De bakstenen gevel van een voormalig industrieel gebouw (nu leegstaand) langs de Brugstraat is zelfs een monument. De schaal van de bebouwing is gevarieerd, zowel kleinere als ook grotere gebouwen komen voor met verschillende bouwhoogtes. Ter plaatse van de leisurestrook zijn deze industriële gebouwen echter inmiddels gesloopt.

#### **noordelijke bouwblokken**

Daarnaast is er woonbebouwing aanwezig. In het noorden, langs de Renselkade en de Wilhelminasingel, zijn dit villa's en enkele woonhuizen met bedrijfsruimte uit het begin van de 20e eeuw met een hoge architectonische kwaliteit. Eén ervan op de hoek van de Renselkade en de Havenkade West is een monument. De bebouwing is overwegend uitgevoerd in bruine en rode baksteen. Langs de Industrieweg staan rijwoningen en op de hoek van de Industrieweg en de parallelweg van de Wilhelminasingel appartementen (beide naoorlogs).

#### **Wilhelminasingel**

De Wilhelminasingel loopt ten westen van de bebouwingsstrook en vormt de rand van het centrumgebied. Aan de centrumzijde staan voornamelijk vrijstaande woningen (meest vooroorlogs) van een hoge architectonische kwaliteit. Deze reeks woningen geeft de Wilhelminasingel een sterke samenhang in het straatbeeld. De overzijde is juist sterk wisselend, vooroorlogse grote woonhuizen, een parkstrook, naoorlogse appartementengebouwen en deels ook achterkanten van kavels langs de parallelweg.

#### **parkstrook met bebouwing**

In het zuidelijke deel ligt tussen de Wilhelminasingel en de bebouwingsstrook een parkstrook met volwassen bomen in een gazon. Deze parkstrook heeft kwaliteit door de ruimte-afmetingen en de mooie solitaire bomen. In de parkstrook staat een solitair appartementengebouw van vijf bouwlagen en een karakteristieke kantoorvilla (voormalig tramgebouw).

#### **Julianastraat**

Aan de zuidzijde van de parkstrook ligt een woonblok (Julianastraat) met villa's uit het begin van de 20e eeuw met een hoge architectonische kwaliteit. Deze zijn gericht op de parkstrook.

## Oosterhaven en kades

Langs de Oosterhaven liggen kades (o.a. Havenkade West) die de bebouwing ontsluiten en waarlangs boten kunnen afmeren. Op dit moment staan er bomen langs de Havenkade West. Het is de bedoeling dat de Havenkade Oost zal worden heringericht, waarbij ook bomenrijen zullen worden aangeplant. De Havenkade West is ingericht als verblijfsgebied met enkele zitbanken, hiervan wordt regelmatig gebruik gemaakt. De Oosterhaven is breed (bijna 50 meter) en biedt daardoor weidse uitzichten, een gebied met grote maten en een grote schaal.

## bedrijventerrein De Rensel

Aan de overzijde van de Oosterhaven ligt het bedrijventerrein De Rensel. De bedrijfsbebouwing langs het water is hier veel nieuwer en heeft een aanzienlijk grotere schaal dan de bebouwing aan de westzijde van de Oosterhaven. Er staan grote moderne bedrijfshallen en ook kleinere gebouwen met kantoorfuncties.

|                |                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| waterstructuur |  |
| groenstructuur |  |
| bedrijven      |  |
| wonen          |  |
| plangebied     |  |
| visiegebied    |  |



*situatie Oosterhaven*

## 4.2. Heldere nieuwe structuur bouwblokken

Op de visiekaart is een opdeling van de bebouwingsstrook in bouwblokken aangegeven. Twee bestaande bouwblokken ten noorden van de Industrieweg en één nieuw te vormen bouwstrook ten zuiden van de Industrieweg. Het zuidelijke bouwblok wordt begrensd door de parkstrook en door een nieuwe kade.

### oriëntatie bebouwing

De bebouwing zal worden georiënteerd op alle zijden van de bouwblokken. Bij de twee noordelijke bouwblokken wordt de zijde naar de Wilhelminasingel nadrukkelijk benoemd als voorkant, ook waar zich op dit moment een informele achterzijde situatie bevindt. Bij de zuidelijke bouwstrook (inclusief onderhavig plangebied) is de parkstrookzijde geen ontsluitingszijde voor de bebouwing, maar nadrukkelijk wel een zichtzijde van de bebouwingsstrook. De bebouwing komt hier in het zicht van de Wilhelminasingel en Julianastraat en wordt daarom aangeduid als een “voorkant” wat architectonische uitstraling betreft. De ontsluiting van deze bouwstrook geschiedt langs de nieuwe kade en hierop worden de toekomstige functies in het leisure centrum georiënteerd.



*profiel Wilhelminasingel ter hoogte van de parkstrook*



*parkstrook: doorzicht naar Oosterhaven*



*kop Industrieweg*



*Julianastraat: villa's begin 20e eeuw*



*appartementen in parkstrook*



## **nieuwe kade**

Een nieuwe kade (doortrekking Havenkade West) ontsluit het leisure centrum, de tramweg komt dan te vervallen als openbare weg. De weg zal de aanwezige parkeerplaatsen bij het nieuwe gebouw en het toekomstige leisure centrum ontsluiten. Met de nieuwe kade wordt zowel de beleving en openbaarheid van de Oosterhaven versterkt. Op termijn zal deze nieuwe kade zo mogelijk aansluiten op de P. van Dijkstraat langs het spoor. De verkeersafwikkeling met name op de aansluiting van de P. van Dijkstraat bij de spooroverweg zal te zijner tijd nader worden bestudeerd. Bij de inrichting van de nieuwe kade wordt aangesloten bij het beeld van de Havenkade West. Het betreft een openbare kade ingericht als verblijfsgebied, waarbij langs het water kan worden gewandeld en boten kunnen afmeren. Ook wordt hier een bomenrij (Lindes Tilia Americana "Redmont") aangeplant zoals die op de andere kades aanwezig is en ook op de oostelijke kades zal worden aangeplant. Op de kade zal ook ruimte zijn voor parkeren ten behoeve van de aanliggende functies, daarom is er ruimte voor een brede kade (circa 25 meter).

## **opzet zuidelijke bouwstrook**

De maatvoering van de beoogde nieuwbouw sluit aan op het toekomstige leisure centrum en is afgestemd op de toekomstige invulling van het gebouw met de bijbehorende benodigde ruimte voor de grote parkeerbehoefte. Deels zal er geparkeerd worden op de kade, deels direct ten zuiden van het gebouw. De bouwstrook is daarom smaller dan in de oorspronkelijke situatie. Nieuwe bebouwing ligt zoveel mogelijk in de rooilijn. Aan de zijde van de Industrieweg wordt deels uit de bouwgrens gebouwd.

In de bouwstrook is aangegeven dat er een opening ofwel een tussenruimte tussen de gebouwen zal komen. Deze opening legt een visuele relatie tussen de parkzijde en de havenzijde vanuit de bouwstrook. De maatvoering van de opening zal ca. 25 meter bedragen.



*Oosterhaven: inrichting plangebied*



*Oosterhaven: wijdsheid van het profiel*



*Oosterhaven: wijdsheid van het profiel*



*Oosterhaven: bedrijventerrein De Rensel*

## **gebruik tussenruimten**

De tussenruimten kunnen voor verschillende doeleinden gebruikt worden, ze kunnen openbaar zijn of onderdeel van de leisure-functie zijn. In de tussenruimten kunnen de entrees gesitueerd worden, ze kunnen natuurlijk ook aan de kadezijde gesitueerd worden. Zowel een groene als steenachtige inrichting van de tussenruimten is mogelijk. De optie om in deze tussenruimte parkeerplaatsen te realiseren is losgelaten vanwege de beperkte ruimte.

## **volume bebouwing**

De bouwhoogte in het noordelijk bouwblok is minimaal drie bouwlagen (12 meter) om voldoende maat te genereren in de grootschalige context. Uitgangspunt voor het volume is een interessant/opvallend silhouet of gevelbeeld van de bebouwing dat vanaf grotere afstand aanspreekt. In de ontwikkeling van de zuidelijke bouwstrook is het van belang om samenhang tussen de verschillende gebouwen te verkrijgen.

## **beeldkwaliteit**

Het plangebied is in de Welstandsnota van Winschoten onderdeel van deelgebied 17 'Bedrijventerrein zichtlocatie'. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het verkrijgen van samenhang tussen gebouwen en hun omgeving en een hogere eis ten aanzien van de vormgeving dan op de rest van het bedrijventerrein (deelgebied 16).

De toetsingscriteria voor de beeldkwaliteit zijn overgenomen vanuit de welstandsnota, maar zijn specifiek gemaakt voor de zuidelijke bouwstrook vanwege de specifieke leisure-functie en om samenhang te verkrijgen met de specifieke bestaande bebouwing in de omgeving.

### **Toetsingscriteria beeldkwaliteit**

#### *plaatsing*

- Plaatsing in nieuwe rooilijn, ca 25 m vanaf de kademuur; alsmede plaatsing in nieuwe rooilijn langs het park.
- Onderlinge afstand tussen gebouwen, zodanig dat doorzichten naar park en haven ontstaan, max. 25 meter. Hierbij moet voorkomen worden dat de tussenruimten tussen de gebouwen de samenhang in de bebouwingsstrook te sterk verstoort.
- Entree van de bebouwing op de kade richten of in de tussenruimten, waarbij deze entree duidelijk zichtbaar is vanaf de kade.
- Zowel naar het park als naar de kade representatieve gevels richten, waarbij architectonisch ingespeeld is op de zichtbaarheid vanaf grotere afstand; voorkomen dat naar deze zijden grote blinde gevelvlakken ontstaan zonder architectonische kwaliteit.

#### *hoofdvorm*

- 2 tot 3 bouwlagen plat afgedekt is mogelijk. Een dakvorm die verwantschap heeft met de historische industriële gebouwen langs de Havenkade west (zie foto's) of een meer sculpturale dakvorm is ook mogelijk.
- deels hogere bebouwing, hoogte-accenten zijn mogelijk tot 4 bouwlagen.

#### *aanzicht*

- Stijl kan eigentijds zijn, ook kan aansluiting gezocht worden bij de stijl van de historische industriële gebouwen langs de Havenkade West, of oude bakstenen pakhuizen uit havensteden.
- Zowel een open als deels een gesloten gevelopbouw is mogelijk.
- Om grote gevelvlakken maat en schaal te geven kan gekozen worden voor plasticiteit en geleding en/of voor zorgvuldig ontworpen gevelaanzichten die een antwoord geven op de grote schaal langs de haven, de sfeer van het park en de zichtbaarheid van de bebouwing over grote afstand.
- Voor de gevels langs de kade en gevels aan de tussenruimten geldt dat deze zijn afgestemd op de schaal van de menselijke maat en dat er contact gemaakt kan worden met de achterliggende functies via raamopeningen.
- Zowel horizontale als verticale gevelcompositie is mogelijk.

#### *opmaak*

- Rode of rood/bruine baksteen in een kleurrijke tint (geen vale steenkleur).
- Ondergeschikte geveldelen of gevels in de tussenruimten kunnen een andere kleurstelling en andere gevelmaterialen krijgen. Hierbij kunnen ook vrolijke/opvallende kleuren gebruikt worden, mits deze goed zijn geïntegreerd in de architectuur en als passend voor de functie en locatie worden beoordeeld.
- Grijs dakbedekking op hellende daken.
- Reclame zorgvuldig afgestemd en geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

### **inrichting parkstrook**

De karakteristiek van de parkstrook wordt versterkt door enkele solitaire bomen (bijvoorbeeld type beuk, esdoorn, magnolia) toe te voegen en de onderbegroeiing en struiken langs de oude Tramweg te verwijderen. Daarnaast is er aanleiding om op enkele plaatsen grenzend aan de tramweg de grasmat en de drainage te verbeteren. Mogelijk worden bij de verdere uitwerking van de parkstrook wandelpaden aangelegd, enerzijds om de parkstrook beleefbaar te maken, anderzijds om de leisure functies voor voetgangers vanuit de binnenstad beter toegankelijk te maken.

## 5. UITWERKING PLANLOCATIE

Zoals eerder omschreven wordt met deze ruimtelijke onderbouwing de realisering mogelijk gemaakt van de bouw van een speelautomatenhal op het meest noordelijke deel van het gebied. Naast de amusementshal en daaraan verwante functies, wordt op de verdieping tevens aan dienstverlenende kantoorfuncties gedacht. Verder worden ca. 30 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en nog eens 15 extra in de openbare ruimte. Door de bouw van deze voorzieningen wordt invulling gegeven aan de wens om in de bufferzone tussen centrum en industriegebied ter hoogte van de Kop van de Rensel/Hoogbrug voorzieningen op het gebied van leisure te realiseren.

### 5.1. Uitwerking

De functies in het nieuwe gebouw worden ondergebracht in een apart gebouw binnen de noordelijke bouwstrook, ten noorden van het vergunde gebouw waarin het leisure centrum is voorzien. De entree van de speelautomatenhal is voorzien op de begane grond aan de kade-zijde.

#### doorzichten

Zoals in de visie is aangegeven is het wenselijk dat er vanuit de bouwstrook doorzichten zijn naar de parkstrook en de kade. Het gebouw wordt zodanig gebouwd dat deze vrij staat van het gebouw waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend (leisurecentrum, fase 1). In deze open ruimte zijn parkeervoorzieningen geprojecteerd, waardoor wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in de visie ontwikkelingen Oosterhaven (o.a. vrije doorzichten vanuit de parkstrook richting de kade).

hoofdpopzet invulling plangebied



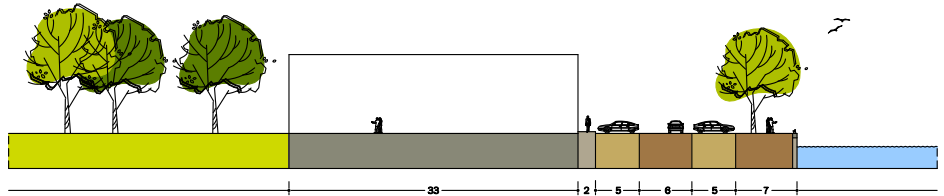
## volume bebouwing

Het gebouw wordt in drie bouwlagen uitgevoerd, terwijl het gebouw ten behoeve van het leisure centrum hoogstwaarschijnlijk in twee bouwlagen wordt opgetrokken. De bebouwing volgt de lijnen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De verschijningsvorm zal worden getoetst aan de opgestelde criteria voor de beeldkwaliteit.

## inrichting openbare ruimte

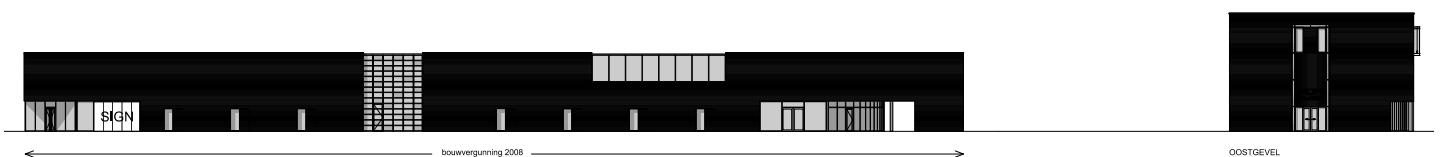
De kade krijgt een profiel zoals beschreven in de visie. Dit betekent een wandelkade met zitgelegenheid en een bomenrij. Het parkeren zal plaatsvinden aan de kade, om het gebouw heen en tussen het gebouw en het toekomstige leisure-centrum

*principeprofiel*



## kantoren

Als invulling van de ruimtes op verdieping wordt gedacht aan een aantal kantoren. Gezien de beoogde werking van de bufferzone als overgang van wonen/centrum en het bedrijventerrein wordt de toevoeging van een kantoorfunctie op deze locatie in principe als passend geacht. Om publieksfunctie (leisure en op recreatie gerichte perifere detailhandel) van het gebied niet te verstoren dient deze kantoorfunctie op de bovengelegen verdiepingen te worden ingepast.



## 6. VERKEER EN PARKEREN

### ontsluiting

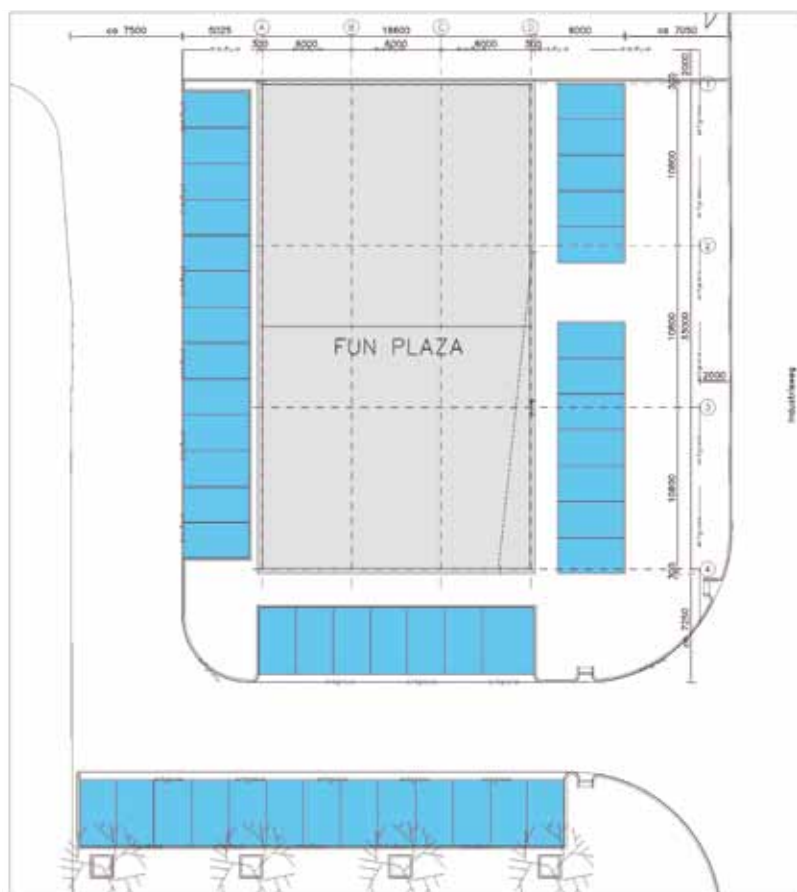
De functies worden ontsloten via de Wilhelminasingel, Industrieweg en Tramweg (doorgetrokken Havenkade West). Op drukke bezoekmomenten is er voldoende capaciteit op de Tramweg (doorgetrokken Havenkade West), zodat er geen opstoppen op de Industrieweg of Wilhelminasingel zullen ontstaan. Het aantal bezoekers dat wordt verwacht is niet zodanig dat een substantiële toename van het verkeer op de oostelijke hoofdontsluiting van Winschoten (Beertsterweg, Wilhelminasingel, Blijhamsterweg) moet worden verwacht.

### parkeren

De vestiging van grootschalige leisure-functies leidt over het algemeen tot een behoorlijke parkeerbehoefte. Het parkeren dient in beginsel op eigen erf opgelost te worden.

Voor de beoogde functies zijn parkeernormen afgeleid uit de ASVV 2004, uitgegeven door het CROW. Voor de speelautomatenhal is uitgegaan van een parkeernorm van 3,0 per 100 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580) en 1,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO kantoor. Tenslotte gaat het ontwerp uit van 0,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO overige functies (voornamelijk opslag). Uitgaande van 544 m<sup>2</sup> BVO speelautomatenhal, 738 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte en 536 m<sup>2</sup> BVO overige gebruiksfuncties, komt dit neer op 33 benodigde parkeerplaatsen. Ook op basis van de in de Ruimtelijke onderbouwing Leisure-centrum Winschoten d.d. 20 januari 2006 genoemde gemiddelde parkeernorm voor horecafuncties in de schil van een stedelijk gebied van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO voldoet het vergunde gebouw ruimschoots aan de gestelde parkeernormen, aangezien op eigen erf 45 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

*inrichting parkeerplaatsen*



## 7. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Teneinde tot ontwikkeling over te kunnen gaan, moet eerst onderzocht worden in hoeverre deze ontwikkelingen belemmerd zouden kunnen worden door andere factoren. In deze paragraaf wordt op deze aspecten nader ingegaan.

### 7.1. Ecologie

De in het verleden aanwezige industriële bebouwing is inmiddels gesloopt. Voorafgaand aan de sloop van deze gebouwen is uitgebreid onderzoek gedaan naar het eventueel voorkomen van vleermuizen. Dit bleek niet het geval. Er zullen zich dan ook geen potentiële verblijfplaatsen bevinden van soorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en faunawet. Op grond van het advies ten behoeve van de bouwplannen, is het wel van belang om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

### 7.2. Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Winschoten. Dit gebied is voor het overgrote deel niet gekarteerd op de fysisch-geografische en bodemkaart. Verder zijn van het gebied geen meldingen van archeologische terreinen of vondsten bekend. Wel zijn enkele meldingen bekend uit de omgeving van het gebied. Deze bevinden zich echter vooral binnen de contouren van de vestingstad Winschoten uit 1672.

Op basis van de 'Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt' (vastgesteld oktober 2010) is geen bureauonderzoek noodzakelijk in de volgende gebieden:

- gebieden met een lage archeologische verwachting op basis van de bodemsoort;
- afgegraven percelen;
- bebouwde delen van naoorlogse woonwijken, industrieterreinen;
- bebouwde erven;
- al op de aanwezigheid van archeologische waarden onderzochte gebieden.

Op deze kaart is het gebied aangegeven als een gebied met lage archeologische verwachting. Ook op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied niet gekarteerd. Wel valt daaruit af te leiden dat het gebied zich bevindt op de grens van middelhoge en lage trefkanszones voor archeologische waarden. Afgaand op verwachtingen ten aanzien van de bodemsamenstelling van het gebied (Zeeklei) lijkt de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden niet groot, mede omdat het plangebied zich buiten de historische kern van Winschoten bevindt.

## **onderzoek**

Aangezien ten behoeve van het leisure centrum slechts die gronden waren onderzocht op archeologische indicatoren is aanvullend onderzoek uitgevoerd voor onderhavig plangebied (archeologisch onderzoeks- en adviesbureau de Steekproef, 12 september 2008). De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 1.

Uit de onderzoeken is gebleken dat Winschoten op een stuwwal ligt die tijdens de voorlaatste ijstijd is ontstaan. Het zuidoosten van de stad ligt op het uiteinde van een voormalige zee-arm van de Dollard. Direct zuidelijk van het plangebied is ruim anderhalve meter zeeklei aangetroffen. Hieruit blijkt dat de zee-arm afzettingen heeft gevormd tot in het onderzoeksgebied. Binnen een halve kilometer rondom het plangebied zijn vondsten gedaan van met name scherven aardewerk uit Middeleeuwen en nieuwe tijd.

De meeste vondsten werden gedaan in het historische centrum van Winschoten. Volgens het verwachtingsmodel van dit onderzoek kunnen in de klei vegetatiehorizonten aanwezig zijn. Geassocieerd met dergelijke stilstandfases in de opslibbing van klei kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit met name de late Middeleeuwen. Oudere archeologische waarden kunnen aanwezig zijn op eventuele (zand)opduikingen onder de klei.

Tussen beide onderzoek zijn binnen een halve kilometer van het plangebied geen nieuwe vondsten gemeld. Uit het meest recente onderzoek is gebleken dat in het onderzoeksgebied twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn in de vorm van humeuze lagen die zijn ontstaan tijdens een periode met verminderde overstromingsfrequentie door zee. De onderste laag ligt drie meter beneden maaiveld op een relatief grote diepte waardoor de potentiële bedreiging gering is. Bovendien zijn in deze laag geen indicatoren gevonden zoals aardewerk, houtskool en dergelijke. De bovenste laag ligt met twee meter beneden maaiveld op een diepte waarvan de potentiële bedreiging voor de nieuwbouw groter is. Daarnaast is in deze laag wel een archeologische indicator aangetroffen te weten baksteenspikkels. Deze kunnen echter evengoed van elders afkomstig zijn en samen met de klei zijn aangevoerd. Bovendien is de laag niet gevonden op het zuidelijke deel van het terrein en bij het voorafgaande onderzoek op het aangrenzende terrein. De oorzaak van het ontbreken is waarschijnlijk erosie en/of menselijke verstoring.

**conclusie**

Op basis van bovengenoemde resultaten wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 7.3. Geluid

Het plangebied ligt zowel binnen de geluidzone van het industrieterrein, als binnen de onderzoekszone vanwege verkeerslawaaï van de Wilhelminasingel. Het plan voor herontwikkeling voorziet echter niet in realisering van geluidgevoelige functies zoals woningen of onderwijs instellingen met een meer dan tijdelijke verblijfstijd. Dit houdt tevens in dat nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Andersom geldt dit ook. De te realiseren functies (leisureachtige functies) zijn van zodanige aard dat deze, analoog aan de VNG-bedrijvenlijst (2009), vallen onder categorie 2, met een maximaal in acht te nemen afstand van 30 meter. Omdat de bebouwing in een gebied is gesitueerd waar voor het overgrote deel gemengde functies voorkomen, kan een kortere afstand worden aangehouden; ca. 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing (Industrieweg) komt hiermee overeen (ca. 25 meter) en is dus voldoende. Ook zullen nieuwe activiteiten geen belemmering gaan vormen voor het functioneren van de bestaande bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie.

### 7.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m<sup>3</sup>.

Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3000 woningen.

In 2005 is in opdracht van de gemeente onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. Dit onderzoek betreft het vaststellen en de rapportage van de luchtkwaliteit in de gemeente Winschoten voor het jaar 2010/2020. Het rapport houdt rekening met autonome toenames en komende (grotere) ontwikkelingen tot 2020, waaronder de Phaff-locatie en het Schönfeldplein. Dit biedt daarmee ook voldoende onderbouwing om voor ontwikkelingen, zoals de 2e fase van het leisure-centrum, te beoordelen of nader onderzoek noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport is vastgesteld door het college van B&W van Winschoten op 14 maart 2006.

Geconstateerd is dat de bijdrage van rail- en scheepvaartverkeer vanwege de geringe intensiteiten niet van belang is voor de luchtkwaliteit. De industriële puntbronnen veroorzaken een emissie van een paar honderd ton luchtverontreinigende stoffen. Hoewel deze hoeveelheden groot lijken, blijkt uit berekeningen (door TNO in opdracht van RIVM) dat bij dergelijke inrichtingen in een straal van 50 à 100 meter rondom dergelijke puntbronnen een toename van bijvoorbeeld stikstofdioxide is van maximaal ongeveer 1 µg/m<sup>3</sup>. Dit is eveneens in het kader van dit onderzoek verwaarloosbaar. In het betreffende onderzoek zijn per stof de rekenresultaten vanwege de bijdrage van wegverkeer samengevat. Hierbij is uitgegaan van de intensiteiten in 2020 conform het verkeersmodel. Dit model is aangevuld met de toekomstige plannen en ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente. Ook is het verkeersmodel voor een aantal wegen aangepast met betrekking tot de intensiteiten van vrachtverkeer.

Uit alle berekeningen blijkt dat nergens de normen worden overschreden en vanaf 2005 wordt voldaan aan de eisen. Dit geldt ook voor de jaren 2010 en 2020. Specifiek voor het plangebied zijn de waarden langs de Wilhelminasingel en de Industrieweg maatgevend. Weliswaar komen hier bij verschillende stoffen hogere waarden voor dan op veel andere plaatsen in Winschoten, maar ook voor deze wegen geldt dat ruimschoots aan de wettelijke vereisten voor alle gemeten stoffen wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat zowel de huidige luchtkwaliteit (2010) als de toekomstige (2020) geen belemmering vormt voor de herontwikkeling binnen het plangebied.

## 7.5. Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen
- (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

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. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

### **plaatsgebonden risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico 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. Een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

### **groepsrisico (GR)**

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Externe veiligheid speelt bij de herontwikkeling van dit plangebied een bescheiden rol. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die risico's op het gebied van externe veiligheid met zich meebrengen. Twee LPG-stations zijn beide gelegen op een afstand van circa 1 km van het plangebied, zodat daarvan geen invloed uitgaat op het plangebied.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat met het plan om de volgende bronnen:

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op 200 meter afstand bevindt zich PQ Europe, met een PR van 15 meter en een GR van 55 meter. Op 700 meter is Robertus Zaadhandel gevestigd, met een PR van 20 meter en een GR is niet van toepassing. Verder bevindt Philips Lighting zich op een afstand van 750 meter, de PR ligt binnen de terreingrens van dit bedrijf en de GR bedraagt 90 meter.

### **Transport gevaarlijke stoffen**

#### *Transport gevaarlijke stoffen over het spoor*

Op een afstand van ca. 240 m ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Zuidbroek naar de Duitse grens. In het Provinciaal Basisnet wordt geadviseerd de PRmax van het plaatsgebonden risico op 11 meter vast te stellen. Binnen 30 meter vanaf het spoor mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen opgericht worden. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor van 1.500 m (toxisch gas).

Op 18 oktober 2010 zijn risicoberekeningen uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten'. Daartoe is het aantal personen in een gebied aan weerszijden van het spoor geïnventariseerd. Dit gebied strekt tot ongeveer een kilometer vanaf het plangebied.

Voor het gebied "Bevolking <1>" zijn voor de dagperiode 1.996 personen ingevoerd en voor de nachtperiode 1.474. De wijziging van het aantal personen als gevolg van de wijzigingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is nihil ten opzichte van het totaal aantal personen in dit gebied. Uit de berekening, waarbij is uitgegaan van maximaal aantal transporten zoals opgenomen in het Provinciaal Basisnet, volgt dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde en dat de locatie met het hoogste groepsrisico is gelegen ter hoogte van de Campus Winschoten (P.C. Hooftlaan 1).

#### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

Het plangebied ligt op circa 1.200 meter van de provinciale weg N367 en dus buiten het invloedsgebied van deze weg (200 meter).

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over het water*

In de directe nabijheid vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats.

#### *Luchthavens*

Luchthavens zijn in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

#### *Buisleidingen*

Er zijn geen hoge druk gasbuisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied.

### **advies brandweer**

Gezien de ontwikkeling van het plangebied kan er volgens het PBG worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### *Bestrijdbaarheid*

Het plangebied is alleen te bereiken via de Tramweg en is hiermee niet voldoende snel bereikbaar. Naar de bereikbaarheid voor de brandweer zal nader gekeken moeten worden. Het voorliggende plan zal dan ook naar de brandweer gestuurd worden voor advies.

#### *Zelfredzaamheid*

Binnen het plangebied is in principe geen sprake van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. De aanwezige personen vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving en worden daarom als zelfredzaam beschouwd.

## **7.6. Waterbeheer**

Op het plangebied, dat grenst aan de Oosterhaven, is de keur van het Waterschap Hunze en Aa's van toepassing. In deze keur is rekening gehouden met het bepaalde in de Waterschapswet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet op de waterkering. Winschoten heeft, in samenwerking met het waterschap, in 2005 een gemeentelijk Waterplan opgesteld teneinde te komen tot een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Uitgangspunt van het nieuwe waterbeheer is het streven naar veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de invulling van het beleid wordt gestreefd naar een integraal afwegingskader, waarbij kwantiteit én kwaliteit worden betrokken. De aanpak

van watertekorten, het tegengaan van verdroging en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten.

#### **Watertoets**

Ten tijde van het In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is de online-watertoets van het Waterschap Hunze en Aa's doorlopen. Een uitdraai hiervan is als bijlage 2 toegevoegd.

Het plangebied kent een zomer- en winterpeil van 2,10 meter onder NAP. De Oosterhaven maakt onderdeel uit van het boezemsysteem en kent een waterpeil van 0,55 meter boven NAP. Hierlangs liggen boezemkaden, die in principe op een gewenste hoogte van 2 meter boven NAP moeten zijn. Bij de verdere uitwerking van de kade zal hieraan aandacht worden besteed. Deze kade, inclusief een beschermingszone van 20 meter langs de waterlijn, waarvan 5 meter overlapt met het water, valt onder de werking van de waterschapskeur.

Het plangebied betreft de herontwikkeling van een locatie die in de situatie in het verleden grotendeels verhard was. In de toekomst zal het ook grotendeels weer verhard worden. Ter verbetering van de beheerssituatie wordt overwogen om de bestaande greppel/sloot aan de westkant van het plangebied te verbreden en het in het plangebied vallende hemelwater daarop af te voeren. Deze heeft echter geen afvoer naar oppervlaktewater. Bij de verdere planuitwerking zal de afvoermogelijkheid nader worden onderzocht.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan het volgende.

- De mogelijke aanleg van een duurzaam verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Hierbij wordt het huishoudelijk afvalwater van de geplande bebouwing aangesloten op een dwa-riool. Dit dwa-riool wordt aangesloten op een rioolgemaal.
- De neerslag op het wegooppervlak en verhard oppervlak van het plangebied wordt afgevoerd op de (al dan niet te verruimen) sloot aan de westkant van het plangebied. Hetzelfde geldt voor de neerslag op de daken na een eerste opvang in een regenwaterreservoir ten behoeve van hergebruik. Het vrijkomende hemelwater dient daarbij van goede kwaliteit te zijn (geen gebruik maken van uitlogende materialen) en vanaf de parkeerplaatsen zullen waar nodig voorzieningen worden getroffen.
- Winschoten heeft een stedelijke wateropgave van ca 9.400 m<sup>2</sup> bij een waterdiepte van 0,5 meter. In het centrum is het zoeken naar ruimte voor water zeer complex. Het waterschap adviseert elke kans aan te grijpen om ruimte voor water op te nemen in plannen. In de directe omgeving van het plangebied blijkt hiervoor geen ruimte te zijn. Wel zijn er waarschijnlijk mogelijkheden in of langs de Rensel ter hoogte van de Schönefeldsingel.

## **7.7. Bodemonderzoek**

De bodeminformatiekaart van de Provincie geeft informatie over reeds verrichte provinciale- en gemeentelijke bodemonderzoeken. Dit in het kader van herontwikkeling, omgevingsvergunning verlening of geconstateerde verontreiniging. Waar nodig is een saneringsplan opgesteld en zijn maatregelen getroffen. Tevens zijn (met name aan de oudere wijkverbindingen) historische activiteiten vermeld die bekend zijn uit archiefonderzoek (bij de Kamer van Koophandel,

Hinderwet, milieuvergunningen en Arbeidsinspectie). De aard van een eventuele historische activiteit zegt iets over de kans om bodemverontreiniging aan te treffen. Ook de periode waarin een eventuele historische activiteit heeft plaatsgevonden is een indicatie voor bodemverontreiniging. Tot slot bevat de kaart aanwezige boven- en ondergrondse brandstoftanks. Per tank is aangegeven of deze gesaneerd is en of de tank nog aanwezig is of volledig verwijderd is.

Nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat de kaart slechts indicaties aangeeft en dat in sommige gevallen aanvullend onderzoek noodzakelijk blijft. Bij toekomstige bouwactiviteiten kan mede aan de hand hiervan blijken of bij nieuwe ontwikkelingen nader bodemonderzoek dient plaats te vinden. Dit dient uit te wijzen dat of geen sprake zal zijn van verontreiniging of aan welke (eventuele) saneringsdoelstellingen moet worden voldaan teneinde de gronden geschikt te maken voor de beoogde functie.

Voor bodembescherming en -sanering geldt in hoofdzaak de Wet Bodembescherming met verschillende besluiten en circulaire's. Het bevat ook de voorwaarden voor hergebruik en toepassing van (licht) verontreinigde grond. Gestreefd wordt naar een zo schoon mogelijke bodem, waarbij in geval van saneringen uitgangspunt is dat de multifunctionaliteit van de bodem wordt hersteld.

## **onderzoek**

Door het Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is ook recentelijk nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische situatie van de bodem in het plangebied. De resultaten zijn in bijlage 3 (Rapport Verkennend bodemonderzoek Industrieweg 1-3 te Winschoten d.d. 25 oktober 2011; projectnr. 16546-244869) weergegeven. Op het terrein is in het verleden een ijzergieterij gevestigd geweest. Deze activiteit heeft in ieder geval plaatsgevonden in de eind jaren '50, begin jaren '60. Een exacte tijdsperiode is echter niet bekend. In de periode 1983-1984 is een grond-, water- en wegenbouwkundig bedrijf op de locatie aanwezig geweest. Uit verder historisch onderzoek is gebleken dat op het perceel Industrieweg 2 een tanksanering heeft plaatsgevonden, waarvan de exacte datum onbekend is. Verder blijkt dat op aangrenzende percelen sterk verhoogde gehalten aan benzeen aanwezig zijn in de grond en dat het grondwater matig verhoogde gehalten aan minerale olie en xylenen bevat. Daarnaast zijn eerder enkele licht verhoogde gehalten gemeten.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de bovengrond enkele licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Uit de analyseresultaten blijkt daarnaast dat in het grondwater tevens enkele licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Verder is van de onderzochte componenten geen verhoogd gehalte aangetoond. Omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarden geven deze onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

## **conclusie**

De onderzoeksresultaten vormen dan ook geen belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie alsmede de bouw van de voorgenomen opstallen. Vrijkomende grond valt onder de klasse "Industrie" en heeft alleen invloed op de afvoerkosten van de overtollige grond uit de bouwkuip(en) e.d.

## 8. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

### 8.1 Algemeen

De realisatie van een speelautomatenhal op deze locatie nabij het centrum van Winschoten draagt positief bij aan de invulling van de bufferzone die wordt nagestreefd tussen het centrumgebied en het bedrijventerrein De Rensel. Door de realisatie van deze bufferzone wordt niet alleen kwetsbare functies (wonen) gescheiden van belastende functie (bedrijvigheid) maar tevens het verouderde industriële karakter van het gebied geherstructureerd tot een florerende zone waarin functies worden ondergebracht die een versterkende werking hebben voor de kern Winschoten.

Daarnaast is de locatie gelegen aan de hoofdontsluitingsroute rondom het centrum van Winschoten waardoor deze uitermate geschikt is voor verkeersintensievere functies zoals leisure en perifere detailhandel. Ook de beoogde kantoorfuncties op verdieping passen goed in dit plaatje.

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, aangezien de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

De kennisgeving van het te nemen besluit is digitaal gepubliceerd. De ruimtelijke onderbouwing is tezamen met de aanvraag om omgevingsvergunning op de in de gemeente Oldambt gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Eenieder heeft tijdens een periode van zes weken, zienswijzen bij het bevoegd gezag naar voren kunnen brengen.

Na het verstrijken van de bovenstaande termijn zal het bevoegd gezag al dan niet besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen. Alvorens zij dit doet zal de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd (Artikel 6.5 besluit omgevingsrecht).

### 8.2 Maatschappelijk overleg

Zoals vermeld in de inleiding van hoofdstuk 1. is deze ruimtelijke onderbouwing gericht op verplaatsing van een functie binnen het zogenaamde Leisurecentrum aan de Oosterhaven, waarvoor in 2006 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19-1 gevoerd. Derhalve heeft op basis van de Ruimtelijke onderbouwing Leisurecentrum Winschoten d.d. 20 januari 2006 er op 19 december 2005 een informatieavond plaats gevonden gevolgd door een inspraakavond op 13 maart 2006. De verkregen reacties zijn toen voor zover mogelijk verwerkt in de definitieve ontwikkeling, waarop de vrijstelling ex artikel 19-1 is afgegeven. Aangezien het planvoornemen past in de visie Ontwikkelingen Oosterhaven (zie hoofdstuk 4), en de beoogde functie in beginsel past in de ruimere bestemmingsomschrijving van de vigerende bestemming "Cultuur en ontspanning" in het vigerend bestemmingsplan "Centrum Winschoten" kan ter zake het maatschappelijk overleg verwezen worden naar de informatieavond van 19 december 2005 en de inspraakavond van 13 maart 2006.

## 8.3 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit de Wet ruimtelijke ordening in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe ruimtelijke activiteiten.

De kosten voor de planontwikkeling vinden geheel plaats voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeenteraad heeft evenwel geen exploitatieplan vastgesteld, zodat het verhaal van kosten anderszins verzekerd dient te zijn, conform artikel 6.12 lid 2 sub a Wro.

Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waarmee het verhaal van kosten is verzekerd. Hierbij is tevens eventuele planschade ondergebracht, zoals vermeld in artikel 6.24 lid 1 sub b Wro.

Het planvoornemen wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.



# **Bijlage 1**

## **Archeologisch onderzoek**



# **Bijlage 2**

## **Waterinformatiedocument**



# **Bijlage 3**

## **Bodemonderzoek**

