

WERK: Stationsstraat 26 Scheemda
PLAN: 2303
VERSIE: 01
DATUM: 15-07-2024
LAATST GEWIJZIGD: 15-07-2024
AUTEUR:



STATIONSSTRAAT - 26 - SCHEEMDA

Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 INLEIDING	4
1.2 PLANGEBIED	4
1.3 PLANOLOGISCH KADER	5
1.4 PROCEDURE KEUZE	6
1.5 LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 LIGGING EN HISTORIE	7
2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.3 PLANBESCHRIJVING	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 RIJKSBELEID	12
3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR).....	12
3.2 PROVINCIAAL BELEID	13
3.2.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGENEN	13
3.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING.....	14
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	15
3.3.1 WOONVISIE	15
3.3.2 WELSTANDSNOTA	16
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	17
4.1 ARCHEOLOGIE.....	17
4.2 BODEM.....	18
4.2.1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	19
4.2.2 VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	19
4.2.3 ONCLUSIE.....	19
4.3 ECOLOGIE	20
4.3.1 GEBIEDSBESCHERMING	20
4.3.2 SOORTENBESCHERMING.....	20
4.3.3 HOUTOPSTANDEN	20
4.4 CULTUURHISTORIE	21
4.5 FYSIEKE EN EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5.1 RISICOBRONNEN.....	21
4.5.2 ZELFREDZAAMHEID	21

HOOFDSTUK I INLEIDING

I.1 INLEIDING

De eigenaar van de huidige percelen, gelegen aan de Stationsstraat 26 te Scheemda, is voornemens hier een woongebouw te realiseren met elf appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid. Op het perceel was voorheen een horecavoorziening “de piramide” en naastgelegen tuin gevestigd, deze zijn reeds gesloopt. heeft als initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Oldambt. Welke zich reeds in positief over de ontwikkeling heeft uitgesproken. Het plan is in het vigerende bestemmingsplan: “Scheemda” niet passend. De gemeente heeft aangegeven voorliggend initiatief goed te keuren met toepassing van een omgevingsvergunning. Mits deze ruimtelijk onderbouwd kan worden, hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

I.2 PLANGEBIED

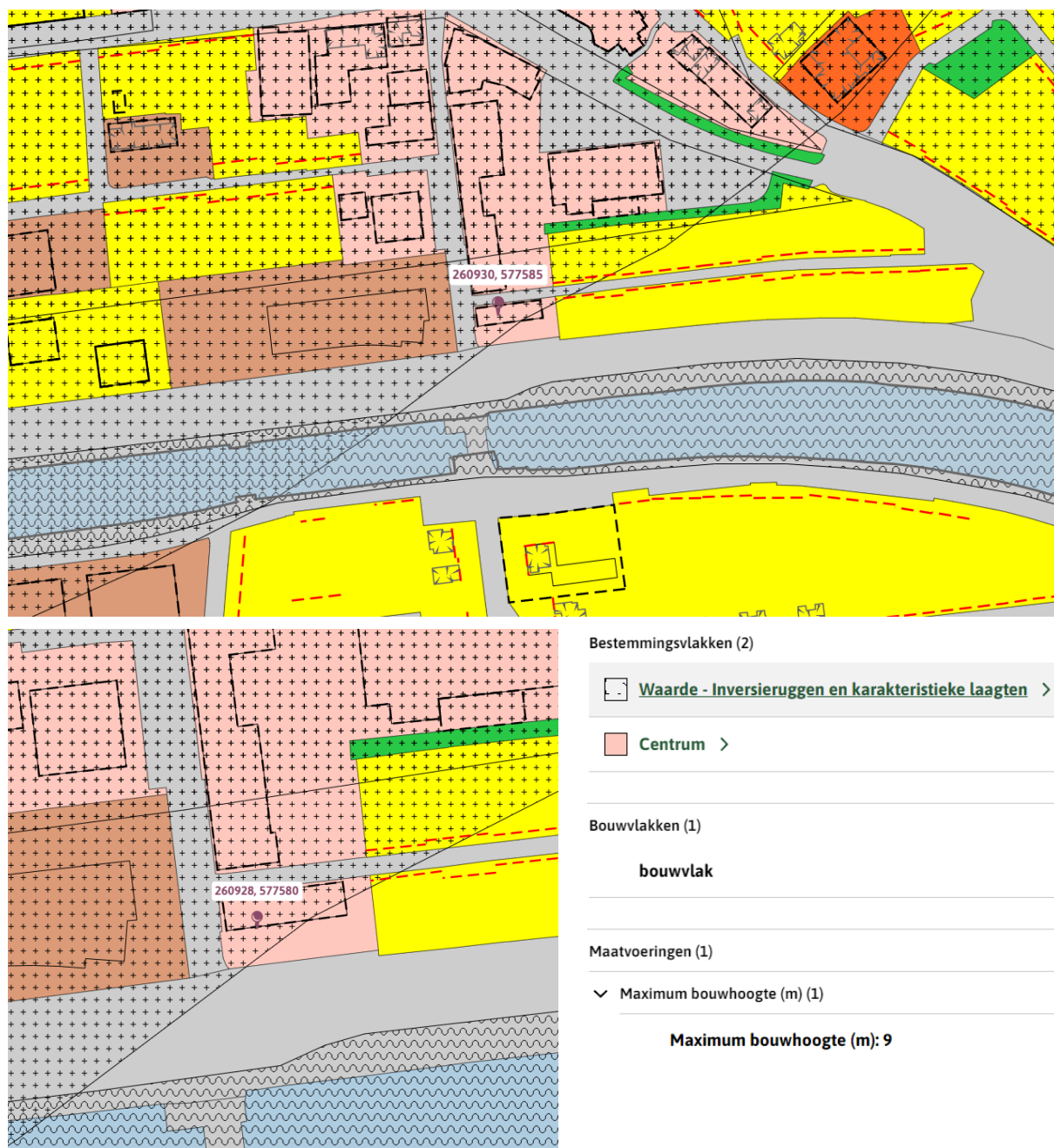
Het plan is gelegen in het centrum van het dorp Scheemda. Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Oldambt sectie F nummer 1803 en 3031. De percelen hebben een totale oppervlakte van 875m². het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door de stationsstraat en aan de noordzijde door de Dwarslaan. Aan de zuidzijde sluit het plangebied via een groenstrook aan, aan de oude Rijksweg en het daaraan gelegen Winschoterdiep. Het is een stedenbouwkundig belangrijke locatie; het knooppunt tussen het noordelijkdeel van de woonkern waar zich het voorzieningencentrum bevindt en het zuidelijk deel waar het station ligt. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding (1.1).



Afbeelding 1.1 luchtfoto (2023) van het plangebied met daarop het bouwvlak aangegeven.

I.3 PLANOLOGISCH KADER

De percelen 1803 en 3031 te Scheemda heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “centrum” met dubbelbestemming “waarde-inversieruggen en karakteristieke laagten”. De bebouwing op het perceel is gesloopt. De initiatiefnemer zijn voornemens om de gronden te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan sluit het bouwen van elf appartementen uit. Waardoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Afbeelding 1.2: uitsnede van het bestemmingsplan

I.4 PROCEDURE KEUZE

Het geldende bestemmingsplan, vastgesteld op 29-03-2021, heeft hier de bestemming: “centrum”, met dubbelbestemming “waarde-inversieruggen en karakteristieke laagten. Het toevoegen van elf woningen is conform de regels niet toegestaan en het aangegeven bouwblok is niet passend.

Een wijziging van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Er is gekozen voor een aanvraag omgevingsvergunning. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan worden de vergunde delen meegenomen op de plan kaart. Er zal een “uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo conform artikel 2-12 lid 1 onder a, onder 30” gevolgd worden.

De gemeente Oldambt heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

I.5 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het initiatief. In hoofdstuk drie wordt voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk vier wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieu-omgevingsaspecten. Hoofdstuk vijf behandelt de uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk zes de conclusie.

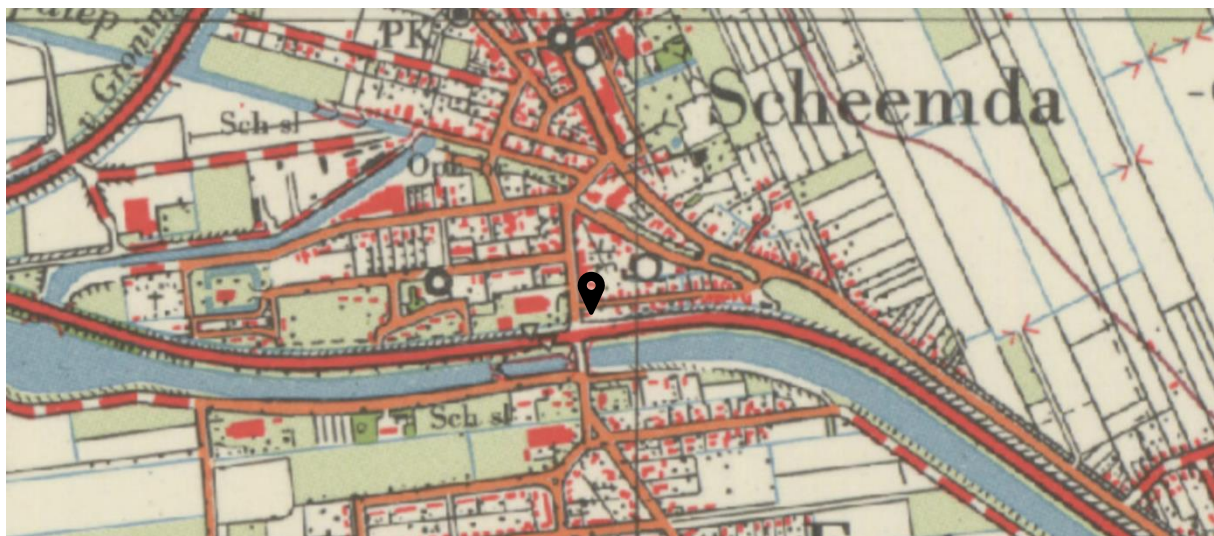
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 LIGGING EN HISTORIE

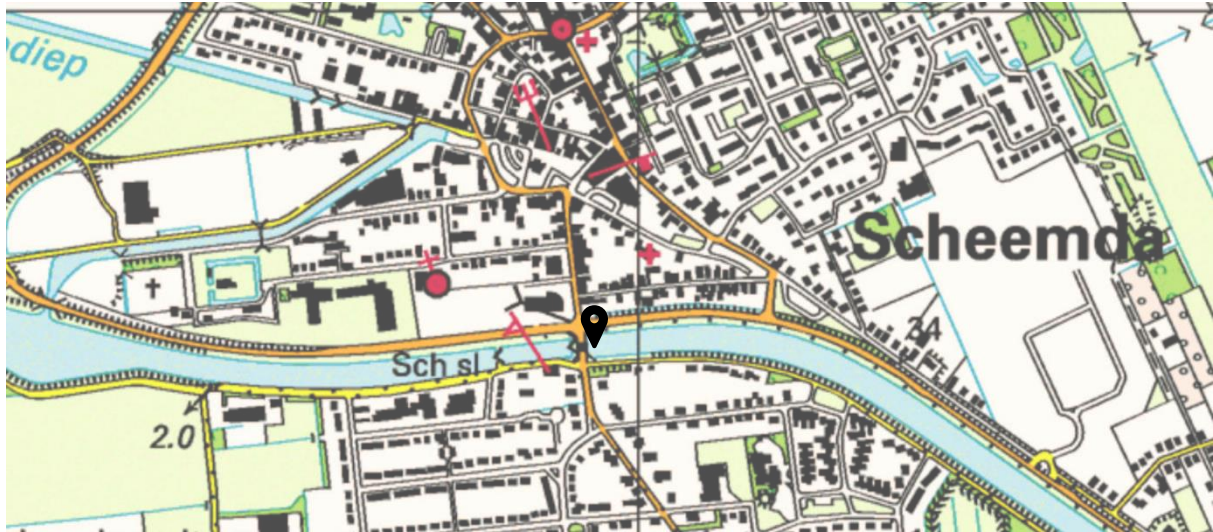
Het plangebied bevindt zich aan de stationsstraat 26 te Scheemda. Scheemda is een dorp in de gemeente Oldambt, gemeente Groningen. De plaats ligt in de gelijknamige streek het Oldambt in oost Groningen. In 1964 is het dorp samengevoegd met het voormalige dorp Eexta. Dit nadat het Oude Winschoterdiep, dat beide dorpen gescheiden hield in 1954 werd vervangen door een robuuster kanaal tracé enkele honderden meters verder zuidelijk. Het dorp wordt sinds 1954 doorsneden door het (nieuwe) Winschoterdiep en de Oude Rijksweg (richting Duitsland), die in 1992 plaats maakte de autosnelweg A7 ten noorden van het dorp. De Geereweg (N362) verbindt het dorp met Delfzijl en Appingedam.



Afbeelding 2.1: plangebied in 1940.



Afbeelding 2.2: plangebied in 1965.



Afbeelding 2.3: plangebied in 2000.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimte bestaat uit een weg met aan weerszijden een trottoir, dan wel een verbreding in het doorgaande profiel of een pleinvormige ruimte. De wegen zijn vaak ontstaan op oude paden, wegen of kavelstructuren. De woningen met daartussen soms andere functies, zijn vaak van voor 1900, voorzieningen zijn ook van die tijd, maar zijn aangepast of vervangen om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Voorzieningen bevinden zich vaak op de begane grond, op de verdieping wordt soms gewoond. Op enkele locaties zijn invullingen of vervangende nieuwbouw gerealiseerd van jongere datum.



Afbeelding 2.4: luchtfoto 2023

De bebouwing staat in een rooilijn direct op de weg of enigszins verspringend en direct op de weg of gescheiden van de weg. Er is een kleine voortuin met soms een haag of een gesmeed metalen hekje, passend bij de architectuur, tussen weg en tuin. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig en varieert van tegen elkaar gebouwd of gescheiden door een smalle brandgang of een smalle zijtuin. Bijgebouwen ten behoeve van de opslag van winkelvoorraad zijn meestal achter het hoofdgebouw geplaatst en worden soms vanaf de voorkant, soms vanaf de achterkant bevoorraad. Bijgebouwen bevinden zich altijd achter de woningen. De hoofdrichting van de woningen is zowel evenwijdig aan de weg als haaks op de weg, afhankelijk van het woningtype.

De gebouwen bestaan uit één verdieping, plat of met kap. De oude kern een hoge leeftijd heeft, is er in de loop van de tijd veel vervangende bebouwing gerealiseerd. De omvang van de bebouwing vertoont onderling daarom nogal wat verschil, Het verschil wordt daarbij sterk bepaald door de leeftijd en de bij die tijd passende bouwstijl. De geleiding van de bouwmassa is meestal enkelvoudig, de plastic varieert van sober tot zeer complex. Bij woongebouwen is over het algemeen de contour en relatieve omvang liggen bij elkaar in de buurt, gevels zijn over het algemeen tamelijk gesloten en de gebouwen zijn gemaakt van roodbruine (oudere) tot helderrode (jaren dertig en veertig) baksteen. Ook gedeeltelijk of geheel wit gepleisterde gevels komen voor. De gebouwen zijn afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en veelal wit geschilderd. In het winkel gebied is er in een aantal gevallen tussen de begane grond en de verdieping een groot verschil ontstaan, waarbij de compositie op de begane grond horizontaal en transparant is en op de verdieping verticaal en tamelijk gesloten. Er is een grote variatie in kleur- en materiaalgebruik, waarbij lichte kleurtonen het meest voorkomen. In detail spelen reclame-uitingen een belangrijke rol in het beeld.

2.3 PLANBESCHRIJVING

Het beoogde plan voorziet in de realisering van elf appartementen, in grote variërend van 70m² tot 90m² en bijbehorende parkeervoorziening van veertien auto's de bouwlocatie is een markante plek in de stedenbouwkundige structuur van Scheemda, op de kruising van twee hoofdroutes.



Afbeelding 2.5: huidige kadastrale kaart.



Afbeelding 2.6: kadastrale kaart met nieuw te realiseren bebouwing.

Het gebouw markeert de toegang tot het centrum gebied. Deze bijzondere positie wordt ondersteund door een "stevig bouwvolume van drie bouwlagen aan de stationsstraat en oude rijksweg en twee lagen aan de dwarslaan. In architectonisch opzicht is de bouwmassa samengesteld uit drie sub volumes om een goede ruimtelijke overgang te vormen naar de bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.7: ontwerp vanuit noord oostelijke richting



Afbeelding 2.8 ontwerp vanuit zuid westelijke richting.



NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



ZUIDGEVEL



WESTGEVEL

Afbeelding 2.9 ontwerp gevelaanzichten

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

Het plan is passend binnen het nationale beleid, duurzame verstedelijking, conform met de noord Nederlandse omgevingsagenda van de nationale omgevingsvisie

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR)

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van de SVIR luidt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bereiken zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen aangegeven:

het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur; het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de nationale belangen uit de SVIR is 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' (nr. 13). Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Dit is alleen verplicht als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Het doorlopen van de Ladder is niet noodzakelijk. Het rijksbeleid vindt verder ook geen doorwerking in dit plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening juni 2022 en de geconcilieerde omgevingsvisie 2022. Het plan verbeterd de ruimtelijke kwaliteit van het entreegebied van het centrum van Scheemda

3.2.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGEN

De Omgevingsvisie provincie Groningen juni 2022 vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen die de provincie de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden. Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

3.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de provinciale omgevingsverordening vastgesteld. In de verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - A. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - B. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw. Het woningbouwplan voor de bouw van 9 woningen is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2023 (zie ook paragraaf 3.3.1). Het plan voldoet aan het gestelde in de Verordening.

In voorliggend plan is sprake van het realiseren van maximaal elf woningen die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie. Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het programma Wonen Oldambt 2021-2026 conform de menukaart RWLP Oost Groningen en Regiodeal Oost Groningen. T.o.v. initiatieven die passen in deze woonvisie is basishouding van de gemeente: ja mist.

Binnen de plan periode is ruimte voor de toevoegingen van 850 nieuwe woningen. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan een aantal thema's; leefbare vitale dorpen, betaalbaarheid, wonen en zorg, jongeren en starters, klimaat en energietransitie. De gemeente ontwikkeld zelf geen concrete plannen maar stimuleert private partijen hierin. Gemeente hanteert voor de toetsing de zg. PMC-strategie waaruit blijkt dat er voor de centrumkern Scheemda ruimte is voor groei in de sector "middel dure huur" met name in de categorie appartementen (nultrede- woningen). Het plan voldoet daarnaast tevens aan een aantal geselde doelen ten versterking van de structuur van de centrumkern Scheemda:

- In/direct gelegen in het centrum
- Aanpak "rotte kies", stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls
- Gelegen binnen bestaand stedelijk gebied

Scheemda is de enige centrumkern van de gemeente, en populair als woonkern. Dit wordt mede bepaald door de ligging aan de A7 en het spoorwegennetwerk. Ook het nabijheid van het Ommelander ziekenhuis speelt een rol.

3.3.1 WOONVISIE

In Oldambt benoemen we 4 categorieën kernen, de stedelijke kern, centrum kern, woondorpen en basisdorpen. De gehanteerde indeling in dorpen verandert niet ten opzichte van de vorige Woonvisie. Scheemda is de enige centrumkern van Oldambt. Het dorp heeft alle dagelijkse voorzieningen, een directe ligging aan de A7 en een treinverbinding met de stad Groningen. Dit alles maakt Scheemda tot een tamelijk populair dorp om te wonen. Er is sprake van geringe leegstand en de verwachting is dat het aantal huishoudens in Scheemda de komende jaren licht zal groeien.

Woningtype	Centrum kern
	Scheemda
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	Behoud

Afbeelding 3.1: voorspelling PMC strategie t/m 2030

Scheemda is door zijn ligging aan de spoorlijn en het Ommelander Ziekenhuis een woonkern die ruimte biedt voor het toevoegen van koopwoningen in het midden- en duurdere segment. Door de aanwezige voorzieningen zijn in Scheemda ook mogelijkheden voor het toevoegen van woningen voor senioren in en rond het centrum. De behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is.

3.3.2 *WELSTANDSNOTA*

De gemeente is opgedeeld in zogenaamde welstandsgebieden. Per gebied is aangegeven op welke wijze een bouwplan zich tot de omgeving verhoudt. Staat het handhaven van het bestaande beeld centraal of kan er veel veranderd worden. Het geeft aan welke beleidsintentie er van toepassing is. Stationsstraat 26 te Scheemda is in ingedeeld onder het gebied; “woonbuurt in oude kern”. Hier is geldt een waardering voor de compacte manier van wonen in het verleden, de variatie zowel in ruimtelijk als in typologisch opzicht en de heldere, afwisselende stedenbouwkundige opzet, met deels eigentijdse, deels historische vormgeving. Verder geldt hier een beleid van ‘respecteren’, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel worden gewijzigd.

WESTLANDS CRITERIA:

- Plaatsing
 - voorgevel in bestaande rooilijn direct op de weg of op kleine afstand van de weg;
 - geen of weinig onderlinge afstand, leidend tot een gesloten beeld;
 - bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg;
 - hoofdrichting haaks op de weg voor vrijstaande bebouwing.
- Hoofdvorm
 - van één verdieping met kap in de dorpen tot twee of meer verdiepingen plat of met kap in de stad;
 - bij nieuwbouw ook eigentijdse vormen mogelijk, mits van architectonisch goed niveau;
 - omvang onderling overeenkomstig;
 - geleding enkelvoudig;
 - plastiek van sober tot gemiddeld.
- Aanzicht
 - stijl in samenhang met de bestaande bebouwing;
 - compositie verticaal;
 - transparantie tamelijk gesloten tot open bij erkers.
- Opmaak
 - rode/roodbruine baksteen; wit gepleisterde geveldelen mogelijk;
 - rode, grijze of zwarte dakpannen;
 - detaillering en ornamenten gemiddeld en met aandacht uitgevoerd; afscheiding tussen voortuin en straat aansluitend bij de stijl van de woning.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN

4.1 ARCHEOLOGIE

In de ruimtelijke onderbouwing 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 ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd. Door het bureau is in februari 2022 een onderzoek ingesteld naar de waarschijnlijkheid van het voorkomen van archeologische sporen in de ondergrond.

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage tot een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een lage archeologische verwachting tot aan de Late Middeleeuwen, en een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Echter op basis van de voorschriften van zowel de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2010 als het bestemmingsplan 2021 heeft het plangebied een lage archeologische verwachting, waardoor er geen voorschriften op het gebied van de archeologie zijn verbonden aan verdere ontwikkeling. Er is dan ook geen basis voor het uitvoeren van archeologisch (vervolg)onderzoek, en op basis van het bureauonderzoek zijn er ook geen bijzondere aanwijzingen die dit wel zouden rechtvaardigen. Archeologie & Cultuurhistorie adviseert dan ook geen verder archeologisch onderzoek.

Het bestemmingplan kent wel een dubbelbestemming die gericht is op het beschermen van aardkundige waarden, in dit geval het kenmerkende reliëf dat wordt gevormd door de glaciale rug van Scheemda. De helft van het plangebied ligt binnen het gebied met de dubbelbestemming, net op de flank van de rug. De glaciale rug bij Scheemda ligt grotendeels in de bebouwde kom, met bebouwing en verharding waardoor er van de herkenbaarheid van de rug nauwelijks meer sprake is. Met een plangebied van ca. 1.000 m² midden in een bebouwde kom zal dit ook niet verder onevenredig worden aangetast. ziet op het vlak van de aardkundige waarden dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen ingrepen.

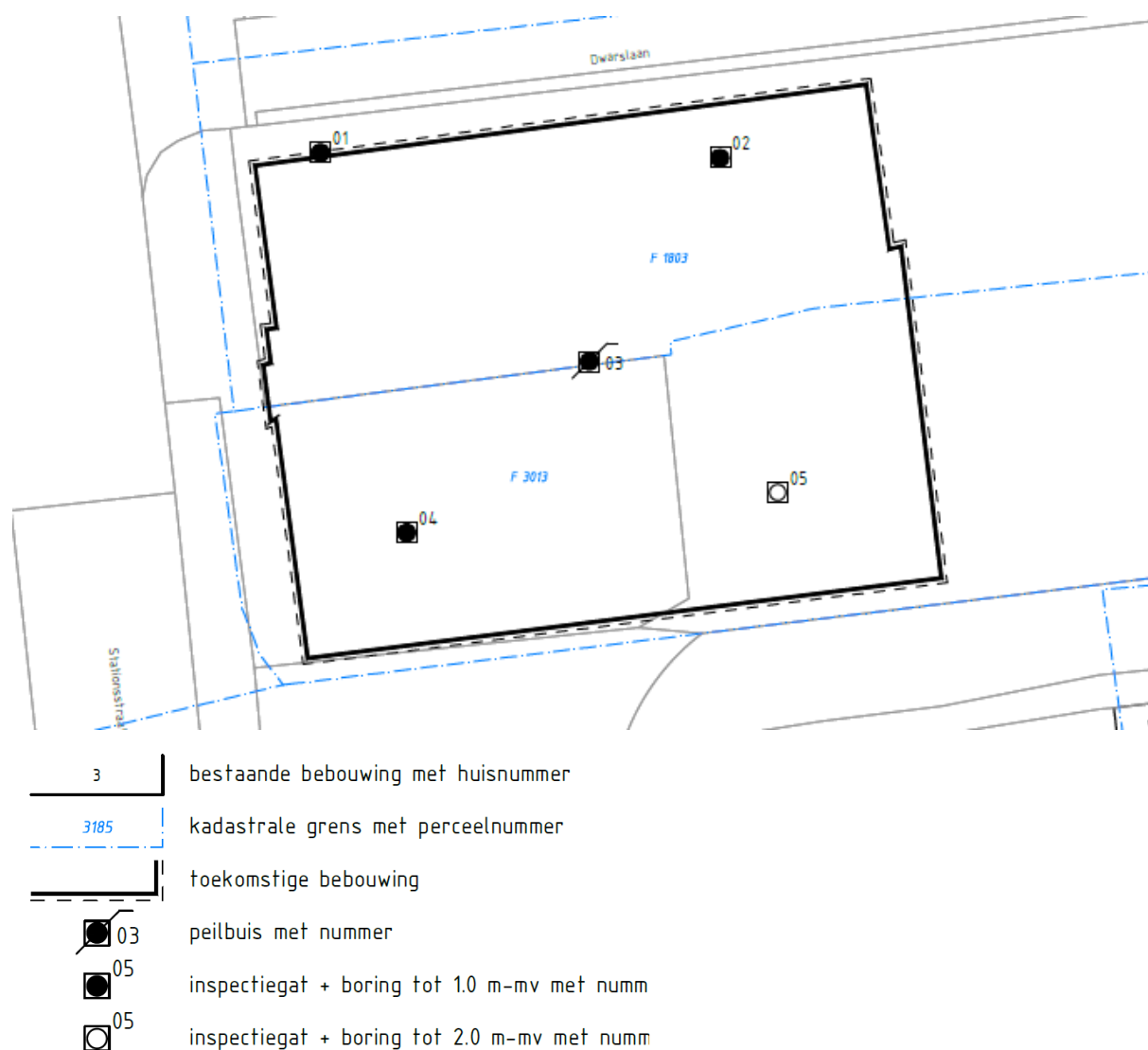
Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk om voorafgaande aan de werkzaamheden de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Oldambt, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

4.2 BODEM

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van een indicatieve toetsing is een uitspraak gedaan over de te verwachten kwaliteitsklasse van de grond. Tevens is met het onderzoek inzicht verkregen in de bodemopbouw en de grondwaterstand.

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van gemengd puin in de bodem. Op basis hiervan is de locatie als verdacht beschouwd voor een verontreiniging met asbest en is gelijktijdig een verkennend asbestonderzoek verricht. Doel van het verkennend asbestonderzoek is nagaan of de verdenking van een verontreiniging met asbest terecht dan wel onterecht is. De resultaten hebben tevens inzicht gegevens of er een noodzaak is tot de uitvoering van een nader asbestonderzoek.



Afbeelding 4.1: onderzoek locatie met daarop aangegeven de bemonstering locaties

4.2.1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt; Het blijkt dat geen van de onderzochte parameters de interventiewaarde bodemkwaliteit overschrijdt. Wel wordt van de onderzochte grondmonsters voor enkele zware metalen de waarden voor landbouw/natuur overschreden. Op basis hiervan wordt de grond als licht verontreinigd beschouwd. Indicatief is de grond beoordeeld als klasse wonen of klasse industrie.

Uit de resultaten van het grondwater blijkt dat de gemeten concentraties de signaleringswaarden niet overschrijden. Wel zijn de parameters zink en molybdeen (licht) verhoogd ten opzichte van de voormalige streefwaarden.

4.2.2 VERKENNEND ASBESTONDERZOEK

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van gemengd puin in de bodem. Op basis hiervan is de locatie als verdacht beschouwd voor een verontreiniging met asbest en is gelijktijdig een verkennend asbestonderzoek verricht. Doel van het verkennend asbestonderzoek is nagaan of de verdenking van een verontreiniging met asbest terecht dan wel onterecht is. De resultaten hebben tevens inzicht gegevens of er een noodzaak is tot de uitvoering van een nader asbestonderzoek.

Uit het asbestonderzoek komen de volgende resultaten naar voren; Tijdens de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tijdens de voorbehandeling van de grond en het verhardingsmateriaal zijn eveneens geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het onderzochte grondmonster en in het mengmonster van het verhardingsmateriaal is analytisch geen asbest aangetoond.

4.2.3 ONCLUSIE

Deze resultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering van vervolgonderzoek en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Wel dient bij de uitvoering van graafwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een verhardingslaag. Op basis van een zintuiglijk beoordeling achten wij dit materiaal niet geschikt voor hergebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

4.3 ECOLOGIE

Voor de natuurtoets is op 18 maart 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast is de NDFF geraadpleegd voor verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied. Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden kunnen worden uitgesloten, mits lichtuitstraling omhoog en naar buiten het plangebied wordt voorkomen. Daarnaast moeten de algemene en specifieke zorgplicht in acht worden genomen.

4.3.1 GEBIEDSBESCHERMING

Negatieve effecten ten aanzien van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden niet verwacht. Het plan is tot slot niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Voor andere beschermde soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de algemene en specifieke zorgplichten in acht wordt genomen.

Negatieve effecten op broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Aangezien in het plangebied geen broedende vogels worden verwacht, is dit hier minder relevant. Mochten tijdens de werkzaamheden toch broedende vogels worden waargenomen, dan dient verstoring op deze vogels te worden voorkomen door de werkzaamheden te stoppen totdat het broedsel is uitgevlogen.

Vanwege de specifieke zorgplicht van de Omgevingswet is het nodig ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden het plangebied kort te maaien en het puin en andere materialen te verwijderen. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten waarvoor de specifieke zorgplicht geldt, voldoende tijd om zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

4.3.2 SOORTENBESCHERMING

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de plannen kunnen worden uitgesloten. Voor beschermde soorten is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.

Verstoring van vleermuizen wordt voorkomen door in de realisatie- en gebruiksfase gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die strooilicht uitsluiten.

4.3.3 HOUTOPSTANDEN

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Groningen vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

4.4 CULTUURHISTORIE

waarden die zijn ontstaan door het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis en die behouden dienen te worden

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. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor het project.

4.5 FYSIEKE EN 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.

4.5.1 RISICOBRONNEN

Er zijn rondom en of in directe nabijheid geen (bevi)-inrichtingen, gastransportleidingen en hoogspanningsmasten aanwezig die nadelig van invloed zijn op het plangebied

4.5.2 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.

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 ontluchten. 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.

4.5.3 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. Voorliggend plan is op minder dan 15 meter gelegen van een brandkraan en op minder dan 30 meter gelegen van het Winschoterdiep.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

4.6 GELUID

Door _____ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, de conclusies zijn als volgt:

Op de omliggende wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn er in de Wet geluidhinder geen grenswaarden opgenomen. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen wel een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is.

De Dwarslaan is een relatief smalle eenrichtingsweg en ingericht voor uitsluitend het bestemmingsverkeer. Op deze weg is beperkt verkeer (ook niet opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente) en akoestisch dan ook niet relevant en niet nader beschouwd.

De Oude Rijksweg en de Stationsstraat zijn doorgaande wegen met relatief veel verkeer, en een deel van de Stationsstraat bestaat uit een klinkerverharding, en daarom is de geluidbelasting van deze wegen inzichtelijk gemaakt. Indien aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Omdat de Wet geluidhinder formeel niet van toepassing is hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld. Conform het Bouwbesluit is dan ook uitsluitend de basis van 20 dB (artikel 3.2) voor de gevel geluidwering van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (woongenot) adviseren wij echter de karakteristieke geluidwering af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting en een binnen-niveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit bij hogere waarde). Dit komt neer op een benodigde karakteristieke geluidwering voor het maatgevende appartementen georiënteerd aan de Stationsstraat van $(62-33 =) 29$ dB.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

4.7 VERKEER, 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 11 woningen in de nieuwe woonwijk. In het plangebied heeft in principe elke woning een eigen parkeervoorziening, op eigen perceel. Hierdoor wordt aan de parkeernorm voldaan.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het project.

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.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.9 MILIEU(HINDER)

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.

Als gevolg van de het te realiseren project en het toevoegen van elf extra woningen in het plangebied is geen extra milieuhinder te verwachten ten opzichte van de huidige planologische 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.

Het aspect milieu(hinder) vormt geen belemmering voor het project.

4.10 WATERTOETS

Een quickscan is uitgevoerd d.m.v. een digitale watertoets. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er geen waterschapsbelang is voor het project.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

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, Industrierterreinen) 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 industrierrein 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 elf 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 vier 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.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De realisering van het project wordt volledig bekostigd met private middelen. Middels een anterieure overeenkomst zal er een planschade verhaal overeenkomst afgesloten worden.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De realisering van dit plan voorziet in de dringende behoefte van woningen in deze categorie. De belangen van de omwonenden zijn betrokken bij de plan ontwikkeling.

5.3 PARTICIPATIE

Alle omwonende bewoners hebben een brochure ontvangen waarin het te realiseren project werd toegelicht, hieruit zijn geen negatieve reacties of bezwaren naar voren gekomen. Wel zal er op verzoek van de bewoner van een groene afscheiding aangebracht worden op de perceelgrens van voldoende hoogte ten einde het uitzicht op het parkeren te verhinderen.

5.3.1 ZONSTUDIE

Er is een zonstudie uitgevoerd om te beoordelen of het nieuw te realiseren plan een belemmering zal vormen voor de zoninval op de woning en tuin van . Hieruit is het volgende geconstateerd; In de zomer valt de schaduw voor 1 uur lang op de woning na 19:30 de rest van de dag is er geen schaduw van het pand op de woning In de winter valt de zon op de woning na 17:00 (gedeeltelijk) de rest van de dag is er geen schaduw van het pand op de woning. Er uit de zonstudie niets gebleken dat een belemmering vormt voor het te realiseren project.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

Medewerking aan het plan is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en alle aspecten hiervan zonder bezwaar mogelijk.

BIJLAGEN

Bijlage A akoestisch onderzoek
Bijlage B natuurtoets
Bijlage C archeologisch onderzoek
Bijlage D Watertoets
Bijlage E bodem onderzoek
Bijlage F zonstudie