

**Ruimtelijke onderbouwing  
Oostereinde 43a Winschoten**

**Definitief**

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|  |            |
|--|------------|
|  |            |
|  | RB 30.208  |
|  | April 2023 |
|  |            |
|  |            |

## Inhoudsopgave

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                            | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                                             | 3         |
| 1.2 Planologisch kader .....                                     | 3         |
| 1.3 Procedurekeuze .....                                         | 4         |
| 1.4 Verantwoording .....                                         | 5         |
| 1.5 Leeswijzer .....                                             | 5         |
| <b>2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING .....</b>                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Ligging plangebied .....                                     | 6         |
| 2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving .....                | 7         |
| 2.3 Het gewenste plan .....                                      | 8         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                          | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                            | 11        |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ..... | 11        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                 | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                     | 12        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen .....                   | 12        |
| 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....               | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                    | 15        |
| 3.3.1 Omgevingsvisie .....                                       | 15        |
| 3.3.2 Programma wonen .....                                      | 16        |
| 3.3.3 Omgevingsvisie Oldambt .....                               | 17        |
| 3.3.4 Welstandsnota .....                                        | 18        |
| 3.4 Conclusie ten aanzien van beleid .....                       | 18        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>                     | <b>19</b> |
| 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie .....                         | 19        |
| 4.1.1 Cultuurhistorie .....                                      | 19        |
| 4.2 Bodem .....                                                  | 20        |
| 4.3 Ecologie .....                                               | 21        |
| 4.4 Fysieke veiligheid .....                                     | 23        |
| 4.5 Geluid .....                                                 | 26        |
| 4.5.1 Wegverkeerslawaaï in relatie tot de plannen .....          | 26        |
| 4.5.2 Overige bronnen inrichting .....                           | 27        |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering .....                            | 27        |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                                         | 29        |
| 4.8 Verkeer en vervoer en parkeren .....                         | 29        |
| 4.9 Watertoets .....                                             | 29        |
| 4.10 M.E.R.-beoordeling .....                                    | 30        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID .....</b>                       | <b>32</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....                            | 32        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                       | 32        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Oostereinde 43 te Winschoten is een voormalige boerderij gelegen. De boerderij heeft een woonbestemming. De naastgelegen loods, die geen relatie heeft met de naastgelegen woning, is in eigendom van initiatiefnemer. De loods heeft zijn agrarische functie verloren. Ook de naaste omgeving is meer en meer veranderd sinds de vorming van de Blauwestad. Van een zuiver buitengebied met agrarisch gebruik is dit gebied meer en meer omgevormd naar een woonlint aansluitend op de ontwikkeling van Blauwestad. Het intact houden van deze schuur voor agrarische doeleinden past niet meer binnen de huidige woonfunctie van het bebouwingslint. Wonen is een meer logische en passende vervolfunctie.

Initiatiefnemers hebben daarom het plan opgevat om de voormalige agrarische loods te verbouwen en te gebruiken als woning. Met toepassing van een uitgebreide Wabo-procedure wordt toegestaan dat deze agrarische bestemming kan worden gebruikt voor woondoeleinden en dat de loods gebruikt kan worden als woning.



Figuur 1.1: Een weergave van het huidige perceel met zicht op de loods en voormalige boerderij.

De plannen zijn besproken met de gemeente Oldambt. De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan de plannen met toepassing van een uitgebreide Wabo-procedure. De uiteindelijk te realiseren woonbestemming wordt vervolgens meegenomen in het te actualiseren bestemmingsplan of toekomstige omgevingsplan.

### 1.2 Planologisch kader

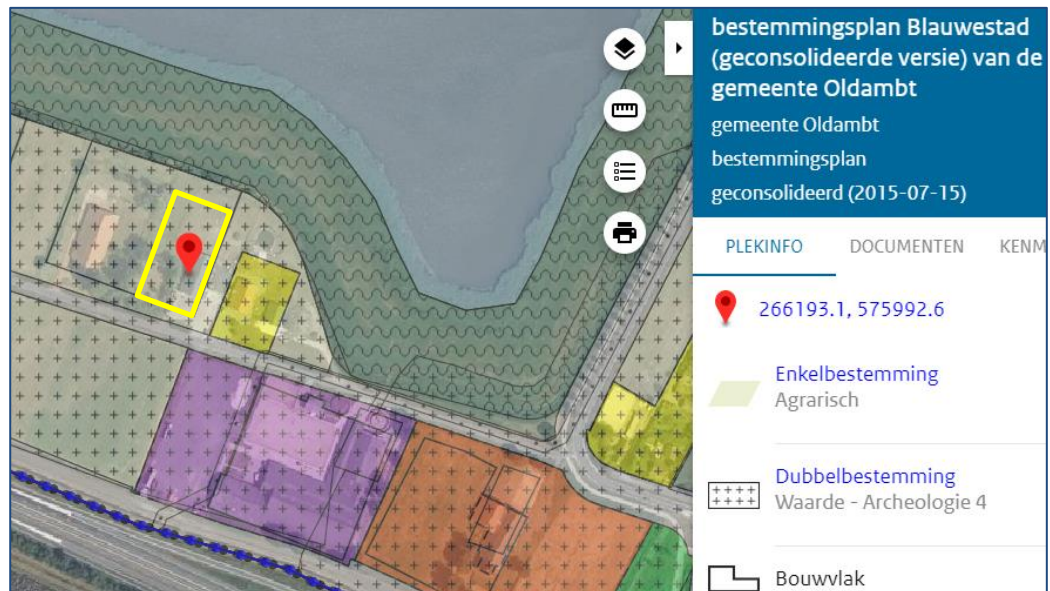
Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan 'Blauwestad (geconsolideerde versie)', vastgesteld 15 juli 2015. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn zowel in de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor deze gronden gelden grotendeels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

In artikel 3.1 is te lezen dat de voor 'agrarisch' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met inbegrip van houtteelt;
  2. bedrijfswoningen;
- b. de opwekking van elektriciteit door middel van (co-)vergisting ten behoeve van bedrijven (...)

- c. agrarisch cultuurgrond;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende, zoals tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, straten en paden (...).



Figuur 1.2: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met in de gele aanduiding een indicatieve weergave van het plangebied.

Het verbouwen en gebruiken van de loods als 'reguliere' woning past niet binnen de agrarische bestemming. Er is geen sprake van een bedrijfswoning en op de locatie is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De nieuwe woning is daarmee in strijd met artikel 3.1 onder a. van het bestemmingsplan.

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing dat het verzoek niet in strijd is met een zogeheten 'goede ruimtelijke ordening'.

### 1.3

#### Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het project worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## **1.4 Verantwoording**

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

## **1.5 Leeswijzer**

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

## 2 Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het perceel Oostereinde 43 ligt in Winschoten, gelegen in de gemeente Oldambt. Hieronder is de ligging van Winschoten en de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Fig. 2.1: Nederland, provincie Groningen, gemeente Oldambt en de ligging van Winschoten in één oogopslag.

#### Winschoten

De stad Winschoten is onderdeel van de gemeente Oldambt en vervult een belangrijke centrumfunctie voor heel Oost-Groningen als tweede koopstad in de provincie. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de rijksweg A7 en Blauwestad.

#### Blauwestad

In 2004 werd een start gemaakt met het project Blauwestad tussen Winschoten en Midwolda. Het nieuw aangelegde meer waaraan het dorp Blauwestad ligt wordt het Oldambtmeer genoemd. De Blauwestad biedt ruimte voor in totaliteit 1250 woningen.

In 2022 waren er al ruim 600 van de oorspronkelijk beoogde 1480 woningen gerealiseerd en het project moet doorgroeien tot het uiteindelijke maximum van circa 1250 woningen in het jaar 2051.

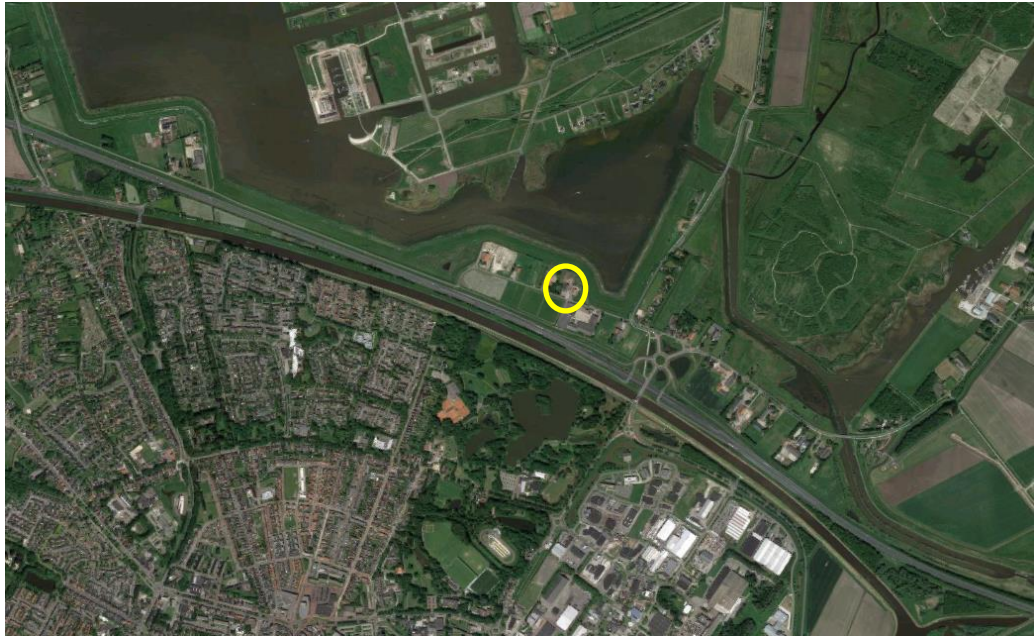


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van Winschoten, rijksweg A7 en de Blauwestad.

## 2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Oostereinde 43a in Winschoten. Het gebied is gelegen tussen de kern Winschoten, rijksweg A7 en de Blauwestad. Planologisch valt het plangebied ook onder het bestemmingsplan Blauwestad. Op de hierna weergegeven figuur is het perceel zichtbaar gemaakt vanuit de lucht.



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied (gele aanduiding) van het plangebied.



## 2.3 Het gewenste plan

De bestaande loods wordt volledig verbouwd tot een (schuur)woning. De contouren en afmetingen van de bestaande schuur blijven intact. Zoals de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Na het strippen van de schuur zal de bestaande stalen constructie van de schuur behouden blijven. Binnen de bestaande contouren krijgt de schuur een nieuwe functie en uitstraling. De uitstraling laat zich kenmerken als een schuurwoning met constructies en gevelbekleding van hout. Onderstaand een visualisatie van de nieuwe woning.



Fig. 2.4: Een impressie van de nieuwe (schuur)woning

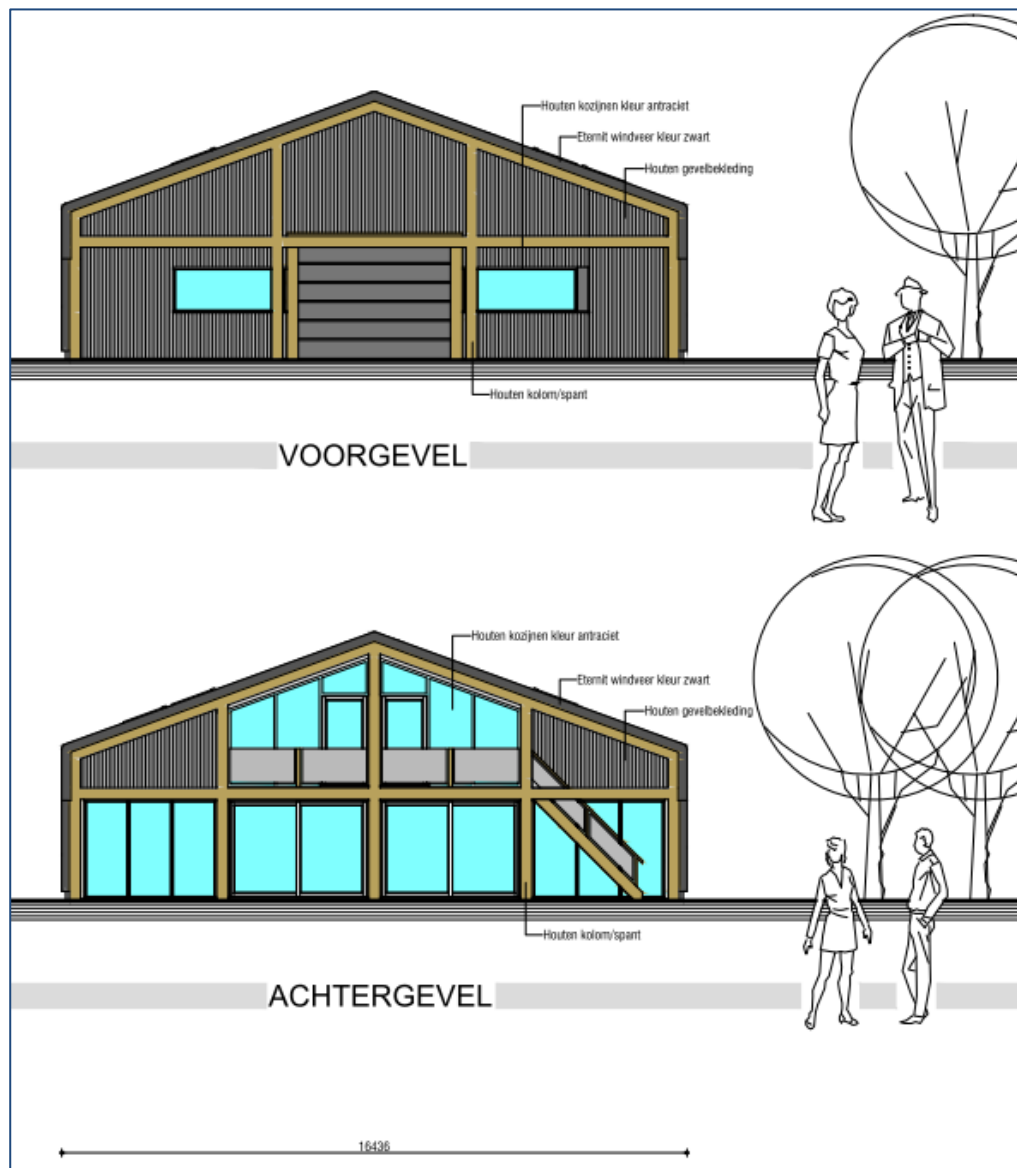


Fig. 2.5: Weergave van de gewijzigde voor- en achtergevel.

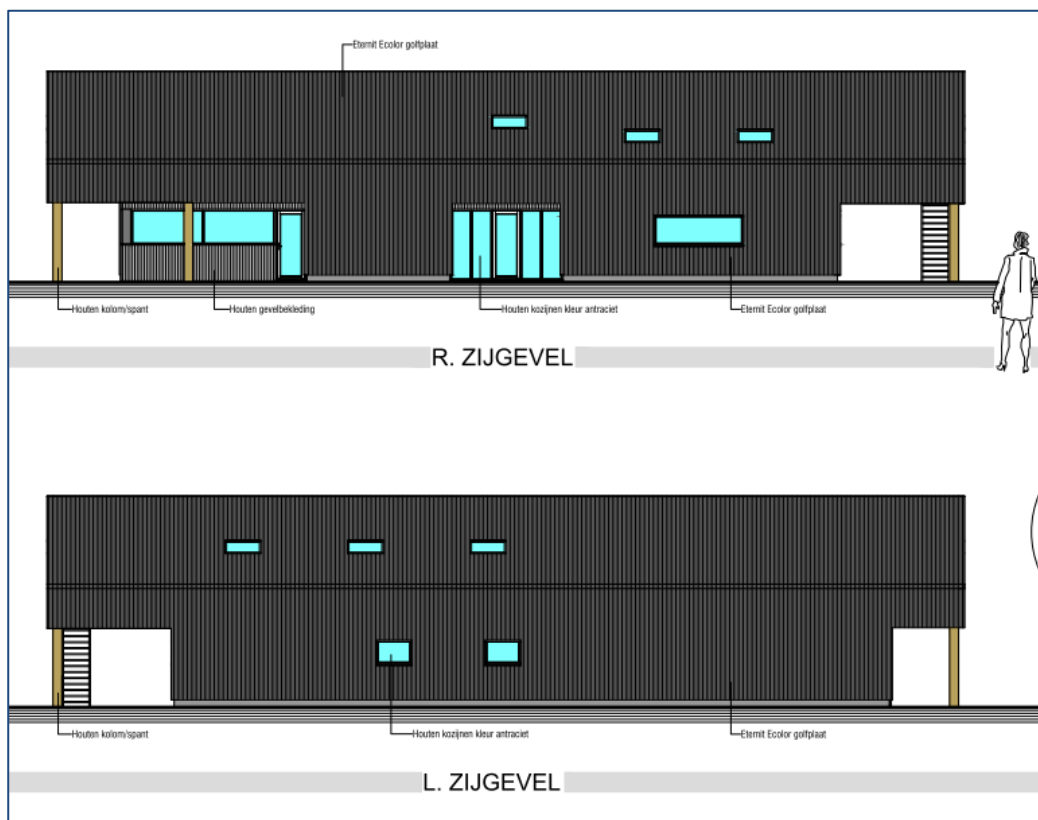


Fig. 2.6: Weergave van de rechter en linkerzijgevel.

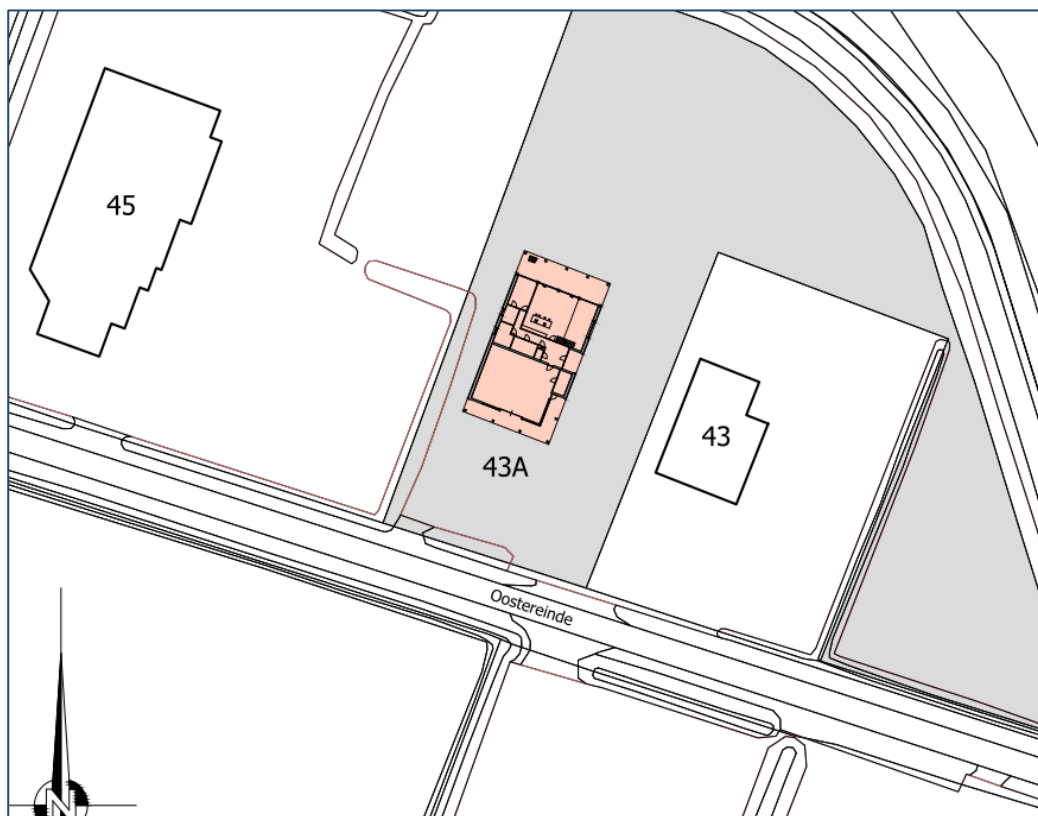


Fig. 2.7: Een situatietekening met zichtbaar de nieuwe woning t.o.v. bestaande bebouwing.

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Winschoten zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

#### Relatie tot het plan

Voorliggende woningbouwplan voorziet in juridisch-planologische functiewijziging waarbij sprake is van het toevoegen van één nieuwe woning aan de bestaande woningenvoorraad in Winschoten.

In dit plan is sprake van het toevoegen van één woning. Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast als er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat één nieuwe woning niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve kan een verdere motivatie aan de hand van de ladder achterwege blijven.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen***

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

Voorliggend planvoornemen 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 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

### 3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 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 nieuwbouwruimte 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.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw naar woongebouw. Er is daarbij sprake van de toevoeging van één woning. Deze woning is niet opgenomen in een woonplan en is daarmee niet in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Deze nieuwe woning wordt echter wel gezien als een logische vervolgfunctie in het kader van de woningbouwontwikkelingen in de Blauwe Stad. Het agrarisch gebruik

langs het Oostereinde is door de ontwikkeling van de Blauwestad meer en meer naar het wonen gegaan en door de ligging tussen Blauwestad en Winschoten en de A7 voor het agrarische gebruik niet meer interessant. Een herbestemming naar wonen ligt daarbij voor de hand.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen niet van toepassing.

#### Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

#### *Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied*

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
  1. in het hoofdgebouw;
  2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In dit plan wordt slechts voorzien in het gewijzigd gebruik van een voormalige agrarische schuur naar woondoeleinden. In het verleden behoorde deze schuur toe aan het aan de westkant bevindende perceel Oostereinde 45. Dat perceel is al bestemd tot Wonen. Het plangebied en omgeving maakt niet langer meer deel uit van een van oorsprong zuiver buitengebied. De locatie ligt ingeklemd tussen Winschoten de A7 en de verdergaande ontwikkeling van het woongebied Blauwestad. Transformatie naar een woonfunctie van dit voormalige agrarische bedrijfsgebouw past beter in de omgeving als het behouden van het agrarische gebruik.

De locatie bevindt zich daarbij wel in het buitengebied/landelijk gebied. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d.

#### *Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied*

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken voorziet niet in:
  - a. het vergroten van gebouwen;
  - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.

De agrarische bestemming ter plaatse wordt in de nabije toekomst van het perceel afgehaald, de beoogde woonfunctie vindt plaats binnen de bestaande schil van de bestaande loods, deze wordt verder niet vergoot. Het behouden van de agrarische functie is ook niet meer opportuun. Er is sprake van een gebied dat zijn agrarische functie door het realiseren van de Blauwestad grotendeels/bijna geheel verloren heeft. Het gebied is meer en meer getransformeerd naar een woonkarakter. Het is vanuit deze nieuwe functionele invulling van het gebied als woongebied daarom wenselijk mee te werken aan het transformeren van dit gebouw naar een woonfunctie.

Het verzoek is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Echter medewerking aan het plan is legitiem en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied en omgeving maakt niet langer meer deel uit van een van oorsprong zuiver buitengebied. De locatie ligt ingeklemd tussen Winschoten de A7 en de verdergaande ontwikkeling van het woongebied Blauwestad. Transformatie naar een woonfunctie van dit voormalige agrarische bedrijfsgebouw past beter in de omgeving als het behouden van het agrarische gebruik.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie**

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht wordt, heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden. Verder zijn in de omgevingsvisie kernkwaliteiten per verschillend geografisch gebied benoemd.

Het plangebied is gelegen buiten de kern van Winschoten, feitelijk aan de Rijksweg A7 en nabij de Blauwestad gelegen.

#### Kansen voor nieuwe functies

Voor het hele buitengebied geldt dat we te maken hebben en krijgen met vrijkomende agrarische gebouwen. De gemeente heeft vooral een rol als het gaat om verpaupering, veiligheid en leefbaarheid. Herbestemming van agrarische bebouwing die zijn functie verloren heeft, is een opgave.

Nieuwe invullingen dragen bij aan de economische ontwikkeling en leefbaarheid van het platteland en behoud van cultureel erfgoed. Bij nieuwe invullingen wordt rekening gehouden met bestaande agrarische bedrijven en bestaande mogelijkheden van leegstaande panden. De gemeente biedt ruime herbestemmingsmogelijkheden. Voor zover een ander gebruik van gebouwen geen afbreuk doet aan de waarden en leefbaarheid van het gebied staan wij positief tegenover initiatieven. Hierin is dus veel mogelijk, bijvoorbeeld een recreatieve invulling of kleinschalige bedrijvigheid.

#### Relatie tot het plan

In de bestaande situatie is sprake van een voormalig agrarische schuur die de binding met een volwaardig agrarisch bedrijf is verloren. Leegstand en verpaupering van de schuur ligt na stoppen van de agrarische functie op de loer. Een ongewenste ontwikkeling vanuit de sociale veiligheid als ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen functiewijziging en verbouwing tot een schuurwoning draagt bij aan het oplossen van een ongewenste situatie. Er wordt een toekomstbestendige woning gebouwd, waarbij de te bouwen woning aanzienlijk 'verduurzaamder' is dan de bestaande schuur. Dat het voornemen geen onevenredig afbreuk doet aan de waarden en leefbaarheid van het gebied wordt in voorliggende toelichting nader beschouwd.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### 3.3.2

#### ***Programma wonen***

In het programma wonen staan de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar. Door de gemeente is herkend dat er meer mogelijkheden komen om te bouwen. Daarbij is van belang dat de bouw van woningen kwalitatief van aard is.

#### ***Kwalitatieve nieuwbouw***

Om de woningvoorraad in Oldambt vitaal te houden, wil de gemeente ruimte bieden voor woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de lange termijn kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt. Het gaat hierbij om initiatieven die vooral in kwalitatieve zin een toevoeging vormen voor de bestaande voorraad, die aansluiten bij bestaande tekorten of anticiperen op de veranderende vraag in de (nabije) toekomst. Daarbij wordt zowel naar locatie als woningtypologie gekeken. Deze aanpak heet de Product Markt Combinatiestrategie. In het programma wordt groei voorzien in de vraag naar het type woning dat hier voorligt: middel dure grondgebonden koop.

De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. Nieuwe woningen worden in Oldambt in principe alleen op structuurversterkende plekken gebouwd. De nieuwbouwruiimte die in de gemeente beschikbaar is moet 'zo optimaal mogelijk' gebruikt worden. Het toevoegen van woningen op een bepaalde plek kan die locatie versterken. De gemeente wil de beschikbare nieuwbouwruiimte daarom zo veel mogelijk op die plekken inzetten waar dit versterkende effect zo maximaal mogelijk zal optreden. Daarvan is met het voornemen sprake. De bestaande bebouwing in de vorm van een schuur staat in de lintstructuur die met de transformatie versterkt zal worden.

Het programma spreekt veelvuldig over het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Het begrip kwaliteit is echter niet te vatten in één definitie en verschilt ook per plek. Het is daarom niet mogelijk een limitatieve opsomming te geven met criteria waaraan voldaan moet worden. Wel kunnen een aantal algemene uitgangspunten voor het beoordelen van de kwaliteit van een nieuwbouwplan worden gegeven:

- De woningen hebben voldoende woonoppervlak voor de beoogde doelgroep om nu en in de toekomst comfortabel te kunnen wonen en leven;
- De woningen zijn (zoveel als mogelijk) in plattegrond flexibel om aangepast te worden voor een andere doelgroep;
- De architectonische uitstraling past bij de omgeving of voegt daar een dimensie aan toe;
- De woningen passen binnen de stedenbouwkundige structuur en voegen (daar waar mogelijk) stedenbouwkundige kwaliteit toe;
- De woningen hebben een (passende) buitenruimte en zijn op een goede manier toegankelijk.

Al deze uitgangspunten worden positief beantwoord. Daarmee is sprake van kwalitatieve nieuwbouw. De woning wordt daarnaast op een structuurbepalende plek, in het lint, gebouwd waardoor ook sprake is van toevoeging van stedenbouwkundige kwaliteit. Het voornemen is daarmee in lijn met het Programma wonen.

#### Relatie tot het plan

In de bestaande situatie is sprake van een voormalig agrarische schuur die de binding met een volwaardig agrarisch bedrijf is verloren. Leegstand en verpaupering van de schuur ligt na stoppen van de agrarische functie op de loer. Een ongewenste ontwikkeling vanuit de sociale veiligheid als ruimtelijke kwaliteit. De woning wordt daarnaast op een structuurbepalende plek, in het lint, gebouwd waardoor ook sprake is van toevoeging van stedenbouwkundige kwaliteit.

De voorgenomen functiewijziging en verbouwing tot een schuurwoning draagt bij aan het oplossen van een ongewenste situatie. Er wordt een toekomstbestendige woning gebouwd, waarbij de te bouwen woning aanzienlijk 'verduurzaamder' is dan de bestaande schuur. Het plan voorziet in een duurzaam en kwaliteitsimpuls op deze locatie. Het voornemen is daarmee in lijn met het Programma wonen.

### **3.3.3**

#### ***Omgevingsvisie Oldambt***

Op 30 oktober 2017 heeft de gemeente Oldambt de omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente Oldambt wil met het opstellen van haar omgevingsvisie vooruit lopen op inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) en goed voorbereid zijn. Daarbij wordt het 'Ja, mits' in plaats van het 'Nee, tenzij' principe gehanteerd, dat kansen biedt voor initiatiefnemers van ontwikkelingen.

Het plangebied schurkt aan tegen de verdergaande ontwikkeling van de Blauwestad. Met Blauwestad is destijds een gedurfd concept ontwikkeld om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven om daarmee de sociaal-economische situatie in het gebied te verbeteren. Het Oldambtmeer is gegraven en daaromheen zijn verschillende woonsferen ontwikkeld, waarin bewoners hun eigen nieuwe woning kunnen realiseren.

Het Oldambtmeer zorgt voor een verbindend element tussen verschillende kernen. Om het Oldambtmeer en Blauwestad ligt een ring van kernen, Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Beerta en Winschoten. Ieder heeft zijn eigen identiteit, water is wat ze met elkaar verbindt. Samen vormen ze een aantrekkelijk gebied. Om dit te versterken kunnen de dorpen zich richting het water ontwikkelen. Binnen de dorpenring heeft Blauwestad ook een eigen identiteit.

Blauwestad wordt gekenmerkt door de uniciteit van het project. Het water heeft een dominante positie, alle functies zijn geadresseerd aan het water. Binnen Blauwestad is een differentiatie van verschillende woon- en werkmilieus aanwezig.

De voormalige loods heeft zijn agrarische functie verloren. Ook de naaste omgeving is meer en meer veranderd sinds de vorming van de Blauwestad. Van een zuiver buitengebied met agrarisch gebruik is dit gebied meer en meer omgevormd naar een woonlint aansluitend op de ontwikkeling van Blauwestad. Het intact houden van deze schuur voor agrarische doeleinden past niet meer binnen de huidige woonfunctie van

het bebouwingslint. Herbestemmen naar het wonen vormt een logisch vervolg qua gebruiksfunctie.

Ook wordt begin 2023 gestart wordt met de voorbereidingen voor een actualisering van de omgevingsvisie. Die zal geen invloed zal hebben op voorliggend initiatief.

### 3.3.4

#### **Welstandsnota**

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

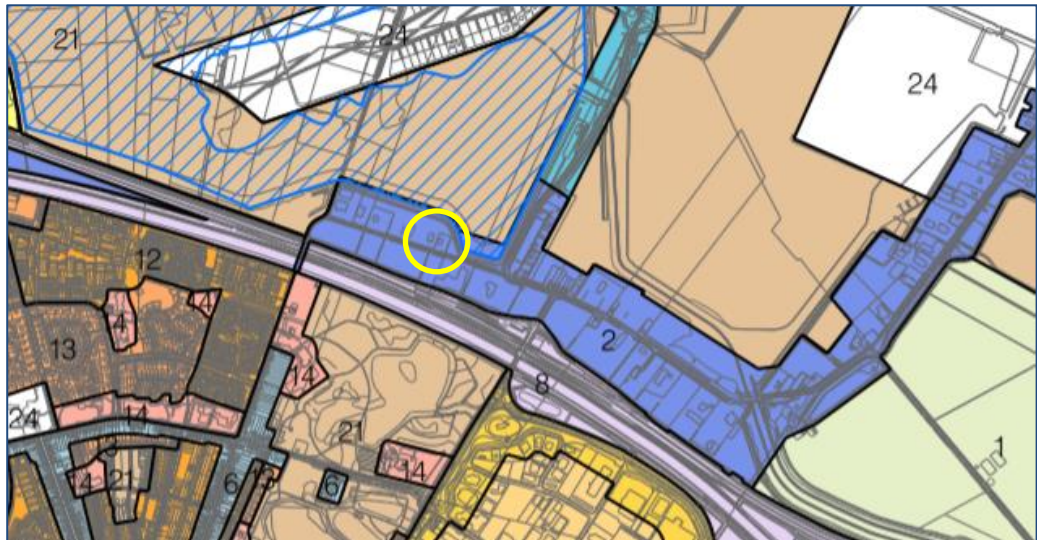


Fig. 3.1: Uitsnede van de welstandskaart met het plangebied ter hoogte van de gele aanduiding.

Op de welstandskaart heeft het gebied ter plaatse van het plangebied de categorie 2 "historisch lint". Naast de algemene criteria gelden de specifieke criteria voor dit gebied. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt aan de hand van de welstandsnota beoordeeld door de welstandscommissie.

### 3.4

#### **Conclusie ten aanzien van beleid**

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

### 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op basis van het bestemmingsplan heeft het perceel een archeologische dubbelbestemmingen. De voor 'waarde – archeologie 4' aangewezen gronden zijn naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

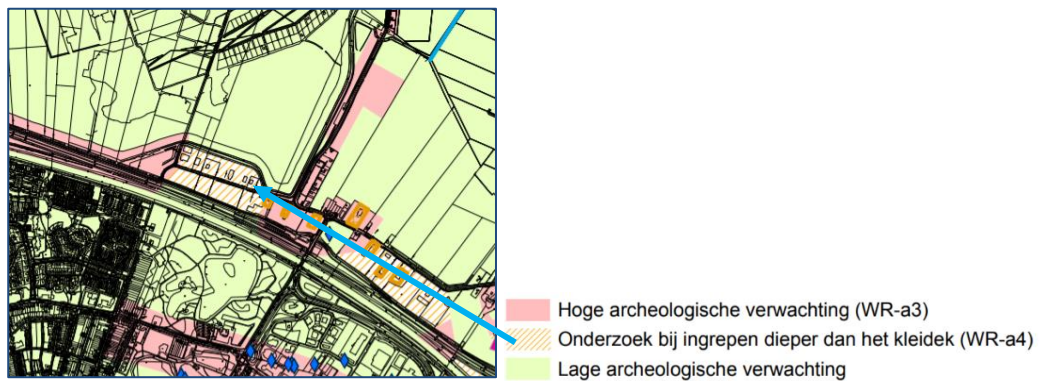
Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Ook voorziet de verbouwing van de schuur niet in een bodemingreep. De verbouwing blijft binnen de bestaande contouren. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

#### Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dit kan worden gedaan bij de gemeente Oldambt en bij de provinciaal archeoloog.

#### 4.1.1 Cultuurhistorie

In de gemeentelijke Nota Archeologie staat verwoord hoe de gemeente Oldambt omgaat met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. De gemeente zet in op het behoud van waardevolle archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten.



### Conclusie

De gemeentelijke beleidskaart laat zien dat de gronden een waarde WR-a4 hebben. In dat geval is onderzoek nodig bij ingrepen dieper dan het kleidek.

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Het gewijzigde gebruik van de schuur tot woning gaat in dit geval niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. De verbouwing blijft binnen de bestaande contouren.

Het plan heeft niet tot gevolg heeft dat archeologisch, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden significant worden aangetast.

## 4.2

### **Bodem**

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Het plan voorziet in een interne verbouwing waarbij naar alle waarschijnlijkheid de niet-geïsoleerde begane grondvloer vervangen wordt door geïsoleerde vloeren. Tevens voorziet het plan in een functiewijziging waarbij een functiegebied (kenmerkend gebruik waarbij personen een ondergeschikte rol speelt) naar een verblijfsgebied (daar waar personen wel aanwezig zijn).

In dat kader dient te worden aangetoond dat de gronden niet verontreinigd zijn.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt de conclusie van het uitgevoerde onderzoek.

*“Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de bestemmingswijziging en afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein”.*

## 4.3

### Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

#### Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied bevindt zich zelf niet in een waardevol natuurgebied. Wel zijn rondom NNN-natuurgebieden gelegen (figuur 4.2). Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied niet binnen het NNN-natuurgebied valt is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is, omdat er vanuit het NNN gebied geen zogeheten 'externe werking' uit gaat.



*Figuur 4.2: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit de ligging van NNN-natuurgebieden rondom het plangebied duidelijk wordt.*

#### Stikstofdepositie

Het project voorziet in het (ver)bouwen en het gebruiken van een bestaande schuur naar een woning. Voor dit project is geen AERIUS-berekening nodig omdat het voorheen aanwezige agrarische gebruik tot meer verkeersbewegingen leidde dan dat de woonfunctie met zich meebrengt.

#### Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen bomen gekapt of sloten gedempt. Ook wordt geen verouderde bebouwing gesloopt. Het gewijzigde gebruik van agrarisch naar een woonfunctie van de schuur gaat wel gepaard met verbouwwerkzaamheden aan de bestaande schuur. Echter in de aanwezige schuur

bevinden zich geen voor de flora- en fauna waardevolle soorten. Hierna volgen enkele foto's van de binnenzijde.



De schuur biedt in de bestaande situatie geen verblijfsplaatsen voor flora- en fauna.

#### 4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning merken wij aan als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.



Fig. 4.3: Uitsnede risicokaart Groningen ter hoogte van het plangebied

#### 4.4.1.1 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

#### 4.4.1.2 Buisleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen en geen hoogspanningsleidingen die van invloed zijn. Wel bevindt zich op circa 170 meter afstand naar het zuiden toe zich de Rijksweg A7. De A7 is van belang in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Voor deze weg geldt dat binnen een afstand van 30 meter geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gesitueerd. Daarvan is geen sprake.

#### Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is verder nog gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. De afstand van het plangebied tot de weg waar die zone betrekking op heeft bedraagt 300 meter.

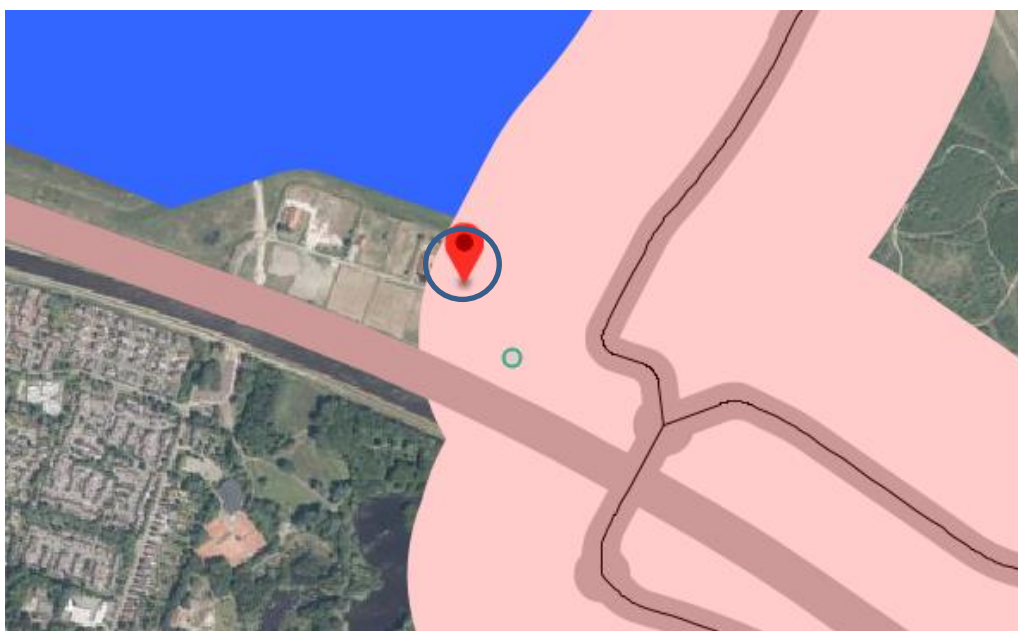


Fig. 4.4: Uitsnede van kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'.

Het plangebied valt binnen de Provinciaal basisnet Groningen. De N997 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is echter gelegen op circa 300 meter, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

De nieuwe woning, ook aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, valt buiten de zogenaamde plasbrandaandachtgebied van 30 meter.

#### Conclusie beoordeling externe veiligheid

Als gevolg van de realisatie van één woning neemt de personendichtheid toe met 2,4 personen in de nachtperiode en 1,2 personen in de dagperiode [bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico]. Deze toename zal nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de N967.

Als gevolg van de beoogde bouw van een woning zal het groepsrisico als gevolg van de provinciale weg N967 slechts marginaal toenemen.

Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen ter plaatse van het plangebied aanwezig. Er zal geen sprake zijn van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, er zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden en het plangebied ligt binnen het sirenebereik van het bestaande WAS.

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

## 4.5

### Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

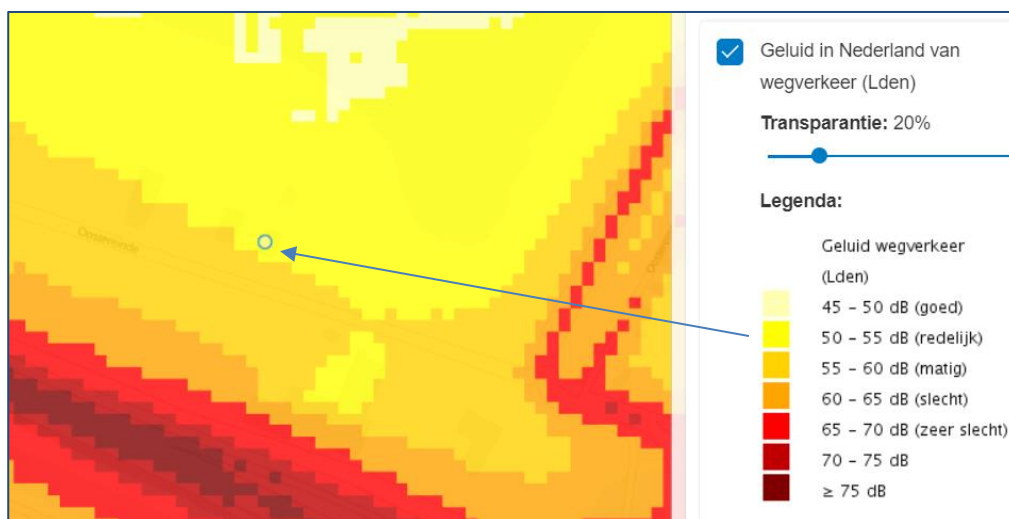


Fig. 4.5: Uitsnede van de Atlas Leefomgeving waaruit blijkt de geluidsnorm (Lden).

### 4.5.1

#### Wegverkeerslawaaai in relatie tot de plannen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Wegen met een snelheid van meer dan 30 km/uur zijn volgens de Wgh zoneplichtig. Op de geluidskaarten (bron: Atlas van de Leefomgeving) is een geluidsbelasting op het perceel aanwezig is die hoger is dan de voorschreven voorkeurswaarde. Het plan voorziet in het gebruiken van een nieuw geluidgevoelig object.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het Oostereinde, met ten hoogste 35 dB Lden, voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor dit wegvak zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaai geen beperkingen geconstateerd. De geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A7 is met ten hoogste 52 dB Lden hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB

Lden in buitenstedelijk gebied. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden een hogere waarde, als gevolg van het verkeer op de Rijksweg A7, vast te stellen.

#### **4.5.2 Overige bronnen inrichting**

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch 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.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

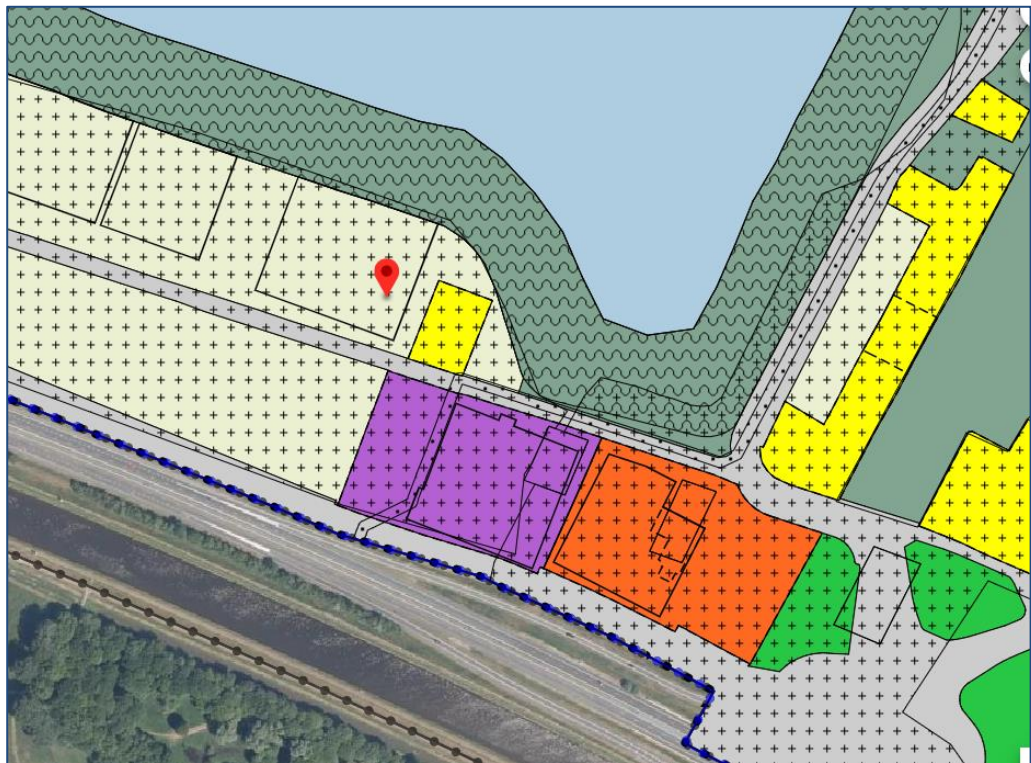


Fig. 4.6: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan.

#### Relatie tot het plan

Het gebied waarin de herontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. Zie figuur 4.6. Ter plaatse is sprake van een lint waar meerdere (bedrijfsmatige) functies naast elkaar zijn gelegen en ook bevindt zich een drukke autosnelweg in de buurt (de A7). Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Ten opzichte van de woning in het plangebied zijn in omliggende omgeving aan de overzijde, in zuidoostelijke richting een manege en horecabestemming gelegen. In zuidelijke richting zijn agrarische gronden gelegen. In westelijke richting zijn agrarische gronden en bedrijven gelegen.

De woning in het plangebied ligt op ca. 36 meter vanaf de manegebestemming.

Maneges hebben vanuit de VNG Reeks 'bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 3.1 indicatie, waarbij de maatgevende richtafstand 50 meter voor het aspect geluid bedraagt. Gezien het gemengde gebied volstaat 30 meter. De beoogde nieuwe woning (milieugevoelig object) is op meer dan 30 meter gelegen. Bovendien is de woning (Oostereinde 43) maatgevend omdat die reeds dichtbij de manege is gelegen.

De horecabestemming is op een grotere afstand gelegen dan 30 meter. Hierdoor zijn de manege en horecavoorziening vanuit het aspect milieuhinder eerder belemmerd door de woning Oostereinde 43.

Op ca. 56 meter in westelijke richting is een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bestemming is ten opzichte van het plangebied (beoogde woonbestemming) op ca. 35 meter gelegen. Agrarische bedrijven met een milieucategorie 2 hebben een richtafstand voor 30 meter voor het aspect geluid. Gezien het gemengde gebied volstaat 10 meter. De nieuwe woning is op meer dan 30 meter gelegen. Verder kan over dat perceel nog worden aangegeven dat deze in het voorontwerp (en straks ontwerpBP) Blauwestad een woonbestemming zal hebben. Van een agrarisch bedrijf is geen sprake meer.

#### Conclusie

Voorliggend plan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige agrarische bedrijven, manege en horecafunctie. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

### 4.7

#### **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. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

### 4.8

#### **Verkeer en vervoer en parkeren**

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

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Oldambt minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

### 4.9

#### **Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Alvorens de watertoets is uitgevoerd is uitgegaan van de volgende feiten.

Ter plaatse wordt in de bestaande situatie hemelwater van de bestaande schuur afgevoerd naar omringende sloten/greppels. Dit zal voor de woning niet anders worden. Vuil water van de woning gaat worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool langs het Oostereinde. Er is geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte, eerder een afname omdat ook een deel van het volledige bestrate en verharde voorterrein groener zal worden ingericht. Zodoende is er geen watercompensatie nodig.



Met deze gegevens en omstandigheden is vervolgens de watertoets uitgevoerd.

Op 29 oktober 2021 is via het online instrument via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bijgevoegd.

#### 4.10

#### M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

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 een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is weliswaar sprake van een volledige functiewijziging, deze is echter van zodanige aard dat de impact op de omgeving zo gering is dat gesteld kan worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r.

## **5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

#### Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is met de gemeente Oldambt een planschadeovereenkomst gesloten.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De voorgestelde ontwikkeling wordt meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Blauwestad en zal daarin qua rechtsmogelijkheden worden meegenomen.

Ook heeft de initiatiefnemer meerdere omwonenden/buren geïnformeerd en deze zijn allen blij met de voorgestelde ontwikkeling.

### **Projectgegevens**

Project : Oostereinde 43a te Winschoten  
Projectnummer : RB 30.208  
IMRO :  
Versie : 01  
Datum : April 2023

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)