

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw bijeenkomst gebouw Kloosterlaan 7a Winschoten

Projectgebied en omgeving

Omschrijving van het Project

De gemeente van Jehovah's Getuigen wil aan de Kloosterlaan 7a te Winschoten een nieuwe Koninkrijkszaal (bijeenkomstgebouw) realiseren ter vervanging dan de reeds bestaande zaal aan de Watertorenstraat 37 te Winschoten. Deze bestaande zaal is sterk verouderd en ruimtelijk is het moeilijk hier een nieuwe zaal in te passen.

Het betreffende plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bomenbuurt-Kloostervallei Winschoten", waarin op dit perceel de bestemming 'Dienstverlening' rust.

Deze onderbouwing is derhalve bedoeld om een omgevingsvergunning te kunnen ontvangen voor het bouwen alsook in afwijking gebruiken / handelen van het geldende bestemmingsplan (buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).



Figuur 1 impressie voorgenomen nieuwbouw Koninkrijkszaal Kloosterlaan

Locatiegegevens

Het perceel is gelegen aan de Kloosterlaan 7a te Winschoten. De bebouwing op dit perceel is inmiddels verwijderd.



Bestemmingsplan

Bijgaand (afbeelding 2) ziet u een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Bomenbuurt-Kloostervallei Winschoten' en de ter plaatse geldende bestemmingen 'dienstverlening'. Dit bestemmingsplan met plan-ID NL.IMRO.1895.02BP5001-0401 is door de raad van de gemeente Oldambt vastgesteld op 21 april 2010.



Afbeelding 2 uitsnede bestemmingsplan

De in het bestemmingsplan voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden (artikel 6) zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel (in dit geval n.v.t.);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', woningen (in dit geval n.v.t.);
- d. (bedrijfs-/dienst)woningen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Onder de bedrijfsactiviteiten is vervaardigen en/of de opslag en/of detailhandel van vuurwerk niet begrepen (in dit geval n.v.t.).

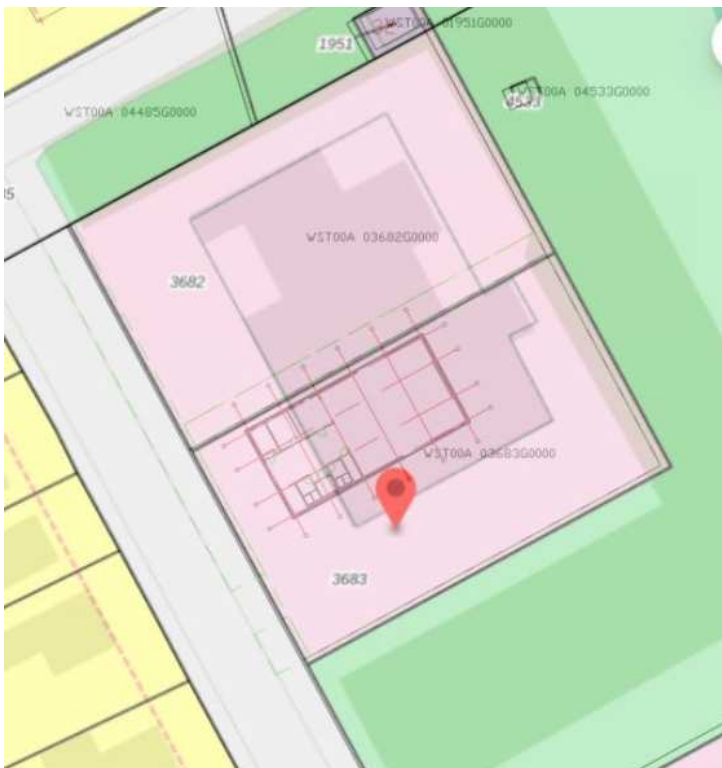
In de begripsomschrijving in artikel 1 van het bestemmingsplan is opgenomen (lid 1.26.) dat onder dienstverlening begrepen dient te worden het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

Naast de bestemming 'Dienstverlening' kent het bestemmingsplan ook de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) waaronder ingevolge artikel 1 (lid 1.39) maatschappelijke voorzieningen begrepen dient te worden: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Het gebruik als bijeenkomstgebouw (voor levensbeschouwelijke diensten) valt derhalve formeel niet onder de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan zijn op diverse plekken de bestemmingen 'bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke functie' dicht bij de woonbestemming gelegen en zijn de doeleinden bij bestemmingen 'Dienstverlenend' en 'Maatschappelijk' aan elkaar verwant omdat in de begripsomschrijving onder dienstverlening ook begrepen dient te worden 'het verlenen van maatschappelijke diensten aan derden' zoals hiervoor reeds beschreven.

Naast het strijdige gebruik voldoet het beoogde plan niet geheel aan de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvoorschriften / bouwregels. Het gebouw wordt voor een zeer beperkt deel buiten het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak gebouwd. Tevens zal het gebouw hoger zijn dan in de voorschriften is bepaald.

Met betrekking tot het bouwvlak kan gesteld worden dat dit is om het gebouw iets naar voren te schuiven zodat het parkeren, welke meer overlast zou geven, voor een deel meer achter het gebouw kan worden opgelost. Ook wordt het gebouw smaller dan het bouwvlak op zich toe staat.



Figuur 3 bouwvlak en projectie nieuwbouw

Tevens kan worden opgemerkt dat de voorgenomen bebouwing aanzienlijk minder volume en massa zal hebben dan de oorspronkelijk op dit perceel aanwezige bebouwing.

Het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte is noodzakelijk om voldoende en praktische binnenruimte in het bijeenkomstgebouw te hebben. Omliggende bebouwing is meestal voorzien van een hellend dak waarbij de bouwhoogte aanzienlijk hoger is dan in beoogd plan is opgenomen. Mede gezien de positieve voorlopige afstemming van het plan in de welstandscommissie voldoet het plan aan de daarvoor gestelde ruimtelijke criteria.

Gezien het voorgaande verzoekt de aanvrager het bevoegde gezag (de gemeente Oldambt) derhalve om medewerking tot het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. Ten behoeve daarvan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Beleid

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Barro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene Maatregel van Bestuur is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende projectgebied aan de Kloosterlaan 7a te Winschoten

Provinciaal beleid:

Provinciale structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening

De Wet ruimtelijke ordening (2008) en de daarbij behorende Invoeringswet regelen de verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. In de provinciale structuurvisie (in de plaats gekomen van het streekplan) legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en geeft zij aan hoe zij die visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing van dit project is vanuit de provinciale beleidskaders zowel de 'Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020' als de 'Omgevingsverordening 2016' relevant.

Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Groningen, dat is vastgesteld op 1 jun 2016. De Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Groningen in de periode van 2016 tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De hoofddoelen van het beleid zijn het vestigen van een duurzame economische structuur en een duurzame leefomgeving in sterke steden en vitale dorpen. Middels de gestelde thema's: ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit, milieu wordt getracht de reeds gestelde hoofddoelen te realiseren. Belangrijke uitgangspunten zijn bijvoorbeeld het zorg dragen voor aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Het voorliggende bouwplan voldoet zowel aan de hoofddoelen als de verschillende 'thema's'. Door de feitelijk vervangende nieuwbouw krijgt de omgeving een kwaliteitsinjectie. Deze kwaliteitsinjectie draagt er aan bij dat het vestigingsklimaat van zowel de directe omgeving als de stad Winschoten kan verbeteren. Het plan voor nieuwbouw van de koninkrijkszaal aan de Kloosterlaan 7a te Winschoten is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid:

In het toekomstbeeld 2025, verwoord in de centrumvisie Winschoten 2025, wordt het volgende beschreven “De visie zoals deze in 2011 werd gepresenteerd is goed opgepakt en heeft ervoor gezorgd dat Winschoten alleen maar mooier is geworden.”

Woonvisie Oldambt 2015-2020

Middels de ‘woonvisie’ wil de gemeente de aantrekkelijkheid van Oldambt behouden en daar waar mogelijk de woonkwaliteit verhogen.

Deze woonvisie Oldambt is geen blauwdruk voor de toekomst van het wonen in de gemeente Oldambt, het is een beleidsplan. Het kader, waarbinnen de gewenste ontwikkeling dient plaats te vinden, ligt wel vast. Dit kader is o.a. het “Regionaal Prestatiekader Oost Groningen”.

In de woonvisie Oldambt wordt dit Regionaal Prestatiekader lokaal vertaald. De woonvisie geeft aan hoe te sturen op kwaliteit waarbij het vooral gaat over woningbouw, verdunning en woningbouwverbetering.

Omgevingsvisie

Op 30 oktober 2017 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie is ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 van kracht wordt vastgesteld.

Leefbaarheid

Demografische veranderingen zorgen er voor dat de samenstelling van de bevolking er over vijftien jaar anders uitziet. Dit kan ingrijpend zijn voor de fysieke leefomgeving, denk aan veranderingen op het gebied van inkomen, zorg, koopgedrag, participatie, vrijwilligerswerk en vrijetijdsbesteding. Leefbaarheid is een onderwerp wat prominent een uitwerking krijgt in de dorpsvisies.

Voor de leefbaarheid in de dorpen en wijken zijn de volgende zaken van belang:

- mensen moeten prettig kunnen wonen, dat vereist investeren in kwaliteit van de fysieke leefomgeving, in de openbare ruimte, in de woningvoorraad, in veiligheid en in accommodaties;
- participatie en sociale cohesie, dit vereist goede voorzieningen en het ondersteunen van vrijwilligers;
- bewaken en bevorderen gezondheid inwoners;
- goede voorzieningen (winkels, onderwijs, sport, recreatie, zorg) op redelijke afstand;
- een goede bereikbaarheid.

Nieuwbouwbeleid

Het nieuwbouwbeleid van de gemeente Oldambt confirmeert zich aan het beleid gesteld in de “omgevingsverordening Groningen 2016”. Globaal samengevat is er bepaald dat er evenveel woningen onttrokken als moeten worden toegevoegd, waarbij onderscheid in dorpen en wijken kan worden gemaakt. Daar waar sprake is van (lichte) groei kan sprake zijn van nieuwbouw welke wordt gecompenseerd in een sterker krimpend dorp/wijk. Zoals eerder gesteld voldoet het voorliggende plan aan de gestelde criteria aangezien er geen toename van woningen betreft slecht het vervangend bouwen waarbij de bebouwingsomvang en massa alleen maar afnemen.

Bestemmingsplan

Zoals hiervoor reeds opgemerkt is valt het gebruik als bijeenkomstgebouw (voor levensbeschouwelijke diensten) formeel niet onder de bestemming 'Dienstverlening'.

Binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan zijn op diverse plekken de bestemmingen 'bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke functie dicht bij de woonbestemming gelegen en zijn de doeleinden bij bestemmingen 'Dienstverlenend' en 'Maatschappelijk' aan elkaar verwant omdat in de begripsomschrijving onder dienstverlening ook begrepen dient te worden 'het verlenen van maatschappelijke diensten aan derden' zoals hiervoor reeds beschreven.

Naast het strijdige gebruik voldoet het beoogde plan ook niet geheel aan de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvoorschriften / bouwregels. Het gebouw wordt voor een zeer beperkt deel buiten het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak gebouwd. Tevens zal het gebouw hoger zijn dan in de voorschriften is bepaald.

Met betrekking tot het bouwvlak kan gesteld worden dat dit is om het gebouw iets naar voren te schuiven zodat het parkeren, welke meer overlast zou geven, voor een deel meer achter het gebouw kan worden opgelost. Ook wordt het gebouw smaller dan het bouwvlak op zich toe staat. Tevens kan worden opgemerkt dat de voorgenomen bebouwing aanzienlijk minder volume en massa zal hebben dan de oorspronkelijk op dit perceel aanwezige bebouwing.

Het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 3meter is noodzakelijk om voldoende en praktische binnenruimte in het bijeenkomstgebouw te hebben. Omliggende bebouwing is meestal voorzien van een hellend dak waarbij de bouwhoogte aanzienlijk hoger is dan in beoogd plan (maximaal 5meter) is opgenomen. Mede gezien de positieve afstemming van het plan in de welstandscommissie voldoet het plan aan de daarvoor gestelde ruimtelijke criteria.

Welstandsnota

In de welstandsnota worden de welstandscriteria benoemd voor de bouwplannen die zich moeten voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Oldambt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. Het zijn criteria zoals die algemeen gelden binnen de vakwereld van de bouwkunde. Ze vormen de grondslag voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Het project bevindt zich in welstandsgebied 14 'losstaande gebouwen in het groen'. In de twintigste eeuw werden vaak losstaande gebouwen ten behoeve van openbaar gebruik (scholen, sportvoorzieningen, kantoren, een ziekenhuis en andere zorginstellingen) geplaatst in een aaneengesloten, parkachtige omgeving. In Winschoten liggen deze gebieden aan de noordrand van het centrum, direct bij het centrum en aan de zuidrand van de stad.

In de welstandsnota staan de welstandscriteria betreffende gebied 14 als volgt omschreven.

- Plaatsing:*
- de plaatsing is onbepaald op een ruime afstand tot de weg;
 - aandacht voor de ontsluiting en de ingang;
 - voldoende tussenmaat tussen de gebouwen;
 - de onderlinge afstand is zo groot dat er een open beeld met veel groen ontstaat;
 - hoofd- en bijgebouwen aan elkaar geschakeld;
 - richting speciaal ontworpen op de situatie.
- Hoofdvorm*
- één of twee verdieping plat of met kap tot maximaal vier verdiepingen plat;
 - samengestelde geleding; -met voldoende consistente en boeiende plastische behandeling.

Aanzicht	- <i>stijl gevarieerd;</i> - <i>compositie horizontaal;</i> - <i>gevelopbouw soms geheel open;</i> - <i>variatie met nadruk op de alzijdige zichtbaarheid van de gebouwen.</i>
Opmaak	- <i>rode/roodbruine baksteen en/of aansluiten bij de omliggende bebouwing;</i> - <i>gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen;</i> - <i>donkergrijze of zwarte dakpannen;</i> - <i>detaillering en ornamenten in samenhang met de bouwstijl.</i>

Middels een principe verzoek (**bijlage**) is onderzocht of het voorliggende plan voldoet aan deze criteria en daarmee aan de redelijke eisen van welstand. Volgens de beoordeling van het bevoegd gezag zijn er geen bezwaren aan de hoofdopzet van het plan.

Conclusie: Voor dit ruimtelijke plan kan worden gesteld dat dit binnen de hiervoor omschreven kaders past.

PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen dat m.b.t. Archeologie aan Libau Steunpunt voor archeologie nader advies gevraagd is omtrent de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied. Op basis van dit advies kwam enkel nog het perceel Grintweg 154 in aanmerking voor een hoge archeologische verwachting.

Mede gezien het feit dat de locatie voorheen bebouwd is geweest en er dus altijd sprake zal zijn van geroerde grond, is volgens de ruimtelijke onderbouwing Archeologisch onderzoek derhalve niet noodzaak voor de uitvoering van dit project.

Ecologie

De projectlocatie was bebouwd, de bebouwing is inmiddels voor de realisatie van de plannen volledig gesloopt. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. Ten gevolge van het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zullen er geen dier- plant- of boomsoorten worden verstoord.

Tegen het bouwplan bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

Watertoets

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid is gericht op de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon drinkwater en diverse vormen van gebruik van water.

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

Uitgangspunt van het nieuwe waterbeheer is het streven naar veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de invulling van het beleid wordt gestreefd naar een integraal afwegingskader. De aanpak van watertekorten, het tegengaan van verdroging en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten.

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

Het plangebied betreft de herontwikkeling van een locatie die in de situatie in het verleden voor een deel bebouwd was. Vanwege het verminderen van de aanwezige bouwmassa zijn er geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het bouwplan.

Geluidshinder

Wanneer er in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning. Dit ten gevolge van omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

Het betreft hier geen nieuw geluidsgevoelige bestemming en ook door realisering van dit project zullen omliggende percelen geen grotere dan wel nadelige gevolgen hebben. Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor de afwijking.

Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Naar aanleiding van het voormalige gebruik van de locatie is ernstige verontreiniging niet te verwachten. Om de bodemkwaliteit vast te stellen is ten behoeve van de Omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek (**bijlage**) zijn geen bezwaren naar voren gekomen die een belemmering vormen voor de beoogde gebruiksfunctie van de kavel (bijeenkomstgebouw).

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden gevoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. De externe veiligheidsaspecten worden getoetst op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele

zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

De belangrijkste pijlers hierbij zijn het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR). Middels het plaatsgebonden risico wordt het overlijdensrisico op de locatie van een individu, die al dan niet aanwezig is, bepaald en middels het groepsrisico wordt de mogelijkheid dat een groep personen binnen het invloed gebied door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt bepaald.

In het plangebied is er geen sprake van een risicovolle inrichting of een activiteit die in het kader van externe veiligheid extra aandacht behoeft. Het plangebied is tevens buiten de PR en GR contouren van andere risicovolle inrichtingen gelegen.

Daarmee hebben externe veiligheidseffecten vanuit de genoemde inrichtingen geen nadere consequenties voor deze ontwikkeling.

Verkeer en vervoer

Aangezien het een bijeenkomstgebouw (Koninkrijkszaal) betreft is het noodzakelijk dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het gebruik heeft een hoog parkeerkencijfer, met vooral een hoge piekbelasting. Op het perceel zullen daarom een 29 parkeerplaatsen aangelegd worden. Dit komt neer op ca. 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats. Hierdoor zullen de omliggende percelen geen overlast hebben en zal op eigen perceel de parkeerbehoefte opgelost worden.

Het aantal parkeerplaatsen dat tot op heden in de plannen is opgenomen, is 29. Dit voldoet aan de CROW norm van 0,12 – 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats. Met een totaal van 150 zitplaatsen (hoofdzaal en bijzaal samen) komt dit op ten minste 18 - 30 parkeerplekken.

Het gebruik van het gebouw richt zich op dit moment tot 2 bijeenkomsten per week, te weten op woensdagavond tussen ca. 18:00 en 22:00 uur en op zondagmorgen van ca 9:00 uur tot 13:00 uur. Tussendoor bestaat de mogelijkheid van korte bijeenkomsten van een 0:30 uur door kleine groepen en jaarlijks zijn er hooguit enkele speciale bijeenkomst voor vieringen en of onderhoud aan het gebouw.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit van kracht. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Aangezien het project feitelijk vervangende nieuwbouw betreft zal de uitvoering hiervan een minimale invloed hebben op de toekomstige luchtkwaliteit. Vandaar dat het project wordt aangemerkt als een klein project, de luchtkwaliteit zal door de uitgevoerde wijzigingen niet 'in betekende mate' verslechteren. Er hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang. Enerzijds zijn dat de totale investeringen in het project. Anderzijds is er in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het

bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

Ten aanzien van de totale investeringen in het project, deze zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente Oldambt. Ten aanzien van de risico-planschade zal de initiatiefnemer met de gemeente Oldambt een planschade-verhaalovereenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is reeds besproken met de verschillende diensten van de gemeente Oldambt. Het initiatief is middels een formeel vooroverleg beoordeeld door gemeente Oldambt.

De (direct) omwonenden van de Kloosterlaan in Winschoten worden uitgenodigd voor een informatie bijeenkomst over de plannen voor de nieuwbouw. Belanghebbenden kunnen zich inschrijven om actief op de hoogte te worden gehouden door de initiatiefnemer. Suggesties van belanghebbenden worden verzameld ter beoordeling voor eventuele verwerking in de planvorming.

Naar aanleiding van het voornemen van de gemeente Oldambt om medewerking te verlenen aan de afwijkingsprocedure zal de ontwerp-omgevingsvergunning worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiertegen kan men eventueel een zienswijze indienen, die zal worden meegewogen in het kader van de definitieve besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is verder geen provinciaal belang of rijks belang aanwezig.

Conclusie

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er door de minimale overschrijding van de vigerende bestemmingsplanregels geen noemenswaardige belemmeringen voor het project ten opzicht van de omgeving. Ook vanuit de overige planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/ of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.

Bijlagen

1. Principe verzoek ruimtelijke inpassing; d.d. 23-10-2019
2. Watertoets Waterschap Hunze en Aa's; d.d. 16-12-2019
3. Presentatie vooroverleg; d.d. 8-10-2019
4. Overzichtstekening A-001; d.d. 31-1-2020
5. Plattegrond begane grond A-100; d.d. 31-1-2020
6. Geveltekening A-200; d.d. 31-1-2020
7. Geveltekening A-201; d.d. 31-1-2020
8. Doorsneden A-300; d.d. 31-1-2020
9. Situatie tekening bestaand AS-080; d.d. 31-1-2020
10. Situatietekening nieuw AS-900; d.d. 31-1-2020
11. Verslag informatiedag nieuwbouw bijeenkomstgebouw; d.d. 16-11-2019
12. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Kloosterlaan 7a; Winschoten; d.d. 23-1-2020