

Kennisgeving ontwerpbesluit Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Burgemeester en wethouders van Oldambt maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens zijn vergunning te verlenen voor het splitsen van een bovenwoning op het perceel **Oldambtplein 8A te 9671 PP Winschoten**.

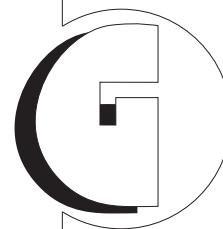
De procedure als omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Winschoten. De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn in te zien op de Afdeling Ruimte & Economie, team Vergunningen en wel elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur.

Het project is ook digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt het plan raadplegen door bij het tabblad ID de plancode in te vullen. De plancode van het plan is: NL.IMRO.1895.02OV3003-0301. Ook de planbestanden zijn hier digitaal te raadplegen.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging kan een ieder schriftelijk zijn **zienswijze** over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000.

Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.



Ruimtelijke Onderbouwing

Onderdeel van:
Aanvraag omgevingsvergunning
Oldambtplein boven 7 en 8 Winschoten

gemeente Oldambt,

Opdrachtgever : Boerma Onroerendgoed b.v.
werk : Papierbaan 41-43 9672BG Winschoten
: splitsing bovenwoning in dubbele
: bovenwoning a.h. Oldambtplein 7-8
: te Winschoten
objectnummer : 12-124
datum : 8 februari 2013

opdrachtgever

Dhr. C.N. Boerma
Boerma Onroerendgoed b.v.

behandelend ambtenaar gemeente Oldambt

Dhr. H. Hommes
Aanvraag nr. gemeente Oldambt
V2012.0529

schrijver ruimtelijke onderbouwing

Dhr. R.W. van der Grijspaarde
Van der Grijspaarde Bouwkundig Ontwerp & Adviesburo

Inleiding

Dit document behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van een bestaande bovenwoning in twee aparte woningen. De aanvraag omgevingsvergunning is bij de gemeente Oldambt ingeboekt onder nummer V2012.0529 en wordt behandeld door de heer. H. Hommes, ambtenaar vergunningverlening van de gemeente Oldambt. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing is één van de indieningsvereisten voor deze aanvraag.

Project

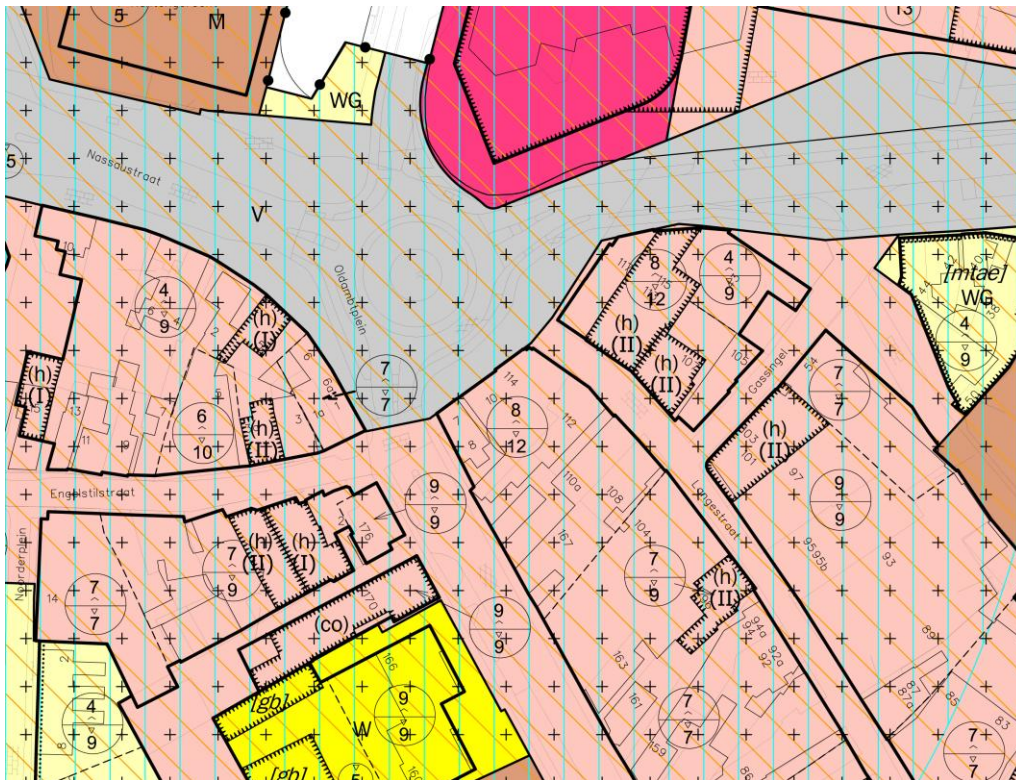
Het pand aan het Oldambtplein nr. 7 en 8 in Winschoten bestaat uit een horecagelegenheid op de begane grond met daar boven een bedrijfswoning bestaande uit twee etages met een totaal oppervlak van ca. 138 m².

Het voorgenomen plan is om de woning te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden van respectievelijk 74 m² op de 1^e etage en 64 m² op de 2^e etage. Beide woningen krijgen een eigen entree welke rechtstreeks van buiten toegankelijk is. Het voorgenomen plan is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Plangebied en bestemmingsplan

De woning en daarmee het plangebied, is gelegen in het centrum van Winschoten. Te midden van het winkelgebied van Winschoten, aan de rotonde op het Oldambtplein, de Venne en aan de Noordzijde bevindt zich, het in aanbouw zijnde, theater de Klinker.

Het plan valt onder het bestemmingsplan "Centrum Winschoten" daterend uit 2 juni 2009 en heeft de bestemming artikel 4 Centrum (C), de bestemmingsomschrijving 4.1. geeft aan dat er uitsluitend gebouwen ten behoeve van een bedrijfs/dienstwoning. In de bouwregels 4.2. staat beschreven dat het aantal woningen mag per bouwvlak niet toenemen, en er mag per bedrijf 1 bedrijfs-/dienstwoning worden opgericht.



Sectie uit de plankaart bestemmingsplan centrum Winschoten 2 juni 2009

bestemmingen



B

Bedrijf



C

Centrum



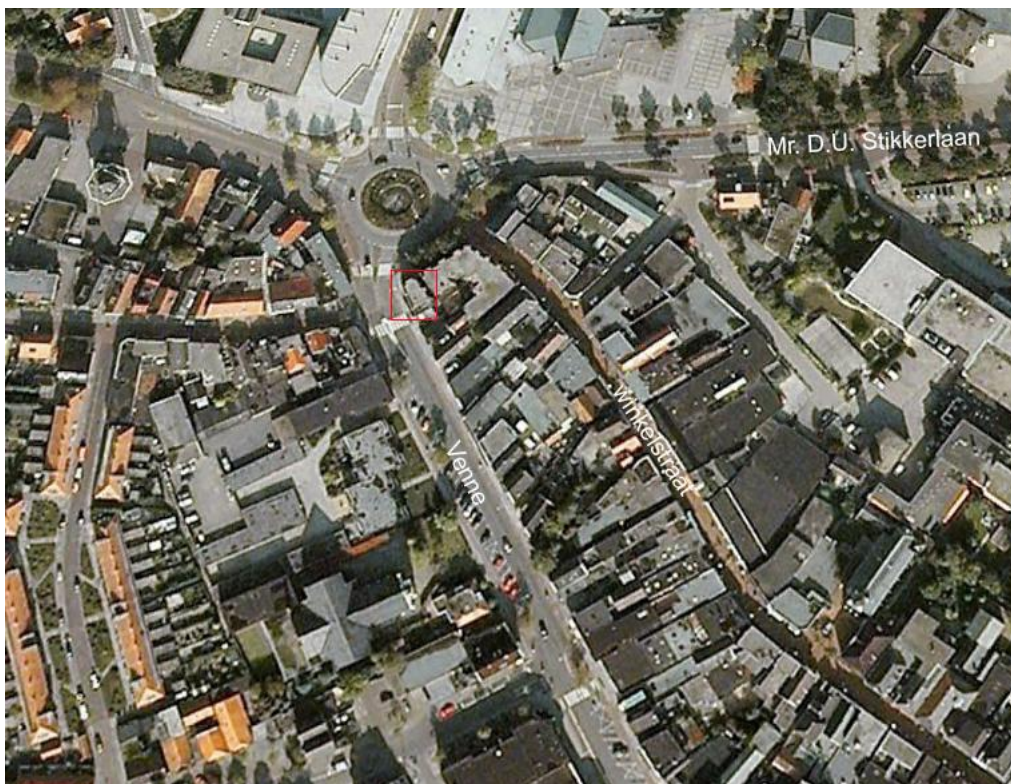
CO

Cultuur en ontspanning

Huidige situatie

Het pand aan het Oldambtplein nr. 7 en 8 in Winschoten dateert uit het begin van de 20^e eeuw. Deze bestaat uit drie etages welke sinds jaar en dag gebruikt wordt als bedrijfspand met bovenwoning. Tientallen jaren heeft Drukkerij J. Bos zich gevestigd in dit pand. Medio 2010 hebben ze dit pand echter verlaten. Door het gedateerde uiterlijk heeft de huidige eigenaar het pand geheel gerenoveerd en het bedrijfsdeel verbouwd tot de huidige vorm. Momenteel is er een horecagelegenheid gevestigd. Op de twee bovengelegen verdiepingen bevindt zich een bestaande bedrijfswoning. Deze woning bestaat uit twee etages met een totaal oppervlak van ca. 138 m². De woning is toegankelijk middels een eigen opgang aan de achterzijde (Venne-kant).

Onderstaand is globaal te zien waar het plangebied zich bevindt.



Bron: Google Earth

Initiatief

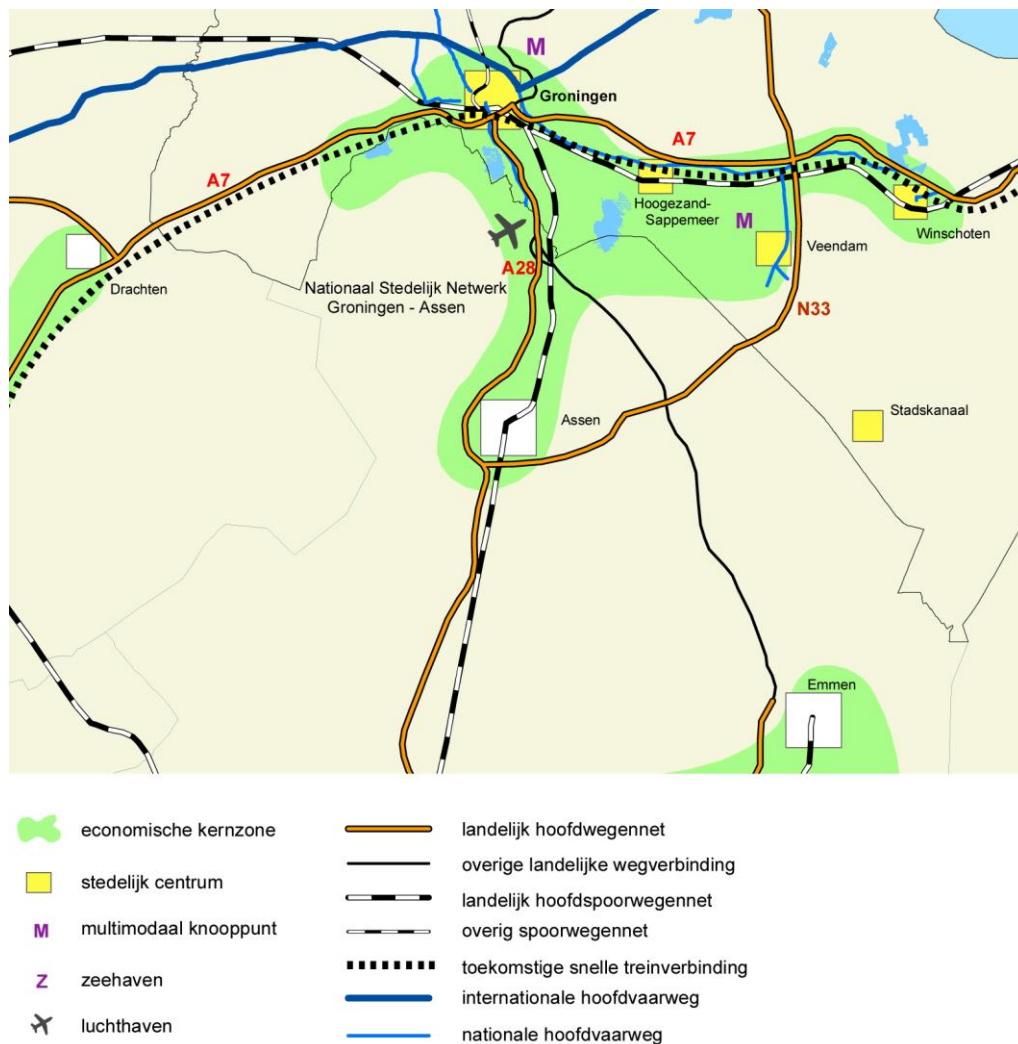
Het pand bevindt zich midden in het winkelhart van Winschoten. Sociale voorzieningen zijn allen op loopafstand gelegen. Met de bouw van het nieuwe theater De Klinker en de naast gelegen supermarkten bevindt het pand zich straks midden in het kloppend hart van Winschoten.

De vraag naar huurwoningen in dit deel van het centrum neemt steeds meer toe, echter de huidige woning wordt als te groot beschouwd. Door het opsplitsen van de huidige woning in twee afzonderlijke woningen voldoen deze wel aan de marktvraag (een woning met eigen voordeur, toilet- en douchevoorzieningen, een woonkamer, twee slaapkamers en een buitenruimte). Op de tekeningen, horende bij deze aanvraag, is de nieuwe indeling te zien van beide woonlagen.

Ruimtelijk, provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 definitief vastgesteld.

De functie van het Omgevingsplan is om richting te geven aan het beleid voor de fysieke leefbaarheid in de provincie Groningen en is bestemd voor de provincie zelf en kade stellend voor gemeenten en waterschappen. De gemeente Oldambt valt onder de POP regio Oost. Een van de Hoofddoelstellingen uit het POP is omschreven in 1.1.3 Sterke steden en vitaal platteland. Winschoten valt ook onder het stedelijk centrum. Het bevorderen van de sociaaleconomische groei, waaronder het verbeteren van kwaliteit van de leefomgeving. Zuinig ruimtegebruik maakt hier ook onderdeel van uit. Om goede woonkwaliteit te realiseren is een aanpassing van de bestaande voorraad woningen noodzakelijk. Door de bestaande woning (voor de huidige markt te grote woning) op te delen in twee afzonderlijke woningen wordt hieraan voldaan.



Figuur 1-1

Economische kernzones en infrastructuur

Ruimtelijk, gemeentelijk beleid

In het toekomst beeld 2025 verwoord in de centrumvisie Winschoten 2025 word 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, zonder gezamenlijke inspanningen van gemeente, corporatie en particuliere investeerders was dit nooit gelukt. Een prachtig voorbeeld van hoe iets `vanzelf' ontstaat wanneer je een goede voedingsbodem creëert. Jongeren kregen door dat je in Winschoten voor weinig geld aangenaam kunt wonen.....`* deze zin sluit perfect aan bij de visie en doelgroep die hier wordt omschreven. De toevoeging van deze extra woning, dus ook het uitnemen van de te grote en dure bestaande woning, past precies in de toekomst die de gemeente hier in beschrijft.

Economische haalbaarheid

Voor de gemeente zijn er bij deze ontwikkeling geen kosten gemoeid. Het pand is in eigendom van de aanvrager. De aanpassingen om de woning te scheiden zijn kostentechnisch zeer laag derhalve wordt dan ook geacht dat het project economisch zeker uitvoerbaar is.

Flora en Fauna

Dit onderdeel is niet van toepassing. Het betreft hier geen uitbreiding van het bouwvlak.

Bodem

Dit onderdeel is niet van toepassing. Het betreft hier geen uitbreiding van het bouwvlak en/of wijziging van functie.

Water

Dit onderdeel is niet van toepassing. Het betreft hier geen uitbreiding van het bouwvlak.

Luchtkwaliteit

Dit onderdeel is niet van toepassing. Het betreft hier geen uitbreiding van het bouwvlak en/of wijziging van functie.

Externe veiligheid

Op de provinciale risicokaart (zie bijlage) staan geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied die risico's met zich meebrengen.

Afweging belangen van derden

De toevoeging van de extra wooneenheid heeft een minimale tot geen invloed op de omgeving. Direct aangrenzende bebouwing aan de noordoostzijde is eigendom van de aanvrager zo ook één van de achtergelegen flats. Verwachting is dat er dan ook geen bezwaar zal komen van direct belanghebbende op deze aanvraag.