

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 veranderen van een bovenwoning tot 3 bovenwoningen op het perceel **Langestraat 110A te 9671 PN Winschoten**.

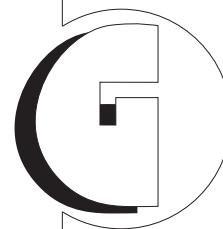
De procedure als omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 20 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Winschoten. De aanvraag en het ontwerpbesluit met 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.1895.02OV3005-0301. 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
Langestraat 110 en 110a in Winschoten

gemeente Oldambt,

Opdrachtgever : Boerma Onroerendgoed b.v.
werk : Papierbaan 41-43 9672BG Winschoten
: splitsing bovenwoning
aan de Langestraat 110 en 110a
te Winschoten
objectnummer : 13-103
datum : 12 juni 2013

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

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 toevoegen van twee extra bovenwoningen aan de Langestraat 110 en 110a in Winschoten. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing is één van de indieningsvereisten voor deze aanvraag.

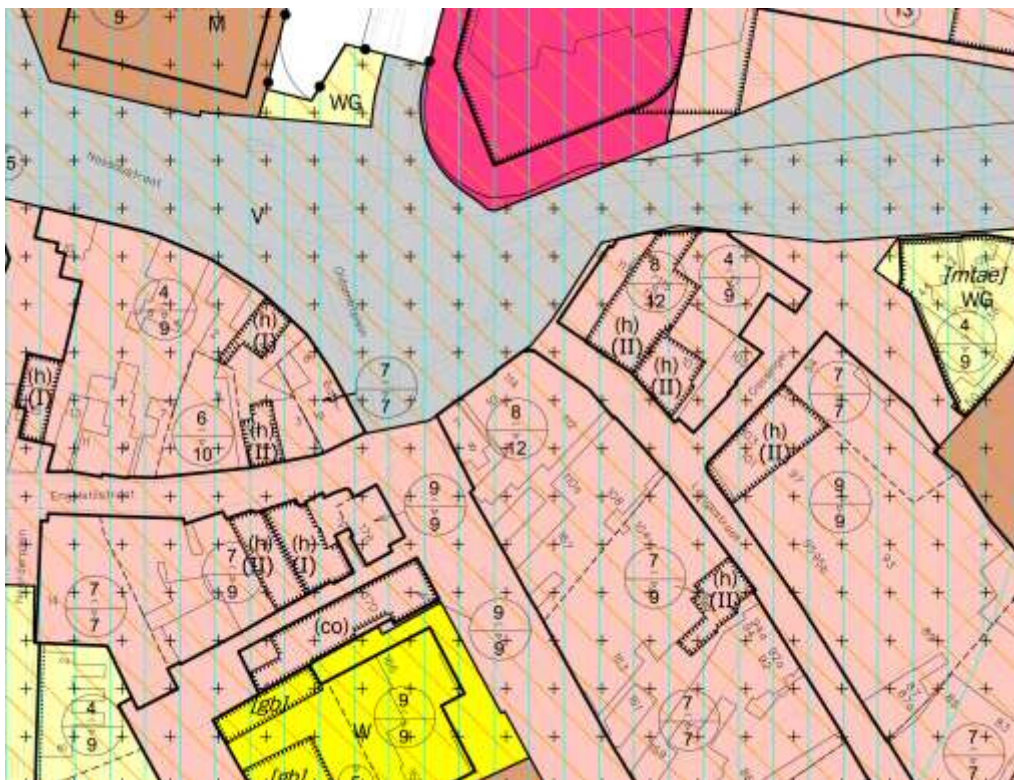
Project

Het pand aan de Langestraat 110 en 110a bestaat deels uit twee lagen met kap op het voorste deel en drie bouwlagen met kap op het achterste deel. De opdeling is als volgt; op de begane grond bevindt zich een winkelunit met de functie detailhandel en een magazijn op de eerste verdieping van aan de achterzijde. De rest van de etages zijn ingericht als bedrijfswoning met bergruimte. Het totale gebruiksoppervlak van de winkel is 196 m², waarvan 141m² winkeloppervlak en 55 m² aan magazijn ruimte. De overige 235 m² wordt toebedeeld aan de woning met berging.

Het voorgenomen plan is om de woning op te delen in drie wooneenheden van respectievelijk 73 m², 94 m² en 46 m². De drie woningen hebben een gezamenlijke hoofd entree welke rechtstreeks van buiten toegankelijk is en hebben allen een afzonderlijke voordeur vanuit de centrale hal. Het voorgenomen plan is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waar per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning of maximaal het bestaand aantal woningen is toegestaan (voor deze strijdigheid is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend)

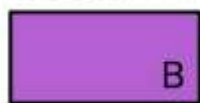
Plangebied en bestemmingsplan

De woning en daarmee het plangebied, is gelegen in het centrum van Winschoten. Te midden van het winkelgebied en de winkelstraat van Winschoten, namelijk; het begin van de winkelstraat aan de noord-oostzijde. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Winschoten" daterend van 2 juni 2009 en heeft de bestemming artikel 4, Centrum (C). De bestemmingsomschrijving 4.1. geeft aan dat er uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van een bedrijfs-/dienstwoning. In de bouwregels 4.2. staat beschreven dat het aantal woningen per bouwvlak niet mag toenemen, tevens mag er per bedrijf maximaal 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 de Langestraat 110 en 110a in Winschoten is niet exact te dateren maar het oudste deel (het achterste deel) zal ergens halverwege de negentiende eeuw gebouwd zijn en is vervolgens diverse keren uitgebreid. De huidige gevel aan de Langestraat dateert uit begin twintigste eeuw. Het pand bestaat uit respectievelijk twee bouwlagen met kap aan de voorzijde en drie bouwlagen met kap aan achterzijde. Het pand is sinds jaar en dag in gebruik als bedrijfspand met bovenwoning. Tot eind van de jaren 60 was het pand in gebruik als slijterij eerst door de firma Fruitema en vervolgens door Middendorp. In de jaren 70 was er een reis- en VVV bureau in gevestigd onder de naam Wijne en Barends, het is in de jaren 80 ook nog in gebruik geweest als kledingzaak waarna er na de jaren 90 diverse zaken in gevestigd zijn geweest waaronder een ijssalon. Als laatste was de winkel wederom in gebruik als kledingzaak. Vanaf 2011 staat het pand leeg. Momenteel word er hard gewerkt om het pand te renoveren en aan te passen aan de normen van de huidige tijd. Inmiddels heeft een ondernemer zich gemeld om de winkelruimte te huren en is het de bedoeling dat deze winkel in oktober zijn deuren zal openen. Op de bovengelegen verdiepingen bevindt zich een bestaande bedrijfswoning. Deze woning bestaat uit twee etages met een totaal oppervlak van ca. 213 m². Volgens de onlangs verleende vergunning word de entree van de bovenwoning verplaatst van intern naar een eigen entree welke ontsloten word middels een trap in de steeg aan de rechterzijde. 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 is gedateerd en niet verhuurbaar. Door het renoveren van het pand, het opsplitsen van de huidige woning in drie afzonderlijke woningen voldoen deze wel aan de marktvraag (een woning met eigen voordeur, toilet- en douchevoorzieningen, een woonkamer, aparte slaapkamer) en is het plan financieel goed te exploiteren. Op de tekeningen, horende bij deze aanvraag, is de nieuwe indeling van woningen te zien.

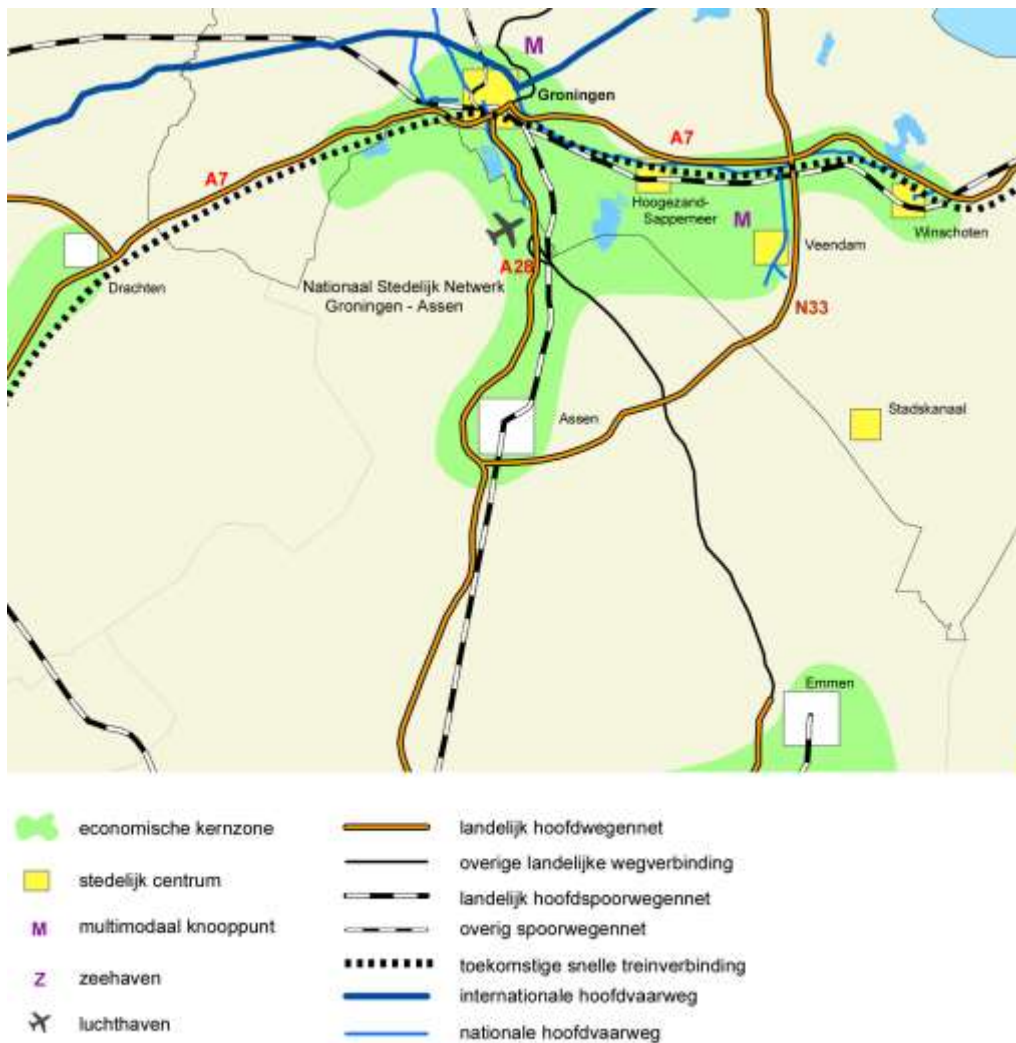
Ruimtelijk, provinciaal beleid

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 kader 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 dit stedelijk centrum. Het bevorderen van de sociaaleconomische groei, waaronder het verbeteren van kwaliteit van de leefomgeving, zuinig ruimtegebruik maakt hier onderdeel van uit. Om goede woonkwaliteit te realiseren is een aanpassing van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. Door de bestaande woning op te delen in drie afzonderlijke woningen is het complete plan (de totale renovatie van het pand) financieel ook haalbaar.

Tezamen met de vaststelling van het Provinciaal OmgevingsPlan is ook een bijbehorende provinciale omgevingsverordening 2009 (POV) vastgesteld welke eind 2009 in werking is getreden. De laatste wijziging dateert van maart van dit jaar. In deze verordening word onder andere richting gegeven waaraan een bestemmingsplan en eventuele wijzigingen en ontheffingen moeten voldoen. Hieruit volgt dat bij een verzoek om ontheffing een ruimtelijke onderbouwing dient te zijn gevoegd, waar onder meer een beschrijving van de activiteit en mogelijke gevolgen van deze activiteit in beschreven staat.

Het plan zal er voor zorgen dat een karakteristiek pand in het hart van het winkelcentrum weer gevuld is en behouden blijft.



Figuur 1-1

Economische kernzones en infrastructuur

Ruimtelijk, gemeentelijk beleid

In het toekomstbeeld 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 doelgroep van de woningen zijn werkenden (stellen) of mogelijk alleenstaande (gescheiden) ouderen met eventueel gedeeltelijk inwonende kinderen. De toevoeging van deze extra woningen, dus ook het uitnemen van de te grote en dure bestaande woning, past dan misschien niet in de krimp die zich in Oost-Groningen voordoet maar wel in de mogelijkheden om deze tegen te gaan of op te vangen. Namelijk het aanpassen van het bestaande woningbestand aan de

huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling en het versterken van de leefbaarheid in de bestaande (stedelijke) gebieden. De voorgenomen huur zal net beneden de subsidie grens liggen wat er voor zal zorgen dat de doelgroep met een lager inkomen voor deze woningen geen belangstelling heeft. Het voorgenomde past in de toekomstplannen die de gemeente voor ogen heeft “van Krimp naar kwaliteit”. Ook het vullen van de leegstaande winkelruimte is door de renovatie mogelijk geworden, wat in de oude situatie niet haalbaar bleek te zijn gezien de lange tijd van leegstand. De komst van het nieuwe cultuurhuis zal hier ook mede een rol in hebben gespeeld. Al met al zal door het aanpassen en invullen van deze winkel- en woonfunctie dit pand weer zijn functie terug krijgen en tevens een mooi aanblik geven in de winkelstraat van Winschoten. Hetgeen ook weer terug komt in het “Actieprogramma Werk, Energie en Leefbaarheid Provincie Groningen en de gemeenten Delfzijl, Oldambt en De Marne”. Hierin word als doel gesteld dat Winschoten ook in de toekomst, na Groningen, de belangrijkste koopstad van de provincie wil blijven. Door de renovatie en verbouw word er weer invulling gegeven aan dit mooie authentieke pand. Dit pand bevind zich aan de noordzijde van het centrum, aan het begin van de winkelstraat en vormt tevens de verbinding tussen het cultuurhuis en het *centrum hart*.

Economische haalbaarheid

Voor de gemeente zijn er bij deze ontwikkeling geen kosten gemoeid. Het pand is in eigendom van de aanvrager.

De totale kosten voor het renoveren van het pand in zijn huidige vorm, winkel met één bedrijfswoning, is economisch niet haalbaar en de aanwezige woning te groot en te duur voor de huidige woningmarkt. Door de woning te splitsen in drie woningen is de exploitatie wel haalbaar en kan voor de woningen een lagere huur gevraagd worden. Doordat de werkzaamheden, voor het renoveren en aanpassen van de winkelruimte, reeds in gang zijn gezet heeft er zich spontaan een geïnteresseerde ondernemer gemeld die optie heeft genomen en al in oktober zijn deuren wil gaan openen.

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 directe nabijheid van het plangebied die risico's met zich meebrengen. De locatie bevindt zich binnen de invloed 's gebieden voor groepsrisico van 1500 m¹ van de railverbinding Bad Nieuweschans-Groningen en van 2720 m¹ van JPB Logistics. Binnen de locatie is geen sparke van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor realisering van het project.

Afweging belangen van derden

De toevoeging van de extra wooneenheden heeft een minimale tot geen invloed op de omgeving. Direct aangrenzende bebouwing aan de oostzijde is eigendom van de aanvrager en één van de achtergelegen flats aan de Venne zijde. De directe omgeving is door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de plannen. Het weer bewoonbaar maken en het toevoegen van de extra woningen zal bijdragen aan de sociale controle en leefbaarheid in de omgeving.

