

# Bestemmingsplan Zuidwending 8, Veendam

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Bestemmingsplan "Zuidwending 8, Veendam"

Bestemmingsplan: Zuidwending 8, Veendam  
IDN: NL.IMRO.0047.01BPZuidwending8-0401  
Status: Vastgesteld  
Datum: November 2021



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	10
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>11</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	16
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>19</b>
5.1	GELUID .....	19
5.2	BODEMKWALITEIT .....	19
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	20
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	21
5.5	MILIEUZONERING .....	24
5.6	GEUR.....	26
5.7	ECOLOGIE .....	27
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	28
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	29
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>31</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	31
6.2	WATERPARAGRAAF .....	32
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>33</b>
7.1	INLEIDING .....	33
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	33
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	34
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>36</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>37</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	37
9.2	INSpraak .....	37
9.3	ZIENSWIJZEN .....	37
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>38</b>
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT .....	39

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

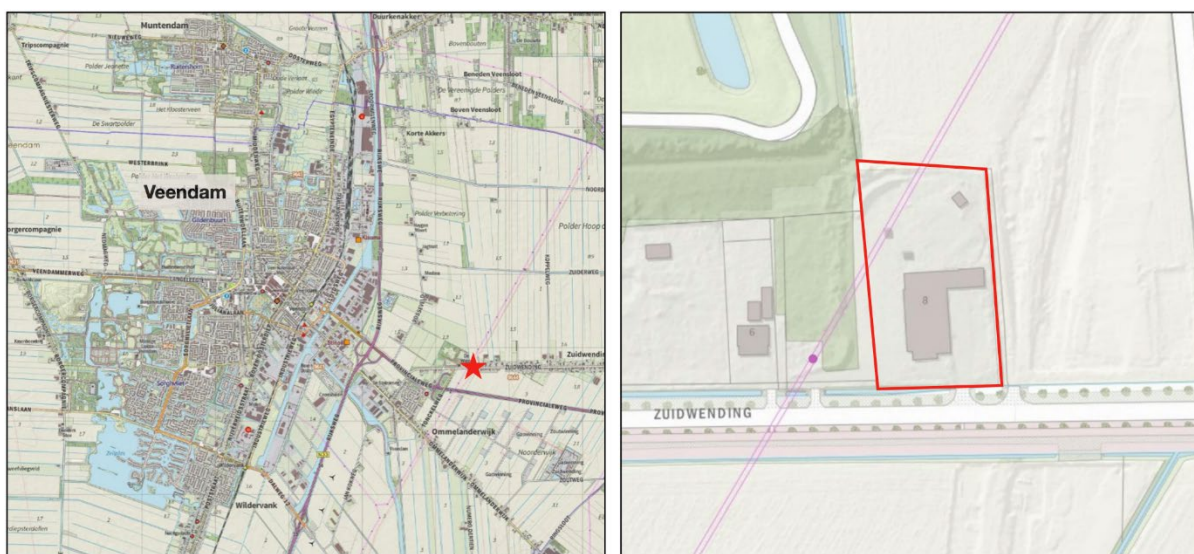
### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Zuidwending 8 in Veendam (hierna: het plangebied). Op deze locatie, gelegen in het buitengebied, is de bebouwing van een voormalig erotisch massagesalon met een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het gaat om één groot hoofdgebouw. De bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn al enige tijd beëindigd en de bebouwing staat sindsdien leeg. De locatie geeft een verpauperde indruk. Om in de toekomst leegstand en verpaupering in het buitengebied te voorkomen bestaat de wens om het plangebied aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden.

Het regulier bewonen van de bebouwing als burgerwoning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bestemming 'cultuur en ontspanning' moet worden omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarin wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Zuidwending 8 ligt ten oosten van de stad Veendam en in het buitengebied van de gemeente Veendam. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Veendam, sectie N, nummer 381. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Veendam en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zuidwending 8, Veendam" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0047.01BPZuidwending8-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

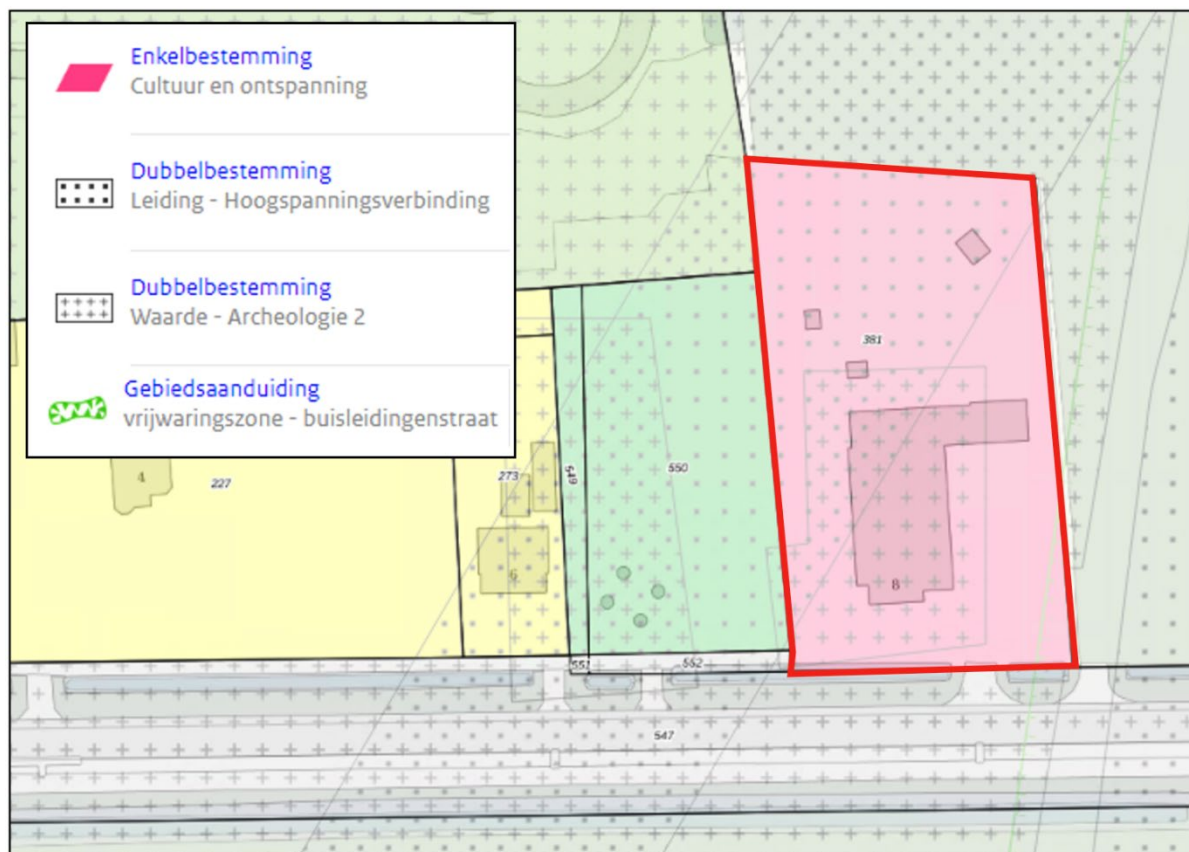
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Veendam 2019". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam op 28 oktober 2019.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Veendam 2019" opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met de rode omlijning.



### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het "Veegplan Buitengebied Veendam 2019" de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Verder geldt voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – buisleidingenstraat'. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en de gebiedsaanduiding ingegaan.

#### Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor een seksinrichting en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met de daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het bedrijf geldt onder andere dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte aan gebouwen mag bedragen. De

goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 5 m en 9 m bedragen. Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan één per bedrijf.

#### Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende belemmeringenstrook en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Waarde – Archeologie 2

De voor gebieden van archeologisch belang ('Waarde - Archeologie 2') aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### Waarde – Archeologie 3

De voor gebieden van archeologisch belang ('Waarde - Archeologie 3') aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### Vrijwaringszone – buisleidingenstraat

De voor 'Vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor een voorkeurstracé voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang zoals bedoeld in titel 2.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

### **1.4.3 Strijdigheid**

Het gebruiken van het plangebied voor reguliere woondoeleinden past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bestemming 'cultuur en ontspanning' moet worden omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Veendam beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied aan de Zuidwending 8 ligt in het overgangsgebied van de stad Veendam naar het buitengebied. Ten westen van het plangebied bevinden sportvelden- en accommodaties en op grotere afstand de bebouwde kom van Veendam. Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Zuidwending. Deze lintbebouwing strekt zich uit in oostelijke richting. Binnen dit bebouwingslint bevinden zich woonpercelen en enkele agrarische bedrijven. Verder wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een overzichtelijke structuur met uitgestrekte landbouwgronden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de nabije omgeving is de Zuidwending.

Het plangebied omvat bebouwing van een voormalige erotische massagesalon en omliggende gronden. De bebouwing bestaat uit een groot woonhuis aan de voorzijde en aaneengebouwde voormalige bedrijfsruimtes. Achter de bebouwing bevindt zich enkele bijgebouwen en een tuin met een zwembad. Het overige terrein rondom de bebouwing is ingericht als parkeervoorziening. Het perceel wordt met een in- en uitrit ontsloten op de Zuidwending.

In afbeelding 2.1 en afbeelding 2.2 is met een luchtfoto en een straatbeeld de bestaande situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto aangeduid met de rode omlijning.







Afbeelding 2.2      *Straatbeeld plangebied (Bron: initiatiefnemer)*

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om het plangebied aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Hiertoe dient de huidige bestemming te worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Het hoofdgebouw met daarin de bedrijfswoning wordt volledig omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het gaat om een functiewijziging. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen.

In dit geval is er slechts sprake van in pandige werkzaamheden om alle bestaande bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfsruimten) te kunnen gebruiken als een ruime woning. De voormalige (in pandige) sauna blijft bijvoorbeeld behouden als een onderdeel van de woning. De gronden rondom de bebouwing worden in gebruik genomen als tuin.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming 'cultuur en ontspanning' verwijderd. De bedrijfsactiviteiten van de erotische massagesalon worden daarmee permanent beëindigd. Een woonfunctie is qua gebruik passend binnen het bebouwingslint aan de Zuidwending. Het plangebied wordt daarmee voorzien van een duurzame vervolgfunctie, die qua karakter goed past in de directe omgeving en in het buitengebied van de gemeente Veendam.

### 3.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaan door een nieuwe ontwikkeling.

#### 3.2.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming 'cultuur en ontspanning' omgezet naar een woonbestemming. De bebouwing, waaronder de bestaande bedrijfswoning, wordt daarbij in gebruik genomen als een reguliere burgerwoning. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling heeft juist een positieve invloed op de bestaande verkeerssituatie, aangezien de voormalige functie een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan een regulier woonperceel. De ontsluiting op de Zuidwending wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitrit op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze plaatsvinden. Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

#### 3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)

#### 4.1.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. In het SVIR is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### 4.1.2.2 Besluit Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro)

Per 1 oktober 2012 zijn onder meer voor het hoofdwegennet (HWN), de (Wijziging van) Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro/Rarro) van kracht geworden. Deze stellen vanuit nationaal perspectief grenzen aan de toelaatbaarheid van wijzigingen in nieuwe bestemmingsplannen ten opzichte van de plannen die golden op het moment van inwerkingtreding. De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro. Zolang er geen Tracébesluit (TB) is voor de uitbreiding van infrastructuur hebben deze reserveringen een verplichtend karakter.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### 4.1.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Barro en de Rarro

Wat betreft Besluit het Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro). In paragraaf 4 'Voorkeurstracés buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' van de Rarro is opgenomen in artikel 4.1 (aanwijzing voorkeurstracés):

*Als voorkeurstracés met aan weerszijden daarvan een zoekgebied als bedoeld in artikel 2.9.2, eerste lid, van het besluit, worden aangewezen de tracés en zoekgebieden die zijn opgenomen in bijlage 19. De geometrische plaatsbepaling van de voorkeurstracés en zoekgebieden is vastgelegd in een GML-bestand bij deze regeling.*

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen de begrenzing van een voorkeurstracé voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wat betreft het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening'. In artikel 2.9.4. van het Barro is opgenomen:

Artikel 2.9.4. (belemmerende activiteiten):

*Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen het voorkeurstracé laat, ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeurstracé geldende bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten toe die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang.*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een belemmerende activiteit. Geconcludeerd wordt er geen nationale belangen worden geschaad zoals vervat in het Barro en de Rarro.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

**bestaand stedelijk gebied:** 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

**stedelijke ontwikkeling:** 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

#### 4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien er geen woning wordt toegevoegd en er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat uitsluitend om een functiewijziging zonder toename van bebouwingmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

#### 4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

### 4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

#### 4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie provincie Groningen is op 1 juni 2016 vastgesteld. Sindsdien is de visie een aantal keer gewijzigd en geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. De visie bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

#### **Ruimte**

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

#### **Natuur landschap**

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

#### **Water**

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

#### **Mobiliteit**

9. Bereikbaarheid

#### **Milieu**

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie. De ontwikkeling besloten in dit bestemmingsplan heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en het belang 'ruimtelijke kwaliteit'.

#### 4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

#### **Stedelijk gebied**

Onder stedelijk gebied wordt verstaan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

#### **Woningvoorraad**

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut.

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 met gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Hiervoor dienen gemeenten in regionaal verband een visie op te stellen. Bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Bij voorkeur maakt de visie deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel.

#### 4.2.1.4 Toetsing aan de omgevingsvisie

De locatie van het plangebied wordt in de provinciale omgevingsvisie aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in een functiewijziging van bestaande leegstaande bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het buitengebied. Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, niet aangetast. De bestaande bebouwing, inclusief bestaande bedrijfswoning, wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Verder is er geen sprake van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Met het voornemen wordt verpaupering en leegstand voorkomen en daarmee een bijdrage geleverd aan de (ruimtelijke) kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het exploiteren van een erotische massagesalon permanent beëindigd. Gelet op de ligging van het plangebied en de ruimtelijke impact van een woonfunctie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een inpassing van een passende en logische ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie van de Provincie Groningen.

#### **4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening**

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld in 2016. Sindsdien is de omgevingsverordening in partiel gewijzigd dan wel geactualiseerd. De meeste recente actualisatie is van februari 2021. In de verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening relevant.

#### 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 woningbouw mogelijkheden 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 nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

##### 4.2.2.1 Toetsing aan de omgevingsverordening

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het hoofdgebouw op de locatie met daarin de bedrijfswoning wordt volledig omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het gaat om een functiewijziging. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning aan de woonvoorraad.

De bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. Met dit plan krijgt een leegstaand pand een duurzame en passende vervolgfunctie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

#### 4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie gemeente Veendam

##### 4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Veendam heeft op 16 februari 2015 de Structuurvisie Veendam vastgesteld. De structuurvisie geeft een ruimtelijk overzicht van bestaande visies en plannen om zo in de toekomst op samenhangende en integrale wijze de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen. Een uitvoeringsparagraaf is opgenomen waarin aangegeven wordt hoe ontwikkelingen verwezenlijkt kunnen worden.

Het samenhangend en integraal toekomstbeeld is verder uitgewerkt een visiekaart. Op basis van deze kaart ligt het plangebied binnen een lintstructuur, waarbij wordt gestreefd naar verdichting van deze lintbebouwing. Hierna wordt dan ook nader op dit thema ingegaan.

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het de visiekaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met een gele ster.





#### 4.3.1.2 Verdichting linten

De lintstructuren zijn beeldbepalend in de identiteit onder andere de Zuidwending. Voor een belangrijk deel ligt de structuur door de functie wonen vast. Bewoners mogen ondergeschikte veranderingen doorvoeren in de vorm van aanbouwen en bijgebouwen, maar deze veranderingen dienen aan de voorzijde bij te dragen aan het herkenbaar houden van deze linten als identiteitsdragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Op andere plekken in de linten is sprake van (voormalige) bedrijfsbebouwing, zijn er open plekken of kan sprake zijn van woninguitbreiding. Vervangende nieuwbouw blijft mogelijk. Er wordt niet op voorhand gesteld dat verdichting niet mogelijk is. Zo kan startende bedrijvigheid aan huis worden toegelaten om de levendigheid in de linten te versterken. Wel moet worden voorkomen dat het lint 'dichtslibt'. Dit om de leefbaarheid op peil te houden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Randvoorwaarde is wel dat deze ontwikkeling geen belemmeringen voor de landbouw oplevert.

#### 4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie gemeente Veendam

In dit geval is er sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing in het bebouwinglint van de Zuidwending. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor de openheid van het lint op de locatie van het plangebied behouden blijft. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het exploiteren van een erotische massagesalon permanent beëindigd. De vervolfunctie, een reguliere burgerwoning, past qua aard en omvang beter in het bebouwinglint dan een dergelijke salon. De leefbaarheid wordt hiermee verbeterd. Er is daarnaast geen sprake van belemmeringen voor de landbouw. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 5.5 'milieuzonering' en paragraaf 5.6 'geur'.

## 4.3.2 Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam

### 4.3.2.1 Algemeen

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam verwoordt het gemeentebestuur zijn visie op het toekomstbestendig houden van de bestaande woningvoorraad en de voornamelijk kwalitatieve nieuwbouw die als afgeleide daarvan nodig is. De gemeente wil door middel van nieuwbouw inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Centraal staat hierin de uitspraak in het Coalitieakkoord "Iedereen in Veendam moet geschikte woonruimte kunnen vinden die aansluit bij de eigen behoefte".

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam is de woningbehoefte die naar voren komt uit de regionale huishoudensprognose 2016 en het regionaal woningmarktonderzoek 2017, als uitgangspunt genomen. Dit is in lijn met de afspraken die in de regio met provincie woningcorporaties en gemeenten in Oost-Groningen zijn gemaakt en vastgelegd in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

Voor de periode van 2019-2023 gaat de gemeente uit van een minimale toevoeging van 105 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente om de huishoudensgroei te faciliteren, want dit correspondeert met de verwachte huishoudensgroei volgens de prognose en volgens het woningmarktonderzoek.

### 4.3.2.2 Bestaande woningvoorraad

In de komende jaren ligt een belangrijke opgave in het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om het verduurzamen van de voorraad, de opgave die het langer zelfstandig wonen met zich meebrengt en het tegengaan van verkrotting van de voorraad.

### 4.3.2.3 Tegengaan verkrotting en omzetten leegstand winkelpanden tot woningen

De gemeente constateert dat de kwaliteit van bepaalde delen van onze voorraad onder druk staat. Een (bepoort) deel van de woningvoorraad staat structureel leeg en bij een aantal van deze woningen is er sprake van zeer gebrekkig onderhoud. Dit kan leiden tot verkrotting en verpaupering van woningen, hetgeen een negatief effect heeft op het aanzicht van de straat of buurt. Deze 'rotte kiezen' willen de gemeente tegengaan, omdat de leefbaarheid hier zeer onder te lijden heeft. Met name het particulier bezit is in dit verband het aandachtspunt. Dit vraagt vaak om creatieve oplossingen.

De gemeente gaat in overleg met de eigenaren van leegstaande winkelpanden in de periferie van het centrale winkelgebied teneinde deze (qua bestemming) om te zetten in woningen.

### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam

In dit geval wordt de leegstaande bebouwing (met daarin de bedrijfswoning) van een erotische massagesalon omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het perceel krijgt een woonbestemming waarbij de bestaande bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als een reguliere burgerwoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning aan de woonvoorraad. Tot slot wordt met de functiewijziging leegstand voorkomen en wordt de leefbaarheid in het plangebied en omgeving versterkt. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het woonbeleid van gemeente Veendam.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van het plangebied van 'cultuur en ontspanning' naar wonen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving (bijv. bouwverordening) gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. Als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. Als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;

3. Als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd);
4. Als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II (bouwverordening).

### 5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het 'niet wederrechtelijke gebruik' wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie 'wonen/verblijf', wijzigt immers niet. Bovendien is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bodemingrepen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande dan ook niet noodzakelijk.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen/Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer

De luchtkwaliteitsregels zijn in de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen in Titel 5.2. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd.

In Titel 5.2 Wet milieubeheer en de bijbehorende bijlage 2 bij de Wet milieubeheer zijn grens- en richtwaarden gesteld aan de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht op leefniveau.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheden, die zijn opgesomd in artikel 5.16 lid 2, als aannemelijk gemaakt kan worden dat voldaan wordt aan (minimaal) één van de volgende criteria:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. er is - al dan niet per saldo - geen verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekenende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake een toevoeging en/of slopen van de bebouwing, maar het herinrichten en herbestemmen van een bestaande bebouwing. Daarnaast komt bij deze herbestemming een groot deel van het voormalige bestemmingsverkeer (massagesalon) te vervallen, waardoor er per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit optreedt. Hierdoor wordt voldaan aan één van de gronden van toetsingscriteria uit artikel 5.16 lid 1 voor de uitoefening van de bevoegdheid uit 5.16 lid 2.

Verder kan er worden gesteld dat bij deze herbestemming niet hoeft worden aangemerkt als gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### 5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.4 Externe veiligheid

#### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

## 5.4.2 Situatie in het plangebied

### 5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe omlijning.



#### Buisleidingen Nederlandse Gasunie B.V.

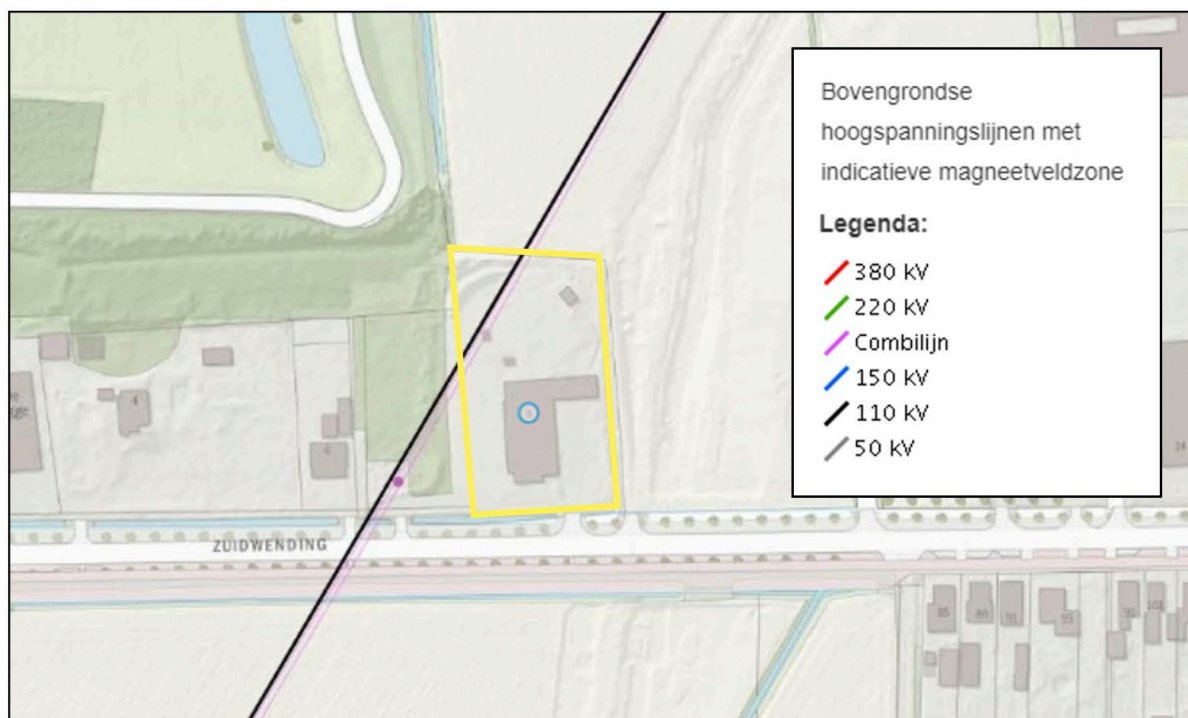
Zoals in afbeelding 5.1 is weergegeven, ligt het plangebied nabij gasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. Deze buisleidingen hebben een maximale uitwendige diameter van 1.219 mm en een werkdruk van maximaal 79,90 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 100% letaliteitsgrens op 220 meter. Het plangebied ligt binnen deze afstand.

In dit geval is er echter sprake uitsluitend sprake een functiewijziging waarbij sprake is van een afname van de populatiedichtheid in het plangebied. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als een reguliere burgerwoning en de bedrijfsactiviteiten van de erotische massagesalon worden permanent beëindigd. De voorgenomen functiewijziging voorziet per saldo dan ook in een afname van het aantal personen dat ter plaatse verblijft. Daarmee is er sprake van een afname van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde kan immers niet stijgen nu er planologisch gezien sprake is van een afname van de personendichtheid. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en in meerdere richtingen te ontvluchten, mocht er zich een calamiteit voordoen.

### Hoogspanningslijn

Over een deel van het plangebied loopt een hoogspanningslijn. Het gaat om de hoogspanningslijn met lijncode FE030 met een spanning van 110 kV. In dit geval is uitsluitend sprake een functiewijziging waarbij sprake is van een afname van de populatiedichtheid in het plangebied. Bovendien bevindt de lijn zich niet direct boven het gebouw, maar in de noordoostzijde van de achtertuin. De belangrijkste verblijfvertrekken in de woning bevinden zich hoofdzakelijk aan de voorzijde van het pand. In afbeelding 5.2 is de ligging van de hoogspanningslijn weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een gele omlijning.



In dit geval wordt de geldende dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' overgenomen in dit bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming waarborgt dat geen afbreuk mag worden gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Daarnaast is in deze bestemming onder meer opgenomen dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (buisleiding Gasunie);
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.



Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Veendam, in een gebied waar geen sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies. Daarnaast wordt opgemerkt dat middels voorliggend bestemmingsplan de huidige bestemming 'cultuur en ontspanning' wordt verwijderd, waardoor de bijbehorende milieubelastende activiteiten permanent komen te vervallen. Er is daardoor zelfs sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval wordt de woning binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied komen naast woonfuncties hoofdzakelijk agrarische (bedrijfs)bestemmingen voor (Zuidwending 14 en Zuidwending 20). Verder bevindt zich ten noordwesten van het plangebied een sportbestemming (Zuidwending 2 A t/m 2 B). Op basis van het geldende planologische regime zijn binnen de agrarische- en sportbestemmingen milieubelastende functies toegestaan.

#### Sportbestemming (Zuidwending 2 A t/m 2 B)

Op basis van het geldende planologische regime zijn op deze locatie sportvelden toegestaan. In dit geval gaat het om het sportpark Ommelanderswijk Zuidwending met een voetbalclub, een wielervedbaan en een schaatsvereniging. Een dergelijke toegestane functie sluit voor wat betreft de VNG-uitgave het beste aan bij de

functie 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. Deze functie wordt aangemerkt als milieucategorie 3.1, waarbij voor een rustige woonwijk een grootste richtafstand geldt van 50 meter voor het aspect 'geluid'. In dit geval bedraagt de afstand tussen de grens van de sportbestemming en de uiterlijke situering van de gevel van de woning in het plangebied circa 25 meter. Strikt genomen wordt niet aan de richtafstand wordt voldaan.

In dit geval is een kleinere richtafstand te verantwoorden. Het gaat in dit geval een kleinschalig sportpark zonder grote parkeerterreinen en tribunes. Het plangebied grenst aan dat deel van het sportpark dat in de huidige situatie in wordt gebruikt als een wielervedbaan. De schaatsvereniging en de voetbalclub (met doorgaans hogere geluidsbelasting) bevinden zich op een veel grotere afstand van respectievelijk 250 en 370 meter. Gelet op de logische bestaande indeling van het sportpark is het niet aannemelijk dat in de nabije toekomst de indeling van dit sportpark zal veranderen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de VNG-uitgave wordt uitgegaan van een sportpark met verlichting. Daar is in dit geval geen sprake van. In de avonduren zal de geluidsbelasting dus tot een minimum beperkt blijven. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor wat betreft de sportbestemming ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Agrarische bedrijven Zuidwending 14 en Zuidwending 20**

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Concreet gaat het om de intensieve veehouderijen aan de Zuidwending 14 en de Zuidwending 20. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 (geur) nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. In dit geval bedraagt de afstand tussen de grens van de agrarische bouwvlakken en de uiterlijke situering van de gevel van de woning tenminste 150 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

#### **5.5.4 Conclusie**

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.6 Geur**

#### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een geurgevoelige functie, namelijk een reguliere burgerwoning. In de nabijheid van het plangebied liggen twee intensieve veehouderijen. Voor deze veehouderijen gelden geen vaste afstanden, maar geuremissiecontouren.

In dit geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en de veehouderij aan de Zuidenwending 14 circa 150 meter. De intensieve veehouderij aan de Zuidwending 20 bevindt zich op circa 290 meter afstand. Gezien deze afstand tussen de veehouderijen en het plangebied wordt verwacht dat in ter plekke van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd wordt dit agrarische bedrijf niet beperkt, aangezien er in het plangebied reeds sprake is van een gevoelige functie (de bedrijfswoning). Dit temeer omdat in alle gevallen reeds aanwezige geurgevoelige functies (o.a. wonen) van derden dichter op de aanwezige veehouderijen zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de veehouderijen. Bovendien wordt de bestaande bedrijfswoning in het plangebied reeds beschermd tegen agrarische bedrijven, met de voorgenomen functiewijziging verandert dit niet.

Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat en aanzien van het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op circa 15 kilometer afstand.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is in voorliggend in het uiterste geval sprake van zeer tijdelijke inpassende werkzaamheden. Er is dan ook geen sprake van het inzetten van zware mobiele werktuigen tijdens de aanlegfase. Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de enkelbestemming 'cultuur en ontspanning' wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiermee is het in de toekomst enkel mogelijk het plangebied te gebruiken ten behoeve van het wonen, waarmee de mogelijkheden tot het exploiteren van een erotische massagesalon komt te vervallen. Een dergelijke functie kent doorgaans een (veel) hogere verkeersgeneratie dan een woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook afnemen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, wat tot een vermindering van de stikstofdepositie leidt.

De beoogde herontwikkeling heeft géén negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 9,7 kilometer afstand.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### 5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.2.1 *Situatie plangebied*

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het slopen van gebouwen, het dempen van watergangen of het verwijderen van groenstructuren. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en fauna als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is geen sprake. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden.

Gelet op het vorenstaande wordt een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen. Het gaat een functiewijzing van bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De huidige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan om in de toekomst het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden te waarborgen.

### 5.8.2 **Cultuurhistorie**

#### 5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

### 5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 **Besluit milieueffectrapportage**

### 5.9.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op circa 15 kilometer afstand. Gelet de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het feit dat het middels voorliggend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan wordt om in het plangebied te wonen en de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is er geen sprake van een negatief effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingstraject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 Beleid provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming van grote delen van de provincie Groningen welke liggen onder de zeewaterspiegel is een belangrijke pijler. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken zijn een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

#### 6.1.4 Beleid waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Hunze en Aa's geeft een positief wateradvies.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, etc.).

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*  
Dit artikel is opgenomen om bestaande maatvoeringen en afstanden als planologisch toegestaan te beschouwen. Dit vanwege het feit dat er in dit geval sprake is van bestaande (te verbouwen) bebouwing in het plangebied.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
In dit artikel zijn de algemene regels voor een aan huis verbonden beroep, een Bed and breakfast voorziening en strijdig gebruik opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de regels behorende bij de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – buisleidingenstraat’ geregeld. Deze gronden zijn mede aangewezen voor een voorkeustracé voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om een vervangende woningbouw te realiseren.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel zijn afstemmingsregels ten aanzien van de welstandstoets en het parkeren.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Qua systematiek van de regels is aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam 2019”.

### **Wonen (Artikel 3)**

In voorliggend geval is ter plaatse van plangebied de enkelbestemming ‘Wonen’ toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één. De woning mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding (Artikel 4)**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat op de gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding mogen worden gebouwd.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **Waarde - Archeologie 2 (Artikel 5)**

De voor gebieden van archeologisch belang aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd.

### **Waarde - Archeologie 3 (Artikel 6)**

De voor gebieden van archeologisch belang aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd.

## HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Veendam. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Groningen

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie Groningen niet noodzakelijk geacht. In hoofdstuk 4 is reeds aangetoond dat het initiatief pas binnen de beleidskader van de provincie.

#### 9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 16 september tot en met 28 oktober 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Voor de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt verwezen naar de reactienota bij het vaststellingsbesluit.

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1      Watertoetsresultaat**