

**Bestemmingsplan Veendam Centrum,
Kerkstraat West**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

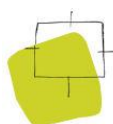
**Bestemmingsplan Veendam Centrum,
Kerkstraat West**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

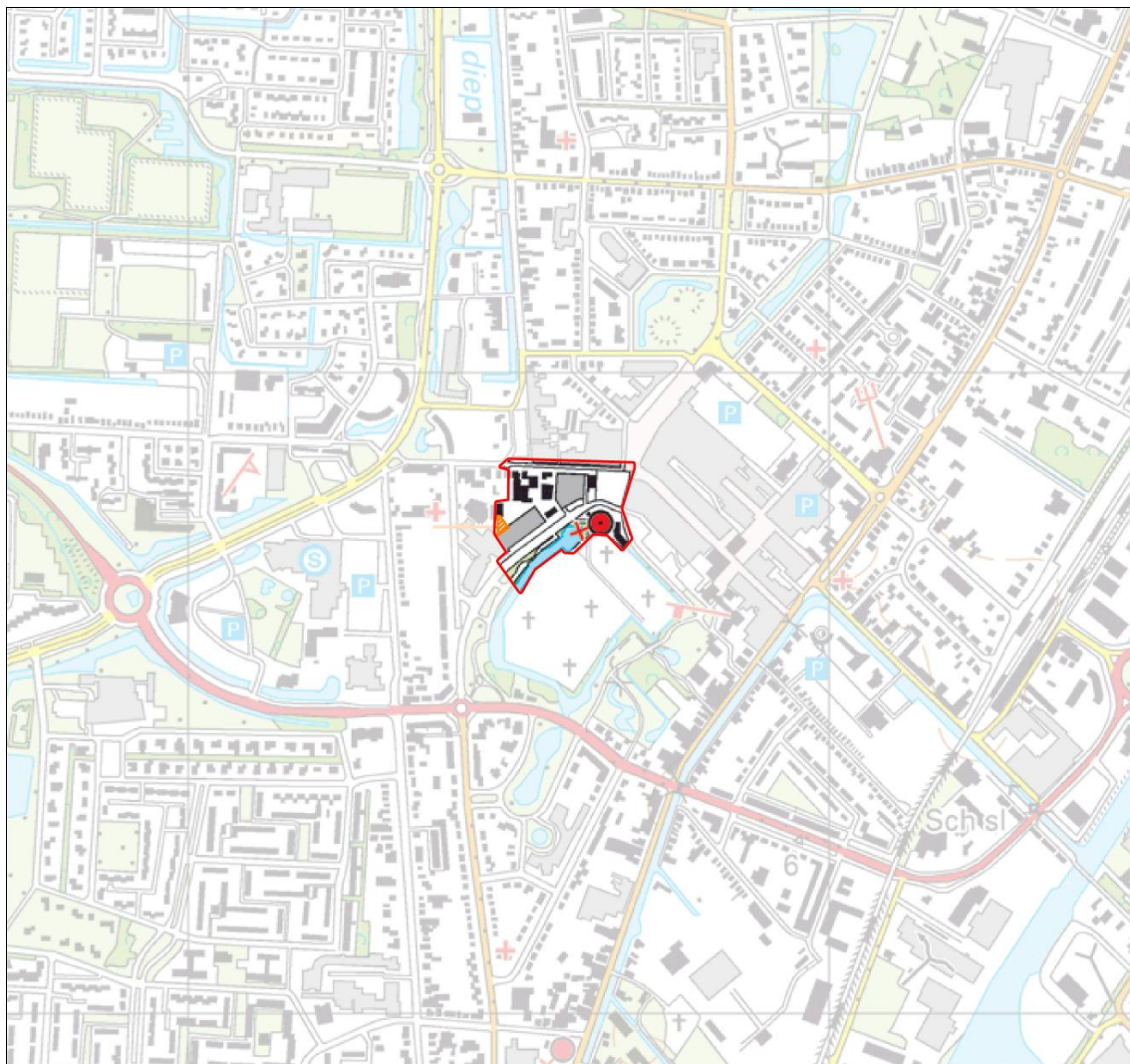
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

24 september 2012
Projectnummer 253.00.02.78.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Veendam, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.5	Beleid Waterschap	23
3	Huidige situatie en planbeschrijving	25
3.1	Ontstaansgeschiedenis	25
3.2	Historische identiteit	25
3.3	Oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur	26
3.4	Bebouwingsgeschiedenis	26
3.5	Ruimtelijke kwaliteit	27
3.6	Huidige situatie winkelgebied	27
3.7	Functionele en planologische situatie	28
3.8	Programma en doelgroepen	29
3.9	Inrichting	31
3.10	Ontsluiting en parkeren	32
4	Randvoorwaarden	37
4.1	Wegverkeerslawaaï	37
4.2	Industrielawaai	37
4.3	Spoorweglawaaï	37
4.4	Milieuzonering	38
4.5	Bodem	38
4.6	Ecologie	42
4.7	Externe veiligheid	46
4.8	Luchtkwaliteit	47
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	50
4.10	Watertoets	51
4.11	M.e.r.-beoordelingsplicht	53
4.11.1	Toets planMER-plicht	54
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
4.11.3	Conclusie ten aanzien van MER	55
5	Juridische vormgeving	57
5.1	Algemeen	57
5.2	Planvorm	58
5.3	Bestemmingen	58
5.4	Handhaving	59

6	Uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

Inleiding



Sinds 2002 is de gemeente bezig met de (her)ontwikkeling van het centrum. De onderlegger van deze ontwikkeling is het Masterplan Centrum Veendam. In het masterplan zijn zeven gebieden genoemd. Per deelgebied zijn concrete projecten benoemd. Een aantal van deze projecten is inmiddels gerealiseerd; zoals het Cultuurcentrum van Beresteyn, het Museumplein, Van Trein naar Plein, de Blauwe Loper, de Kades aan de Molenstreek en het verplaatsen en restaureren van de Wilkensfontein.

AANLEIDING

Een van de deelprojecten van het masterplan is Kerkstraat West. Het betreft de herbestemming van het gebied omvattende het westelijke deel van de Kerkstraat, het Kerkplein, een deel van de J.G. Pinksterstraat, de J. Kazemierstraat en het Prins Hendrikplein/Beneden Westerdiep.

KERKSTRAAT WEST

Naar aanleiding van de discussie over de verwijdering van de luifels in de Kerkstraat is in 2008 onderzoek verricht naar de versterking van het centrum van Veendam. De conclusie was dat het kernwinkelgebied ook in de toekomst wordt gevormd door het bestaand winkelrondje Kerkstraat Midden, Museumplein, Winkler Prinspassage/Promenade en Veenlustplein. Door toevoeging van een publiekstrekker op de strategische locatie Kerkplein, wordt het winkelrondje versterkt.

In 2009 is met pandeigenaren en ontwikkelaars in het gebied over de hiervoor genoemde studie gesproken. Vervolgens is gezocht naar geschikte partijen. Midden 2009 heeft de gemeente ook het voorkeursrecht op (delen van) het plangebied gevestigd.

In het collegeprogramma 2010-2014 is de herontwikkeling van Kerkstraat West als een speerpunt opgenomen. Begin 2011 is met de provincie overleg geweest om te komen tot een visie voor de Kerkstraat West. In overleg met de kerngroep Masterplan kwam men tot de conclusie dat de (her)inrichting van het Kerkplein en omstreken (in combinatie met de locatie van de Jumbo-supermarkt en de sloop van de noodlokalen van de techniekvleugel van de Winkler Prins scholengemeenschap) eerste prioriteit heeft. De ontwikkelingsrichting en de afspraken omtrent de te ondernemen acties zijn vastgesteld in de collegevergadering van 3 mei 2011.

COLLEGEPROGRAMMA

Vervolgens is eind 2011 een intentieovereenkomst en in maart 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de investeerder.

Het moment is dan ook gekomen om het ruimtelijk traject op te starten zodat de concrete realisatie vorm kan krijgen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. In het plan wordt ruimte geboden voor de vergroting van de aanwezige Jumbo-

supermarkt en het inplaatsen van de Aldi-supermarkt. Daarnaast wordt de aanleg van parkeerplaatsen, het maken van een doorsteek tussen de straten Kerkstraat West en J.G. Pinksterstraat, het vervangen en toevoegen van nieuwe woningen en winkels in de straatwanden mogelijk gemaakt. In het oorspronkelijke bestemmingsplan was het Kerkplein ook opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voor dit gebied een afzonderlijk plan opgesteld, dan wel dit gebied wordt meegenomen als onderdeel van het te actualiseren bestemmingsplan voor het centrum.

VIGEREND PLAN

Het plangebied valt nu in het bestemmingsplan Veendam Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam bij besluit van 2 juli 2007 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen bij besluit van 2 oktober 2007). In dit plan heeft het gebied deels de juiste bestemming (Centrum), echter bouwvlakken, bouwhoogten en aanduidingen zijn niet goed passend. Daarnaast heeft een deel van het gebied andere bestemmingen zoals Maatschappelijk, Water en Groen.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid voor dit gebied. Vervolgens wordt op basis van de historische en huidige situatie inzicht gegeven in de nieuwe situatie. Vervolgens komen de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan de orde. Afgesloten wordt met een toelichting op de juridische vorm van regels en verbeelding en de uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid 2

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van hogere overheden, als ook van de gemeente beschreven.

2.1

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- het vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE
(2012)

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben de centrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Voor het grondgebied van de gemeente Veendam zijn geen concrete opgaven uitgewerkt.

2.2

Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ont-

wikkelingen van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Om de doelen uit het POP na te streven heeft vertaling plaatsgevonden in de provinciale verordening.

Provinciale Staten Groningen hebben 17 juni 2009 het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 - 2013 en de Omgevingsverordening 2009 vastgesteld.

In het navolgende volgt een beschrijving van het relevante beleid uit het POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening 2009 (laatstelijk gewijzigd op 9 maart 2011).

POP 2009-2013

Het POP richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn. In het navolgende volgt een beschrijving van het beleid over de ruimtelijke karakteristiek, wonen en voorzieningen.

Ruimtelijke karakteristiek

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in 11 gebieden. Binnen de 11 gebieden komen verschillende landschapstypen voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Veenkoloniën. Binnen het veenkoloniaal landschap wil de provincie karakteristieke waterlopen en de grootschalige openheid behouden.

Wonen en voorzieningen

De provincie heeft een aantal doelstellingen op het vlak van wonen en voorzieningen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor verbetering van de leefbaarheid in bestaande wijken, buurten en dorpen en de bijbehorende sociale infrastructuur. Zij zorgen ervoor dat maatschappelijke instellingen en andere betrokkenen hierbij samenwerken en ontwikkelen plannen om de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen in stand te houden en te verbeteren. Met gemeenten en woningbouwcorporaties heeft de provincie convenanten 'Wonen met Zorg' afgesloten, met name om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. De provincie levert een bijdrage aan de uitvoering van de actieprogramma's van deze convenanten en verstrekt subsidies voor multifunctionele centra. Wat verder op dit vlak van belang is, is dat de voorzieningen goed bereikbaar zijn, met name via het openbaar vervoer.

De provincie wil met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente De Marne de afspraak maken hun visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. Dit komt hierna aan de orde.

OMGEVINGSVERORDENING

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang zijn. Dat zijn:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingentering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

In het onderhavige plan zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvesting, bedrijvigheid, verkeer en vervoer en duurzame ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 4 van de verordening is specifiek aangegeven wat een bestemmingsplan moet bevatten. De toelichting op een bestemmingsplan omvat een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit die inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de bredere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De hiervoor genoemde aspecten komen in het onderhavige plan aan bod.

De toelichting op een bestemmingsplan omvat eveneens een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik die inzicht biedt in:

- a. de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes, waaronder in ieder geval cascadering, functie koppeling en energie-efficiency;
- b. de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik, onder meer door de toepassing van intensivering en herstructurering;
- c. overige aspecten van duurzaamheid omvattende sociale en economische aspecten en milieuaspecten.

In dit plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De reeds bebouwde ruimte in het centrum wordt heringericht, waardoor sprake is van onder meer verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

AANPASSING OMGEVINGS- VERORDENING

Als gevolg van een vergroting van de doelmatigheid van de Omgevingsverordening, de in voorbereiding zijnde 'reparatie' van de Wet ruimtelijke ordening en de introductie van de SER-ladder voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties, zal de Omgevingsverordening op korte termijn worden aangepast. Daarmee vervalt het hiervoor genoemde onderdeel a (energieprincipes).

Ten aanzien van de SER-ladder wordt opgemerkt dat deze moet worden toegepast bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden eisen gesteld ten aanzien van het aantal te bouwen en/of te slopen woningen. Met inachtneming van de met de provincie gemaakte woningbouwafspraken staat het gemeenten vrij om binnen het bestaand stedelijk gebied nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt echter om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving.

In de provincie mogen geen nieuwe (grote) woningbouwlocaties worden ontwikkeld, tenzij de behoefte zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht op regionaal niveau is aangetoond. Met het oog daarop acht de provincie het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties afhankelijk wordt gesteld van de toepassing van de SER-ladder. Aan de hand daarvan dienen gemeenten een aantal stappen te zetten, die in het belang van duurzame verstedelijking borgen dat woningbouw mogelijkheden zoveel mogelijk aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte in de nabije toekomst.

WONINGBOUW

Artikel 4.7 van de Omgevingsverordening 2009 is van belang voor de bouw mogelijkheden in het onderhavige plan. In dit artikel is het onderstaande opgenomen.

Artikel 4.7 Woningbouw

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte.
2. Gedeputeerde Staten kunnen indien en voorzover het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening daartoe noopt voor het tot het nationaal landschap Middag-Humsterland en het nationaal landschap Drentsche Aa behorende gebied een regeling vaststellen die afwijkt van die in het eerste lid, teneinde een evenwicht te bereiken tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt.

3. De in het tweede lid bedoelde afwijkende regeling voorziet in de mogelijkheid van afwijking dan wel ontheffing door Gedeputeerde staten voor zover er in het nationaal landschap sprake is van een substantieel negatieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling, mits de bevolkingsafname niet op een andere wijze kan worden gekeerd, het een beperkt aantal woningen betreft en de uitgewerkte kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Opgemerkt dient te worden dat de leden 2 en 3 voor Veendam niet relevant zijn en in het voorstel voor de wijzigingen nu ook geschrapt zijn.

In de bijlage van de Omgevingsverordening is een tabel opgenomen met de nieuwbouwruijnte per gemeente. Onderhavig bestemmingsplan past in het bouwbeleid van de provincie. In de paragraaf omtrent het gemeentelijk beleid wordt dit nader uiteengezet.

2.3

Regionaal beleid

De regio Oost-Groningen (gemeenten Oldambt, Veendam, Pekela, Menterwolde, Stadskanaal, Bellingwedde en Vlagtwedde) heeft gezamenlijk het Regionaal Woon- en leefbaarheidplan Oost-Groningen met als ondertitel 'Van krimp naar kwaliteit' vastgesteld (22 november 2011). Hierin is aangegeven dat er een krimp van 7% in de jaren 2010 tot 2030 wordt verwacht. Dit leidt ertoe dat er principiële keuzes en richtinggevende vragen over de rol van de gemeenten, samenwerking met buurgemeenten en maatschappelijke instanties en participatie van burgers en bedrijven moeten worden gemaakt, casu quo worden gesteld. Deze bevindingen, gecombineerd met onder meer een financiële verkenning, vormen de basis voor het nu voorliggende Woon- en leefbaarheidplan voor Oost-Groningen.

In het plan zijn acht opgaven geformuleerd; die betreffen de volgende aspecten:

- economie;
- wonen I (particuliere voorraad);
- onderwijs-arbeidsmarkt;
- cultuur en sport;
- zorg;
- primair onderwijs;
- wonen II (woningbouw en transformatie);
- leefbare dorpen.

Voor zover dit relevant is, zijn deze opgaven bij onderhavig plan betrokken (zie hiervoor het navolgende gemeentelijk beleid).

2.4

Gemeentelijk beleid

TOEKOMSTVISIE
VEENDAM 2020

Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Veendam 2020: Turfstad en Durfstad vastgesteld. Dit is een herijking van de gelijknamige toekomstvisie uit 2002.

Hierin is aangegeven dat Veendam in 2020 een complete Parkstad is, met doorzicht bestuurd en toonaangevend in een bedrijvige omgeving, waarin met durf en daadkracht wordt gewerkt aan een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu. Daarbij zijn de volgende subdoelstellingen geformuleerd:

- een gevarieerde woonomgeving;
- differentiatie in en tussen woongebieden;
- ontsluiting van woonwijken;
- ruimte voor water en groen;
- veiligheid/herbergzaamheid.

Met inachtneming van het vorenstaande is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

STRUCTUURVISIE
GEMEENTE VEENDAM

In 2007 heeft de gemeente de Structuurschets vastgesteld. Hierin is de ruimtelijke visie in hoofdlijnen vastgelegd. De structuurschets is inmiddels omgewerkt tot een (ontwerp)structuurvisie. Onderhavige structuurvisie biedt een ruimtelijke overzicht van deze bestaande visies en plannen, om zo in de toekomst op samenhangende en integrale wijze de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen. De structuurvisie heeft de volgende centrale thema's:

- Veendam streeft naar een goed woon- en leefklimaat. Het woonbeleid voor de komende jaren is meer gericht op inbreiding in het centrum en het temporiseren van de uitbreidingslocaties. Daarnaast wordt het beleid zo geformuleerd dat tijdig kan worden geanticipeerd op ontwikkelingen in onderwijs, sport, welzijn, zorg en cultuur;
- Veendam streeft naar een versterking van de regionale centrumfunctie. Het centrum dient daartoe goed bereikbaar te zijn en een aantrekkelijk winkel- en woongebied te zijn;
- Veendam streeft naar een sterk bedrijfsleven en wil hiervoor waar mogelijk faciliteren. Hier voor is een goede zonering van de diverse bedrijvigheid van belang en tevens goede ontsluitingen over weg, rails en water;
- Veendam streeft naar een behoud en een versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve mogelijkheden. Met name het gebied aan de westzijde van Veendam biedt hiervoor kansrijk ontwikkelpotentieel.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is de doelstelling omtrent de centrumvoorzieningen van belang. Het volgende wordt hierover gezegd: "het

centrumplan (masterplan en directe omgeving) is het speerpunt in de economische investering en structuurversterking van Veendam-stad. Het centrumgebied is het kernwinkelgebied wat betreft de investeringen in (regionale) voorzieningen op het gebied van winkelen, cultuur, onderwijs, zorg, horeca, dienstverlening en leisure. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijker en compacter centrum, met logische winkelroutes en woonfuncties boven de winkels. Het beleid (onder ander de actualisatie van het bestemmingsplan centrum, rotte kiezenbeleid, Masterplan Centrum Veendam) is er mede op gericht om ernstig vervallen panden zoveel mogelijk te bestrijden en te vervangen door kwalitatief goede detailhandel-, dienstverlenende of woonfuncties.”

In 2002 werd een aanvang gemaakt met het opstellen van het Masterplan Veendam Centrum. Het Masterplan Centrum is op 31 maart 2003 door de raad vastgesteld. Het masterplan heeft een sterk visionair karakter waarin het ruimtelijk model voor het centrum is verbeeld in het zogenaamde ‘haltermodel’. Hierin ligt de opgave verankerd om de kern te versterken en via een as door de kern de oostelijke en westelijke ‘haltergebieden’ te verbinden. Vanwege het visievormende karakter van het masterplan is er een concreet plan van aanpak opgesteld. Dit bijbehorende Plan van Aanpak is op 07 juni 2004 door de raad vastgesteld. In het plan van aanpak is een beschrijving van de verschillende projecten binnen het centrumgebied weergegeven. Verder is er een indeling in deelgebieden gemaakt en een exploitatie op hoofdlijnen opgesteld.

MASTERPLAN VEENDAM
CENTRUM

Door uitwerking van het project Van Trein naar Plein is er een tweede as verbeeld, waarmee het zogenaamde ‘laddermodel’ is geïntroduceerd. Het ‘laddermodel’ verbeeldt de belangrijkste structuren in het centrum. De assen of bomen vormen de verbindingen tussen het Aquapark (westelijke halter) en het stationsgebied (oostelijke halter). Tussen de twee assen liggen de sporten van de ladder die worden gevormd door de verschillende pleinen en openbare ruimtes in de binnenstad van Veendam. De openbare ruimten van het laddermodel zijn al of zullen in de toekomst op een hoogwaardige manier worden ingericht. De Kerkstraat, het Raadhuisplein en het Museumplein en Kerkplein vormen hierbij het referentiekader.

In het Masterplan Centrum Veendam is de centrumring opgenomen als structurerend element voor het verkeer rond het centrum. Naast de begrenzing van het centrum, zorgt de centrumring voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het centrum, waardoor een autoluw binnengebied zou kunnen ontstaan. Door waar het kan, gebruik te maken van zogenaamde parkeerlussen worden de parkeerterreinen in het centrum ontsloten. Een goed verwijssysteem draagt zorg voor een duidelijke verwijzing naar de parkeervoorzieningen. Zie hiervoor ook het mobiliteitsplan en de Visie Centrumring Veendam.



Parkeerlussen (rood) en centrumring (blauw)

Het masterplan en het plan van aanpak zijn concrete aanknopingspunten voor onderhavig bestemmingsplan.

WOONBELEIDSPLAN 2007-
2014 EN NIEUWBOUWAF-
SPRAKEN MET PROVINCIE

In september 2007 is het Woonbeleidsplan 2007 tot en met 2014 'Groeien met beleid' verschenen. Ter voorbereiding op de herijking van het bestaande Woonbeleidsplan 2001-2010 heeft de gemeente in 2006 een onderzoek naar wonen en leefbaarheid onder de bevolking laten uitvoeren. Dit heeft veel inzicht gegeven in de woningbehoefte voor de komende jaren. Verder zijn er expertmeetings gehouden waarbij de bij wonen en leefbaarheid in Veendam betrokken organisaties zijn geraadpleegd. Dit heeft geleid tot het woonbeleidsplan. De belangrijkste wijzigingen in het beleid zijn de volgende:

- prioriteit van kwantiteit naar kwaliteit (accent op leefbaarheid en de driehoek wonen-welzijn-zorg);
- prioriteren om groei te realiseren (streven naar lichte bevolkingsgroei en noodzaak woningbouw als gevolg van gezinsverdunning en migratie en ten behoeve van vervanging van woningen);
- leefbaarheid centraal in wijkaanpak;
- jongeren/starters meer mogelijkheden op de woningmarkt bieden;
- ouderen/senioren en kwetsbare groepen naar wens laten wonen;
- meer aandacht voor duurzaamheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn met name de beleidsdoelen 'prioriteren om groei te realiseren', 'ouderen/senioren naar wens te laten wonen' en 'meer aandacht voor duurzaamheid' van toepassing. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

PROVINCIALE AFSPRAKEN
OMTRENT NIEUWBOUW-
RUIMTE

De woningbouw past binnen de afspraken met de provincie over nieuwbouwruijme en woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen. Hiervoor wordt verwezen naar de brief van de gemeente aan het College van Gedeputeerde

Staten van de provincie Groningen d.d. 19 december 2011 met kenmerk 20111894 over het onderwerp woningbouwcapaciteiten in bestemmingsplannen. In de bijlage bij deze brief staan gemeentelijke prioriteiten aangegeven voor wat betreft de woningbouwplannen. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan ontwikkelingen in het centrum. Het onderhavige bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

In de genoemde bijlage wordt gewerkt met twee categorieën plannen; namelijk plannen met (rest)plancapaciteit voor woningbouw in ruimtelijke plannen waarvan realisatie tot en met 2014 als haalbaar wordt ingeschat (totaal 191 van de totale restcapaciteit exclusief uitwerkingsplannen per 1-1-2010 van 291 woningen -inclusief uitwerkingsplannen bedraagt de totale restcapaciteit 534 woningen- en plannen nog niet in ruimtelijke plannen opgenomen (maximale capaciteit: totaal 170-200 woningen). De locatie Kerkstraat West valt in de tweede categorie. De maximale benodigde woningcapaciteit van de locatie betreft 20 tot 50 woningen.

Ingeschat wordt dat een aantal plannen of delen van plannen op basis van de vigerende plancapaciteit niet voor 2015 wordt gerealiseerd en daarmee de met de provincie overeengekomen woningbouwdoelstelling van 443 woningen tussen 2010 tot en met 2014 (betreft nieuwbouwruijnte, niet de toegestane capaciteit in ruimtelijke plannen (=nieuwbouwruijnte +30%)) niet wordt gehaald. Derhalve is een prioriteitsstelling van plannen die nog niet zijn opgenomen in ruimtelijke plannen benoemd. Aan de locatie Kerkstraat West (20-50 woningen) wordt prioriteit toegekend voor de periode tot en met 2014. Overigens wordt ook aan het stimuleren van wonen boven winkels in Kerkstraat e.o. prioriteit gegeven (20 woningen tot en met 2014).

In het rapport Mobiliteitsplan gemeente Veendam, Beleids- en uitvoeringsprogramma 2006-2020 (3 juli 2006) wordt zowel een actueel en toekomstgericht verkeer- en vervoersbeleid geformuleerd als een concrete doorvertaling daarvan naar een maatregelenprogramma voor de jaren 2006-2020 gemaakt. In dat maatregelenprogramma staan die maatregelen die de komende jaren stapsgewijs leiden tot realisatie van de wensbeelden voor de wegenstructuur, fietsnetwerk, openbaarvervoernetwerk en parkeren. Het gaat er daarbij om de knelpunten van de huidige situatie op te lossen en antwoord te geven op zich aandienende problemen in de toekomst, inclusief een herijking van plannen uit het vorige mobiliteitsplan (1996). Hiervoor is een diversiteit aan projecten noodzakelijk. Deze zijn zowel naar aard als omvang verschillend.

MOBILITEITSPLAN

Voor het centrumgebied wordt aangegeven dat primair uitgangspunt de versterking van de aantrekkelijkheid van de recreatieve, toeristische en uitgaansfunctie van Veendam is. Het gebied dient een autoluw, groen en duurzaam karakter te krijgen. Ook goede parkeervoorzieningen horen hierbij.

Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende wensbeelden die relevant voor het centrum zijn:

- verkeerscirculatie westelijk deel van het centrum (opheffen eenrichtingsverkeer Prins Hendrikplein, tussen J. Kazemierstraat en Sorghvlietlaan);
- verkeerscirculatie oostelijk deel van het centrum en evaluatie en herbezinning eenrichtingsverkeer Bocht Oosterdiep;
- goed parkeerverwijssysteem.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat het aantal parkeerplaatsen niet vergroot hoeft te worden. De bereikbaarheid en routing naar de parkeerterreinen is wel van belang, ook om de verkeersdruk op een aantal wegen te verlagen (zie hiervoor ook de rapportage Schakels en Sturen).

Recentelijk is de treinverbinding voor personenvervoer gerealiseerd van Veendam naar Groningen. In het mobiliteitsplan staat vermeld dat de treinverbinding een grote kwaliteitssprong kan betekenen van het openbaar vervoer, waardoor ook forenzen eerder gebruikmaken van het openbaar vervoer, mits met een hoge frequentie wordt gereden en een korte halteafstand wordt gerealiseerd.

Voor nadere informatie of uitwerking van het vorenstaande wordt verwezen naar het mobiliteitsplan.

DISTRIBUTIE PLANOLOGISCH ONDERZOEK

Voor de gemeente Veendam is een detailhandelsstructuurvisie (Ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie detailhandel, 25 juni 2001) opgesteld. In 2007 heeft een herijking plaatsgevonden (vastgesteld op 17 december 2007). Het doel van deze visie is een beeld te geven van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van de detailhandel voor de gemeente als geheel. Vanuit deze totale visie wordt vervolgens ingezoomd op het centrum en de diverse verschillende overige winkelconcentraties binnen Veendam.

Binnen het detailhandelsaanbod worden recreatief winkelen, dagelijkse boodschappen en perifere detailhandel onderscheiden. Het recreatieve winkelen bevindt zich in het centrum. De omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum is in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang en steden in de regio gemiddeld tot ruim.

Het dagelijkse aanbod ligt verspreid over vijf winkelgebieden (centrum, wijkwinkelcentrum Autorama, De Brink, Sorghvliet en Apollolaan) en enkele solitaire supermarkten. Het aanbod perifere detailhandel bevindt zich in de zone Juliana van Stolbergweg-Lloydsweg en een deel van de Transportweg. Het aanbod is redelijk ruim in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang.

Het inwoneraantal in de gemeente blijft redelijk stabiel. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een inwoneraantal van rond 28.000 mensen. Gelet op de regiofunctie mag worden uitgegaan van een verzorgingsgebied voor 40.000 personen. Dit aantal kan worden beschouwd als primair verzorgingsge-

bied voor het aanbod. Voor de toekomstige winkelstructuur gaat de gemeente uit van de volgende uitgangspunten:

- optimaliseren van de functie van Veendam-centrum als recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio;
- een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod in de directe woonomgeving;
- ruimte bieden aan eventuele initiatieven voor grootschalige detailhandel, rekening houdend met voorgaande uitgangspunten.

Het centrum heeft enerzijds een functie als recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio en anderzijds een functie als boodschappencentrum voor het centrum zelf en omliggende wijken (en beperkt buiten Veendam). Naast deze winkelfunctie bevinden zich in het centrum talloze andere centrumfuncties, die de winkelfunctie kunnen ondersteunen. Hierbij kan worden gedacht aan horeca, dienstverlening en culturele voorzieningen. Het centrum van Veendam heeft te kampen met een gebrekkige relatie tussen de verschillende deelgebieden in het centrum. De oorzaak ligt met name in de gebrekkige kortsluiting aan de westzijde van het centrum. Om de verschillende delen van het kernwinkelgebied goed als eenheid te laten functioneren, is het gewenst een duidelijke routing te creëren. Daarbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van twee attractieve pleinen in het centrum, het Veenlustplein en het Museumplein. De Kerkstraat speelt ook een belangrijke rol in het geheel. De straat heeft potentie uit te groeien tot een winkelstraat met een aantrekkelijke historische ambiance. Hiermee kan het zich profileren ten opzichte van het 'moderne' deel van het kernwinkelgebied. Met een meer door de inrichting en ambiance ondersteunde winkelrouting zal naar verwachting de belangstelling vanuit de markt toenemen voor winkelruimte aan de westzijde van het kernwinkelgebied. Op deze wijze verandert de westzijde van het kernwinkelgebied van een achterzijde in een (tweede) voorzijde.

CENTRUM

Om op termijn op wijkniveau een zo compleet mogelijk pakket dagelijkse voorzieningen te kunnen handhaven, is het gewenst het draagvlak voor deze voorzieningen zo groot mogelijk te houden. In algemene zin kan dit door de volgende maatregelen te nemen:

- kwalitatief en zo mogelijk kwantitatief versterken van het aanbod in levensvatbare wijkcentra;
- tegengaan van concurrerende ontwikkelingen buiten de te handhaven wijkcentra.

DAGELIJKSE
VOORZIENINGEN

Het verdient aanbeveling in de toekomst uit te gaan van een winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen, bestaande uit drie min of meer volwaardige wijkcentra: centrum-noord (Autorama) en centrum-zuid (Sorghvliet) en een buurtwinkelcentrum in Wildervank.

De druk vanuit de markt voor vestiging van grootschalige winkelformules, buiten de traditionele branches, is beperkt. Uitbreiding van perifere detailhandel

PERIFERE DETAILHANDEL

is alleen aan de orde op de hiervoor aangewezen zones op bedrijventerreinen. Op locaties voor perifere detailhandel zijn geen supermarkten toegestaan.

In het Masterplan Veendam Centrum is een groot aantal projecten opgenomen voor verdere versterking van het centrum. Hierin is aangegeven dat de Kerkstraat van oudsher de historische hoofdwinkelstraat van Veendam is. Het zwaartepunt van het centrum is de afgelopen jaren echter verschoven naar het ABC-complex, de Promenade en de Winkler Prins Passage.

In het hiervoor genoemde rapport van 17 oktober 2008 (Droogh Trommelen & Partners) is onderzoek gedaan naar de toekomstige positie van verschillende delen van de Kerkstraat, in relatie tot het gehele centrum.

Hieruit blijkt dat in de Kerkstraat West de winkelfunctie onder druk staat. De belangrijkste parkeerlocaties liggen aan de noordzijde van het centrum. De recente herinrichting van de openbare ruimte in het centrum zorgt voor een verzorgde uitstraling. In de Kerkstraat (Midden en Oost) zorgen de luifels daarentegen voor een gedateerde uitstraling van de winkelwanden (in 2011 vervangen door beter passende nieuwe luifels).

Uit een indicatieve berekening van het toekomstig haalbare winkelaanbod in Veendam blijkt dat er een beperkte uitbreidingsruimte is in de sector voedings- en genotmiddelen. Deze uitbreidingsruimte wordt bij voorkeur ingezet voor versterking van het supermarktaanbod in het centrum. De omvang van het recreatieve winkelaanbod is passend bij de toekomstige positie.

Het kernwinkelgebied wordt ook in de toekomst gevormd door het bestaande winkelrondje Kerkstraat, Veenlustplein, Winkler Prins Passage, Museumplein. De positie van de Kerkstraat-Midden hierbinnen kan worden versterkt door een verbetering van de uitstraling van panden, het toevoegen van een trekker op strategische locaties en het versterken van het parkeerterrein Julianapark als bronpunt. Een belangrijke actie is het ontwikkelen van een nieuw centrumproject aan het Kerkplein, waardoor aan deze zijde van het centrum een volwaardig tegenwicht van het sterke ABC-complex aan de andere zijde van het centrum ontstaat. Tegelijkertijd dient dan de detailhandelsfunctie aan het Prins Hendrikplein teruggedrongen te worden om een compact centrum te behouden. Dit is in lijn met de beperking van de detailhandel die is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Centrum voor Bocht Oosterdiep en delen van het Beneden Oosterdiep.

Ten aanzien van het centrumproject aan het Kerkplein wordt opgemerkt dat het Kerkplein in het oorspronkelijke bestemmingsplan ook was opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voor dit gebied een afzonderlijk plan opgesteld, dan wel dit gebied wordt meegenomen als onderdeel van het te actualiseren bestemmingsplan voor het centrum.

Ten aanzien van de welstandsnota van de gemeente Veendam wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het beeldkwaliteitsplan.

WELSTANDSNOTA

2.5

Beleid Waterschap

Op 1 januari 2000 is het Waterschap Hunze en Aa's ontstaan uit een samenvoeging van meerdere kleinere waterschappen. De gemeente Veendam ligt centraal in het nieuwe beheersgebied.

Het waterschap heeft twee nota's uitgebracht welke een directe relatie hebben met de ruimtelijke ordening. De hoofdpunten van deze nota's zijn hierna kort weergegeven.

Notitie stedelijk waterbeheer

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2011) uit van de watersysteembenadering. In het kader van de zorg voor veiligheid tegen overstroming en voldoende drinkwater heeft het waterschap in deze notitie een aantal normen, doelen en richtlijnen beschreven met betrekking tot het stedelijk gebied, het stedelijk watersysteem. Ten aanzien van het oppervlaktewater wordt bijvoorbeeld aangegeven dat er voldoende en schoon oppervlaktewater aanwezig dient te zijn en dat wateroverlast tegen dient te worden gegaan (in relatie tot overstroming, rioolcapaciteit en grondwateroverlast). Ten aanzien van het hemelwater wordt aangegeven dat deze in het stedelijk gebied een zichtbare en belangrijke rol dient te krijgen, waarbij als voorwaarde geldt dat het water schoon blijft. Hemelwater in het watersysteem mag niet resulteren in overlast, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mogelijkheden om bovenstaande aspecten te bereiken liggen onder andere in het waterneutraal bouwen, afkoppelen van bestaande verharde oppervlakten en treffen van compensatiemaatregelen bij toename verhard oppervlak.

Waterbeheerplan 2010-2015

De gemeente Veendam ligt centraal in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het beleid van het waterschap is weergegeven in het vastgestelde Beheerplan 2010-2015. Dit plan maakt inzichtelijk waar het Waterschap Hunze en Aa's de komende jaren op inzet. Er staat in welke opgaven er op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water spelen, welke maatregelen het Waterschap Hunze en Aa's neemt en wat de kosten daarvan zijn.

Hiermee speelt het waterschap in op de klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Verder wordt het huidige beleid en beheer voor diverse thema's globaal toegelicht en wordt teruggekeken op de vorige planperiode (2003-2009). Tot slot is in het plan aangegeven welke ontwikkelingen voor de organisatie en de bedrijfsvoering relevant zijn en hoe die worden opgepakt.

Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in districten, waarvoor afzonderlijke perspectieven zijn opgesteld. Het plangebied is gelegen in het district Zuidoost. Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van het district en maakt deel uit van het watersysteem Veenkoloniën.

In het watersysteem Veenkoloniën komen voornamelijk veengronden en moerige gronden voor. Het veen is in het verleden bijna helemaal afgegraven en geoxideerd, waardoor er zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn het intensieve wijkenstelsel en de lintbebouwing.

Er komt in het veenkoloniale gebied vrijwel geen kwel vanuit het diepe grondwater voor. Het gebied is overwegend een inrijgebied. Het A.G. Wildervanckkanaal en het Pekelder Hoofddiep voeren het water af van de Veenkoloniën. Wateraanvoer vindt plaats via het A.G. Wildervanckkanaal.

Huidige situatie en planbeschrijving

3.1

Ontstaansgeschiedenis

Veendam is van oorsprong een veenkoloniale nederzetting, die in de zeventiende eeuw is ontstaan. Vanaf 1647 en de daaropvolgende jaren werd in aansluiting op het Muntendammerdiep en Meedenerdiep een kanalenstelsel gegraven om de venen ten zuiden van Muntendam te ontginnen. Door aan weerszijden van het veenriviervtje de Oude Ae een kanaal te graven, ontstond de voor Veendam kenmerkende trechtervormige structuur. Omdat tegen de helling van het veen werd gegraven, heetten de noordelijke gedeelten van de hoofddeepen Beneden Oosterdiep en Beneden Westerdiep; vanaf het Midden Verlaat op de grens met Wildervank heetten beide kanalen Boven Oosterdiep en Boven Westerdiep. Tussen de twee verbindingskanalen, het Beneden en het Boven Dwarsdiep, langs de Kerkstraat, werd in 1660 de Nederlands-hervormde kerk gebouwd.

3.2

Historische identiteit

De hoofdstructuur van Veendam en de bijbehorende linten zijn van een bijzondere kwaliteit. Op historische kaarten valt de centrumpositie in de regio direct op als een 'spin in het web'. Komend vanaf de Hondsrug, met het kronkelende lijnenspel van de Hunze als oude rivier op de flank van de Hondsrug, tekent zich de meer rationele structuur van Veendam duidelijk af. Veenontginningsstructuren die later zijn bewoond, zijn redelijk uniek. In Nederland zijn door de hoge bevolkingsdichtheid en door de bijzondere expertise om dit type land in cultuur te brengen, karakteristieke woongebieden ontstaan die echter ook allemaal weer sterk van elkaar verschillen. Geen veenstad is daardoor gelijk. Het basisidee is bewoning langs rechte ontginningslijnen, bestaande uit wegen en watergangen. De watergangen werden overbrugd door een veelheid aan bruggen.

Deze rationele lintenstructuur van Veendam herbergt echter ook een verrassende tegengesteldheid. In het noordelijk deel van Veendam stroomde het riviertje de Oude Ae ooit van zuid (tot voorbij het centrumgebied) naar noord naar de Polder de Wiede. Het riviervtje is nog steeds zichtbaar in waterpartijen, groene ruimten en begeleidend groen in de noordelijke wijken van Veendam. Het is een tweede sterk identiteitskenmerk van Veendam. Hier ontmoeten de

rationele lijnen en blokken van de veenontginningen de meer romantische, ontspannen loop van polders en riviertjes. Beide elementen versterken het groene karakter van Veendam dat mede daardoor met recht de titel Parkstad draagt.

3.3

Oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur

Binnen de structuur van Veendam vallen de eerdergenoemde identiteiten direct op. De stoere linten met forse boerderijen, prachtige gevelpartijen, bedrijven, maar ook lange rijen kleinere huizen met wisselende architectuuruitingen zijn dominant aanwezig bij vrijwel alle entrees. In deze versteende structuur liggen de zachtere groenstructuren, soms recht, soms gebogen, die door heel Veendam zijn te vinden. Veel van deze groen- en singelstructuren worden begeleid door voorname woningen met een rijke architectuur. Door de groei van de werkgelegenheid gelieerd aan de agrarische sector, de industrialisering en de scheepvaart, ontstonden eerst wijkjes tussen de linten en de Stationsbuurt. Later kwamen de voorzieningen in het centrumgebied en vanaf circa 1950 groeide Veendam fors door in noordelijke en later westelijke richting. In de opbouw van de structuur is dat nog goed zichtbaar. Elke bouwperiode heeft haar eigen handschrift nagelaten.

3.4

Bebouwingsgeschiedenis

In het begin van de twintigste eeuw kende Veendam een periode van sterke groei. De traditionele bebouwingslinten boden al snel geen ruimte meer om deze groei op te vangen. In Veendam werd ten noorden van de Kerkstraat tussen Oosterdiep en Westerdiep en tussen Oosterdiep en station een uitbreiding volgens een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerd ('Tusschendiepen').

Het centrum van Veendam heeft zich ontwikkeld uit de Kerkstraat, een van de oudste verbindingen tussen Oosterdiep en Westerdiep. Aan het begin van de negentiende eeuw begon deze straat uit te groeien tot winkelstraat, met uitlopers langs het Oosterdiep en aan het Prins Hendrikplein/Beneden Westerdiep.

Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw werd het centrum in noordelijke richting tot aan de Van Beresteijnstraat uitgebreid met grootschaliger, moderne bebouwing. Hierdoor is een gevarieerd gebied ontstaan met in omvang verschillende bebouwing met op de begane grond winkels, horecagelegenheden en vergelijkbare functies en op de verdiepingen woningen.

Tussen het hoofdzakelijk noord-zuid lopende Oosterdiep en Westerdiep zijn al vrij vroeg verbindingsstraten ontstaan: de Schoolstraat, de Kerkstraat en de Jakob Bruggemalaan. In de loop der tijd hebben zich winkels, dienstverlenende

instellingen en bedrijfjes in de bestaande gebouwen gevestigd. De vrijwel gesloten bebouwing dateert in hoofdzaak van rond 1900. Incidenteel (minder dan in de historische linten) is (vervangende) nieuwbouw gepleegd.

3.5

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke structuur van Veendam wordt vooral gekenmerkt door het dubbele kanalenstelsel van het Oosterdiep en Westerdiep. Waardevolle elementen zijn met name de lintbebouwing langs deze kanalen en de centrumvorming die heeft kunnen plaatsvinden ten noorden van het Midden Verlaat.

In het gehele samenstel van ruimten, wegen en kanalen is de historische opbouw van Veendam nog duidelijk aanwezig. In dit licht zijn delen van het centrum van Veendam aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Duidelijk herkenbare kwaliteiten zijn de lintbebouwing langs de hoofdkanalen en de verbindingsstraten tussen de kanalen. Dit gebied herbergt beeldbepalende bebouwing, waaronder een aantal burgerwoningen, voormalige boerderijen, kerken en de voormalige HBS (nu Veenkoloniaal Museum).

Twee delen van Veendam zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 38 van de Monumentenwet 1988. Het plangebied valt buiten deze gezichten.

In het plangebied komen voorts geen rijksmonumenten voor, met uitzondering van de hervormde kerk aan de J.G. Pinksterstraat.

De cultuurhistorische waarde van de kerk aan de J. G. Pinksterstraat wordt beschermd op basis van de Monumentenwet 1998.

Aspecten zoals materiaal- en kleurgebruik van overige beeldbepalende panden zijn geregeld in de gemeentelijke welstandsnota.

3.6

Huidige situatie winkelgebied

Het centrum van Veendam is het hoofdwinkelgebied van Veendam. Vanaf de N33 is het centrum bereikbaar via het Lloydsplein. De Van Stolbergweg en de Julianalaan vormen een soort rondweg om het centrum. Vanaf deze wegen zijn verschillende invalsmogelijkheden naar het centrum (Molenstreek, Bocht Oosterdiep, J.G. Pinksterstraat). Vanuit het noorden is het centrum bereikbaar via het Beneden Oosterdiep en de Van Beresteijnstraat.

Het centrum als winkelgebied wordt globaal afgebakend door het Oosterdiep aan de oostzijde, de Van Beresteijnstraat en het Prins Hendrikplein aan de noord-/westzijde en het Julianapark aan de zuidzijde.

De hoofdstructuur van het kernwinkelgebied wordt gevormd door de Winkler Prins Passage, de Promenade, de Veenlustpassage, de Kerkstraat en het Museumplein. De routing wordt bepaald door de consumententrekkers en subtrekkers. De Winkler Prins Passage, de Promenade en de Kerkstraat vormen samen de sterke as in het kernwinkelgebied.

In het kernwinkelgebied bevinden zich diverse horeca-aanbieders. De nadruk hierbij ligt op daghoreca. Deze horecagelegenheden zijn ondersteunend aan de winkelfunctie.

De winkelfunctie in (delen van) de Kerkstraat staat onder druk. De Jumbosupermarkt is, na het sluiten van een eerdere supermarkt, de belangrijkste trekker in dit deel van het centrum. Wel hebben een aantal andere winkels de deuren gesloten.

BEOOGDE ONTWIKKELING
WINKELGEBIED KERK-
STRAAT-WEST

Door de sloop van een deel van de Jumbosupermarkt en enige huidige bebouwing aan de Kerkstraat wordt ruimte gecreëerd voor een nieuw centrumproject. Rekening houdend met de berekende distributieve uitbreidingsruimte wordt deze locatie onder andere ingevuld met twee supermarkten (uitbreiding Jumbo en verplaatsing Aldi), in combinatie met een parkeervoorziening. Zo ontstaat hier een sterk punt gericht op dagelijkse boodschappen, dat een tegenwicht kan bieden aan het boodschappencluster in het ABC-complex. Juist een trekker in de dagelijkse sector (boodschappen doen) zorgt op elke dag van de week voor een grote stroom aan bezoekers in dit deel van het centrum. Dit wordt zo een nieuw oriëntatiepunt voor consumenten, die uit de Winkler Prins Passage komen en draagt dus bij aan de sturing van de loopstromen door het centrum.

Het plangebied ligt deels binnen en deels aan de rand van het kernwinkelgebied.

3.7

Functionele en planologische situatie

FUNCTIES BEVOLKING

Begin 2011 bedroeg het inwonertal van de gemeente Veendam 27.981 personen. Sinds 1990 ligt het inwoneraantal op circa hetzelfde niveau van 28.000 inwoners. In 1994-1996 was sprake van een substantiële groei. Deze werd echter in de jaren 1997-1999 gevolgd door een fors verlies. Na een stijging in 2000 en 2003 is de laatste jaren weer sprake van een daling van het inwoneraantal. Redenen hiervoor zijn een vestigingstekort en een geboortetekort.

Veendam staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. De gemiddelde leeftijd van de bevolking neemt toe, waardoor de behoefte aan woningen en voorzieningen voor senioren zal toenemen. Bij de wat oudere jeugd is sprake van een vertrekoverschot van circa 10%. Dit vertrekoverschot wordt nauwelijks

gecompenseerd door een vestigingsoverschot in de hogere leeftijdsgroepen. Het aandeel van de actieve groep in het arbeidsproces neemt af.

Bijna de helft van alle zelfstandig wonende huishoudens behoort tot de middengroep van 30 tot 59 jaar. Gemiddeld genomen, bedraagt het aandeel 65-plussers in de gemeente Veendam 15,9% in 2003 (provincie: 14,4%, Nederland: 13,7%).

Op 1 januari 2010 bedroeg de woningvoorraad in de gemeente 12.592 woningen. Tussen 2000 en 2012 is de woningvoorraad met circa 60 woningen per jaar gegroeid.

In het plangebied wordt een beperkt aantal woningen gerealiseerd. Het betreft bovenwoningen, die vooral voor kleinere gezinnen (starters en/of senioren) geschikt zijn. Gezien de vergrijzingsgolf wordt hiermee in een behoefte voorzien.

WONEN

De werkgelegenheid in de gemeente Veendam is vanaf 1996 gegroeid met ruim 7% van 11.640 tot 12.530 arbeidsplaatsen in 2011. De stijging is voornamelijk te zien in de sectoren industrie, gezondheidszorg en welzijn. Was voorheen de industrie de grootste werkgever in Veendam, sinds 2006 is de sector gezondheidszorg en welzijn de grootste werkgever: 20% van de werkenden heeft een baan in deze sector.

WERKGELEGENHEID

De positieve werkgelegenheidsontwikkeling heeft ertoe bijgedragen dat de werkloosheid fors is afgenomen. Bedroeg het aantal werklozen in 1996 nog 2.213 personen, in 2011 is het aantal werklozen gedaald tot 1.360 personen.

3.8

Programma en doelgroepen

De huidige structuur van het winkelgebied in de vorm van een carré is sterk. Hierdoor is er een compact winkelrondje mogelijk, met vrijwel overal aaneengesloten tweezijdige bewinkeling. De relatie met de overige delen van het kernwinkelgebied wordt verbeterd door strategische locaties een sterkere functie te geven.

HUDIGE STRUCTUUR
WINKELGEBIED

Door de gekozen planopzet met een extra verbinding tussen de Kerkstraat en de J.G. Pinksterstraat langs twee supermarkten wordt dit eind van de 'ladder' van het winkelgebied sterker bij het kernwinkelgebied betrokken.

Tot op heden waren de gevelwanden langs de J.G. Pinksterstraat weinig op het Julianapark betrokken. Door de beoogde functies (wonen, horeca) wordt dit verbeterd en wordt het Julianapark ook op deze wijze sterker bij het winkelgebied betrokken.

WINKELS	Het beoogde programma voor de hervestiging en de nieuwvestiging van enkele winkels, horecagelegenheden en dienstverlening geeft een brutovloeroppervlakte (BVO) van circa 6.000 m² met een uitbreidingsruimte tot 6.600 m². De huidige capaciteit in het plangebied is circa 6.000 m², waarvan circa 4.000 m² daadwerkelijk benut is (voor detailhandel, horeca en dienstverlening). De toename ten opzichte van de huidige situatie valt voor een groot deel te verklaren door de landelijke trend naar schaalvergroting van supermarkten. Verder wordt de toename op deze plek gecompenseerd (buiten het plangebied) door het (mogelijk) vervallen van de huidige locatie van de Aldi-supermarkt, door reeds vervallen winkellocaties aan de randen van het centrum en door de “uitsterfconstructie” voor detailhandel in een aantal aanloopstraten (Prins Hendrikplein, aansluitend aan het plangebied; Bocht Oosterdiep; delen van het Beneden Oosterdiep). Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling van een compacter centrum, wat aansluit op de marktontwikkelingen.
WONINGEN	In het plangebied wordt ruimte geboden voor maximaal 32 woningen. Voorafgaand worden of zijn er 12 woningen verwijderd in het plangebied. Daarmee wordt het woningbestand in het plangebied netto met maximaal 20 woningen uitgebreid. Zoals in het gemeentelijk beleid al is omschreven, past dit binnen het woonprogramma. De beoogde woningen zijn appartementen. Gezien de omvang van deze woningen en de nabijheid van de voorzieningen worden deze woningen met name geschikt geacht voor senioren en/of (andere) kleinere huishoudens. Zoals hiervoor is aangegeven, past dit binnen de demografische en migratieontwikkelingen die zich in Veendam voordoen.
HORECA	In het plangebied blijft tevens ruimte voor het bestaande restaurant en lichtere vormen van horeca (geen discotheken of café's met openingstijden tot in de late avond- en nachturen).
KERK	De kerk in het plangebied wordt gebruikt door de PKN-gemeente die is voortgekomen uit de oorspronkelijke hervormde en gereformeerde gemeenten in Veendam. Door deze samenvoeging is er behoefte aan uitbreidingsruimte van de niet voor de eredienst gebruikte (en niet monumentale) bestaande aanbouwen. Hierin zijn onder andere een entree, dienstruimten en een samenkomstzaal aanwezig. Uitbreiding (aan de oostzijde) wordt in dit plan mogelijk gemaakt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan het Kerkplein ook was opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voor dit gebied een afzonderlijk plan opgesteld, dan wel dit gebied wordt meegenomen als onderdeel van het te actualiseren bestemmingsplan voor het centrum.

3.9

Inrichting¹

Het plan bestaat uit twee delen:

- a. de supermarkt met appartementen aan de J.G. Pinksterstraat en winkels met appartementen aan de Kerkstraat;
- b. de supermarkt, parkeerterrein en winkels aan de doorbraak tussen Kerkstraat en de J.G. Pinksterstraat.

De appartementen met uitzicht op het Julianapark en aan de Kerkstraat begrenzen een vernieuwde en uitgebreide supermarkt (Jumbo). Vooralsnog wordt uitgegaan van twee tot maximaal drie woonlagen boven de supermarkt c.q. de commerciële plint.

Deze supermarkt wordt voor het publiek ontsloten vanuit de beoogde nieuwe doorbraak tussen de Kerkstraat en de J.G. Pinksterstraat. De (in pandige) bevoorrading van deze supermarkt gebeurt vanaf de J.G. Pinksterstraat. Voor deze supermarkt wordt langs de J.G. Pinksterstraat een parkeerterrein aangelegd (in tijdelijke vorm reeds aanwezig).

De inrichting van de doorbraak wordt betrokken bij een samenhangend inrichtingsplan voor de openbare ruimte in en rond het plangebied.

Om de herkenbaarheid van de nieuwe doorbraak in het beeld van de Kerkstraat te bevorderen wordt in het plan voorzien in de mogelijkheid op de beide hoeken aan de Kerkstraat stedenbouwkundige accenten te realiseren.

Ten zuidwesten van de beoogde doorbraak is een nieuwe supermarkt (de verplaatste Aldi) gesitueerd. Voor deze supermarkt wordt langs de J.G. Pinksterstraat een parkeerplein aangelegd (in tijdelijke vorm reeds aanwezig). Boven deze supermarkt is enkel voorzien in woonbebouwing in de vorm van een stedenbouwkundig accent op de hoek met de doorbraak.

Het parkeerplein aan de J.G. Pinksterstraat wordt middels groenaanplant ingepast en afgeschermd. Er wordt in de uitwerking naar gestreefd een groene relatie te leggen met het Julianapark.

Voor nadere informatie omtrent de architectonische inrichting van het plangebied wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

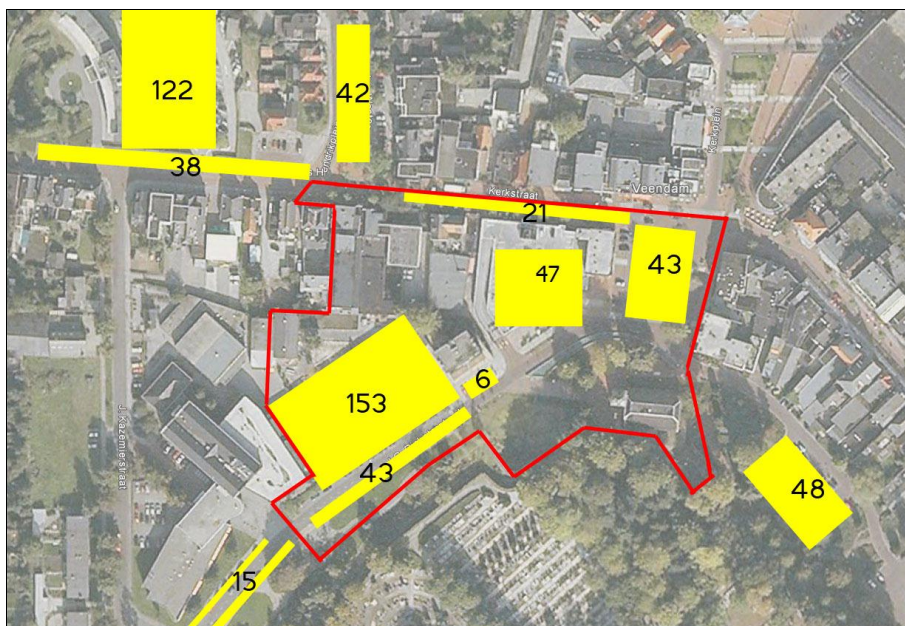
¹ In het ontwerpbestemmingsplan bestond het plangebied uit drie delen. Een deel zal in een apart bestemmingsplan worden opgenomen. De indertijd opgestelde onderzoeken met onderzoeksresultaten zijn nog wel van toepassing verklaard omdat het gebied fysiek uit één geheel bestaat.

3.10

Ontsluiting en parkeren²

ONTSLUITING	In de Kerkstraat is de bereikbaarheid van de winkels per auto een kwaliteit, die behouden wordt. Voor een optimale functionele en ruimtelijke relatie met het Museumplein is het gewenst het Kerkplein autoluw te maken en in te richten als een aantrekkelijk verblijfsgebied op basis van het shared-space principe. Voor het parkeren van de appartementen wordt er (vooralsnog) van uitgegaan dat dit op het dak van de supermarkt zal worden gerealiseerd. In de huidige situatie wordt het dak ook al als parkeerdek voor de klanten gebruikt. De bereikbaarheid van de beide supermarkten zal vooral vanaf de J.G. Pinksterstraat worden gerealiseerd. Echter ook vanuit de Kerkstraat wordt een bereikbaarheid gerealiseerd door een nieuwe doorsteek achter het nieuwe project om naar de J.G. Pinksterstraat. Deze doorsteek verbindt de Kerkstraat met de J.G. Pinksterstraat in de vorm van een eenrichtingsverkeersverbinding voor auto's. De breedte van deze verbinding bedraagt minimaal 8 m.
HUDIGE PARKEERSITUATIE	De huidige parkeervoorzieningen bestaan uit: - het parkeerdek boven supermarkt heeft circa 47 parkeerplaatsen toegankelijk voor de klanten van de supermarkt; - aan de J.G. Pinksterstraat liggen voor het appartementengebouw 6 parkeerplaatsen; - ter plaatse van het afgebroken deel van de Winkler Prinsschool is een parkeerterrein aangelegd met circa 153 plaatsen; - langs de J.G. Pinksterstraat is aan weerszijden een parkeerstrook waar haaks wordt geparkeerd. De capaciteit ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 43 (29 + 14) plaatsen; - in de Kerkstraat tussen de beoogde doorbraak en het Kerkplein zijn ongeveer 21 parkeerplaatsen; - het Kerkplein heeft 43 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zijn daarmee momenteel circa 313 parkeerplaatsen aanwezig.

² Zie voetnoot 1 onder de vorige paragraaf betreffende de inrichting van het plangebied.



Huidige parkeersituatie

Daarnaast zijn voor het plan de volgende parkeervoorzieningen van belang:

- verderop naar het westen heeft de J.G. Pinksterstraat ter weerszijden haaks parkeren. De capaciteit bedraagt hier ongeveer 15 plaatsen;
- verder naar het oosten achter de kerk ligt achter de winkels aan de Kerkstraat een parkeerterrein met een capaciteit van ongeveer 48 plaatsen;
- ter plaatse van het Westerdiep zijn ongeveer 42 parkeerplaatsen beschikbaar;
- langs het Prins Hendrikplein (verlengde van de Kerkstraat) zijn circa 38 plaatsen aanwezig;
- op het terrein van de AVEBE zijn 122 parkeerplaatsen aanwezig (alleen beschikbaar in de weekenden en op koopavonden).

Op basis van het programma voor het plangebied wordt de parkeerbehoefte als volgt berekend (betreft een rekenmodel op basis van Crowpublicatie 182).

PARKEERBEHOEFTE NIEUWE SITUATIE

Veendam	weinig stedelijk	centrumgebied				
naam	functie (crow-publicatie 182)	norm			parkeerbehoefte	
		min	max eenheid	bvo/aantal	min	max
Electronica	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	800	24	36
Sportzaak	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	600	18	27
Slijterij	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	150	5	7
Kledingwinkel	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	300	9	14
Pizzeria	restaurant	10	12 100 m2 bvo	150	15	18
Jumbo	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	2800	84	126
Aldi	wijk, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3	4.5 100 m2 bvo	1250	38	56
Woningen	wonen midden	1.3	1.5 woning	26	34	39
totale parkeerbehoefte					226	323

In het plangebied zelf wordt in de planopzet voorzien in de realisatie van:

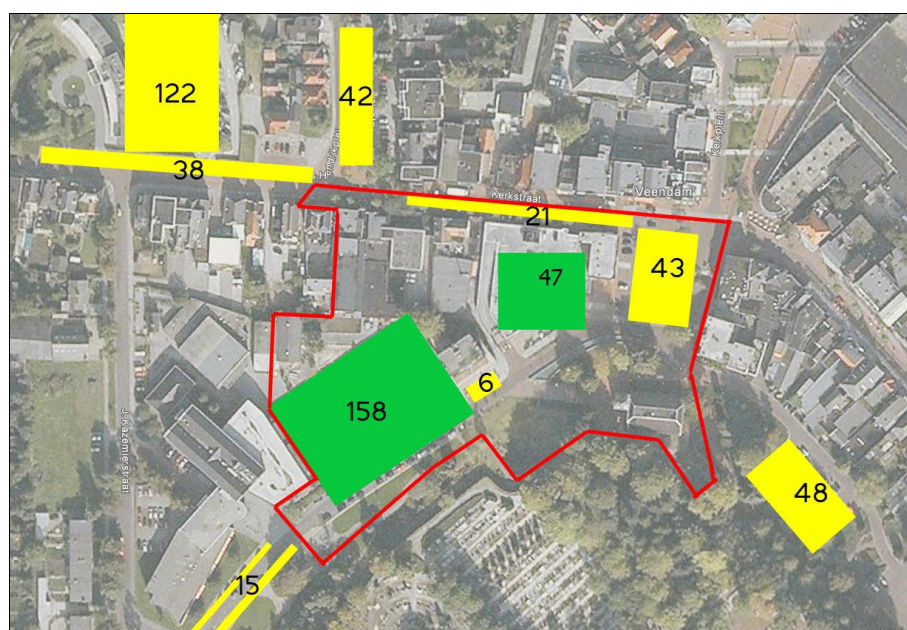
- een parkeerterrein voor beide supermarkten Aldi/Jumbo (tekening architect): 158 parkeerplaatsen;

PARKEERCAPACITEIT NIEUWE SITUATIE

- het te renoveren parkeerdek boven de supermarkt Jumbo heeft een maximale capaciteit van ongeveer 47 parkeerplaatsen. In het plan wordt er van uitgegaan dat deze parkeervoorziening enkel voor de appartementen zal bedoeld zijn. De parkeerbehoefte van deze appartementen bedraagt maximaal circa 39 parkeerplaatsen.

In het plangebied zijn bovendien nog aanwezig:

- de 21 parkeerplaatsen in de Kerkstraat (die vooralsnog ongewijzigd blijven;
- de 43 parkeerplaatsen op het Kerkplein;
- de 6 parkeerplaatsen aan de J.G. Pinksterstraat voor het huidige appartementengebouw.



Toekomstige parkeersituatie

Daarmee wordt in de nieuwe situatie binnen het plangebied voorzien in een parkeercapaciteit van circa 275 parkeerplaatsen.

De conclusie is dat die capaciteit voldoende is voor de parkeerbehoefte binnen het plangebied in de nieuwe situatie. Deze hebben immers samen (dus inclusief de overige winkels) een (berekende) parkeerbehoefte van 226 - 323 parkeerplaatsen.

De te realiseren parkeerplaats met een capaciteit van 158 plaatsen zal functioneren voor de beide supermarkten. Deze hebben samen een parkeerbehoefte van 122 - 182 plaatsen. Hier zit een zekere overlap in. Daarom kan worden gesteld dat voldoende capaciteit voor deze supermarkten aanwezig is. Er is immers nog een uitloop mogelijk naar de bestaande parkeerplaatsen aan de J.G. Pinksterstraat direct grenzend aan dit parkeerterrein met een capaciteit van circa 15 plaatsen.

Buiten het plangebied zijn (in de nieuwe situatie) de volgende voorzieningen van belang:

- achter de kerk ligt achter de winkels aan de Kerkstraat een parkeerterrein met een capaciteit van ongeveer 48 plaatsen;
- ter plaatse van het Westerdiep zijn ongeveer 42 parkeerplaatsen beschikbaar;
- langs het Prins Hendrikplein zijn circa 38 plaatsen aanwezig;
- op het terrein van de AVEBE zijn 122 parkeerplaatsen aanwezig (alleen in de weekenden en koopavonden beschikbaar).

Die parkeerplaatsen zullen met name van belang zijn op het moment dat de 43 parkeerplaatsen op het Kerkplein niet in de plannen voor de herinrichting van het Kerkplein worden gehandhaafd.

De algehele conclusie is dat er voldoende parkeervoorzieningen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig zijn om de ontwikkelingen te faciliteren.

In de planopzet is rekening gehouden met ruim voldoende fietsparkeervoorzieningen nabij de toegangen tot de beide supermarkten. Ook de opstelplaatsen voor de winkelwagentjes zijn in de plannen opgenomen. Ook wordt voorzien in voldoende en goed bereikbare locaties voor glascontainers, papiercontainers en voorzieningen voor kleding en dergelijke.

OVERIGE VOORZIENINGEN

R a n d v o o r w a a r d e n

4

In het navolgende komen de verschillende benodigde onderzoeksaspecten aan de orde.

4.1

Wegverkeerslawaa

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het plangebied is sprake van een 30 km/uur-gebied, en zijn overige wegen met een hogere verkeerssnelheid op voldoende afstand gelegen.

Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2

Industrielawaa

In 1991 is bij Koninklijk besluit nummer 91.011308 voor Veendam ten gevolge van het industriegeluid van het oostelijk gelegen industrieterrein 02, waar A-inrichtingen werden toegestaan, een 50 dB(A)-geluidszone vastgesteld. Buiten deze zone mag de geluidbelasting van alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet meer bedragen dan 50 dB(A).

De geluidszone is recent (gewijzigd) vastgelegd in meerdere bestemmingsplannen. Deze zone valt niet in het plangebied.

4.3

Spoorweglawaa

In die situatie waarbij spoorwegen in de nabijheid liggen van nieuw te bouwen woningen is de Wet geluidhinder eveneens van belang. De spoorlijn Veendam-Stadskanaal kende voor 1 september 2003 geen zone. De aanpassing van de zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen van 1 september 2003 (Staatscourant 27 augustus 2003, nummer 164/11) heeft geleid tot het vaststellen van een zone voor dit traject en wel een zone met een breedte van 100 m, gerekend vanuit de buitenste spoorstaven. Het plangebied valt buiten deze zone. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4

Milieuzonering

SUPERMARKTEN	Volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering hebben supermarkten een maximale milieuzone van 10 m. Deze bedrijvigheid valt onder categorie 1. Wel dient opgemerkt te worden dat volgens de handreiking sprake kan zijn van potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking van een supermarkt. Gezien de omvang van de uitbreiding van de bestaande Jumbo-supermarkt, de ontsluitingsroute voor het verkeer en het overdekt laden/lossen van vrachtauto's is onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in de bijlagen verwoord. De Aldi-supermarkt zal op een zodanige afstand liggen van bestaande (en nieuwe) woonbebouwing en de nabijgelegen school dat hiervan ook geen onevenredige hinder hiervan wordt verwacht. Desalniettemin is ook in dit geval onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in de bijlagen verwoord. Conclusie uit dit onderzoek is dat tijdens de bouw en de ingebruikname van de supermarkten geluidsisolerende en geluidsreducerende maatregelen moeten worden genomen. Dit geldt tevens voor het parkeren door bezoekers van de supermarkten.
OVERIGE BEDRIJVGHEID	In de omgeving van het plangebied komt voorts alleen detailhandel, kantoren, bedrijvigheid in de lichtere categorieën, maatschappelijke voorzieningen (begraafplaats en school) en woningen voor. In de huidige situatie is geen sprake van onevenredige hinder. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in de nieuwe situatie de omgeving geen onevenredige hinder voor de nieuwe woningen oplevert.

4.5

Bodem³

BELEIDSKADER	Op 28 september 2009 is door de gemeenteraad de Nota Bodembeheer gemeente Veendam vastgesteld. Hierin is voor Veendam gebiedsspecifiek bodembeleid geformuleerd. Aan dit zogenaamde gebiedsspecifiek beleid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. De gemeente dient inzicht te hebben in de diffuse bodemkwaliteit door middel van een <i>bodemkwaliteitskaart</i>. Daarnaast is er een <i>functiekaart</i> en een <i>toepassingskaart</i> opgesteld. De regelgeving moet vastgelegd worden in een Nota Bodembeheer. Deze Nota Bodembeheer is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Veendam. In verticale richting is het gebied begrensd op 2 m-mv, het traject waarvoor de bodemkwaliteitskaart is opgesteld.
--------------	---

³ Zie de voetnoot in het vorige hoofdstuk omtrent het onderzoek en verkleining van het plangebied.

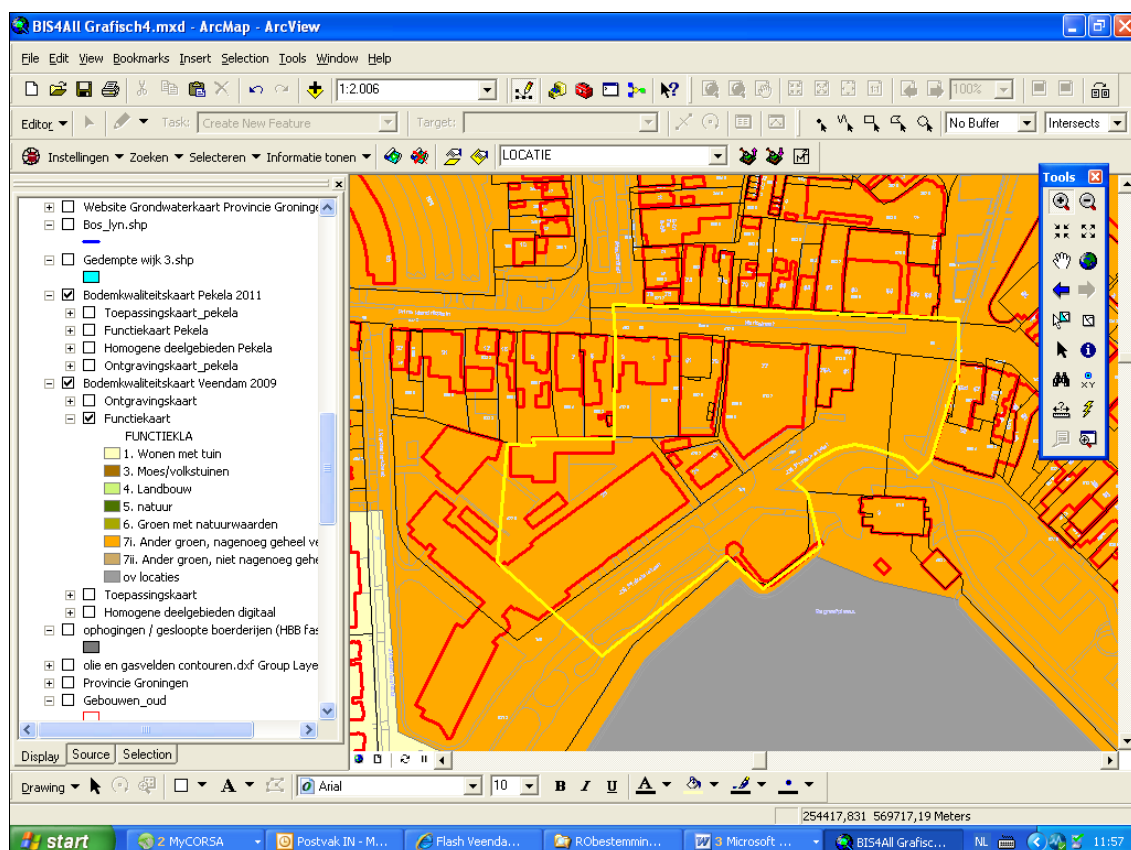
De Wet ruimtelijke Ordening bepaalt dat de locatie geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Daarbij is niet nader bepaald welke bodemkwaliteitsdoelstelling daarbij gehanteerd wordt. Het is de beleidsvrijheid van de gemeente om te bepalen welk toetsingskader hierbij gehanteerd wordt. Aangesloten wordt bij het toetsingskader dat in deze Nota bodembeheer is opgenomen.

In de nota bodembeheer zijn een aantal bodem(gebruiks)functies benoemd zoals:

FUNCTIEKAART

1. Wonen met tuin;
3. Moes/volkstuinen;
4. Landbouw;
5. Natuur;
6. Groen met natuurwaarden;
- 7i. Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie nagenoeg geheel verhard;
- 7ii. Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie niet nagenoeg geheel verhard.

Zie ook de uitsnede van de functiekaart.



Vanwege de kleinschaligheid is de functie 'plaatsen waar kinderen spelen' niet op de kaart weergegeven.

Voor deze gebruiksfuncties zijn referentiewaarden vastgesteld (het zogenaamde gebiedsspecifiek beleid).

Moestuinen, Volkstuinen, Natuur en Landbouw hebben als waarde de Lokale Maximale Waarde 1. (LMW1, in overeenstemming met “voldoet aan achtergrondwaarden” besluit bodemkwaliteit).

Wonen met tuin, Groen met natuurwaarden hebben als waarde de Lokale Maximale Waarde 2. (LMW2, in overeenstemming met maximale waarde Wonen uit het besluit bodemkwaliteit).

Ander groen, bebouwing, infrastructuur, Industrie hebben als waarde de Lokale Maximale Waarde 3. (LMW3, in overeenstemming met maximale waarde industrie uit het besluit bodemkwaliteit).

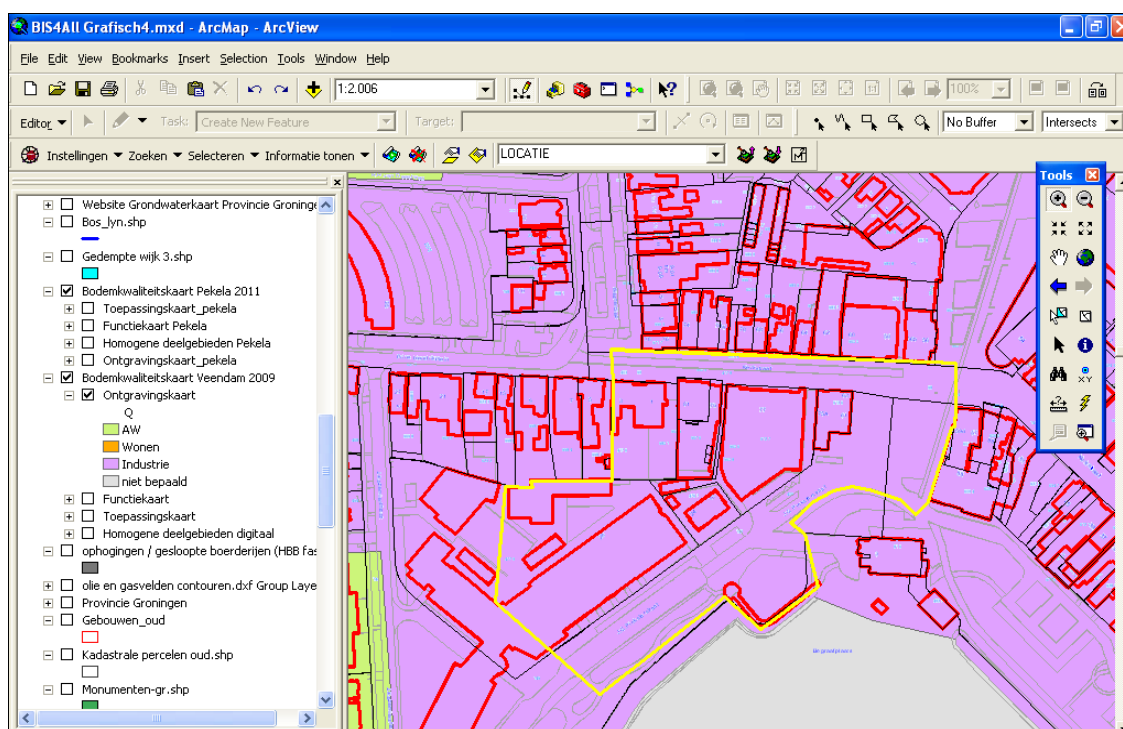
In het bestemmingsplan Kerkstraat West komt de bodemfunctie Ander groen, bebouwing, infrastructuur, Industrie nagenoeg geheel verhard.

Voor de functie Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie nagenoeg geheel verhard is de LMW 2 waarde van toepassing in dit geval waarden net boven de achtergrondwaarde zodat ook hier niet van een substantiële negatieve invloed door menselijk handelen kan worden gesproken.

BODEMKWALITEITSKAART (ONTGRAVINGSKAART)

Het plangebied Kerkstraat West gebied ligt in de zone > wonen, voldoet aan industrie. De oorzaak hiervan is het gemiddelde gehalte aan zink in de stedelijke lintbebouwing dat licht tot matig is verhoogd. Nader onderzoek naar de humane risico's met behulp van de risicotoolbox geeft aan dat er voor de mens op basis van het zinkgehalte geen risico's aanwezig zijn. De ondergrond valt in de kwaliteitsklasse wonen.

*Zie ook de uitsnede van de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart).

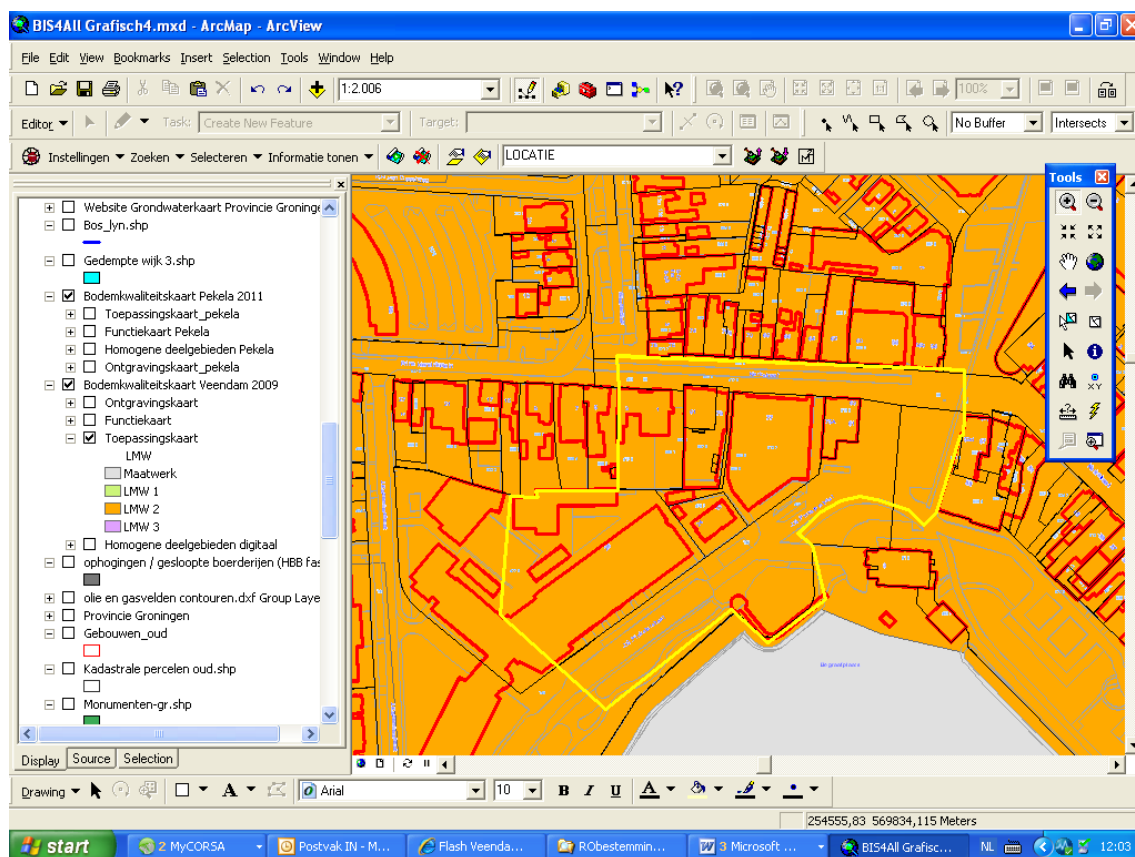


Voor het gedeelte Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie nage-
noeg geheel verhard is de toepassingswaarde LMW2 vastgesteld. Gelet is op de
historie van het gebied, de huidige gebruiksnormen (wonen/bedrijven) en de
toekomstige te verwachten ontwikkelingen, mag grond met de kwaliteit wonen
(LMW2) worden toegepast.

TOEPASSINGSKAART

Er zijn in het gebied verontreinigingen te verwachten op grond van het histori-
sche bodembestand (HBB), het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeen-
te Veendam en op grond van verwachte bodemkwaliteit die is vastgelegd in de
Nota Bodembeheer (bodemkwaliteitskaart/ontgravingskaart). Gezien de ge-
schiedenis van het gebied is het noodzakelijk om voor de omgevingsvergunning
opnieuw een bodemonderzoek uit te laten voeren.

*Zie ook de uitsnede van de toepassingskaart.



Binnen het plan gebied is een aantal locaties reeds onderzocht. De parkeer-
plaats bij de WP-scholengemeenschap is al onderzocht. De bodemkwaliteit is
geschikt voor de functie.

VERDACHTE, DYNAMISCHE
EN ONDERZOCHE LOCATIES

Op het adres Kerkstraat 67 heeft in het verleden (1926) een ondergrondse tank
gelegen. Op de locatie staat nu een flatgebouw. De tank is waarschijnlijk bij
de bouw van de flat verwijderd. Er is geen bodemonderzoek bekend op de
locatie. Van locatie Kerkstraat 77 zijn geen bodemgegevens bekend.

Ter hoogte van de huidige Kerkstraat 79 - 81 was in het verleden de GADO gevestigd. Begin jaren '80 van de vorige eeuw is het tankstation dat bij de garage hoorde ontmanteld. De tanks zijn verwijderd, een bodemonderzoek is niet uitgevoerd.

Op Prins Hendrikplein 1 - 3 is korte tijd een houthandel gevestigd geweest (1964 - 1967). In 1992 is een Hinderwetvergunning aangevraagd door Radio Kip. Op de locatie is geen bodemonderzoek bekend. Prins Hendrik Plein 5 dat buiten het plangebied ligt is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en PAK. Deze verontreinigingen zijn immobiel.

Van de locatie J.G. Pinksterstraat 10 - 24 zijn geen historische gegevens en geen bodemonderzoek.

Op het Kerkplein is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De Kerkstraat is in het kader van de herinrichting in 2001 onderzocht. Op het tracé binnen het plan gebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het plan gebied wordt doorkruist door de loop van het riviértje de oude AE. De ligging van de demping is niet exact bekend.

4.6

Ecologie⁴

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 23 april 2012 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied bestaan uit de (gedeeltelijke) sloop van de Jumbo-supermarkt, een elektronicawinkel en de winkelpanden aan de Kerkstraat 79-81. Tevens wordt de flat aan de J.G. Pinksterstraat gesloopt, de flat op het Kerkplein wordt ingepast in de nieuwbouw. Op de vrijgekomen locatie en op een deel van zowel het Kerkplein als de zuidelijkgelegen parkeerplaats worden nieuwe winkelpanden en woningen gerealiseerd.

⁴ Zie de voetnoot in het vorige hoofdstuk omtrent het onderzoek en verkleining van het plangebied.



Situatie plangebied op 23 april 2012 met zicht op het kerkplein en Jumbo-supermarkt

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Het plangebied bestaat uit verhard terrein met bebouwing in het centrum van Veendam. In de Kerstraat staan enkele platanen en gewone essen. Tussen de bebouwing staan enkele gewone beuken. Uit de informatie van Quickscanhulp⁵ ((c) NDFF-quickscanhulp.nl 23-04-2012 10:26:00)) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet

INVENTARISATIE

⁵ QuickScanHulp is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Voor dit plan zijn alleen de waarnemingen van gebouw bewonende soorten steenmarter, gierzwaluw, huismus en vleermuizen van belang.

In de bebouwing van Kerstraat 79-81 kan het voorkomen van gebouw bewonende vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis niet worden uitgesloten. Deze panden hebben aan de straatzijde overhangende gevelpannen waaronder vleermuizen mogelijk toegang vinden tot achterliggende restruimtes tussen het dak en het dakbeschot en mogelijk een spouw. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn. De overige bebouwing in het plangebied bevat geen openingen die voor vleermuizen geschikt zijn.

Er worden door de ontwikkelingen geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. De bomen in het plangebied beschikken niet over holtes, die als verblijfplaats kunnen dienen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen, nestplaatsen van huismus lijkt in het plangebied ook niet waarschijnlijk gezien de beperkte hoeveelheid opgaand groen in de directe omgeving. Voor de aanwezigheid van gierzwaluw en steenmarter zijn evenmin aanwijzingen gevonden.

Op basis van het veldbezoek blijkt verder dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Daarnaast kunnen door de sloop van het pand Kerkstraat 79-81 verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn. Nader onderzoek is nodig om verblijfplaatsen vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Provinciale Omgevingsverordening 2009 -2013.

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied, dat is gelegen op een afstand van ruim 10 km. Dit is tevens het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur.

INVENTARISATIE

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het projectgebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Provinciale Omgevingsverordening 2009 -2013 voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

EFFECTEN

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Een bevestiging van dit standpunt door het bevoegd gezag lijkt gewenst.

Gezien de potentiële waarden van het plangebied is er wel een noodzaak voor een officieel vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Hierbij is tevens aanvullend veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen panden Kerkstraat 79-81. Aangezien vleermuizen een strenge bescherming genieten en er voor de uitvoering van het plan geen

sprake is van een relevant in de wet genoemd belang, kan er bij het aantreffen van eerder genoemde verblijfplaatsen (aanvullend veldonderzoek) geen ontheffing op basis van de Flora- en faunawet verkregen worden voor de sloop van de bebouwing. Indien aanvullend onderzoek de eerder genoemde verblijfplaatsen aantoont zal moeten worden bepaald of door middel van het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding kan worden voorkomen. Hierbij is het van belang om te weten hoeveel verblijfplaatsen er aanwezig zijn en welke functies deze vervullen.

Hoewel de ervaring is dat bij sloop in combinatie met nieuwbouw in de meeste gevallen een verbodsovertreding kan worden voorkomen door het nemen van mitigerende maatregelen, kan dat in het kader van de uitvoerbaarheid op voorhand niet met voldoende zekerheid worden onderbouwd. De uitvoerbaarheid van het plan is wat betreft de Flora- en faunawet dan ook vooralsnog nog niet aantoonbaar.

De (vervolg)rapportage is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van het ecologisch aspect onder voorwaarden uitvoerbaar is.

4.7

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit houdt onder andere in, het scheiden van risicobronnen en risico-ontvangers.

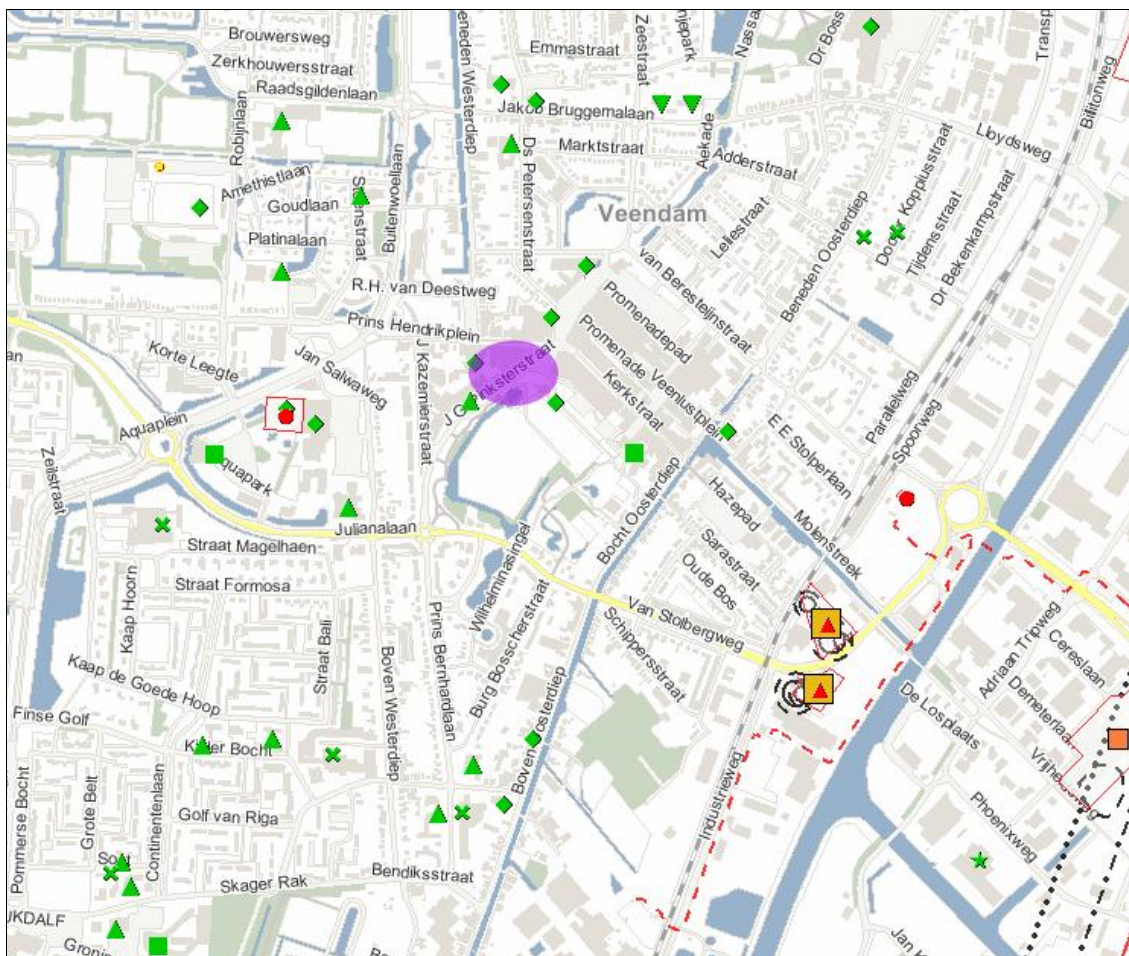
Er wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen, wegen, spoorwegen en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Er moet getoetst worden aan respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het concept Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) (en het Provinciaal Basisnet) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Om te bepalen of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn die zorgen voor beperkingen in het plangebied, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede hiervan met daarop de (globale) ligging van het plangebied weergegeven.

Uit onderzoek is gebleken dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of buisleidingen zijn waar rekening mee gehouden moet worden.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd.



Risicokaart met weergave van het plangebied

4.8

Luchtkwaliteit⁶

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben⁷.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

⁶ Zie de voetnoot in het vorige hoofdstuk omtrent het onderzoek en verkleining van het plangebied.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren (gedeeltelijk vervangen) van ongeveer 26 bovenwoningen⁷, de realisatie van een Aldi-supermarkt, de uitbreiding van de bestaande Jumbo-supermarkt, vervangende nieuwbouw van een pizzeria, een makelaarskantoor en winkels en de gedeeltelijke sloop van een school.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie van de woningen bedraagt 182 ritten. Omdat in de huidige situatie reeds woningen in het plangebied zijn gesitueerd, zal de ritproductie naar verwachting minder bedragen.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van de Aldi-supermarkt (supermarkt in goedkope segment) bepaald op circa 98,1 per 100 m² en de ritproductie van de Jumbo-supermarkt (supermarkt in gemiddeld segment) is bepaald op circa 86,3 per 100 m².

De nieuwe Aldi-supermarkt krijgt een oppervlakte van 1.250 m². Hierdoor zal de toename van het aantal ritten 1.226 bedragen.

REGELGEVING NSL/NIBM BESTEMMINGSPLAN

De Jumbo-supermarkt zal uitbreiden met 1.200 m². Hierdoor zal de toename van het aantal ritten 1.036 bedragen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat circa 40% van de bezoekers van een van de supermarkten ook de andere supermarkt bezoeken. Dit houdt in dat de totale ritproductie van beide supermarkten 1.357 ritten per etmaal bedraagt.

De totale toename van het aantal ritten bedraagt derhalve circa 1.539 ritten. Door de gedeeltelijke sloop van de school en de vervangende nieuwbouw van een aantal woningen, zal de toename van het aantal ritten naar verwachting minder bedragen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en

⁷ Er bestaat een maximum van 32 woningen.

Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1539
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,43
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Ook dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

NIBM-TOOL ACHTER-
GRONDNIVEAUS

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	22,0 µg/m ³	18,0 µg/m ³	17,5 µg/m ³
NO ₂	14,0 µg/m ³	11,7 µg/m ³	9,7 µg/m ³

CONCLUSIES

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.9

Archeologie en cultuurhistorie⁸

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende archeologische waarden als de te verwachten archeologische waarden.

NOTA ARCHEOLOGIEBELEID

De gemeente Veendam heeft naar aanleiding van de Wet op de archeologische monumentenzorg een archeologische beleidsnota en een archeologisch beleidskaart vastgesteld (januari 2009). De beleidsnota en -kaart dienen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen het plangebied liggen de volgende gebieden:

1. historische kernen (= archeologische onderzoeksgebieden WR-A2-a);
2. gebieden met een lage verwachting.

De betreffende archeologische waarden en onderzoeksgebieden zijn mede bestemd in de regels. Deze gebieden zijn tevens in de verbeelding aangegeven.

Tevens is advies aangevraagd bij Libau. Libau heeft archeologisch bureau onderzoek verricht. Het advies luidt als volgt: "Het plangebied ligt binnen de historische zeventiende-eeuwse kern van Veendam. In de ondergrond van het plangebied zullen de resten van de historische bebouwing, het kerkhof, de Oude Ae en mogelijk ook de doorlaat en de dam in de Oude Ae aanwezig zijn. Ook de aanwezigheid van oudere, mogelijk middeleeuwse resten van activiteiten of bewoning is niet uit te sluiten.

⁸ Zie de voetnoot in het vorige hoofdstuk omtrent het onderzoek en verkleining van het plangebied.

Gave resten uit de steentijd worden niet meer in het plangebied verwacht vanwege de intensieve bebouwing en inrichting van het plangebied vanaf de zeventiende eeuw.

Geadviseerd wordt om in het gedeelte van het plangebied dat binnen de oude historische kern van Veendam ligt, de bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden. Het betreft zowel de bodemingrepen voor sloop en (eventuele) sanering als voor de nieuwbouw. De bodem kan plaatselijk diep verstoord zijn door de aanwezigheid van kelders. Aard en omvang van het archeologisch onderzoek is daardoor afhankelijk van de aanwezige bodemverstoring, de definitieve inrichtingsplannen voor het plangebied en de daarmee samenhangende bodemingrepen. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen benodigd.

In het gedeelte van het plangebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt is geen vervolgonderzoek aan de orde. Mochten hier tijdens de inrichtingswerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht. Vondsten dienen zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de gemeente Veendam en bij Libau.

De rapportage van het bureau onderzoek is als bijlage opgenomen.

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

CULTUURHISTORIE

Verwezen wordt naar het voorgaande hoofdstuk, waarin uitgebreid aandacht is besteed aan het landschap en de cultuurhistorie van het gebied.

4.10

Watertoets⁹

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

⁹ Zie de voetnoot betreffende de paragraaf 'Bodem'.

Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hierna kort besproken. Het beleid van de gemeente en het waterschap ten aanzien van het aspect water is tevens opgenomen in het hoofdstuk Beleid.

RIJKSBELEID

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk zijn, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

PROVINCIAAL BELEID

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut bij herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn onder andere:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;

- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het Convenant Duurzaam Bouwen.

Op 15 december 2003 is het gemeentelijk rioleringsplan voor de periode van 2004 tot en met 2008 vastgesteld.

GEMEENTELIJK
RIOLERINGSPLAN

Nieuwe riolering zal volgens een duurzaam concept worden ontworpen en aangelegd. De aanvoer van schoon water naar de zuiveringsinrichting zal zoveel mogelijk worden beperkt.

In deze planperiode worden resterende maatregelen in het kader van de basisinspanning en verbetering van rioolstelsels uitgevoerd.

Het afkoppelen van dak- en wegooppervlakken van het gemengde rioolstelsel zal aandachtspunt blijven.

De watertoets is uitgevoerd. Resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen. Bij de concrete uitwerking en inrichting van de plannen zal het waterschap nader geïnformeerd en betrokken worden.

RESULTATEN WATERTOETS

4.1.1

M.e.r.-beoordelingsplicht

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen van het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.plichtig of m.e.r.beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan ver-

plicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

3. Wanneer Provinciale Staten in het provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.11.1

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het wijzigen/uitbreiden van een centrumbestemming. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (detailhandel, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, lichte horeca en wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa 10 km. Gelet op de soort activiteit (centrumgebied met de daarbij behorende functies) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de paragraaf Ecologie met bijbehorende onderzoeken.

De Provinciale Staten van Groningen hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

4.11.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de

criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om de herinrichting van bestaand centrumgebied midden in de kern Veendam. Tevens is bij afwijking pas onder voorwaarden mogelijk om het bebouwde centrumgebied met detailhandel uit te breiden. Hiervoor is parkeeronderzoek verricht. Zo ook is onderzoek verricht naar de geluidhinder, de luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, de bodemkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie en ecologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn in de voorgaande paragrafen opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

4.11.3

Conclusie ten aanzien van MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Planvorm

Voor het plangebied is ervoor gekozen aan te sluiten bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Veendam en bij het geldende bestemmingsplan Veendam Centrum. Voor de nieuwe bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat ook is vastgesteld.

5.3

Bestemmingen

In het plan zijn de volgende (dubbel)bestemmingen opgenomen:

- Groen;
- Centrum;
- Maatschappelijk;
- Waarde - Archeologie 2.

Centrum

Ten behoeve van het gemengde gebied zijn diverse functies toegestaan binnen de bestemming Centrum namelijk: dienstverlenende bedrijven, detailhandel (met uitzondering ter plaatse van een deel van de beoogde nieuwbouw van het appartementencomplex), kantoren, horeca van categorie I, kleinschalige bedrijvigheid behorende tot categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en bestaande bedrijven. Ten aanzien van wonen is het bestaande wonen in appartementen aan de Kerkstraat begrepen (met een maximum van 12 appartementen) en ten behoeve van nieuwbouw is middels de aanduiding 'wonen', wonen in appartementen op de tweede, derde en vierde bouwlaag toegestaan. Ter plaatse van deze aanduiding (en met afwijkingsbevoegdheid elders) zijn maximaal 32 woningen op verdiepingen toegestaan. Naast deze functies zijn tevens toegestaan verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water. De gronden naast de supermarkt aan de J.G. Pinksterstraat zullen worden ingericht als parkeerterrein; het parkeerterrein is in de verbeelding specifiek aangeduid als 'parkeerterrein'.

De gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De maximale bouw- en goothoogten zijn in de verbeelding specifiek aangeduid en mede in de regels vastgelegd.

Groen

Groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen en verhardingen zijn binnen de bestemming Groen toegestaan.

Maatschappelijk

De in het plangebied gelegen kerk is bestemd als Maatschappelijk. De bijbehorende voorzieningen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, water en groenvoorzieningen zijn mede in de bestemming begrepen. Binnen de be-

stemming is de bouw van gebouwen slechts toegestaan in het bouwvlak. De kerk (een rijksmonument) geniet middels de Monumentenwet bescherming, de bouw- en goothoogte van het bestaande gebouw zijn juridisch nader in de regels vastgelegd. De beoogde uitbreiding aan de achterzijde van de kerk is door middel van een maatvoeringsvlak binnen het bouwvlak nader aangeduid: de bouwhoogte van de nieuwbouw mag maximaal 6 m bedragen.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is een vertaling van het gemeentelijke archeologiebeleid. Libau heeft een archeologische beleidsnota- en -kaart voor heel Veendam opgesteld. De gemeente Veendam heeft de archeologische beleidskaart op 26 januari 2009 vastgesteld. De beleidskaart dient als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De binnen het plangebied mogelijk voorkomende archeologische waarden worden middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de regels beschermd.

5.4

Handhaving

Ten aanzien van het onderwerp handhaving is in de gemeente Veendam een Handhavingsnota opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop wordt toegezien op naleving van de binnen de gemeente geldende regels. Op basis van deze nota zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld op basis waarvan de handhaving in de praktijk wordt vormgegeven. Voor de inhoud van het beleid met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan wordt op deze plaats dan ook volstaan met een verwijzing naar deze nota.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn enkele overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De initiatiefnemers ontwikkelen het gebied in het kader van zelfrealisatie op eigen grond en voor eigen rekening en risico. Zij zullen de daarvoor bestemde gebouwen slopen en de openbare ruimte inrichten conform een door de gemeente opgesteld beeldkwaliteitsplan. De gemeente draagt tot een gesteld maximum bij in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde sloopwerkzaamheden. Hiervoor is een budget door de gemeenteraad toegekend d.d. 23 april 2012 (Dekkingsvoorstel Kerkstraat West).

Een exploitatieplan is op basis van het vorenstaande niet nodig.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende langere tijd is met de bevolking en de ondernemers over de plannen in het centrum gecommuniceerd, zowel mondeling als via de lokale kranten en gemeentelijke website. Dit op basis van meerdere beleidsstukken die de afgelopen maanden in het college en in de raad aan de orde zijn gekomen. Hierin is ook de locatie Kerkstraat West afdoende behandeld.

Omdat er voldoende informatie over het project Kerkstraat aan de betrokken burgers en ondernemers is gegeven, zal geen formeel inspraaktraject worden opgestart. Uiteraard kunnen de bevolking en ondernemers nog hun mening over het plan geven ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Met de provincie is informeel vooroverleg geweest, dat op meerdere momenten mondeling, dan wel telefonisch en per e-mail gedurende de planvoorbereiding heeft plaatsgevonden. Van de brandweer en het waterschap zijn in een later stadium formele overlegreacties ontvangen. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en zijn in de Nota Zienswijzen beknopt behandeld.