

Bestemmingsplan

Veendam, Havenstraat 1b

Vastgesteld

Opdrachtgever:	De heer P. de Jong
Rapportnummer:	RB 30.126
Datum vrijgave:	Juli 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Locatiebeschrijving	6
2.2 Planbeschrijving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	14
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.2 Bodem	15
4.3 Ecologie	16
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Geluid	20
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Milieuhinder	25
4.8 M.E.R.-beoordeling	27
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren	28
4.10 Watertoets	28
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	31
7.1 Algemeen	31
7.2 Toelichting op de digitale verbeelding	31
7.3 Toelichting op de planregels	32

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het perceel Havenstraat 1b te Veendam.

1.2 Aanleiding

Het perceel Havenstraat 1b te Veendam kent in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Het gebouw is momenteel in gebruik als een praktijk voor fysiotherapie. Het pand van "Fysiotherapie Havenstraat" komt april/mei 2020 leeg te staan, omdat de fysiotherapie verhuist naar het nieuwe gezondheidscentrum Lloyd's Terras te Veendam.

Initiatiefnemer heeft het voornemen het perceel en aanwezige bebouwing aan te kopen. Na de aankoop wil initiatiefnemer samen met één van zijn kinderen er gaan wonen. Het bestaande gebouw wordt intern opgedeeld zodat er dubbele woning ontstaat. Het regulier wonen is op grond van de geldende bestemming niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste wijziging van de bestemming.



Fig. 1.1: Het plangebied op het perceel Havenstraat 1b te Veendam



Fig. 1.2: Een weergave van het perceel vanaf de Havenstraat gezien. Het zichtbare pand is momenteel in gebruik als een fysiotherapie.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Veendam Centrum', vastgesteld 22 september 2014. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Fig. 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met in het blauw het perceel, tevens plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Het perceel kent in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding: 'Geluidzone – industrie. Op het perceel is een bouwvlak gelegen en aanduiding 'maximum bouwhoogte 10 meter'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, waaronder onder andere muziek- en theatervoorstellingen;
- zorginstellingen;

- wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- verkeer en verblijf;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;

Het bestemmingsplan heeft geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maatschappelijke bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming. Om de bestemming naar wonen te wijzigen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden met een partiële herziening.

Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de gewenste bestemmingswijziging.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel Havenstraat 1b bevindt zich in de kern van Veendam. Beilen is gelegen binnen de Groningse Veendam. Hieronder een weergave van de ligging van Veendam vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de kern Veendam en de ligging van Veendam in één oogopslag.

Veendam

Veendam is gelegen in de provincie Groningen, gelegen aan rijksweg N33, de weg van de Eemshaven naar Assen. Veendam wordt ook wel *Parkstad* genoemd en is tegenwoordig de op twee na grootste plaats van de provincie Groningen. In 2018 telde de plaats Veendam inclusief buitengebied 21.590 inwoners.

In de 19e eeuw ontwikkelde Veendam zich tot het centrum van de Groninger Veenkoloniën. De plaats is ontstaan vanaf 1655 als veenkolonie.

De voor deze streken zo karakteristieke lintbebouwing heeft in Veendam een aangepaste vorm. In het centrum van de plaats vormden de beide diepen, het Ooster- en het Westerdiep.

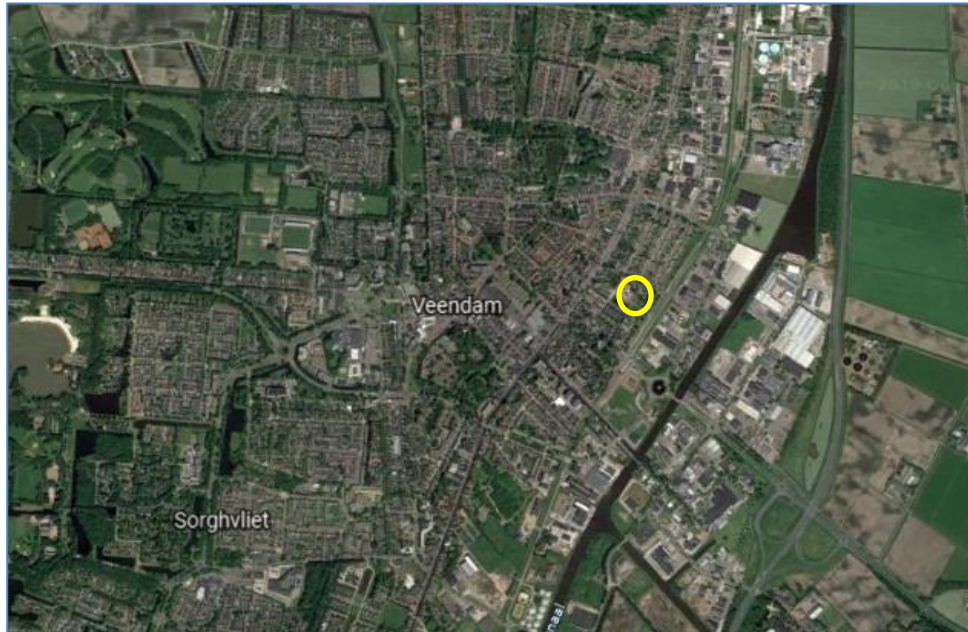


Fig. 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het kern Veendam

Het plangebied is in het oostelijke deel van (het centrum) Veendam gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich overwegend een bestaand woongebied en andere woningbouwprojecten, zoals herstructurering Havenstraat en nieuwbouwlocatie Stationspark. De Havenstraat zelf heeft het afgelopen jaar een transformatie ondergaan van voormalige slooppanden van onder meer het UWV en VNN naar 5 twee onder één kap nieuwbouwwoningen. Het ligt nu ook in de bedoeling dat het pand van de “Fysiotherapie Havenstraat” een bestemmingsaanpassing ondergaat. Ten oosten van het plangebied is bedrijvigheid gelegen langs het A.G. Windervanckkanaal. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Fig. 2.3: Het plangebied (gele cirkel) gelegen in een bestaand woongebied.

2.2 Planbeschrijving

De huidige eigenaren c.q. gebruikers "Fysiotherapie Havenstraat" zullen in april/mei 2020 het pand verlaten. Het bedrijf gaat dan naar hun nieuwbouw locatie in het gezondheidscentrum Lloyd's Terras te Veendam.

Het voornemen is om het pand van "Fysiotherapie Havenstraat" aan de Havenstraat 1b in Veendam te transformeren tot twee woningen. De opdrachtgever heeft van de voorgenomen ontwikkeling de volgende stukken verstrekt die als uitgangspunt in voorliggend onderzoek zijn gebruikt:

- tekening: kadaster splitsing, K00b kadaster en d.d. 25-09-2019;
- tekening: kelder / begane grond / verdieping en d.d. 04-12-19;
- concept bestemmingsplan Veendam, Havenstraat 1b, RB 30.126 en d.d. september 2019.

In afbeelding 2.5 en 2.6 is de gewijzigde situatie weergegeven. Hieruit volgt dat "woning A" bestaat uit één bouwlaag en "woning B" uit twee bouwlagen.



Fig. 2.4: Een weergave van woning A en woning B

Het perceel en de bebouwing wordt door initiatiefnemer aangekocht, samen met zijn zoon. Beide gezinnen gaan er vervolgens wonen. Met een geringe bouwkundige aanpassing wordt gebouw geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Het perceel en gebouw zal kadastraal worden gesplitst, zodat voor beiden een eigendomsrecht ontstaat.

Het is de bedoeling dat het gebouw een zo hoog mogelijk energie neutrale functie zal krijgen. Dit gaat gebeuren door het pand eerst grondig te isoleren te weten: vloeren, spouwmuren en het platte dak. Nadien zullen er een warmte pomp-, zonneboiler- en zonnepanelen installatie geplaatst worden. Ook zal bekeken worden of een regenwater opvangsysteem kan worden geplaatst.



Fig. 2.5: Een weergave van een tekening waaruit blijkt de plattegronden van de kelder, begane grond en verdieping.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste woonbestemming. Op de verbeelding zal met een aanduiding de twee woningen worden bestemd.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Veendam zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologische wijziging van een maatschappelijke bestemming naar twee 'reguliere' woonbestemmingen. Per saldo worden twee woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Vanuit jurisprudentie geldt een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bij woningbouwprojecten van 12 of meer woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en een toetsing van de Ladder voor dit project is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een maatschappelijke bestemming naar een reguliere woonbestemmingen.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Op het perceel is geen sprake van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom). Daarom zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 'Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen' niet van toepassing.

Omdat er geen sprake is van hergebruik van vrijkomende gebouwen (in het buitengebied), zijn artikel 2.13.2 en 2.13.3 van het POV op dit project niet van toepassing.

In dit bestemmingsplan wordt slechts voorzien in een wijziging van de maatschappelijke bestemming naar een dubbele woonbestemming waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Programmabegroting 2019

In de genoemde programmabegroting 2019 staat onder 'Programma 2.5 Bruisend centrum en levendige woonwijken' het volgende genoemd dat een relatie heeft met voorliggend bestemmingsplan.

Het deelprogramma 2.5. betreft de advisering en ontwikkeling op het gebied van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen de gemeente. Het betreft advisering over rijksplannen, provinciale plannen en nota's op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en in het bijzonder het vertalen van deze veelal strategische visies naar gemeentelijk niveau. Wat willen we bereiken? Wat gaan we daarvoor doen?

Woonwijken

Het beleid gaat uit van geschikte en passende woonruimte voor iedereen, aansluitend bij de eigen behoefte en op vraag.

Dit kan worden bereikt door regie te voeren over de realisatie van nieuwbouw met als motto de juiste woning op de juiste plek. Dit kan door middel van:

- Een prioritering maken binnen de aanwezige juridische plancapaciteit, waarbij waar mogelijk voorkeur voor inbreiding/herontwikkeling boven uitbreiding. Hierbij kansrijke locaties voorrang geven en locaties met onvoldoende toegevoegde waarde uit de markt nemen. Tegelijkertijd kritisch omgaan met nieuwe planinitiatieven.
- Met behulp van de flexibiliteitsbepalingen uit het bestemmingsplan Veendam Centrum worden kansrijke inbreidingsprojecten en herbestemmingen in het centrumgebied gefaciliteerd.

Het gaat ook bij dit bestemmingsplan voor de Havenstraat 1b om een vorm van herstructurering waarbij bestaand vastgoed in het bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd naar wonen toe, hetgeen als passend kan worden beschouwd binnen de uitgangspunten van deelprogramma 2.5.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Veendam Centrum', vastgesteld op 22 september 2014, waar het perceel een enkelbestemming 'Maatschappelijk' toegekend heeft gekregen. Op de Beleidskaart archeologie Veendam 2018 (Libau, 30 augustus 2018) is het plangebied weergegeven als een gebied met een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden (zie figuur 4.1). Om die reden is ook in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming aangaande archeologische waarden opgenomen.

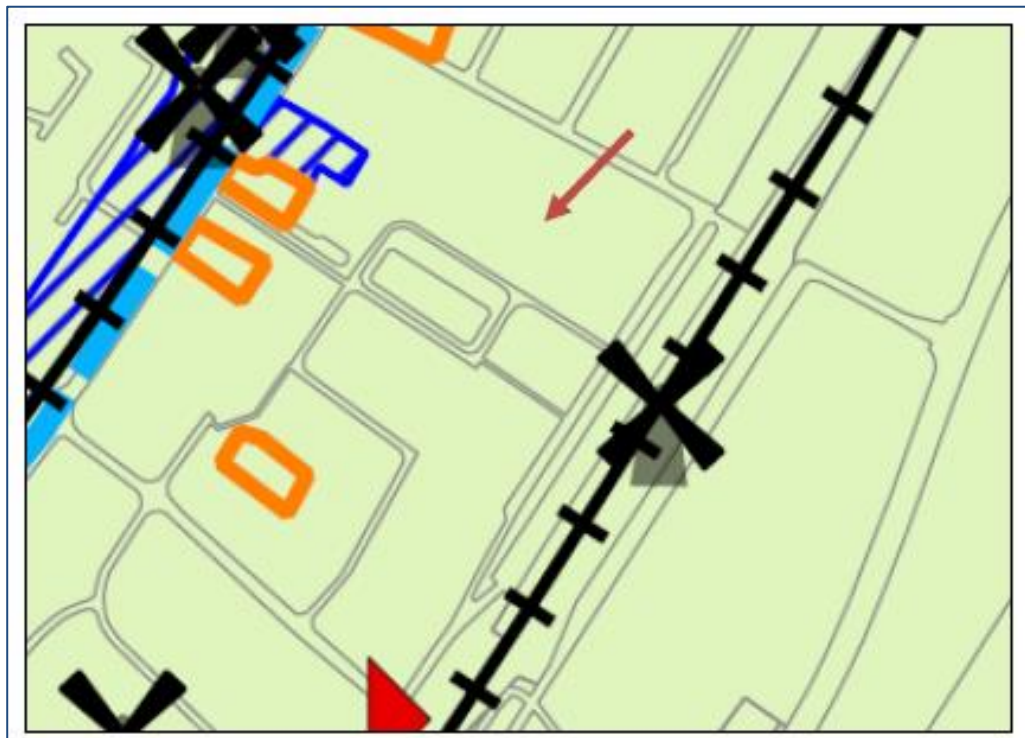


Fig. 4.1: Uitsnede van de Beleidskaart archeologie Veendam. Havenstraat 1B is bij benadering weergegeven met het rode pijltje. Het gebied waarvoor een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden geldt is in lichtgroen weergegeven.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand pand. Er wordt in dit plan niet bijgebouwd en er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in de bodem. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dat kan bij de gemeente en bij de provinciale archeoloog.

4.2

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand gebouw. Binnen dit project is er geen sprake van een uitbreiding van een bouwwerk of andere ruimtelijke ingrepen in de bodem.

Echter heeft op de locatie Havenstraat 1b te Veendam een bodembedreigende activiteit plaatsgevonden. Op deze locatie heeft in het verleden opslag van huisbrandolie in een ondergrondse tank plaatsgevonden. In 1992 is deze locatie vanwege bovengenoemde activiteit onderzocht (rapport Nova chemie, 25 november 1992, kenmerk N0287 Kwant Veendam). Eén van de monsters die tijdens dit onderzoek is genomen is licht verontreinigd. Omdat niet kan worden geverifieerd of de tank nog in goede staat verkeerd moet worden aangenomen dat de situatie kan zijn verergerd.

In eerste instantie was geen saneringscertificaat van de tank bekend. Vandaar dat de Omgevingsdienst Groningen in hun advies aan ons hadden aangegeven dat er een bodemonderzoek nodig was omdat zij in de veronderstelling waren dat er op de locatie een huisbrandolietank aanwezig was in de bodem (bodembedreigende activiteit).

Uit toegestuurde documenten (o.a. een tankcertificaat uit 1992) is gebleken dat de tank is gesaneerd. Echter zijn in de loop der jaren de werkwijze en de regels voor het saneren van een tank gewijzigd. Tegenwoordig moeten in een bodemonderzoek bij een tank ook het leidingwerk, de vul- en ontluchtingspunten van een tank worden onderzocht en worden meegenomen in het onderzoek. Dat was in 1992 nog niet verplicht en is destijds bij het saneren van de tank ook niet gebeurd.

In overleg met gemeente en Omgevingsdienst Groningen is bepaald dat een nieuw bodemonderzoek bij de bestemmingsplanprocedure achterwege kan blijven.

Hierbij wordt opgemerkt dat indien er op dit moment of in de toekomst een plan aanwezig is om te bouwen, waarbij de grond wordt geroerd of er wordt gegraven, er voor deze locatie wel een bodemonderzoek benodigd is.

Gesteld kan worden dat de locatie voldoende is onderzocht voor de situatie ten behoeve van de herbestemming van het gebouw. De locatie blijft echter (formeel) verdacht. Bij een nieuwe ontwikkeling (bouwen) is bodemonderzoek noodzakelijk en zijn de kosten voor de eigenaar.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied op ruim 11 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied.

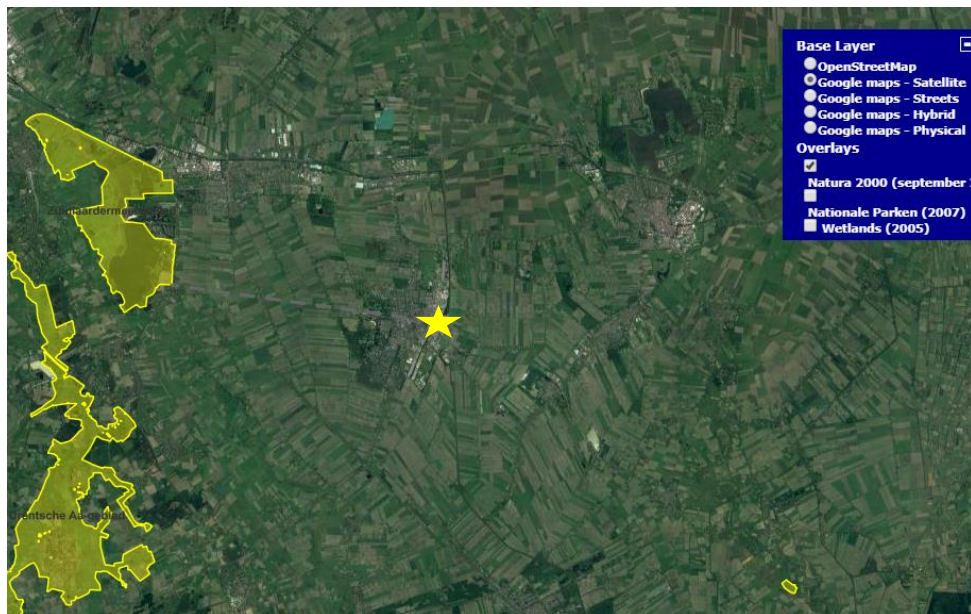


Fig. 4.2: Een weergave van www.synbiosys.alterra.nl/natura2000 waaruit blijkt de omliggende Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een dubbele woonbestemming. Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. Ten opzichte van de maatschappelijke bestemming zal het aantal verkeersbewegingen zelfs (sterk) afnemen. Voorliggend bestemmingsplan zal mede gezien tot de ruime afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt niet in het NNN-gebied zelf. Op ruim 12 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied. In voorliggende bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand pand, waardoor geen sprake is van een externe werking op dat gebied.

4.3.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;

- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën.

Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In voorliggende bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand pand. De bebouwing is als bestaand aan te merken. Er wordt niet voorzien in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die nadelig van invloed zijn op al dan aanwezige soorten en ecologische waarden.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Woningen niet zijn niet aan te merken als een Bevi-inrichting.

Wel zijn woningen aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat er beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Daartoe is gebruik gemaakt van de risicokaart Nederland.

Op grond van onderstaande risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Kisuma Chemicals;
- Stinoil;
- Spoorlijn;
- N33;
- N366;
- Hogedruk aardgastransportleiding;
- Twee LPG tankstations;
- Gasdruk meet-en regelstation.

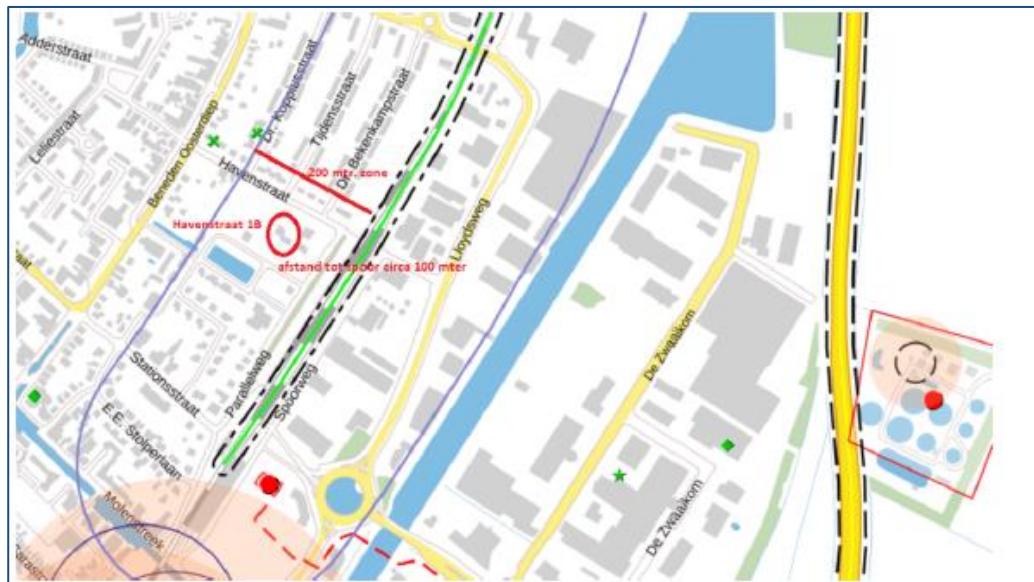


Fig. 4.2: Situatieschets risicobronnen in de omgeving van de locatie.

In figuur 4.2 is een overzicht van de risicobronnen weergegeven, de gegevens zijn afkomstig van de openbare risicokaart. Het plangebied is weergegeven met het rode vierkant. De groene lijn is het spoor, de gele lijn is de N33, de blauwe contour is de PR10-8 contour voor het spoor.

In de directe omgeving van het perceel Havenstraat 1b (ca. 100 meter) ligt de spoorweg van de aansluiting Veendam naar Veendam die is opgenomen in het nationaal basisnet als route 250. Iets verder van de locatie liggen bedrijven als Kisuma Chemicals en Stinoil (Brzo bedrijven), twee LPG tankstations, een tweetal hogedruk aardgastransportleidingen en op vergelijkbare afstand ligt de N33, een rijksweg die in het Nationaal basisnet is opgenomen (trajecten GR9 en D15).

De invloedsgebieden van de LPG tankstations, de hogedruk aardgastransportleidingen, het gasdruk meet- en regelstation en de twee Brzo bedrijven reiken niet tot het plangebied en kunnen daarmee buiten beschouwing blijven. Het invloedsgebied van de spoorlijn is op basis van de in het Basisnet genoemde vervoersaantallen (stofcategorie

A 1080, B2 360 en C3 1620) 995 meter en daarmee ligt de locatie formeel binnen het invloedsgebied.

Omdat door de functiewijziging de bevolkingsdichtheid niet zal toenemen zal het groepsrisico ook niet toenemen en kan, op grond van artikel 8, lid 2, van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Bij de zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin een persoon zichzelf in veiligheid kan brengen ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij vooral om de vraag of de burger überhaupt en tot wanneer en in welke mate in staat is zichzelf in veiligheid te brengen indien er sprake is van een calamiteit.

Als het bij veiligheid gaat om zelfredzaamheid van mensen kan de volgende indeling gemaakt worden:

1. Volledig zelfredzaam: deze mensen kunnen een noodsituatie correct inschatten en de plek van het incident zelfstandig verlaten om zich in veiligheid te brengen;
2. Verminderd zelfredzame personen: deze mensen zijn in staat om met enige hulp en aanwijzingen zelfstandig de plek van het incident te verlaten en zichzelf in veiligheid te brengen;
3. Niet zelfredzame personen: deze mensen zijn niet in staat zichzelf in veiligheid te brengen als gevolg van hun beperking op fysiek, psychisch of verstandelijk vlak. Binnen de groep niet zelfredzame personen worden ook nog personen onderscheiden die als gevolg van hun aandoening bedlegerig zijn dan wel gekluisterd zijn aan (technische) hulpmiddelen en/of medische apparatuur. Deze moeten in geval van een evacuatie meegenomen worden.

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van een bestaand gebouw waar mensen gaan wonen. Het gaat daarbij om reguliere bewoning met gezinnen waarvan kan worden aangenomen dat deze zelfredzaam zijn en waarbij de ouders in staat zijn om eventuele kinderen tot 14 jaar kunnen helpen het gebouw snel te verlaten. De zelfredzaamheid is niet in het geding bij voorliggend plan.

Bestrijdbaarheid

In de bestaande situatie was het gebouw ook voor hulpdiensten bereikbaar. In de nieuwe situatie zal dat ook het geval zijn met dezelfde snelheid als toen er sprake was van een fysiotherapiepraktijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5

Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn vanuit de Wet geluidhinder aan te merken als geluidgevoelig objecten. Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar de maximale snelheid volgens ons maximaal 30 km/u geldt. Voor wegen met een dergelijke maximumsnelheid gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is echter ter plaatse van de het gebouw waar de functiewijziging voor wordt aangevraagd een akoestisch onderzoek nodig. Temeer omdat de betreffende weg één van de twee ontsluitingswegen naar het treinstation van Veendam is.

De Omgevingsdienst Groningen heeft de voorgenomen plannen beoordeeld en verzocht nader onderzoek te doen naar onder andere het milieuaspect geluid. Op basis van deze beoordeling wordt in voorliggend onderzoek ingegaan op de volgende akoestisch aspecten:

1. Geluid vanwege wegverkeerslawaai. Beschouwd wordt het wettelijk gezoneerde Beneden Oosterdiep. Aangetoond dient te worden of de geluidbelasting vanwege deze weg kan voldoen aan de wettelijke grenswaarden. Daarnaast is het pand gelegen aan de Havenstraat en in de nabijheid van de Parallelweg. Deze wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Om deze reden zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen grenswaarden van toepassing. In het kader van ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting wel vastgesteld en beoordeeld te worden. Aangetoond dient te worden dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.
2. Geluid vanwege railverkeerslawaai. Beschouwd wordt het wettelijk gezoneerde spoortraject Veendam-Groningen. Aangetoond dient te worden of de geluidbelasting vanwege het spoor kan voldoen aan de wettelijke grenswaarden.
3. Geluid vanwege industrielawaai: Beschouwd wordt het geluidgezoneerde industrieterrein "Bedrijventerreinen Veendam". Aangetoond dient te worden of de geluidbelasting vanwege dit industrieterrein kan voldoen aan de wettelijke grenswaarden. De locatie is ten opzichte van de omgeving in figuur 4.3 weergegeven.

Door GeluidMeesters is een "Akoestisch onderzoek herbestemming, Havenstraat 1b te Veendam", bekend onder kenmerk: 0009-R-20-B, datum: 4 februari 2020 uitgevoerd.



Fig. 4.3: Weergave van het plangebied en omliggende wegen

Conclusie en aanbeveling:

Uit het voorliggend onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van zowel wegverkeers- als railverkeerslawaai voldoet aan de daarvoor gestelde wettelijke voorkeursgrenswaarden. De geluidbelasting van het geluidgezoneerd industrieterrein "Bedrijventerreinen Veendam" overschrijdt uitsluitend ter plaatse van "woning B" de voorkeursgrenswaarde, op één gevel met ten hoogste 1 dB. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt echter wel voldaan.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting is sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat bij beide woningen.

Het bevoegd gezag wordt verzocht op basis van de in paragraaf 6.3 genoemde argumenten een hogere waarde van 51 dB(A) als gevolg van industrielawaai vast te stellen voor de zuidoostgevel van woning B.

Het volledig akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Verder is nog beoordeeld in hoeverre en sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven en bedrijventerreinen ten oosten van het plangebied. Er is beoordeeld vanuit de aspecten geur, stof en luchtkwaliteit hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder kan nog worden aangegeven dat op de zich aan de oostkant bevinden bedrijventerreinen zich bedrijven mogen vestigen tot maximaal de milieucategorie 3.1. Voor deze bedrijven gelden maximale normafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van 50 meter. De afstand van het plangebied tot deze bedrijven bedraagt minstens 100 meter en zo is er op voorhand geen milieuhinder te verwachten. Daarbij is het ook nog relevant te benoemen dat ten opzichte van de te realiseren woningen in het pand aan de Havenstraat 1b er al andere woonbestemmingen dichterbij het bedrijventerrein zijn gelegen dan de geprojecteerde woningen aan de Havenstraat 1b. Die woningen zijn dan ook nog eerder belemmerend dan de woningen aan de Havenstraat 1b.

Geur

Hierna volgt een kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving over het aspect geur in relatie tot de omgeving.

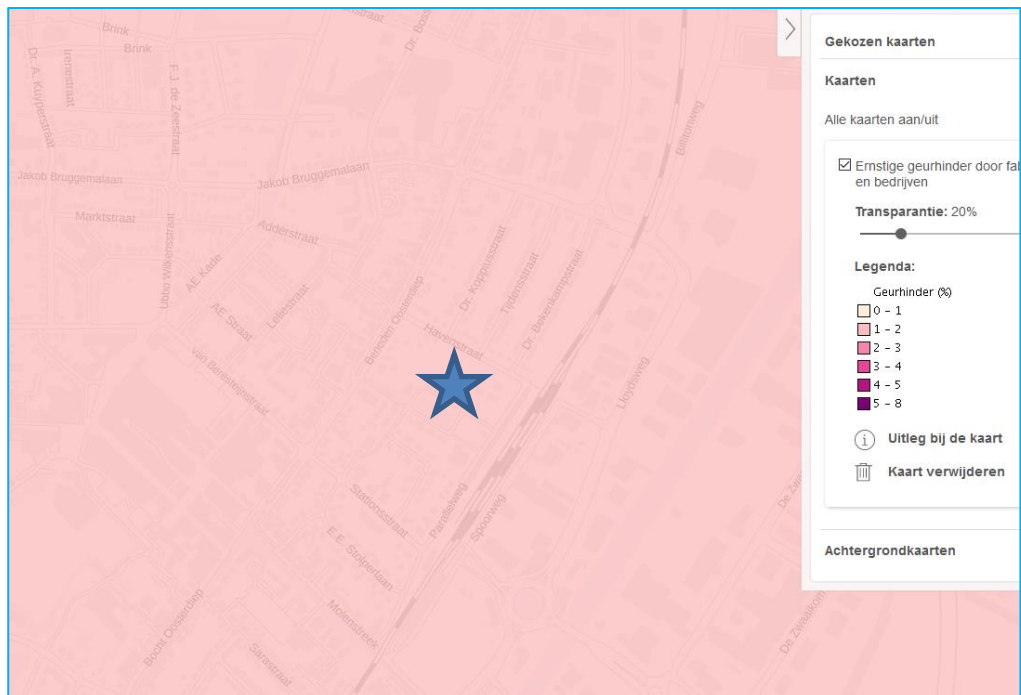


Fig. 4.4: Weergave van het plangebied i.r.t. de geurkaart / geurhinder (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit figuur 4.4. blijkt dat het plangebied valt in een gebied waar 1 tot 2 % van de mensen in het jaar 2016 aangaf ernstige geurhinder te hebben van bedrijven. Nabij het plangebied is deze mate van hinder niet hoger dan elders rondom het plangebied zodat aangenomen kan worden dat de geurhinder als een acceptabele waarde kan worden beschouwd.

Als het schaalniveau van deze kaart ook hoger wordt blijkt dat voor de hele stad Veendam dit percentage geldt en pas bij de grens met de gemeente Aa en Hunze naar het percentage gaat van 0 – 1 %. Zie figuur 4.5.

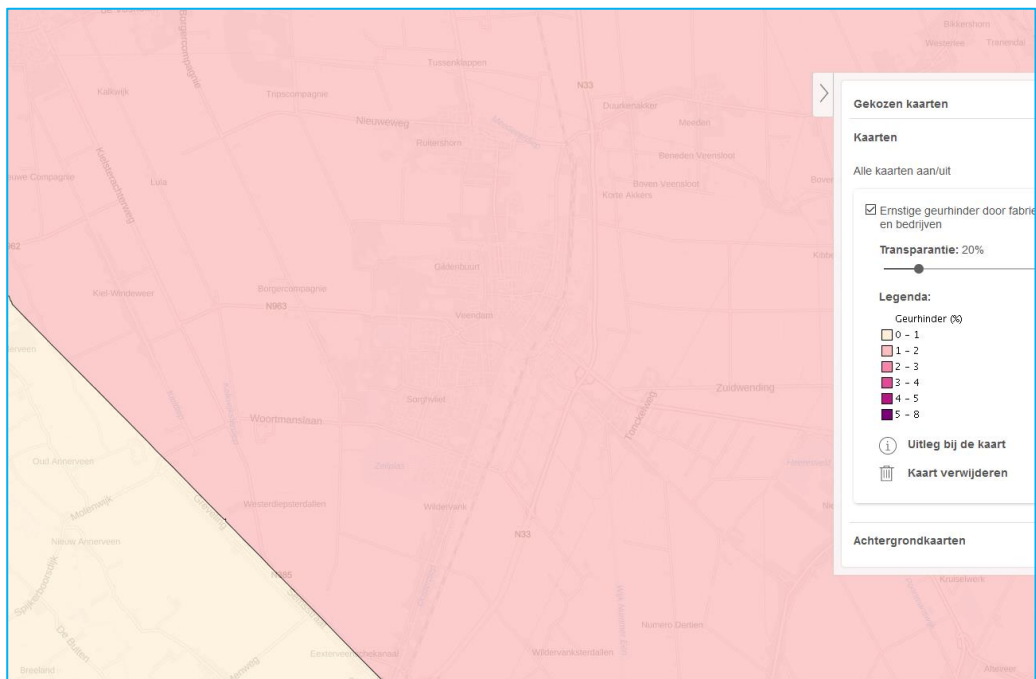


Fig. 4.5: Weergave van de kern Veendam / gemeentegrens i.r.t. de geurkaart / geurhinder (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Stof- en luchtkwaliteit

Op de hierna weergegeven kaarten is weergave gedaan van de concentraties aan roet (figuur 4.6) en fijnstof (figuur 4.7) ter plaatse van het plangebied en de omgeving.

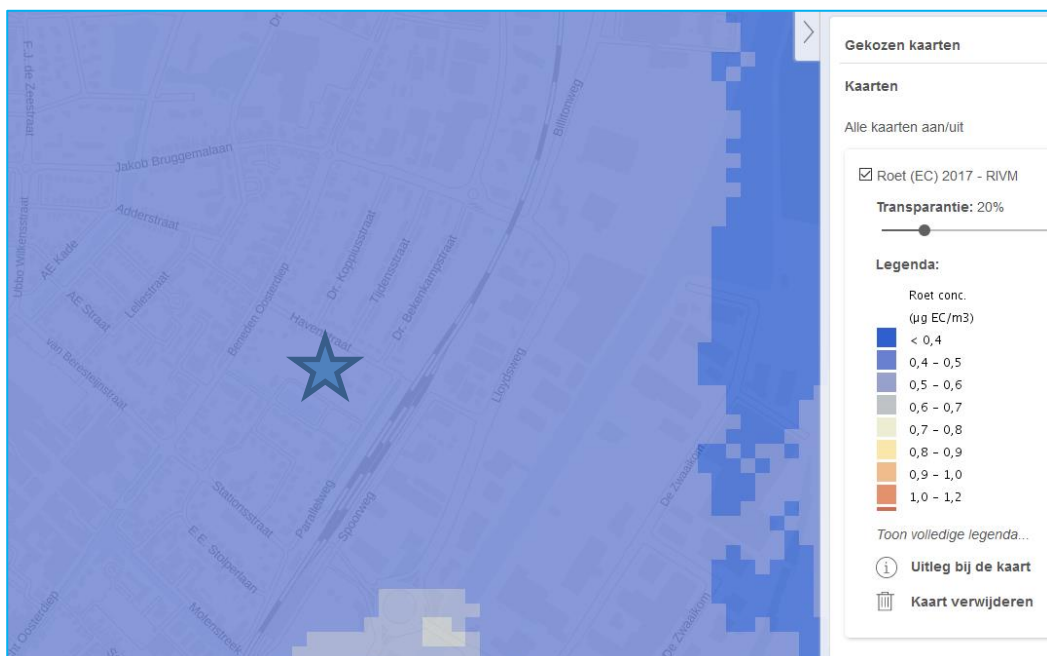


Fig. 4.6: Weergave van het plangebied i.r.t. roet concentraties (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

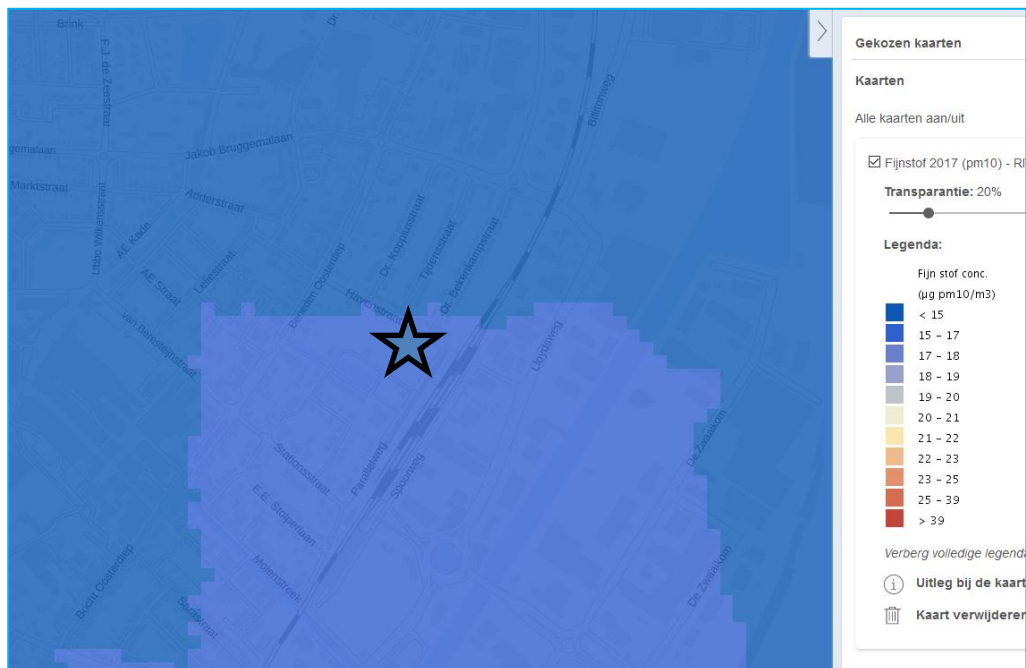


Fig. 4.7: Weergave van het plangebied i.r.t. fijnstof concentraties (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Voor zowel roet als fijnstof kan worden gesteld dat de waarden ter plaatse nauwelijks afwijken van de rondom gelegen woonwijken een de westzijde en dat kan worden gesteld dat ter plaatse, ten opzichte van de directe leefomgeving, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat vergelijkbaar met de omgeving.

4.7 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit de lucht waarbij de diverse gebouwen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

In directe omgeving van het plangebied zijn aan de zuid, west-, en noordkant vooral woningen gelegen. Aan de oostkant bevindt zich een bedrijventerrein. Op de hoek met de Havenstraat blijft na bestemmingswijziging een perceel met maatschappelijke bestemming aanwezig.

Het bouwvlak van de woonbestemming ligt strak om de contouren van het bestaande bouwwerk. De afstand van het bouwvlak tot aan de grens van de maatschappelijke bestemming bedraagt 10,8 meter. De afstand van bouwwerk tot bouwwerk ruim 14 meter.

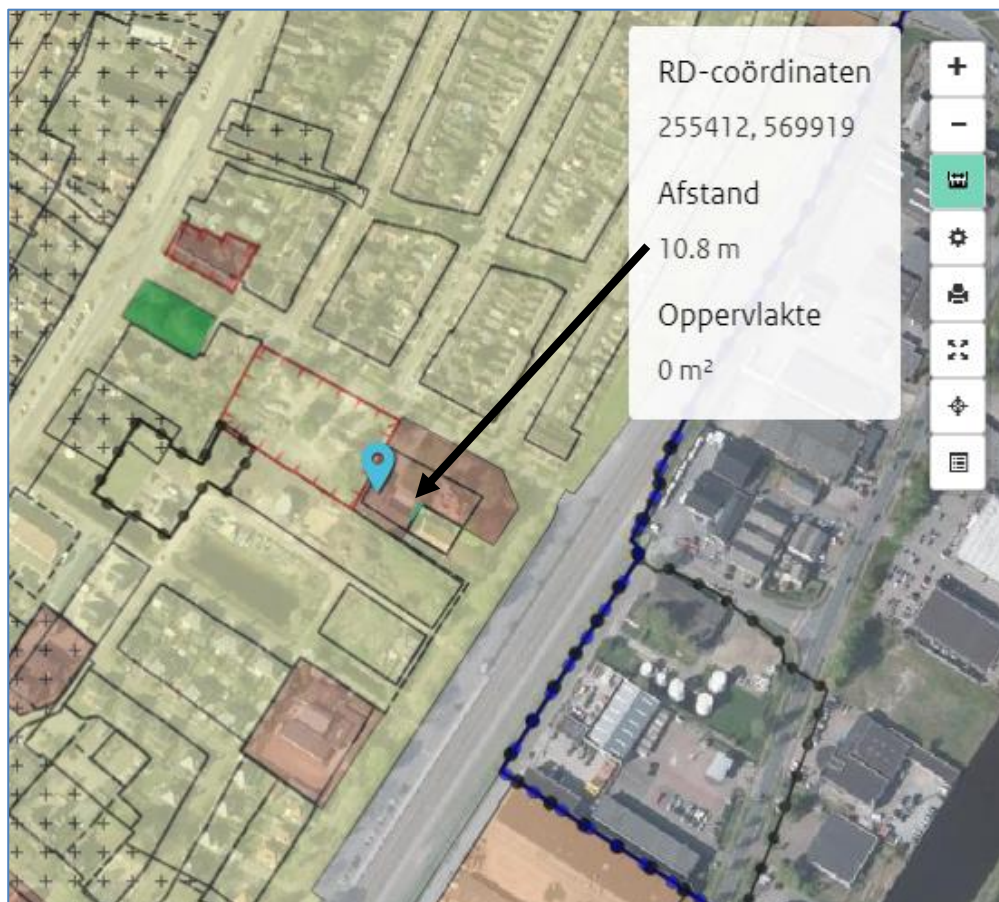


Fig. 4.8: Een weergave van het geldend bestemmingsplan met het plangebied (rood) en omliggende bestemmingen.

Naar het bedrijventerrein toe bedraagt de afstand ruim 100 meter. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 3.1 bedrijven.

Deze bedrijven hebben een grootste normafstand van 50 meter voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstand bedraagt meer dan 100 meter zodat milieuhinder niet te verwachten is. Daarbij komt ook dat er aan de noord- en zuidkant woonbestemmingen aanwezig zijn die nog dichterbij het bedrijventerrein zijn gelegen. Deze zijn eerder 'belemmerend' dan de beoogde woningen aan de Havenstraat 1b.

Vanuit de woning naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieu hygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woonbestemming op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning

Naast de overwegende woonbestemmingen is ten oosten van het plangebied op ca. 10 meter een maatschappelijke bestemming gelegen. Een maatschappelijke bestemming, zoals bestemd in het geldend bestemmingsplan heeft volgende VNG-reeks een maximale milieucategorie 2. Deze categorie heeft een maatgevende normafstand van 30 meter voor het geluidsaspect. Gezien het gemengd gebied (maatschappelijk, verkeer en nabijgelegen industrie) is een normafstand van 10 meter acceptabel.

Geconcludeerd kan worden dat de naastgelegen maatschappelijke bestemming geen hinder ondervindt van de juridisch-planologisch functiewijziging naar een dubbele woonbestemming op het perceel Havenstraat 1b te Veendam. Nader onderzoek naar milieuhinder / akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.8

M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---	---

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'maatschappelijk' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een dubbele woning in het centrum van Veendam minimaal 3 en maximaal 5 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is, ten behoeve van de huidige functie (fysiotherapie), meer dan voldoende gelegenheid voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.10 Watertoets

Op 27 augustus 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Havenstraat 1b te Veendam zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Aangezien er sprake is van het juridisch-planologisch wijzigen (herbestemmen) van een bestaand gebouw is er sprake van 'geen waterschapsbelang'. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (opstellen bestemmingsplan en leges) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tevens wordt een planschade-overeenkomst gesloten tussen de werkorganisatie De Kompanjie en de initiatiefnemer. De plannen zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van 14 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de digitale verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de plankaart zijn soms bouwhoogten en bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen hoogtes en percentages worden genoemd dan staan deze in de voorschriften omschreven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Woongebied

Binnen deze regel zijn de bouw- en gebruiksregels geregeld voor de bestemming Woongebied, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de omringende woonbebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is weergegeven welk gebruik in strijd is met de geldende bestemmingen.

Artikel 6 : Algemene aanduidingsregels

De aanvullende aanduiding 'geluidszone – industrielawaai' ligt op een geluidszone. Binnen deze zones wordt een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige bebouwing tegengegaan. In beginsel moet worden voorkomen dat binnen deze zones nieuwe geluidsgevoelige functies worden opgericht. Dergelijke bebouwing kan binnen deze zone alleen worden opgericht als er akoestisch geen ongunstiger situatie optreedt.

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 9 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Veendam, Havenstraat 1b
IMRO : NL.IMRO.0047.04BPHavenstr1b-0401
Projectnummer : RB 30.126
Versie : 01
Datum : Juli 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl