

**OMGEVINGSVERGUNNING (uitgebreid)**vergunningnummer: **2022-011849**verzenddatum: **12 juli 2022**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veendam;  
beschikkende op de aanvraag van:

**Morgen Wonen B.V.**, gevestigd **Reggesingel 4**  
**7461 BA RIJSSEN**

ontvangen op **14 oktober 2021**;

om op de percelen, kadastraal bekend gemeente **Veendam**, sectie **M**, nummer(s) **01685 en 01686** en plaatselijk bekend **Molenstreek 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 155a, 155b, 155c, 155d en 155e te Veendam**;

- **13 woningen te bouwen (bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo),**
- **Te handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo),**

**BESLUITEN**

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, artikel 2.10, artikel 2.12 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

overwegende dat vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing (bijlage A) is opgesteld en dat hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is;

dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning;

dat in bijlage C (zienswijzennota) op de ingediende zienswijzen wordt ingegaan en dat hieruit blijkt dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de vergunning niet te verlenen

## OMGEVINGSVERGUNNINGTE VERLENEN

onder de in de bijlagen B vermelde voorwaarden en overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden in afwijking van het bestemmingsplan Veendam Centrum.

Datum besluit: **12 juli 2022**

Namens burgemeester en wethouders van Veendam,



M.J.J. Hazenberg  
Afdelingshoofd  
Fysieke Leefomgeving

### **Betaling leges**

Ingevolge de legesverordening van de gemeente Veendam bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u separaat een factuur. De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van € 1.278.203,-

### **Beroepsclausule**

Tegen de beslissing omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State of een verzoek indienen om een voorlopige voorziening.

**BIJLAGE: B**

Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning:

van: Morgen Wonen B.V.

locatie: Molenstreek 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 155a, 155b, 155c, 155d en 155e te Veendam

- 
- Het bouwen moet overeenkomstig het Bouwbesluit worden uitgevoerd;
  - De gemeente dient vooraf in kennis te worden gesteld van het begin van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor kunt u een mail sturen aan onze toezichthouder dhr. D. Boiten ([danny.boiten@veendam.nl](mailto:danny.boiten@veendam.nl)) met als onderwerp “**Kennisgeving start werkzaamheden**”;
  - De gemeente dient na gereedkomen van het bouwwerk hiervan in kennis te worden gesteld. Hiervoor kunt u een mail sturen aan onze toezichthouder dhr. D. Boiten ([danny.boiten@veendam.nl](mailto:danny.boiten@veendam.nl)) met als onderwerp “**Kennisgeving voltooiing werkzaamheden**”;
  - Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient de gemeente te beschikken over goedgekeurde constructieberekeningen en -tekeningen. Onze constructeur heeft aangegeven dat voor aanvang van de bouw de volgende gegevens nog ingediend moeten worden:
    - Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies voorzien van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;

U mag pas met de bouwwerkzaamheden starten wanneer de gemeentelijke constructeur de constructieve berekeningen en -tekeningen heeft goedgekeurd;

- Met het bouwen mag niet zijn begonnen, voordat door de gemeente het vloerpeil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet. Hiertoe dient voortijdig contact te worden opgenomen met de gemeente;
- De gemeente dient vooraf in kennis te worden gesteld van:
  - o Ontgravingswerkzaamheden;
  - o Het inbrengen van funderingspalen;
  - o Grondverbeteringswerkzaamheden;Hiervoor kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de gemeente;

- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen;
- Bouw- en sloopwerkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden;
- Het is nadrukkelijk verboden bouwmaterialen te plaatsen op de openbare weg. Bouwkranen en dergelijk materieel dienen zodanig te worden opgesteld dat er geen belemmering optreedt voor het verkeer, één en ander in overleg met de toezichthouder van de gemeente;
- Indien mogelijk dient gewerkt te worden met een zogenaamde gesloten grondbalans (grond op eigen terrein gebruiken). Indien grond niet op eigen terrein kan worden hergebruikt dan dient de grond te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Dit dient dan vooraf gemeld te worden bij het Meldpunt bodemkwaliteit ([www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl));
- Tijdens de bouw dient het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, te worden afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is, tenzij de toezichthouder van de gemeente dit niet nodig acht;
- Tijdens de bouw dienen alle veiligheidsmaatregelen te worden genomen om het bouwen en alles wat daarmee in verband staat op een veilige wijze te laten plaatsvinden;
- Voor aanvang van de bouw dient er een bouwplaats inrichtingstekening te worden ingediend (bouwketen, opstelplaats kraan, materialen, hekwerk om bouwput, etc.)

**Opmerking:**

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de milieuvergunning van het LPG tankstation AVIA, gevestigd aan de Van Stolbergweg 189 te Veendam, ambtshalve is gewijzigd.

# Omgevingsvergunning 13 woningen aan de Molenstreek

## *Zienswijze nota - juni 2022*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2022 besloten tot een realisatiewens van 13 woningen aan de Molenstreek te Veendam en hiervoor de procedure te starten.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 8 april tot en met 19 mei jl.. In deze periode is één pro-forma zienswijze d.d. 17 mei 2022 ingediend. Deze is verder aangevuld op 7 juni 2022.

### **ZIENSWIJZE**

*De zienswijze is geanonimiseerd.*

#### **Zienswijze**

- a. Een separate ontwikkeling naar enkel wonen is niet het meest doelmatige en geschikte gebruik zoals in het bestemmingsplan is voorzien.
- b. Er zijn verwachtingen gewekt voor uitbreiding van het Gezondheidscentrum en een gecombineerde ontwikkeling van zorg en wonen.
- c. De onderhavige plannen doorkruisen finaal de mogelijkheid van een goede ontsluitingsweg.
- d. Het bouwplan is niet voldoende gemotiveerd en onvoldoende voorbereid
- e. De noodzaak voor woningbouw en de ladder voor duurzame verstedelijking voor de bouw van deze woningen zijn onvoldoende onderbouwd.

#### Reactie gemeente:

- a. Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Veendam centrum” en heeft de bestemming “Gemengd-3”. Wonen is in de bestemming toegestaan met dien verstande dat het niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal ten tijde van het vaststellen van het bestemmingplan.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor maximaal 50 woning, artikel 8.6 onder b, opgenomen. Door de realisering van de 50 appartementen op het Lloydsterras kan er geen gebruik worden gemaakt van deze genoemde afwijkingsmogelijkheid.

Voor de 13 woningen aan de Molenstreek is een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik op basis van artikel 2.12, lid 1, sub 1 onder 3 Wet algemene bepalingen (Wabo) nodig. De aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een “goede ruimtelijke ordening”. De ingediende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete plan in overeenstemming is met een “goede ruimtelijke ordening” en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoordelijk is.

Recent is de ambitie voor een gemengde bestemming met daarin ‘dienstverlening, kantoren, horeca, casino’s en amusementshallen en wonen’ niet losgelaten op Lloydsterras maar wel fysiek teruggedrongen/verkleind ten gunste van meer sec woningbouw. Binnen dat gegeven is daarvoor een evenwichtige invulling geschetst. Aan de Molenstreek bestaat dit uit een 2-tal rijen grondgebonden woningen en aan de Van Stolbergweg is gestapelde woningbouw gesitueerd. Deze opdeling is passend binnen de ruimtelijke context zoals deze bestaat uit het oude lintje van Molenstreek enerzijds en de grotere structuur van de Stolbergweg anderzijds. Het totaalontwerp, waarin rekening is gehouden met groen, aanzichten en

afstanden/aanhechtingen met andere structuren, omvat daarmee een nieuwe passende woonomgeving. Daarop goed aangehecht blijft de mogelijkheid bestaan voor de bredere gemengde bestemming, voor de resterende gronden

De Woonvisie 2019-2023 geeft ook aan dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen/appartementen in het sociale huursegment. De toevoeging van de 13 grondgebonden woningen op deze locatie in het beoogde marktsegment past bij de kwalitatieve woningbehoefte uit de indicatieve PMC-benadering van het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen, waarbij als er woningen in dit segment toegevoegd worden dit bij voorkeur in en rondom centra van stedelijke kernen als Veendam aan de orde is. Het plangebied is aan te merken als een locatie rondom het centrum van de stedelijke kern van Veendam. Waarmee het plan in overeenstemming is met het regionaal prestatiekader.

- b. In de notitie 'Stand van zaken en toekomstbeeld zorgontwikkeling op het Lloyds terras in Veendam' versie 8 oktober 2020, wordt in hoofdstuk 6, blz.4, het volgende geschreven door het Gezondheids centrum Lloyds terras ( hierna: GCLT):'

*....'uitgaande van nieuwbouw in stijl van het huidige GCLT (twee lagen) lijkt een oppervlak van 2.000m<sup>2</sup> (de helft van de huidige kavel), te vullen in de loop van de komende 10 jaar, opportuun. Gegeven het niet te bebouwen deel van de gasleiding lijkt ligging haaks op het huidige gebouw, tegen de ZO zijde van het gebouw (of daaraan vast, uitstrekkend naar het oosten) de beste locatie...*

Op basis hiervan heeft de gemeente de gewenste 2.000m<sup>2</sup> gereserveerd voor het GCLT. Het gevolg is dat de percelen van de woningen aan de Molenstreek kleiner worden door het opschuiven van de weg. De stedenbouwkundige wijzigingen hiervan neemt de gemeente voor haar rekening ten gunste van het GCLT.

Het GCLT heeft aangegeven een optie tot koop te willen nemen op perceel C, gelegen aan de Van Stolbergweg, voor het realiseren van een gebouw met zorgpartijen. Op verzoek van het GCLT hebben hier meerdere gesprekken over plaatsgevonden met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven positief te staan in een dergelijke ontwikkeling wat wonen met zorg mogelijk maakt, maar zoals ook in de zienswijze benoemd wordt, is ook de gemeente gebonden aan het Didam-arrest en dient het perceel in openbare verkoop te worden gebracht om geen partijen uit te sluiten. Dat neemt niet weg dat het GCLT alsnog mee kan doen in het verkooptraject.

- c. Het GCLT is vanaf twee kanten ontsloten. Enerzijds vanaf de Molenstreek, anderzijds vanaf de Lloyds rotonde via de P&R parkeerplaats. Beide zijn een ontsluitingsweg en maken het GCLT goed bereikbaar.

De toegankelijkheid was bekend toen men de keuze heeft gemaakt zich te vestigen op deze locatie. E.e.a. wordt bevestigd door de mailwisseling over de aankoop van de grond (grondprijs) en aanvullende voorwaarden van 9 juli 2018.

De situatieschets bijgevoegd bij de zienswijze is gemaakt in opdracht van het GCLT, niet door de gemeente Veendam. Een eventuele ontsluitingsweg vanaf de Van Stolbergweg wordt geschetst en benoemd als 'voorstel wegtracée'. Verdere afspraken of besluitvorming hierover ontbreekt. De redenering dat het GCLT 'recht zou hebben' op een ontsluiting naar de Van Stolbergweg is gebaseerd op eigen schetsen en visie. In de afspraken voor aankoop van het perceel (mail d.d. 9 juli 2018) wordt hier niet over gesproken.

Aanvullend heeft de gemeente op verzoek van het GCLT een tweetal parkeerplaatsen aangelegd aan de achterzijde ten behoeve van de hulpdiensten.

- d. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning is voldoende gemotiveerd waarom woningbouw op deze locatie het meest passend is. Ook de voorbereiding van het plan voldoet aan de gestelde eisen.
- e. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij voorliggend plan worden 13 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn meer dan 11 woningen, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling aangetoond dient te worden. De behoefte is in paragraaf 3.3.2, van de ruimtelijke onderbouwing, aan de hand van het gemeentelijke woonbeleid nader onderbouwd. Abusievelijk wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesproken over paragraaf 3.3.4. Op basis van paragraaf 3.3.2 kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.