



**BOUWADVIES
3D ONTWERP**

BOUWADVIES 3D ONTWERP

📍 LAGE TRAAN 4J
9351 VL LEEK

☎ +058 00 83 727

✉ INFO@BOUWADVIES-3DONTWERP.NL

✉ WWW.BOUWADVIES-3DONTWERP.NL

WERK: MOLENSTREEK 129/131 VEENDAM
PLAN: 2305
VERSIE: 02
DATUM: 07-01-2025
LAATST GEWIJZIGD: -
AUTEUR: [REDACTED]



MOLENSTREEK - 129/131 - VEENDAM

Ruimtelijke Onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

MOLENSTREEK 129 VEENDAM



IN OPDRACHT VAN:



INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1 LIGGING EN BEGENZING VAN HET PLANGEBIED	5
2.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
2.3 LIGGING EN HISTORIE	11
2.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
2.5 PLANBESCHRIJVING.....	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	16
3.1 RIJKSBELEID	16
3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE	16
3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING.....	17
3.1.3 BRO: LADDER VOOR DUURZAME ONTWIKKELING.....	17
3.1.4 CONCLUSIE	17
3.2 PROVINCIAAL BELEID	18
3.2.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGENEN	18
3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GRONINGEN.....	19
3.2.3 CONCLUSIE	20
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	20
3.3.1 STRUCTUURVISIE VEENDAM.....	20
3.3.2 WOONVISIE 2019-2023	21
3.3.3 WELSTAND	21
3.3.4 CONCLUSIE	21
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	22
4.1 ARCHEOLOGIE.....	23
4.2 BODEM.....	23
4.3 ECOLOGIE	24
4.4 FYSIEKE EN EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5 GELUID	25
4.6 VERKEER, VERVOER EN PARKEREN.....	26
4.7 LUCHTKWALITEIT	27
4.8 MILIEU(HINDER).....	27
4.9 WATERTOETS	28

4.10 M.E.R-BEoordeling.....	28
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	29
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3 Participatie	29
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE	30
BIJLAGEN.....	31

HOOFDSTUK I INLEIDING

I.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer [REDACTED] is voornemens om op de percelen Molenstreek 129/131 te Veendam negen woningen te realiseren in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex. Dit voornemen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, waardoor een afwijking noodzakelijk is. Om de bouw mogelijk te maken is een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik op basis van art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 WABO vereist. De aanvraag zal onder andere bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat voorliggend plan passend is binnen de ruimtelijke omgeving.



Figuur 1: ontwerp visualisatie

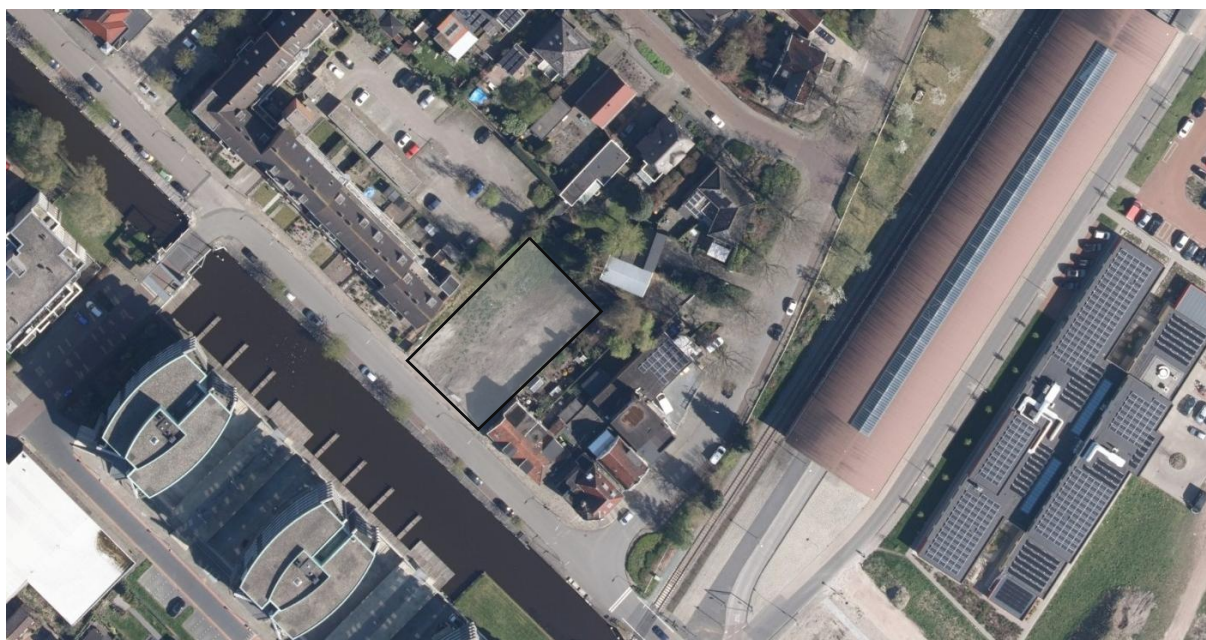
I.2 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het initiatief. In hoofdstuk drie wordt voor het plan relevant beleid beschreven. In hoofdstuk vier wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk vijf behandelt de uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk zes de conclusie.

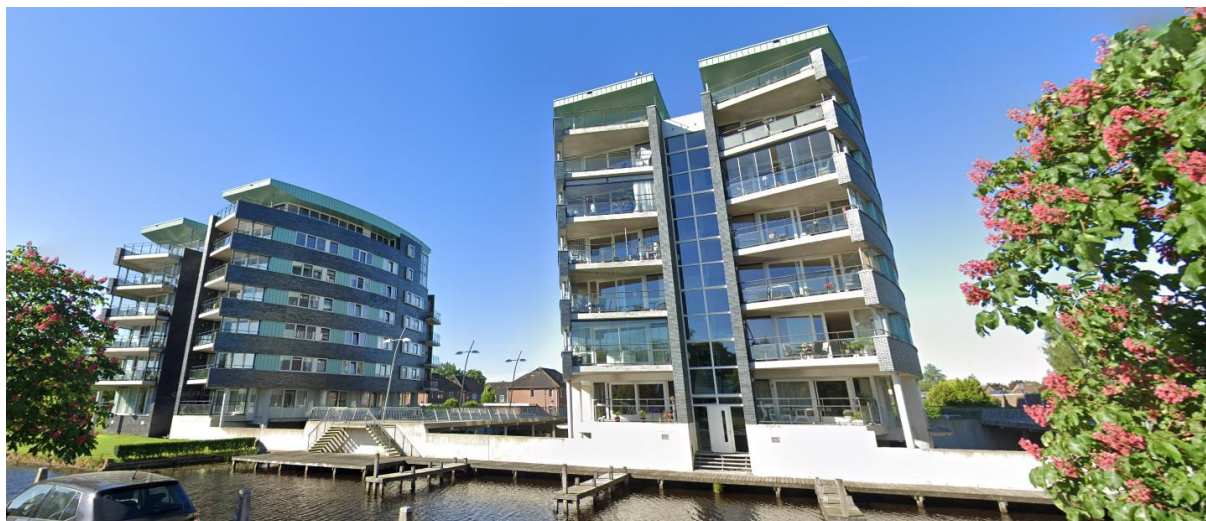
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 LIGGING EN BEGENZING VAN HET PLANGEBIED

De beoogde bouwlocatie is gelegen aan de Molenstreek nummers 129 en 131 in de bebouwde kom van Veendam, kadastraal bekend onder: Sectie: M, nummers: 446 en 447. (Zie fig. 2 en 3) Voorheen was hier een horecapand met naastgelegen tuin gevestigd. De opstallen zijn inmiddels gesloopt. Aan de noordwestzijde sluit de bouwlocatie aan op een wooncomplex van corporatie Acanthus, gebouwd medio jaren tachtig. De bouwhoogte varieert tussen 2 en 4 bouwlagen. Aan de zuidoostzijde bevinden zich nog een aantal lage woningen uit de jaren 30. Het terrein sluit aan de noordoostzijde aan op de achtertuinen van de woningen aan de E.E. Stolperlaan. Aan de overzijde is een recent gebouwd appartementencomplex.



Figuur 2: luchtfoto van het plangebied



Figuur 3: zicht overkant Molenstreek, tegenover planperceel



Figuur 4: zicht naastgelegen bebouwing



Figuur 5: zicht verder op in de Molenstreek

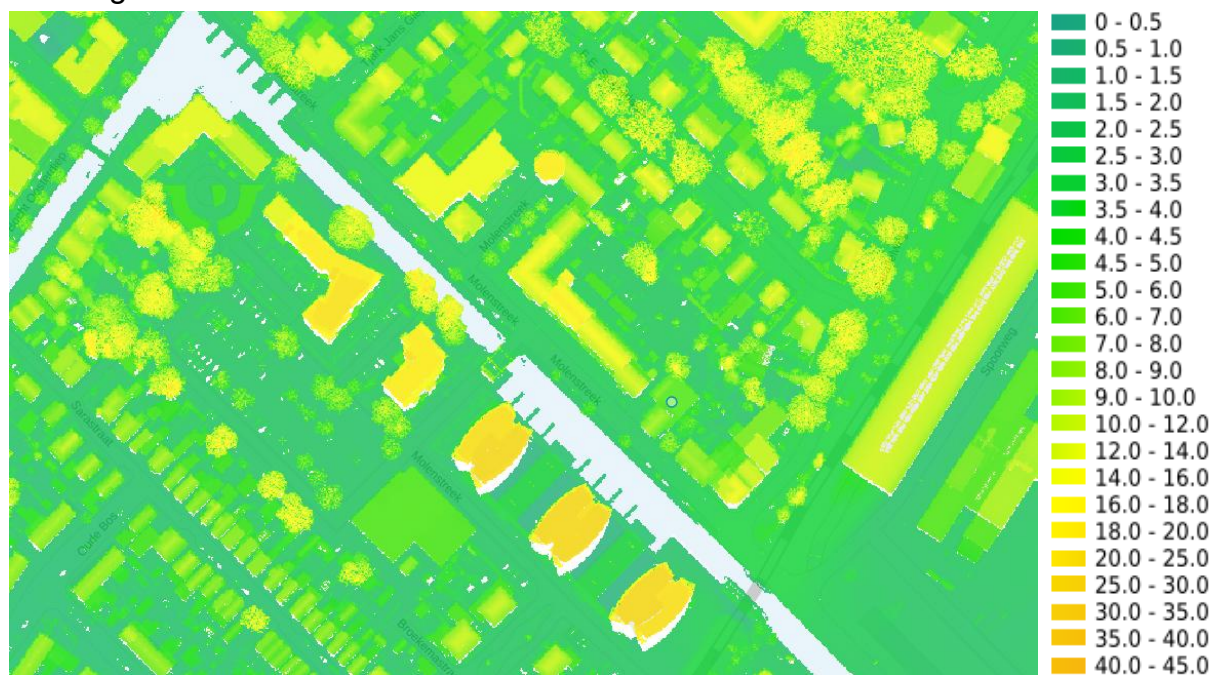


Figuur 6: zicht verder op in molenstreek

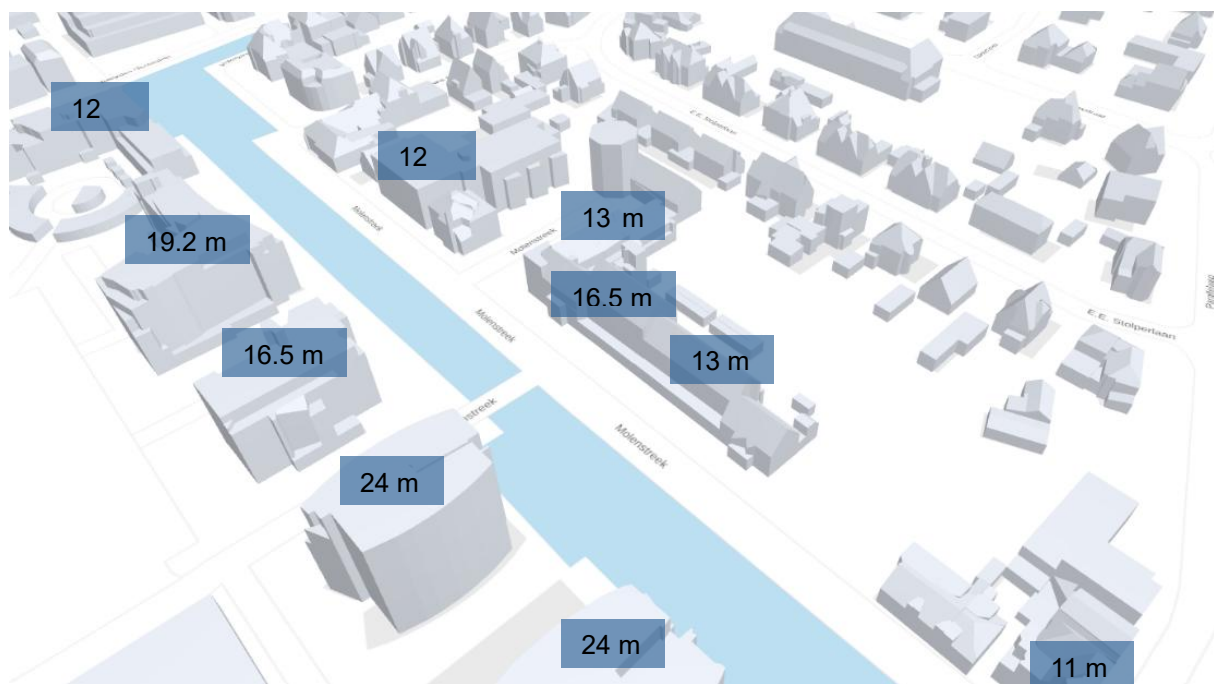


Figuur 7: zicht hoek Molenstreek en Parallelweg

Een groot deel van de gebouwen aan de molenstreek hebben een bouwhoogte hoger dan 10 meter. (zie figuur 8 en 9) bestaan uit een samengestelde bouwmassa met zowel zadel- als platte daken. Verder hebben gebouwen een uiteenlopend aantal bouwlagen.



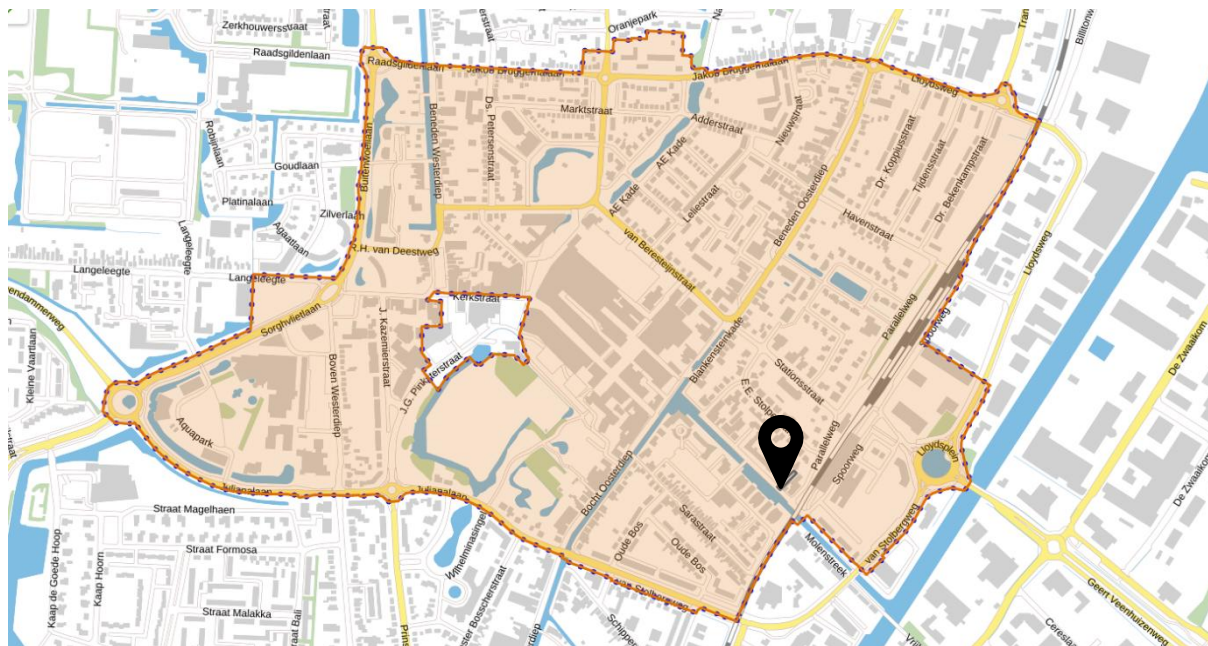
Figuur 8: hoogte kaart "check je plek"



Figuur 9: hoogte kaart, BAG viewer

2.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het Bestemmingsplan Veendam Centrum, vastgesteld op 22-09-2014. Een van de percelen heeft de bestemming “horeca”. Beide percelen vallen onder de bestemming wonen. (Zie fig. 10 en 11) Binnen het voorgenomen plan wordt uitsluitend de bestemming wonen toegepast



Figuur 10: ligging bouwplan binnen bestemmingsplan Veendam Centrum



Figuur 11: plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan worden hieronder behandeld:

- **Dakvorm:** In de directe omgeving komen gebouwen voor die bestaan uit een samengestelde bouwmassa met zowel zadel- als platte daken. Het plan sluit hierop aan.
- **Afmetingen:** De overschrijding van de bouw- en goothoogte is aan de hand van de directe omgeving te onderbouwen. Meerdere gebouwen in de directe omgeving overschrijden de bouwhoogte van 10 meter. Het plan is hierdoor passend in de omgeving en sluit aan bij de omliggende bebouwing. Ook het grootte/breedte profiel van de Molenstreek verantwoord de bouwhoogte voor een gebouw met drie woonlagen.
- **Stapelbouw:** Naast gelegen percelen hebben de bouwaanduiding "gestapeld". Het toepassen van stapelen in het te realiseren plan zorgt hierdoor voor meer aansluiting met de naast gelegen gestapelde bebouwing.
- **Bouwoppervlakte:** Het perceel betreft een oppervlakte van 1060m². Het te bouwen bouwwerk heeft een oppervlakte van 370 m². Het bebouwde oppervlak betreft slechts 35% en ligt dus ruimschoots onder de grens van 50%.
- **Locatie op de kavel:** Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is het te bouwen bouwwerk enigszins terug liggend gesitueerd op de kavel. In combinatie met het gewenste woonoppervlak, de diepte van de kavel en de afstand tot de aangrenzende percelen, is een kleine overschrijding van de maximale diepte en de afwijking ten opzicht van de rooilijn acceptabel.

2.3 LIGGING EN HISTORIE

Het plangebied omvat een voormalig, inmiddels gesloopt horecapand (Molenstreek 129) en een naastgelegen tuin (Molenstreek 131). De Molenstreek is gelegen in het centrumgebied van Veendam. Het is een oude vaarroute van Veendam via Ommelandervijk naar Nieuwe Pekela. Het braakliggende terrein manifesteert zich momenteel als een "gat" in het bebouwingsfront van de Noordoostzijde van de Molenstreek. (Zie fig. 3, 4 en 5) De achterzijde van het perceel sluit aan op de tuinen van woningen aan de E.E. Stalperlaan.



Figuur 12: foto van de huidige situatie



Figuur 13: foto van de huidige situatie



Figuur 14: foto van de huidige situatie

2.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het centrum van Veendam wordt begrensd door de Julianalaan, Sorghvlietlaan, Buitenwoellaan, Jakob Bruggemalaan, Lloydsweg en Van Stolbergweg. Oorspronkelijk ontstond het centrum tussen het Ooster- en Westerdiep. Door de naoorlogse groei van Veendam nam het autogebruik toe, wat ertoe leidde dat in de jaren '70 het Boven Westerdiep en het Beneden Oosterdiep werden gedempt. Hierdoor veranderde het uiterlijk van het centrum aanzienlijk. Desondanks zijn structuren zoals het Ooster- en Westerdiep en het beschermde stadsgezicht Tusschendiepen nog steeds goed herkenbaar. Deze zichtbare structuren en historische gebouwen, zoals de Grote Kerk, het Veenkoloniaal Museum en het Noorderpoortgebouw aan de Hertenkampstraat, dragen bij aan de identiteit van het centrum en tonen de rijke historie. Om deze historie te behouden, is een deel van het centrum aangewezen als "beschermde stadsgezicht". Het voorgenomen bouwplan ligt aan één van de historische linten buiten het gebied "beschermde stadsgezicht".

2.5 PLANBESCHRIJVING

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de bouw van een kleinschalig appartementencomplex met 9 woningen ten behoeve van de huursector midden huur. De afmetingen variëren van ca. 60m² tot 75m². Het bouwvolume van 3 lagen vormt de overgang tussen het woongebouw "de Ommelander" (max. 4 bouwlagen) en de kleinschalige woningbouw van een bouwlaag + kap. Door een terugplaatsing van de voorgevel ten opzichte van de oorspronkelijke rooilijn ontstaat er een voorgebied wat de gekozen bouwhoogte aanvaardbaar maakt. Het plan maakt efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte op de kavel.

Aantal woningen

Het aantal te realiseren appartementen/woningen is tot stand gekomen door het efficiënt ruimtegebruik te combineren met de gewenste woning typologie. De negen nieuwe woningen is een verhoging ten opzichte van het bestaande aantal woningen. Echter ligt het perceel in het centrum gebied. Binnen een centrum gebied is enige verdichting te verwachten.



Figuur 15: terrein indeling

Terrein indeling

Het plan voorziet in de eis gesteld in het bouwbesluit betreffende de aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen van buitenbergingen. Verder voorziet het plan in de vereiste aantal parkeerplaatsen en de gestelde eisen hiervan. Deze bergingen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd op het eigen perceel. (zie figuur 15)

Ontsluiting en verkeer

Ontsluiting vindt plaats direct aan de Molenstreek, het achtergelegen parkeerterrein wordt bereikt via een inrit aan de rechterzijde van het gebouw. Het trappenhuis en de lift kunnen tevens via het parkeerterrein worden bereikt. Aan de linkerzijgevel zijn de bergingen gelegen die door middel van een voetpad bereikt worden. Op het achter terrein is een stallingsmogelijkheid van 13 auto's. Aan de voorzijde is langsparkeren aan de Molenstreek mogelijk. Conform de CROW-normen zijn 1,4 pp/woning benodigd. (zie fig. 6 t/m 10)



Figuur 16: situatie



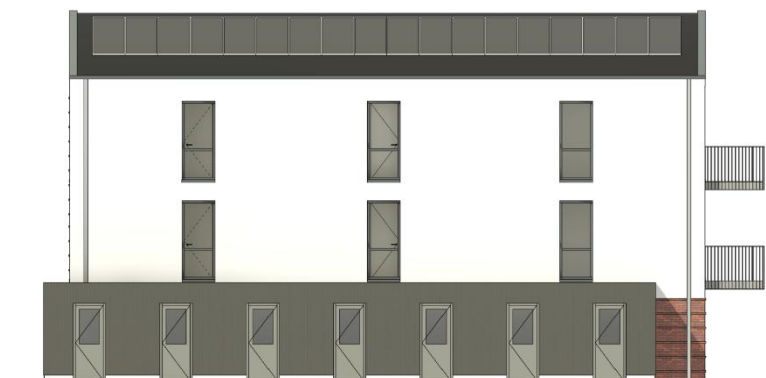
Figuur 17: voorgevel



Figuur 18: rechter gevel



Figuur 19: achtergevel



Figuur 20: linker gevel

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. De opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-winsituaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiermee gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook planologisch van betekenis waren voor de lagere overheden. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een "ja-mits", een "ja, voor zover", een "nee-tenzij", een "nee-als" of een stringente "nee" bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 BRO: LADDER VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

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, bedrijventerreinen of een 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.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" (ABRvS 16 september 2015); en bij 12 woningen wel sprake van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" (ABRvS 25 maart 2015).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan worden 9 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet aangetoond hoeft te worden.

3.1.4 CONCLUSIE

Het onderhavige plan is passend binnen het rijksbeleid en regelgeving.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGEN

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie vastgesteld. Op 15 november 2017 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening op een aantal onderdelen gewijzigd. Dit integrale plan is de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) en bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. In grote lijnen wordt het omgevingsbeleid uit het POP voortgezet, maar de nieuwe Omgevingsvisie beslaat nu een breder terrein. De provincie stelt het begrip "vertrouwen" centraal. Dit sluit aan op de in voorbereiding zijnde Omgevingswet. Ten opzichte van het voorgaande beleid heeft de provinciale Omgevingsvisie een aantal regels losgelaten en overgelaten aan bijvoorbeeld gemeenten.

Het provinciaal beleid is geformuleerd en geordend in 5 samenhangende thema's en 11 provinciale belangen. Deze thema's zijn samen met de belangen hieronder weergegeven.

Ruimte

Versterken van ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe bovenlokale ontwikkelingen. Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel door het concentreren van ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden en vitale kernen. Voorwaarden scheppen voor een goede infrastructuur en ruimte voor veilige winning, transport en opslag van duurzame energie. Zorgen voor een vitale landbouwsector in balans met de omgeving.

Natuur en landschap

Beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren en het culturele erfgoed dat bijdraagt aan de identiteit en de variëteit van de diverse landschappen in onze provincie. Beschermen en ontwikkelen van de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het Nationaal Natuurnetwerk Nederland.

Water

Zorgen voor bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Zorg dragen voor de beschikbaarheid van kwalitatief en voldoende schoon water.

Mobiliteit

Zorgen voor goede en veilige (inter)nationale, provinciale en regionale bereikbaarheid over weg, water, spoor, door de lucht en digitaal.

Milieu

Tegengaan van milieueffecten en -hinder door te sturen op de kwaliteit van water, lucht, geluid en bodem. Streven naar een zorgvuldig gebruik van de ondergrond en een veilige winning en opslag van (delf)stoffen.

Naast de genoemde provinciale belangen worden er in het beleid 5 specifieke opgaven genoemd voor specifieke ontwerpen of gebieden. De 5 opgaven zijn:

- Gaswinning
- Energyport
- Groei en krimp
- Regio Groningen-Assen
- Waddengebied

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het plangebied is gelegen in het gebied van de provincie Groningen waar de opgave "groei en krimp" geldt. Het beleid van de provincie ten aanzien van deze opgave is gericht op de leefbaarheid in kleine en stedelijke kernen. Bij stedelijke kernen, zoals Veendam, richt het beleid zich op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen door bijvoorbeeld te werken aan de bereikbaarheid en het bundelen van functies.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GRONINGEN

De Omgevingsverordening bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie Provincie Groningen. De provinciale Omgevingsverordening is een beleidsinstrument uit de Wro. De verordening wordt vastgesteld door Provinciale Staten en bevat provinciale beleidsregels waarvan wordt verwacht dat gemeenten deze doorvertalen in hun bestemmingsplannen. De regels in de omgevingsverordening zijn gebaseerd op de doelen uit de Omgevingsvisie en zijn opgenomen voor onderwerpen:

- Waarvoor de provincie in belangrijke mate verantwoordelijk is.
- Die een algemene betekenis hebben.
- Waarvan borging in een ruimtelijk plan mogelijk is.
- Die blijvend moeten worden beschermd of veilig worden gesteld (waarborgfunctie).
- Waarvan borging door middel van eenduidige kaderstelling nodig is (rechtszekerheid).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voor nieuwbouw van woningen stelt de Omgevingsverordening (art. 2.15.1) als voorwaarde dat deze past in een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

3.2.3 CONCLUSIE

Het onderhavige plan is passend binnen het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 STRUCTUURVISIE VEENDAM

Op 16 februari 2015 is de structuurvisie Veendam vastgesteld. Deze visie voorziet in een samenhangend en integraal toekomstbeeld, om zo op de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen. Het samenhangend en integraal toekomstbeeld is verder uitgewerkt in de 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. Hiervoor is een goede zonering van de diverse bedrijvigheid van belang en tevens goede bereikbaarheid over weg, rails en water.
- Veendam streeft naar behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve mogelijkheden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Aan de hand van de visiekaart is te zien dat het plangebied aangemerkt is als: verbeteren oostelijke entree en centrumplan. Zowel het verbeteren van de oostelijke entree als het centrumplan hebben een kwaliteitsverbetering van het plangebied voor ogen. Het centrumplan heeft betrekking op het verbeteren van de oostelijke stads-/centrumentree.

3.3.2 WOONVISIE 2019-2023

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

In de Woonvisie 2019-2023 gemeente Veendam is de woningbehoefte die naar voren komt uit de regionale huishoudensprognose 2026 en het regionaal woningmarktonderzoek 2017, als uitgangspunt genomen. Dit is in lijn met de afspraken die met provincie, woningcorporaties en gemeenten in Oost-Groningen zijn gemaakt en vastgelegd in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

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

De woningtoevoeging zal met name bestaan uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, conform de woningbehoefte die uit het regionale woningmarktonderzoek naar voren is gekomen. Hierbij wordt conform afspraak met de provincie een extra 20% planvoorraad aangehouden in verband met mogelijke planuitval: totaal ca. 125 woningen in projecten waar de focus op wordt gelegd.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De gemeente Veendam verwacht een grote toevoeging van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Hierdoor ontstaat een overschot aan dergelijke woningen terwijl er juist vraag is naar rijwoningen, huurwoningen, eengezinswoningen en sociale woningen. Voorliggend plan sluit aan bij de vraag/behoefte door negen woningen te realiseren.

3.3.3 WELSTAND

Het plan is beoordeeld door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit

Bij deze beoordeling is het plan getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. De adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is tot de volgende conclusie gekomen: (zie bijlage J)

Ligging: niet strijdig.

Massa en vorm: niet strijdig.

Gevels: niet strijdig.

Detailering: niet strijdig.

Materiaal en kleurgebruik: niet strijdig.

3.3.4 CONCLUSIE

Het onderhavige plan is passend binnen het gemeentelijke beleid en regelgeving.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de milieu- en Omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

➤ Fijnstof in de lucht (2022):	😬 7 µg PM _{2,5} / m ³
➤ Stikstofdioxide in de lucht (2022):	😊 8 µg NO ₂ / m ³
➤ Geluid in de omgeving:	😬 54 dB
➤ Zomerhitte in de stad:	😬 + 1.0 °C t.o.v. landelijk gebied
➤ Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	😬 7% van het oppervlak
➤ Groen/blauw binnen 500 meter:	😬 34% van het oppervlak
➤ Kans op een overstroming:	😊 overstroomt niet
➤ Hoe donker is het 's nachts?:	😬 316 zichtbare sterren
➤ Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km:	aardgasstation, buisleiding, industrie, tanken brandstoffen, vervoer gevaarlijke stoffen
➤ Gemiddelde woningwaarde in 2022:	€ 124 000
➤ Mate van stedelijkheid van de buurt:	Matig stedelijk
➤ Afstand tot een huisartsenpraktijk:	😊 0.9 km
➤ Afstand tot een kinderdagverblijf:	😬 1.3 km
➤ Afstand tot een basisschool:	😬 1.2 km
➤ Afstand tot een supermarkt:	😬 1.0 km
➤ Sport- en beweegmogelijkheden:	😊 Goed
➤ Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte:	😊 0.2 km
➤ Afstand tot bushalte:	😊 0.1 km
➤ Afstand tot oprit hoofdweg:	😊 0.4 km

Figuur 21: “check je plek” overzicht

4.1 ARCHEOLOGIE

Door het bureau VESTIGA is een bureauonderzoek ingesteld voor deze locatie. De conclusie van dit onderzoek is dat er een lage tot middelhoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-Paleolithicum tot het Neolithicum. (Zie bijlage B)

Gezien de lage tot middelhoge verwachting en de omvang van het plan is verder onderzoek voorafgaand aan de bouw niet genoodzaakt. Mocht er tijdens de bouw sprake zijn van een archeologische vondst dan zal dit worden gemeld en zullen verdere vervolg stappen ondernomen worden.

4.2 BODEM

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in de eventuele beperkingen aan bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk gebruik.

Door het bureau MUG is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierover werd het volgende gerapporteerd: Uit de boorbeschrijvingen blijkt dat de bodemopbouw niet eenduidig is. Over het algemeen bestaat de bovengrond uit matig siltig, matig fijn zand. In de bovengrond zijn resten baksteen en beton en/of glas aangetroffen, vermoedelijk ten gevolge van de sloopwerkzaamheden. Ter plaatse van boring 2 is een veenlaag aanwezig van 0,75 tot 1,10 m-mv. De ondergrond bestaat uit matig tot zeer fijn zand met zwak siltige bijmenging.

Uit de resultaten van de geanalyseerde mengmonsters en separate blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en/of PCB. Enkel in boring 3 (0,0-0,5 m-mv) is lood boven de interventiewaarde aangetroffen. Daarnaast benadert de parameter lood de interventiewaarde ter plaatse van boring 02 (0,0 – 0,45 m-mv). Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is licht verontreinigd met molybdeen.

Conclusie

Onderzoek door het bureau MUG is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek heeft MUG het volgende kunnen concluderen: De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoek locatie als verdacht wordt beschouwd op het voorkomen van bodemverontreinigingen, dient aangenomen te worden. De aangetroffen matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond ter plaatse van de boringen 02 en 03 geven aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. Het nader bodemonderzoek dient inzicht te geven in de ernst en omvang van de verontreiniging. Op basis van het nader bodemonderzoek moet blijken of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
(zie bijlage A)

Handelen

Het plan bevat de intentie om de bodemverontreiniging af te dekken met een signalerende laag en verharding. Ter locatie van de hoogst gemeten verontreiniging zal niet worden gebouwd. Hier zal de bodem worden afgedekt door middel van een (beton/klinker) terras. Hierdoor zal de verontreiniging geen belemmering vormen voor het plan.

4.3 ECOLOGIE

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Binnen de wet zijn beschermingsregimes opgenomen voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden. De wet voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Natura 2000-gebieden

STERQT eco heeft een stikstof-/AERIUS-berekening uitgevoerd en is tot de volgende conclusie gekomen: Met inachtneming van de uitgangspunten (type materieel-, brandstofgebruik) zoals hierboven beschreven is er geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is er geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Omgevingswet. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

Soortbescherming

Een ter zake gecertificeerd bureau is opdracht verstrekt om te rapporteren. Afronding van dit onderzoek kan pas plaatsvinden bij aanvang van het volgende broedseizoen.

4.4 FYSIEKE EN EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid voor externe veiligheid is erop gericht op het beheersen en verminderen van de risico's van (zware) ongelukken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transport. Als potentiële gevarenbronnen gelden onder andere (grote) chemische bedrijven, LPG-stations, opslag van bestrijdingsmiddelen en (hoofd)transportroutes voor gevaarlijke stoffen zoals buisleidingen, wegen en spoor.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er is sprake van een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR).

Risicobronnen in de nabijheid van het plangebied:

- **Gasleiding en gasstation:** Ten noorden van het projectgebied ligt een gastransportleiding van 40 bar met een diameter van 168 mm, alsmede een gasdrukmeet- en regelstation. De afstand tot deze leiding bedraagt meer dan 70 m en vormt daarmee geen risico voor het plan.
- **LPG-station:** Aan de Van Stolbergweg is een LPG-station gelegen. De PR-risicocontour ligt buiten het plangebied. Het GR neemt toe, maar overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.

- **Provinciale weg:** De weg N366 is opgenomen in het basisnet van de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen de invloedzone (2) van deze weg. Dit houdt in dat de verantwoording van het groepsrisico ingevuld moet worden.

Beheersbaarheid en bereikbaarheid bij de risicobronnen

Om de gevolgen van een calamiteit zoveel mogelijk te beperken, is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voldoende bluswater van belang. De handleiding "Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen" is gehanteerd.

Kabels en leidingen

In of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen in de ondergrond. De rioolleidingen in de Molenstreek vormen geen belemmeringen voor de beoogde planvorming. Bij de aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden.

4.5 GELUID

De Wet Geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron. Dit onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarden worden overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om hieraan te voldoen.

Het bureau GeluidMeesters BV heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. (zie bijlage C) De conclusies zijn als volgt:

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting als gevolg van verkeer op de Molenstreek bedraagt ten hoogste 48 dB Lden. Door het snelheidsregime van 30 km/h zijn de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder niet van toepassing. Indien aansluiting wordt gezocht bij deze grenswaarden, dan blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Met betrekking tot het wegverkeerslawaai worden derhalve geen belemmeringen geconstateerd.

Industrielawaai

Uit de resultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op het maatgevende appartement 50 dB(A) bedraagt als gevolg van geluidgezoneerd industrieterrein "Bedrijventerrein Veendam". De OGD heeft aangegeven om de ontwikkeling op nu nog braakliggende percelen niet te frustreren, een geluidbelasting van 55 dB(A) moet worden aangehouden. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden. Redelijkerwijze zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Om de appartementen te realiseren zal een hogere waarde van 55 dB(A) moeten worden vastgesteld. Cumulatie met betrekking tot industrielawaai is er sprake van relevante blootstelling. Omdat er slechts sprake is van een bron, is cumulatie buiten beschouwing gelaten. Om een goed binnenklimaat te realiseren moet de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijkgesteld worden aan tussen de vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A) en de binnengrenswaarde van 35 dB(A) (Bouwbesluit), derhalve een geluidwering van 20 dB(A). Dit is niet hoger dan de basiseis uit het Bouwbesluit (2012). Een onderzoek naar de geluidwering hoeft daarom niet plaats te vinden.

Parkeren

Vanwege de extra verkeersbewegingen op de Molenstreek zal de geluidbelasting met 0,09 dB(A) toenemen, het akoestisch effect is daarmee te verwaarlozen. De geluidbelasting op het toegangspad naar de parkeervoorziening is ruim 10 dB(A) lager dan de geluidbelasting vanwege industrielawaai en daarmee eveneens te verwaarlozen.

4.6 VERKEER, VERVOER EN PARKEREN

Om te bepalen of het bouwplan geen negatieve invloed heeft op de omliggende wegen en parkeersituatie, is een analyse uitgevoerd. De nieuwe woningen zullen een lichte toename van verkeersbewegingen teweegbrengen (7 st. per woning per etmaal = 63 st.). Dit is geen probleem voor de omliggende wegen.

Parkeren

Gemeente Veendam hanteert de kerncijfers van de C.R.O.W.-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (dec. 2018). Voor appartementen in de midden huur is een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning aangehouden. De benodigde 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein achter het woongebouw. Aan de voorzijde (Molenstreek) zijn openbare langspaarkeerplaatsen ter beschikking.

4.7 LUCHTKWALITEIT

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "Wet Luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% t.o.v. de grenswaarde).
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het N.S.L. (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De conclusie is dat de realisatie van de 9 appartementen vanwege de geringe omvang van het project, de luchtkwaliteit "in niet betekenende mate" zal verslechteren. Verder onderzoek van het aspect luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.8 MILIEU(HINDER)

Milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van milieuhindergevoelige bestemmingen zoals wonen kunnen vanwege geur, stof, geluid en gevaar hinder veroorzaken. Voor een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhindergevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de V.N.G. (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uitgebracht die gehanteerd wordt om dit te beoordelen.

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand is de afstand die als minimaal aan te houden afstand van een milieubelastende activiteit en de milieuhindergevoelige bestemming. Daarnaast hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen: een rustige woonomgeving en een gemengd gebied, waarbij een kleinere richtafstand kan worden toegepast. In het onderhavige plan is er sprake van een gemengd gebied. (Zie tabel richtafstanden)

In de nabijheid van het plan bevinden zich een aantal bedrijven die getoetst dienen te worden aan de vereiste richtafstanden. Het gaat daarbij om: het industriegebied Veendam, een huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum, een busstation, een treinstation, een uitzendbureau, en het nabijgelegen centrum van Veendam met onder andere winkels en horeca. Voor al deze functies is het bepalende criterium: geluid.

Na toetsing blijkt dat de richtafstanden voor bovenstaande bedrijven geringer zijn dan de werkelijke afstanden tot de beoogde bouwlocatie. Conclusie: vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisering van de 9 appartementen.

4.9 WATERTOETS

Het beleidskader wordt gevormd door: de Europese Kaderrichtlijn Water 2000, de Vierde Nota Waterhuishouding (Min. van 1998) en de rapportage van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. Een digitale watertoets is uitgevoerd. (Zie bijlage D)

Het plan bevat een grotere toename van verhard oppervlak dan 150 m². Gezien de directe nabijheid van oppervlaktewater aan de Molenstreek zijn compenserende maatregelen niet nodig.

4.10 M.E.R-BEOORDELING

De aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, de bouw van 9 appartementen, zijn niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt gefinancierd met private middelen. De gemeente sluit met de initiatiefnemers een overeenkomst (een zogenaamde anterieure overeenkomst) betreffende het verhaal van relevante gemeentelijke kosten zoals plankosten, aanpassing openbare infrastructuur, etc. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt een uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. (Art. 2.12 eerste lid sub a onder 3) Tijdens de indieningsperiode wordt het plan 6 weken ter visie gelegd waarbij er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen.

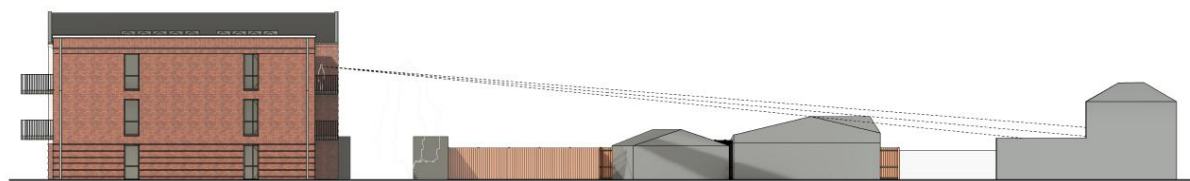
5.3 PARTICIPATIE

Tekeningen van het bouwplan zijn in een vroeg stadium ter inzage gegeven aan de omwonenden. Een tweetal reacties kwamen naar voren:

- Het verplaatsen van de balkons naar de voorzijde van het gebouw ten einde inkijk in de achtertuinen te voorkomen.
- Het verplaatsen van de toegang naar de andere zijde van het perceel.

Aan het eerste bezwaar is tegemoetgekomen; de balkons van de woningen zijn verplaatst naar de voorgevel aan de Molenstreek. Wel bevindt zich een galerij aan de achtergevel. Deze galerij heeft een gemeenschappelijke verkeersfunctie. De galerij is onderdeel van de verkeersweg naar 1 appartement. De gebruiksfrequentie van de galerij zal dus ook zeer laag zijn.

De inrit naar achteren is ongewijzigd gehandhaafd omdat de eventuele impact hiervan slechts een letterlijke verplaatsing hiervan betekende. (zie bijlagen E en F)



Figuur 22: participatie studie

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voor de realisering van 9 appartementen aan de Molenstreek geen belemmeringen zijn er dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

BIJLAGEN

bijlage A: bodem onderzoek
bijlage B: archeologisch onderzoek
bijlage C: akoestisch onderzoek
bijlage D: watertoets
bijlage E: buurtparticipatie
bijlage F: buurtparticipatie studie
bijlage G: stikstofberekening
bijlage H: aeriusberekening
bijlage J: welstandsbeoordeling