Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam

d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Raadhuisplein 7 – Kerkstraat 19 te Veendam

Opdrachtgever:	Havos Vastgoed I BV
Rapportnummer:	RB 30.263
Datum vrijgave:	September 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Planologisch kader 5
1.3 Doel 6
1.4 Verantwoording 6
1.5 Leeswijzer 6

2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Het gewenste plan 9
2.3 Stedenbouwkundige inpassing 12

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 16
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Omgevingsvisie Veendam (2022) 18
3.3.2 Mobiliteitsplan Veendam 2022 – 2030 19
3.3.3 Woonvisie 19
3.3.4 De Nieuwe Winkelstraat: Veendam (programma uit 2019) 21
3.4 Conclusie 21

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 22
4.1 Archeologie 22
4.2 Bodem 22
4.2.1 Verkennend bodemonderzoek 23
4.2.2 Aanvullend en nader bodemonderzoek 24
4.3 Ecologie 25
4.3.1 Gebiedsbescherming 25
4.4 Externe veiligheid 26
4.5 Geluid 30
4.6 Milieuhinder 32
4.7 Lichthinder 33
4.8 Luchtkwaliteit 35
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren 35
4.10 Watertoets 38
4.11 M.E.R.-beoordeling 40

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 42
5.1 Algemeen 42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
5.3 Economische uitvoerbaarheid 42

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Veendam werkt consequent aan de versterking van het centrumgebied. Er wordt gewerkt aan het compacter maken van het winkelgebied waarbij 'vrijkomende' delen getransformeerd worden naar andere functies, waaronder 'wonen'. Daarnaast lopen er door de hele gemeente diverse woningbouwprojecten en zorgt onder meer de goede bereikbaarheid via spoor en weg voor een impuls in het aantrekken van nieuwe industrie en bedrijvigheid

Sinds september 2017 werkt de gemeente samen met de plaatselijke ondernemersvereniging, MKB-Noord, vastgoedeigenaren en Rabobank op basis van het plan De Nieuwe Winkelstraat aan een compacter en aantrekkelijker centrum. De Kerkstraat-oost en de verlengde Kerkstraat zijn zogenaamd transitiegebieden, waar winkelmeters uit de markt worden gehaald en wonen of andere dienstverlening wordt gestimuleerd.

Het Raadhuis- & Veenlustplein begrenst het kernwinkelgebied aan de oostzijde. Het plein is recent heringericht waarbij er is ingezet op een veel grotere gebruiks- en belevingswaarde van deze belangrijke openbare ruimte.

Het voorliggende initiatief waarbij het nu leegstaande ruime winkelpand herontwikkeld wordt naar een grandcafé, op begane grond, met daarboven 17 appartementen en een kleinere winkelruimte aan de Kerkstraat snijdt daarmee hout ten aanzien van het gemeentelijk beleid. Immers, de m2's detailhandel nemen af en worden deels herbevestigd in het hart, het centrale deel van de Kerkstraat. Er wordt een horecafunctie toegevoegd aan het plein en de route tussen het Julianapark en parkeerterrein en de winkelstraat. Wat ten goede komt aan een verder gedifferentieerd gebruik en beleving van dit gebied. En als laatste brengt ook de woonfunctie meer levendigheid als ook sociale controle in het centrum.

Voorstelde invulling op deze nogal prominente locatie gaat daarbij uit van sloop en nieuwbouw van het deel aan het Raadhuisplein en het restaureren van het oorspronkelijke hoekpand aan het plein en Kerkstraat.

Deze herontwikkeling is voorgelegd aan de Omgevingskamer van de gemeente Veendam wat heeft geleid tot een positief principebesluit van het college. En waarbij ook de waardering voor de getoonde ambitie in het plan uitgesproken is.

Na de herontwikkeling van het pand zal het pand ruimte bieden aan een diverse mix van gebruikers en woningtypologieën. Onderstaand een weergave van het plangebied en de gewenste herontwikkeling. Voor een nadere uiteenzetting van de plannen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Fig. 1.1: Een weergave van het bestaande (te restaureren) hoekpand en naastgelegen nieuwbouw.

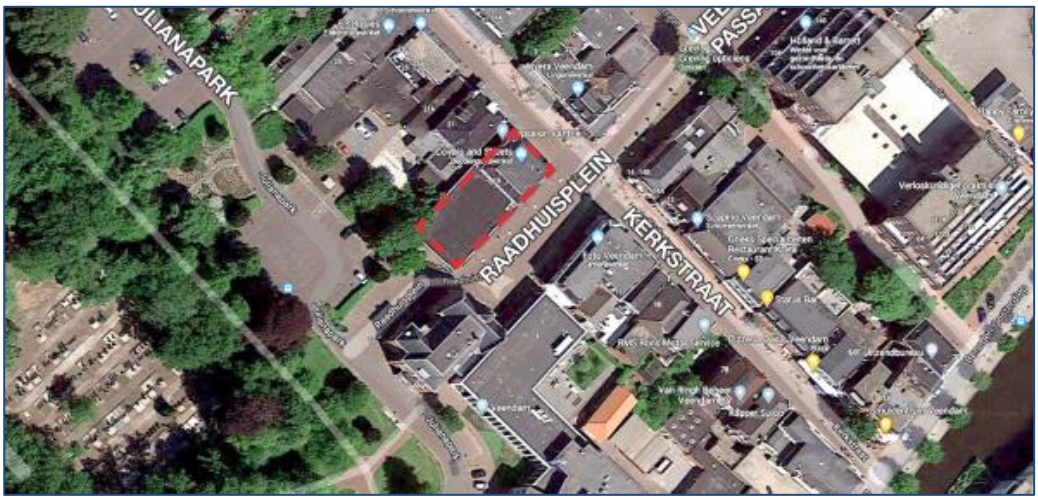


Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied (hoek Raadhuisplein – Kerkstraat in Veendam).

De voorgenomen herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

Om het project mogelijk te maken is gekozen voor een omgevingsvergunning, waarbij eenmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet, maar maakt voorliggend project na besluitvorming mogelijk. Ter onderbouwing van een zogenaamde ‘goede ruimtelijke ordening’ is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Veendam Centrum', vastgesteld 22 september 2014. Hieronder een weergave van de verbeelding. Het perceel is gelegen in een enkelbestemming Centrum met een bouwvlak en specifieke maatvoering. In het gebied is een gebiedsaanduiding 'overige zone – horeca tot en met categorie 2' van toepassing.

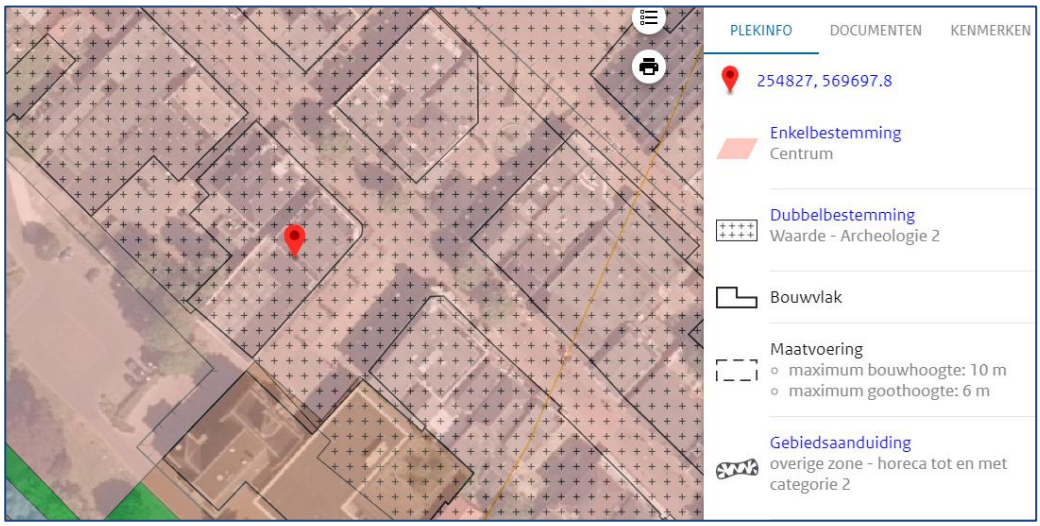


Fig. 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, met dien verstande dat:
- met uitzondering van bestaand wonen op de begane grond wonen uitsluitend op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven is toegestaan;
- het aantal (dienst)woningen per bouwperceel en op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

b. detailhandel, met dien verstande dat geen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan indien de verkoopvloeroppervlakte meer dan 1.500 m² bedraagt;
c. kantoren;
d. dienstverlenend bedrijf;
e. bestaande bedrijven;
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. horeca, met dien verstande dat:
- het aantal horecavestigingen niet mag toenemen;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;
- buiten vorengenoemde aanduidingsgebieden uitsluitend bestaande horeca is toegestaan;

h. verkeer en verblijf;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. groenvoorzieningen en water;
k. evenementen.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in een gebouw met een commerciële plint (kantoor, winkel en horeca) en een woongebouw met 17 appartementen. Het aantal appartementen neemt ten opzichte van de bestaande situatie neemt toe met 17, er

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

bevinden zich in de bestaande situatie geen appartementen/wooneenheden in het gebouw
. De gronden voor Centrum zijn (mede) bestemd voor het wonen. Op grond van artikel 4.1 onder a. is wonen toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen op de verdiepingen niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Omdat het aantal woningen in het plan toeneemt met 17 woningen is er sprake van strijd met genoemde artikel.

De bescherming van archeologische waarden is met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen in het bestemmingsplan. Paragraaf 4.1 gaat hier op in.

1.3 Doel

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Voorliggende onderbouwing wijzigt niet het bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing 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.

1.5 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 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.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het perceel ligt nabij het centrum van Veendam. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

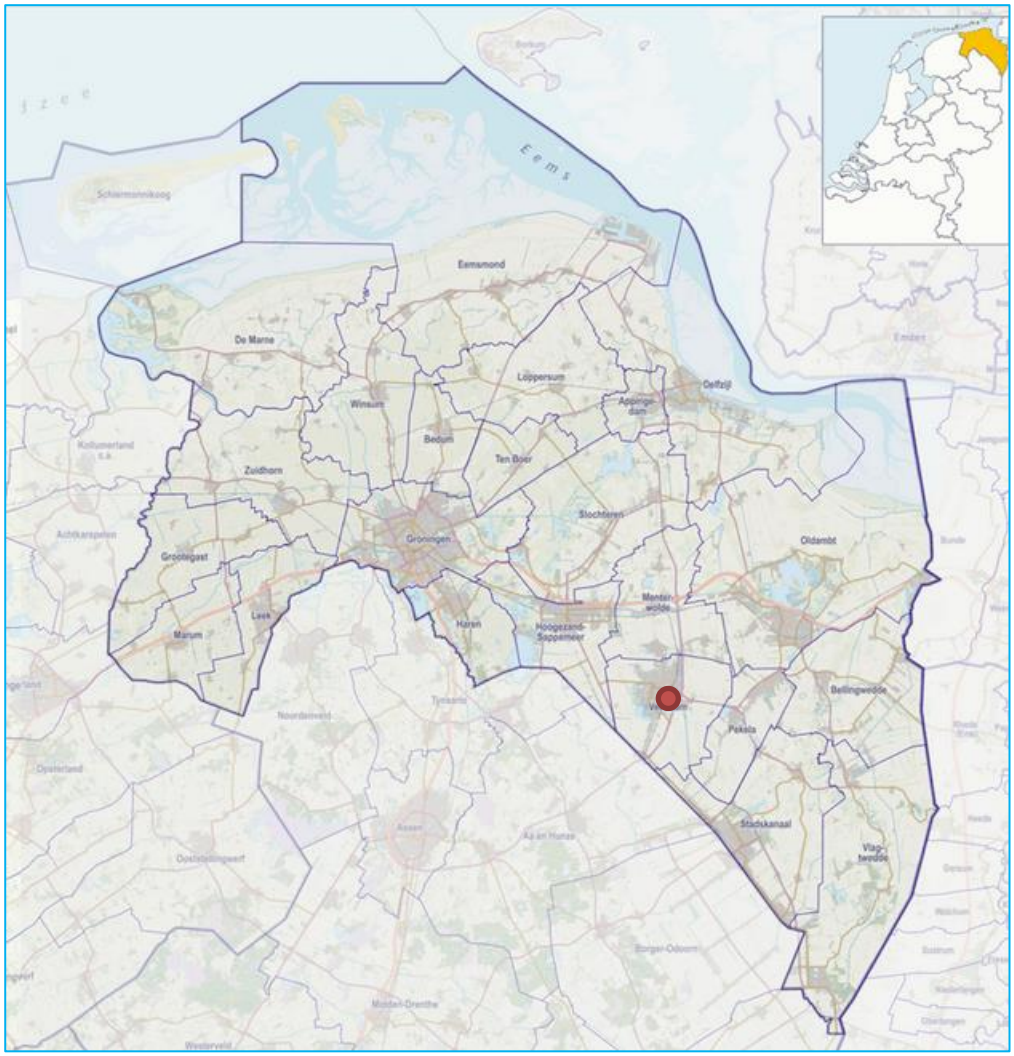


Fig. 2.1: Het plangebied gezien vanuit een hoger perspectief

<u>Veendam</u>
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 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. De beide diepen, het Ooster- en Westerdiep lopen naar het centrum toe uiteen en hebben zo gezorgd voor komvorming, een redelijk helder afgebakend centrumgebied.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Het pand en perceel is gelegen aan het Raadhuisplein en de Kerkstraat, in het centrum en direct naast het monumentale Raadhuis (gemeentehuis). Een belangwekkende locatie, aan het plein enerzijds, en de belangrijkste winkelstraat (de Kerkstraat als oudste verbinding tussen het Ooster- en Westerdiep) anderzijds. Het bestaande hoekpand is een mooi voorbeeld van de her en der in de Kerkstraat nog voorkomende fraaie panden uit de rijke geschiedenis van Veendam.

Fig. 2.2: Een weergave van het plangebied.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Fig. 2.3: Een aantal foto's van het bestaande (hoek)pand. Het voorste hoekgedeelte wordt gerestaureerd. Het achtergelegen (platte) gedeelte gesloopt.

2.2 Het gewenste plan

Het bouwplan voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie, waarbij een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Een gedeelte van bestaande bebouwing (hoekpand) blijft behouden. Het hoekpand wordt gerestaureerd en krijgt op de begane grond een kantoor- en winkelfunctie. Op de bovengelegen verdiepingen is ruimte voor vijf appartementen.

De niet-oorspronkelijke bebouwing langs het Raadhuisplein (het gedeelte dat is voorzien van een platte afdekking) wordt gesloopt. Op deze locatie verschijnt volledige nieuwbouw. De nieuwe bebouwing zal met de bestaande bebouwing worden 'samengesmolten'. In de nieuwbouw verschijnt een volgend programma:

- Hoofdentree van het woongebouw
- Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, zoals trappenhuizen en een lift
- Gemeenschappelijk bergingencomplex ten behoeve van de appartementen
- Een horecafunctie (ca. 210 m2) met entree en uitstraling naar het plein
- Op de drie verdiepingen is ruimte voor twaalf appartementen met buitenruimten.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

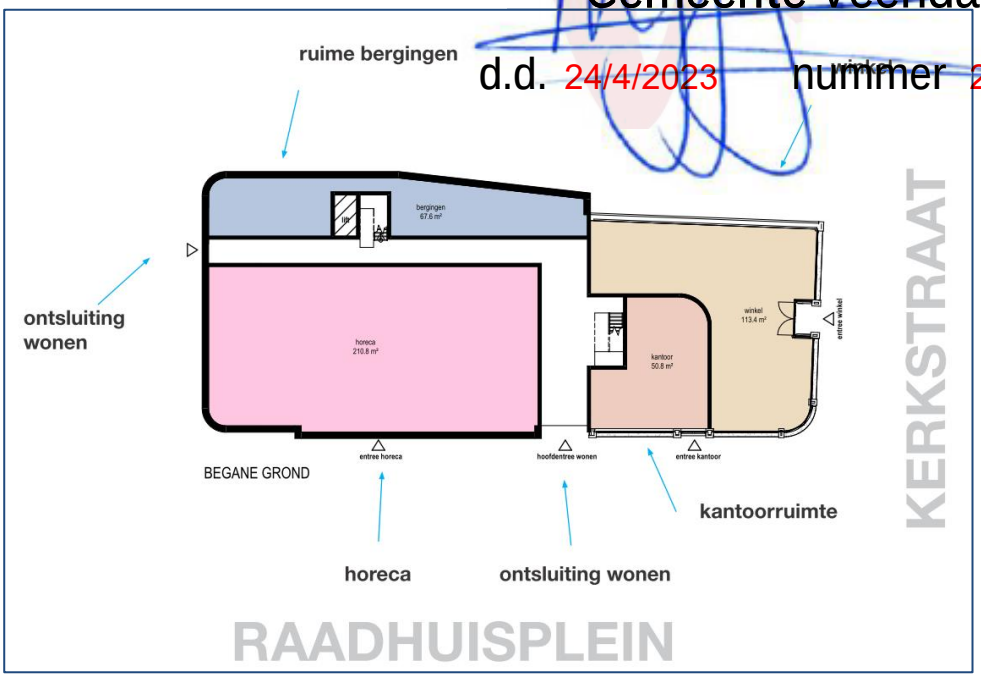


Fig. 2.4: Een weergave van het programma op de nieuwe begane grond.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

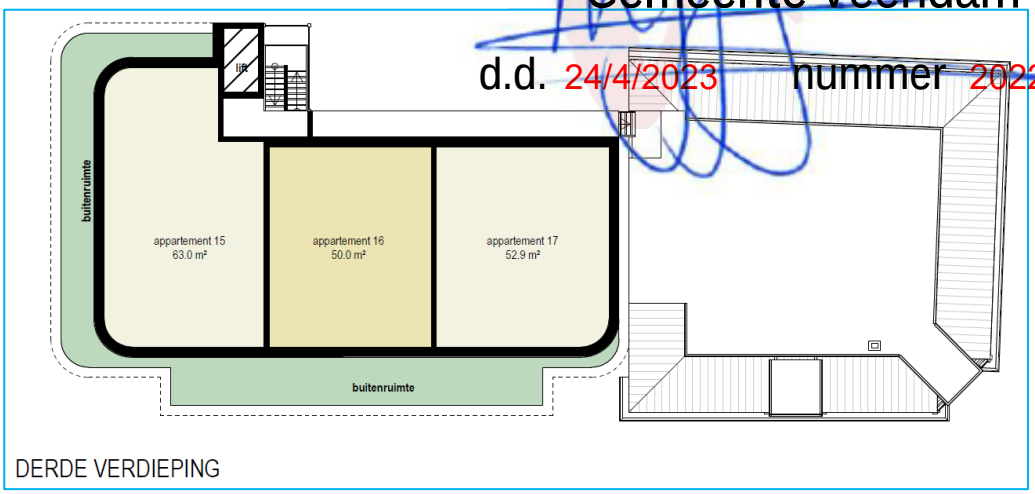


Fig. 2.5: Een weergave van de verdiepingen met de appartementen en verkeersruimten.

Fig. 2.6: Een weergave met impressie van het nieuwe bouwplan in relatie tot de directe omgeving.

Op de hierna weergegeven figuur is een impressie weergegeven hoe het gebouw er in de beoogde situatie uitziet overdag en in de avond. Een aanwinst voor Veendam en het centrumgebied.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan brengt de karakteristieke gevel van het oude deel aan de Kerkstraat weer terug. De later toegevoegde luifels worden verwijderd en de klassieke kleuren worden in ere hersteld. De markante hoek krijgt zijn ronde raam weer terug.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Hiermee wordt een flinke kwaliteitsslag gemaakt in de Kerkstraat. Het pand doet weer mee met de andere op een aantal plekke goed bewaard gebleven fraaie gebouwen in de straat.

De 2 laagse glazen aanbouw aan de plein-/parkzijde (uit de jaren 1970) verdwijnt. In aanzien was dit al weinig verheffend. Maar eveneens in gebruik, sec als showroom/etalage gaf dit weinig levendigheid aan en op het plein.
Het maakt daarmee plaats voor een levendige plint met horeca. En het complete volume voegt in aanzien een fraaie stevige wand toe waarmee het plein beter gedefinieerd wordt. De overhoekse getrapte setback laat letterlijk ruimte voor het monumentale Raadhuis. Het Raadhuis dat, op de kop van het plein, en in zijn volume, ook de meest markante positie blijft behouden.

Aan het Julianapark wordt hiermee, ook aan deze oostzijde (van het centrale deel van de Kerkstraat), de lijn opgepakt om een nieuwe voorkant te introduceren. Bij de kerk aan de westzijde is die beweging reeds in gang gezet met het appartementencomplex (Loverhorst) en de meer recente (2020) toevoeging van een 3 laagse woning.
Deze gemeentelijke beleidslijn werd al beschreven in het handboek binnenstad uit 1996 en komt terug in de daaropvolgende structuurplannen en visies. En in het kader van de nieuwe centrumvisie krijgt dit opnieuw zijn beslag. De aansluitende openbare ruimte van het park en parkeerterrein zal daarin nader uitgewerkt worden met een goed en fraai ingerichte looproute langs deze nieuwe voorzijde en een nieuw ingepaste verkeersontsluiting en parkeerterrein.

De voorziene ontwikkeling pakt de lijn van nieuwe voorkanten aan het park het meest daadkrachtig op. Door ook hier een entree van het café te oriënteren op het park tezamen met bovenliggende appartementen die eveneens uitkijken op het fraaie groen ontstaat hier een levendige fraaie wand. Het terras op de zon, het licht wat hier in de avonduren brandt, de markante baksteen architectuur bestendigt deze al lang gekoesterde ambitie. Ook markeert het geheel, in functie en ruimtelijke kwaliteit, veel nadrukkelijker deze route van park naar plein en hoofdwinkelstraat.

De nieuwbouw zorgt voor een andere, veel rijkere beleving van het Raadhuisplein. Evident is daarbij wel dat door de grotere hoogte er meer beschaduwing (pas in de late namiddag) plaats zal vinden op het plein. Dat effect is op zijn grootst waar te nemen op de zomerse zonnewende (21 juni). Het beschaduwde deel van het plein zal dan aanzienlijk groter zijn dan in de huidige bestaande situatie.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

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 fysieke leefomgeving.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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 regionaal 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. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die 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 combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Conclusie
Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 17 nieuwe woningen. In de regio is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Ook wordt in dit plan de combinatie gezocht tussen enerzijds het wonen en anderzijds het vergroten en behouden van het voorzieningenniveau in dit centrumgebied van Veendam. Door de herontwikkeling komt er ruimte voor winkels, horeca en wonen.

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 (nationaal belang 13). 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.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

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.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Voorliggend project is een herontwikkeling waarbij een bestaand gebouw voor een gedeelte wordt gesloopt en bestaande bebouwing wordt gerestaureerd. Op dezelfde voetprint van het aanwezig gebouw wordt een nieuwe herontwikkeling voorzien. De herontwikkeling voorziet planologisch-juridisch niet in een nieuw ruimtebeslag. In het nieuwe plan is ruimte voor kantoor-, winkel en horecafuncties, elk passend binnen de centrumbestemming. Het toevoegen van 17 woningen in het woongebouw maakt dat er strijd is met het geldend bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt.
De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. Vanuit de toets aan het gemeentelijk beleid is duidelijk geworden dat het centrumgebied van Veendam smacht naar nieuwe initiatieven, waaronder een verdergaande versterking van het centrumgebied waarbij ook woningbouw een zeer gewenste invulling is. Net als in geheel Nederland is er ook in Veendam een sterke behoefte aan nieuwe woningen. Daarmee is de behoefte vastgesteld.

De tweede vraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie in het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden. Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied als woon- en winkelgebied. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen.

Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 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 project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

<u>Woningvoorraad</u>
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,

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

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 teveel 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 de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

<u>Artikel 2.15.1 Woningbouw</u>

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 vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Het initiatief past bij de kwalitatieve woningbehoefte uit de indicatieve PMC-benadering van het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veendam (2022)

In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar zij voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van ‘thema’s’, ‘waarden’ en ‘ambities’ bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden. Het plangebied hoort toe aan het centrumgebied. Over het centrumgebied is het volgende toekomstperspectief geschetst.

Toekomstperspectief
Een van de belangrijkste opgaven voor het centrum is de aanpak van de leegstand. Door de opkomst van online winkelen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Daarnaast heeft de gemeente te maken met een vergrijzende bevolking. Daardoor ziet de gemeente steeds vaker dat winkeliers geen opvolging hebben en dat een winkel leeg komt te staan. Er moet een oplossing gevonden worden voor de leegstand zodat een compacter en gezelliger winkelcentrum ontstaat.

De gemeente wil de leefbaarheid in het centrum verbeteren. Dit doet ze op verschillende manieren. Ten eerste verandert een deel van de winkels in woningen. Daarbij is het belangrijk dat er een juiste mix ontstaat van winkels, horeca en woningen en er goed wordt geluisters naar de wensen van inwoners, ondernemers en hun klanten. Hoe deze mix er precies uit moet komen te zien neemt de gemeente op in het omgevingsplan. Ten tweede wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. Hier heeft de gemeente de afgelopen jaren al op ingezet met onder andere de herinrichting van een deel van de Promenade, het Veenlustplein en het Raadhuisplein. De komende jaren wil de gemeente hiermee doorgaan. Bijvoorbeeld door meer groen in het centrum toe te voegen. De derde manier is om aantrekkelijke evenementen te organiseren die aansluiten bij de wensen van de verschillende doelgroepen. Dit gaat samen met een goede promotie van de gemeente. Hiermee wil de gemeente meer bezoekers naar het centrum trekken. Tot slot wil de gemeente het winkelen in het centrum comfortabeler maken met aaneengesloten overdekte winkelgebieden.

De bereikbaarheid van het centrum speelt daarbij een belangrijke rol. In het centrum moet een zo compleet mogelijk winkelaanbod bestaan op loop- en fietsafstand van woongebieden. We verbeteren daarom de verbindingen voor de fiets, te voet en het OV, zodat het centrum voor iedereen en met elk vervoersmiddel bereikbaar blijft. Maar we willen voorkomen dat de inzet op deze vervoersmiddelen ten koste gaat van de bereikbaarheid met de auto. Het centrum moet namelijk ook bereikbaar blijven voor bezoekers vanuit de regio. We stellen momenteel een mobiliteitsplan op waarin we deze balans tussen de auto en de overige vervoersmiddelen verder uitwerken. Daarnaast wordt ook in het uitvoeringsprogramma centrum aandacht besteed aan de bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Door middel van deze transformatie van de bebouwing Raadhuisplein 7 en Kerkstraat 19 worden ontwikkelingen nagestreefd die passen binnen het gewenste perspectief voor het centrumgebied van Veendam. Er komt meer ruimte voor het wonen in dit nieuwe woongebouw en door de komst van een grandcafé wordt het centrum ‘gezelliger’ en ‘completer’ gemaakt.

3.3.2 *Mobiliteitsplan Veendam 2022 – 2030*

Doel: 'Prettig verblijven en ondernemen in het centrum'
Veendam hecht grote waarde aan een centrum dat goed en prettig bereikbaar is, én blijft. Een goede bereikbaarheid draagt immers bij aan het functioneren van het centrum, met een diversiteit aan functies. Veendam wil bij ontwikkelingen en eventuele transities in het centrum meebewegen voor wat betreft de bereikbaarheid. Het parkeren in het centrum van Veendam ‘verdient’ bijzondere aandacht, omdat een ontwikkeling (transitie) gaande is waarbij steeds meer gewoond wordt in het centrum en winkelen nog meer gecentreerd wordt. Om deze reden zal in de loop van de jaren het parkeerbeeld meer en meer gaan verschuiven. Het is de wens om het bestaande parkeerareaal anders en beter te benutten met als doel de leefbaarheid te vergroten en minder (auto)verkeer aan te trekken. Mobiliteit is een belangrijk onderwerp bij de uitwerking van de 'Centrumvisie’.

In de omgeving is sprake van een parkeerschijfzone (blauwe zone). Nieuwe bewoners die willen parkeren in dat gebied zullen een ontheffing voor het gebruik van de parkeerschijf moeten aanvragen. Wellicht dat bewoners daarom vaker zullen kiezen voor het gebruik maken van het openbaar vervoer.

3.3.3 *Woonvisie*

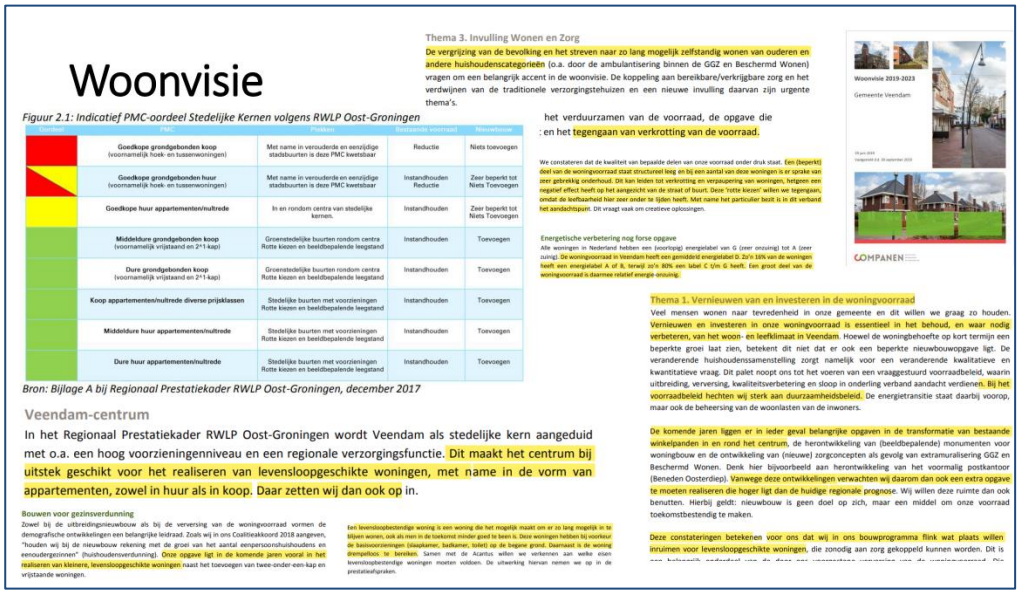
<u>Woonbeleid</u>
Het pand leent zich goed voor wonen. Het hoekpand betreft historisch gezien ook woonruimte en zal als zodanig weer in gebruik genomen worden. Het initiatief past goed in de woonvisie 2019-2023. Het plan voorziet in middeldure huurappartementen. De woningen worden gerealiseerd in het stedelijke gebied op een plek die opgevat kan worden als "Rotte kies" zoals beschreven in de woonvisie en het pand betreft nu beeldbepalende leegstand. Het centrum is bij uitstek geschikt voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen. Zoals in de woonvisie staat beschreven ligt de opgave de komende jaren vooral in het realiseren van kleinere, levensloopgeschikte woningen. Voor wat betreft het nieuw te bouwen deel is voldoen de woningen dankzij de aanwezige lift hier aan. Het plan past naadloos in de woonvisie.

In de woonvisie werd uitgegaan van een woningbehoefte van minimaal 105 woningen in de periode 2019-2023. In 2020 is de nieuwe bevolkingsprognose voor de regio Oost-Groningen gepresenteerd. Voor de periode van 2020 tot 2030 bevindt de verwachte woningbehoefteontwikkeling voor de gemeente Veendam zich in een bandbreedte van minimaal 524 tot maximaal 825 woningen. De gemiddelde trendprognose wordt door de gemeente als uitgangspunt genomen voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. In de nieuwe prognose is rekening gehouden met actuele migratietrends (groei buitenlandsmigratiesaldo, toename migratiesaldo t.o.v. Groningen stad, Noord-Nederland en de Randstad). In de regionale prognose uit 2016, die als input is gebruikt voor de woonvisie, werd de ontwikkeling van de woningbehoefte nog ingeschat op +75 woningen, voor een periode van tien jaar (en + 105 voor de eerste vijf jaar). De

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

woningbehoefte in de meest recente prognose ligt hiermee dus 449 tot 750 woningen hoger. De gemiddelde trendprognose wordt door de gemeente als uitgangspunt genomen. Dit verschil biedt ruimte voor kwalitatieve toevoegingen in de woningvoorraad De gemeente neemt met instemming van de provincie de trendprognose uit 2020 als uitgangspunt in kwantitatieve zin voor de woningbouwprogrammering tot 2030 zolang er nog geen nieuwe woonvisie is. Dit komt neer op een plancapaciteit van 820 woningen voor deze periode. De 17 woningen in dit plan maken deel uit van de plancapaciteit die nodig is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Onderstaand volgen nog enkele passages uit de woonvisie die het plan beleidsmatig gezien verder ondersteunen.



Woonvisie

Figuur 2.1: Indicatief PMC-oordeel Stedelijke Kernen volgens RWLP Oost-Groningen

Oordeel	PMC	Pakken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten is deze PMC kwetsbaar	Instandhouden Reductie	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Goedkope huur appartementen/multrede	In en rondom centra van stedelijke kernen.	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2^1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2^1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Koop appartementen/multrede diverse prijsklassen	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Middeldure huur appartementen/multrede	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Dure huur appartementen/multrede	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen

Bron: Bijlage A bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen, december 2017

Veendam-centrum

In het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen wordt Veendam als stedelijke kern aangeduid met o.a. een hoog voorzieningenniveau en een regionale verzorgingsfunctie. Dit maakt het centrum bij uitstek geschikt voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen, met name in de vorm van appartementen, zowel in huur als in koop. Daar zetten wij dan ook op in.

Thema 3. Invulling Wonen en Zorg

De vergrijzing van de bevolking en het streven naar zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen en andere huishoudenscategorieën (o.a. door de ambulantisering binnen de GGZ en Beschermd Wonen) vragen om een belangrijk accent in de woonvisie. De koppeling aan bereikbare/verkrijgbare zorg en het verdwijnen van de traditionele verzorgingstehuizen en een nieuwe invulling daarvan zijn urgente thema's.

het verduurzamen van de voorraad, de opgave die : en het tegengaan van verkrotting van de voorraad.

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

Energetische verbetering nog forse opgave

Alle woningen in Nederland hebben een (voorlopig) energielabel van G (zeer onzuinig) tot A (zeer zuinig). De woningvoorraad in Veendam heeft een gemiddeld energielabel D. Zo'n 16% van de woningen heeft een energielabel A of B, terwijl zo'n 80% een label C t/m G heeft. Een groot deel van de woningvoorraad is daarmee relatief energie-onzuinig.

Thema 1. Vernieuwen van en investeren in de woningvoorraad

Veel mensen wonen naar tevredenheid in onze gemeente en dit willen we graag zo houden. Vernieuwen en investeren in onze woningvoorraad is essentieel in het behoud, en waar nodig verbeteren, van het woon- en leefklimaat in Veendam. Hoewel de woningbehoefte op kort termijn een beperkte groei laat zien, betekent dit niet dat er ook een beperkte nieuwbouwopgave ligt. De veranderende huishoudenssamenstelling zorgt namelijk voor een veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Dit pakt noopt ons tot het voeren van een vraaggestuurd voorraadbeleid, waarin uitbreiding, verversing, kwalitetsverbetering en sloop in onderling verband aandacht verdienen. Bij het voorraadbeleid hechten wij sterk aan duurzaamheidsbeleid. De energietransitie staat daarbij voorop, maar ook de beheersing van de woonlasten van de inwoners.

De komende jaren liggen er in ieder geval belangrijke opgaven in de transformatie van bestaande winkelpanden in en rond het centrum, de herontwikkeling van (beeldbepalende) monumenten voor woningbouw en de ontwikkeling van (nieuwe) zorgconcepten als gevolg van extramuralisering GGZ en Beschermd Wonen. Denk hier bijvoorbeeld aan herontwikkeling van het voormalig postkantoor (Beneden Oosterdiep). Vanwege deze ontwikkelingen verwachten wij daarom dan ook een extra opgave te moeten realiseren die hoger ligt dan de huidige regionale prognose. Wij willen deze ruimte dan ook benutten. Hierbij geldt: nieuwbouw is geen doel op zich, maar een middel om onze voorraad toekomstbestendig te maken.

Deze constateringen betekenen voor ons dat wij in ons bouwprogramma flink wat plaats willen inruimen voor levensloopgeschikte woningen, die zonodig aan zorg gekoppeld kunnen worden. Dit is

Bouwen voor gezinsverdunning

Zowel bij de uitbreidingsnieuwbouw als bij de verversing van de woningvoorraad vormen de demografische ontwikkelingen een belangrijke leidraad. Zoals wij in ons Coalitieakkoord 2018 aangeven, "houden wij bij de nieuwbouw rekening met de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen" (huishoudensverdunning). Onze opgave ligt in de komende jaren vooral in het realiseren van kleinere, levensloopgeschikte woningen naast het toevoegen van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Een levensloopbestendige woning is een woning die het mogelijk maakt om er zo lang mogelijk in te blijven wonen, ook als men in de toekomst minder goed te been is. Deze woningen hebben bij voorkeur de basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, toilet) op de begane grond. Daarnaast is de woning drempelloos te bereiken. Samen met de Aciantus willen we verkennen aan welke eisen levensloopbestendige woningen moeten voldoen. De uitwerking hiervan nemen we op in de prestatieafspraken.

Woonvisie (2)

- Centrum bij uitstek geschikt voor levensloopgeschikte woningen, met name in de vorm van appartementen zowel in huur als koop
- PMC oordeel voor middeldure koop en huur sector in stedelijke kern is positief
- Tegengaan van verkrotting / transformatie van bestaande (winkel)panden in het centrum
- Vernieuwen en investeren in de woonvoorraad
- Sterke energetische verbetering woonvoorraad

-> deze transformatie past perfect bij de huidige woonvisie!!

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

3.3.4 De Nieuwe Winkelstraat: Veendam (programma uit 2019)

De gemeente Veendam ligt in de regio Oost-Groningen. Het winkelaanbod in de gemeente Veendam is ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners uitgebreid te noemen. Vooral het aanbod in de niet-dagelijkse sector (mode en overig niet-dagelijks) is relatief hoog. Het aanbod is er gevarieerd; naast twee supermarkten en diverse modezaken zijn er veel ambachten, horecazaken en dienstverleners te vinden. Hoewel het aanbod aantrekkelijk is en de openbare ruimte in het centrum recentelijk is aangepakt, staat Veendam voor een aantal uitdagingen. Met name de leegstand, de lage betrokkenheid van de ondernemers en vastgoedeigenaren bij collectieve activiteiten en de positionering/branding en marketing van het centrum vragen om aandacht.

Toekomstbestendig Veendam centrum
De gemeente Veendam en de ondernemersvereniging Veendam Centrum hebben de handen ineengeslagen om samen te werken aan een toekomstbestendig centrumgebied. Beide partijen hebben Platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) gevraagd om concrete en praktische activiteiten te formuleren, die bijdragen aan een economisch vitaal centrumgebied.

Aan het Raadhuisplein doet die kans zich met voorliggend plan voor. Het plein is qua inrichting al een verschil van dag en nacht met wat het was. Er is sprake van een concreet plan voor de transformatie en herontwikkeling van een leegstaand winkelpand naar de bouw van zeventien huurappartementen en waarbij de kleinere oorspronkelijke winkelruimte wordt opgeknapt en komt er een grandcafé. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het programma De Nieuwe Winkelstraat.

3.4 Conclusie

De conclusie is dat het project niet in strijd is met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het project kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat hieraan wordt voldaan.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

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

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Veendam Centrum’. In het bestemmingsplan heeft een gedeelte van het perceel een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

Voorliggend project voorziet in een herontwikkeling waarbij een bestaand gebouw voor een gedeelte wordt gesloopt en bestaande bebouwing wordt gerestaureerd. Op dezelfde voetprint van het aanwezig gebouw komt de nieuwe herontwikkeling. De herontwikkeling voorziet niet in een nieuw ruimtebeslag en/of bodemingreep die tot extra ruimtebeslag leidt. Een archeologisch onderzoek is niet vereist. Ook vinden binnen het gebied met de dubbelbestemming geen bouwkundige ingrepen plaats.

<u>Zorgplicht</u>
Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dat kan bij de gemeente Veendam en/of bij de provinciaal 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.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.
In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk is er plaatselijk een bijmenging met baksteen waargenomen in de bovengrond;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,2-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan lood, koper en PCB geconstateerd. Daarnaast zijn geen verhoogde gehalten aan PFOA, PFOS en overige PFAS geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmonster M2 (0,2-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan zink, kobalt, kwik en PAK geconstateerd. Tevens is naast een matig verhoogd gehalte aan lood, een sterk verhoogd gehalte aan koper geconstateerd. Daarnaast zijn geen verhoogde gehalten aan PFOA, PFOS en overige PFAS geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,5-2,0 m-mv) licht verhoogde gehalten aan zink, lood en kwik geconstateerd. Daarnaast is een matig verhoogd gehalte aan koper geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten geconstateerd.

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen.

Tevens worden in de onderzochte grond geen overschrijdingen voor PFOA, PFOS en overige PFAS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het tijdelijk handelingskader van het Besluit bodemkwaliteit (2 juli 2020) vastgesteld.

De geconstateerde verhoogde gehalten aan lood en koper in monster M2 en het geconstateerde verhoogde gehalte aan koper in mengmonsters MM3 liggen boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen aanleiding tot het instellen van een aanvullend c.q. nader bodemonderzoek c.q. het uitvoeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, vermoedelijk geen belemmeringen in de huidige situatie ten aanzien van het gebruik van het terrein.

Wel bestaan er belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Dit aangezien er mogelijke sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging op het perceel.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Wel wordt verwacht dat de in onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987 en vallen in het kader van de Wet Bodembescherming niet onder de zorgplicht. Met de huidige gegevens kan de verontreinigingssituatie niet volledig in kaart worden gebracht.

Voorafgaand aan het uitvoeren van een nader onderzoek wordt aanbevolen een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren waarbij gestart wordt met de separate analyse van de betreffende deelmonsters van de ondergrond, mengmonster MM3.

4.2.2 Aanvullend en nader bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens het aanbevolen aanvullend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek (kenmerk 22KL099) en onderhavig aanvullend- en nader bodemonderzoek wordt verwacht dat de omvang van de aanwezige sterke grond verontreiniging met koper heterogeen verspreid is in de bovengrond aan de zuid(oost)zijde van het perceel. Daarnaast wordt aangenomen dat er sprake is van een heterogene verdeling van sterk verontreiniging met koper over het gehele perceel in de bodemlaag 0,5-2,0 m-mv. De verontreiniging met koper heeft een totale omvang van circa 923 m³. De omvang van de matig verontreiniging met lood ter plaatse boringen 6 en 104 in de bovengrond tot 1,0 m-mv wordt minimaal geschat op 6 m3.

De geconstateerde verontreiniging aan koper kan mogelijk worden toegeschreven aan de het jarenlange gebruik van en mogelijk de uitgevoerde bedrijfsmatige activiteiten (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf en schildersbedrijf) op het perceel. Op basis van het jarenlange gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987 en dat er zodoende er op het perceel volgens de Wet Bodembescherming geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging.

De verontreiniging met koper is ons inziens voldoende in kaart gebracht. Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel circa 923 m³ grond bedraagt. Gezien het feit dat de verontreiniging voldoet aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m3 voor grond en/of 100 m3 voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Aanbevolen wordt om de aanwezige sterke grondverontreiniging te laten saneren. Voorafgaand aan eventuele (sanerings)werkzaamheden dient een BUS melding te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door de provincie Groningen. In de BUS melding wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de aanwezige sterke verontreiniging. De vorm van de sanering kan afhankelijk zijn van de toekomstige bouwplannen op het perceel (ontgraven en afvoeren of isoleren).

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. 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.

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 plangebied ligt niet op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Fig. 4.1: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe aanduiding aangeduid.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op circa 10,5 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is het Zuidlaardermeergebied. Een ander Natura 2000-gebied, het Drentsche Aa, ligt op minimaal 13 kilometer afstand. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Fig. 4.2: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe aanduiding aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de blauwe en lichtgroene kleur aangeduid.

4.3.1.1 Conclusie

Het plangebied ligt niet of direct nabij gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 behoren. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt echter niet tot aantasting van de algemene kernkwaliteiten van deze natuurgebieden. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden is gezien de grote afstand en de aard en inrichting van het tussenliggende gebied ok niet te verwachten. .

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 en commerciële functie zoals kantoren, winkels en horeca zijn niet aan te merken als een Bevi-inrichting.

Dergelijke functies zijn wel 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.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Op grond van de risicokaart Nederland (figuur 4.3) en vervolgens de kaart (3) met de provinciale veiligheidszones rondom provinciale wegen (figuur 4.4) zijn de volgende risicobronnen in de (ruime) omgeving aanwezig:

- Kisuma Chemicals;
- Stinoil;
- Spoorlijn;
- N33;
- N366;
- 2 hogedruk aardgastransportleidingen;
- Twee LPG tankstations;
- Gasdruk meet-en regelstation.

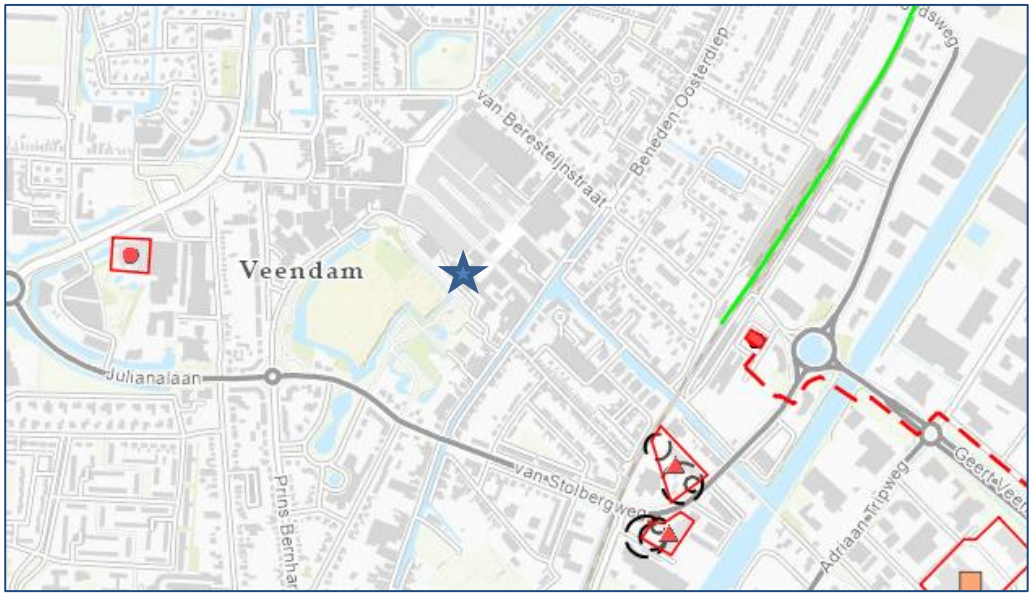


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied (blauwe aanduiding) in relatie tot nabijgelegen risicobronnen.

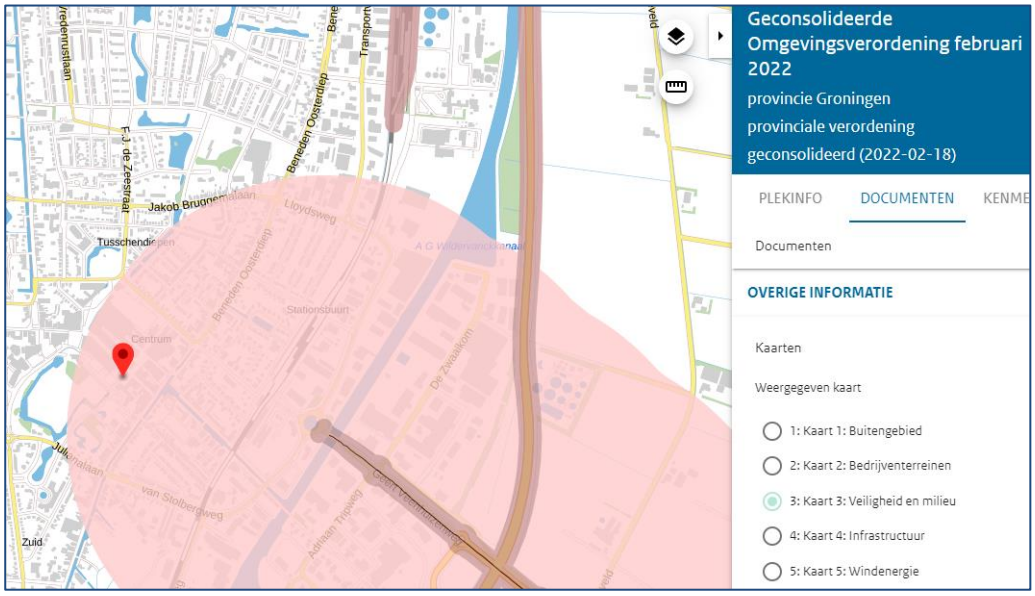


Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied (blauwe aanduiding) in de Provinciale Veiligheidzone 2 (roze contour).

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

In de directe omgeving van het plangebied (ca. 350 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 en ook basisnet D4 (toxisch) maximaal 4000 meter en daarmee ligt de locatie formeel binnen het effectgebied en is een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig.

Ook ligt het plangebied binnen de veiligheidszone 2 van de N366. Aangezien de afstand tot deze weg meer dan 200 meter bedraagt (de afstand is circa 700 meter) mag, overeenkomstig artikel 2.23.3 onder 2 worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico indien er sprake is van een toename van het groepsrisico.

Het plan omvat de functiewijziging van een kantoorgebouw naar een woongebouw. Daarbij zal de bevolkingsdichtheid binnen het gebouw – ten opzichte van de planologische bestemming - niet toenemen. Echter is er bij een woongebouw wel sprake van het overnachten in het gebouw en is dat bij een kantoorgebouw minder voor de hand liggend. In de avond- en nachtperiode is daarom sprake van een hogere groepsdichtheid dan ten opzichte van het gebruik als kantoorgebouw. Er is een verantwoording nodig van deze toename van het groepsrisico waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid
Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen
Het voorgenomen ruimtelijke besluit kent geen bestemmingen voor het langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied van de risicobronnen. De toekomstige gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Mogelijkheden tot vluchten of schuilen
De mogelijkheden tot zelfredzaamheid worden bepaald door het type incident. Bij een incident met toxische stoffen kan schuilen in een adequate afsluitbare ruimte de beste optie zijn. Om goed te schuilen dient, indien aanwezig, de automatische ventilatie uitgezet te worden. Verder moeten deuren en ramen gesloten worden.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Alarmeringsmogelijkheden
Het plangebied ligt buiten het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering. Het Ministerie van Justitie en Veiligheid heeft bekendgemaakt, vanaf 2017 in fases met de WAS-sirenes te willen stoppen. Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Daarnaast wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens en sociale media. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om de toekomstige gebruikers bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirenes, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, social media enz.

<u>Doorwerking naar het project</u>
Voorliggend project in een herontwikkeling waarbij een bestaand gebouw voor een gedeelte wordt gesloopt en bestaande bebouwing wordt gerestaureerd. Op dezelfde voetprint van het aanwezig gebouw voorziet een nieuwe herontwikkeling. In het nieuwe plan is ruimte voor kantoor-, winkel en horecafuncties, elk passend binnen de geldende centrumbestemming. Op de bovengelegen verdiepingen worden in totaal 17 appartementen gerealiseerd. Het gaat daarbij om reguliere bewoning met personen waarvan kan worden aangenomen dat deze zelfredzaam zijn. De zelfredzaamheid is niet in het geding bij voorliggend plan.

Zelfredzaamheid
De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontvluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten. In de nieuwe woonfuncties worden rookmelders aangebracht.

Bestrijdbaarheid
Bij bestrijdbaarheid gaat het om de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun taken.

Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen is eerst gekeken naar de bereikbaarheid. Daarnaast is in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling een beoordeling gedaan op de aanwezigheid en beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel de aanwezigheid van primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. De handleiding ‘Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B’ (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt als uitgangspunt voor de beoordeling van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Bereikbaarheid van het plangebied
Het plangebied is meerzijdig bereikbaar en daarmee voldoet het aan de handleiding Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) enerzijds via het Beneden Oosterdiep anderzijds via de Ubbo Wilkensstraat.

Bluswatervoorzieningen van het plangebied
In de buurt van het plangebied bevinden zich diverse bluswatervoorzieningen waar gebruik van kan worden gemaakt.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan, er zal met de gegeven adviezen rekening worden gehouden.

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 geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd en zodoende is een beoordeling van het aspect geluid aan de orde. Naar het aspect geluid is gerekend door ingenieursbureau Spreen. Die komt tot de volgende beoordeling aangaande geluid.

Wegverkeerslawaai
De wegen in de nabije omgeving van het plan betreffen 30 km/h wegen en deze hebben van rechtswege geen zone. Omdat deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeft de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De gemeente heeft aangegeven dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Kerkstraat en Julianaperk wegen in het kader van goede ruimtelijke ordening wel beschouwd moet worden.

De geluidsbelasting ten gevolge van de weg Julianapark bedraagt ten hoogste Lden = 46 dB. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

De geluidsbelasting ten gevolge van de Kerkstraat bedraagt ten hoogste Lden = 49 dB, hetgeen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.

Deze geluidsbelasting treedt alleen op ter plaatse van de noordoostgevels van de woning 6 en 7. Ter plaatse van de overig gevels kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen bron- en overdrachtsmaatregelen te worden overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. In deze stedelijke omgeving zijn bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting met 1 dB te reduceren echter niet doelmatig.

Aangezien geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld, geldt er volgens het Bouwbesluit geen verhoogde eis met betrekking tot de geluidwering van de gevels.

Om te voorkomen dat de optredende binnenniveaus tot onwenselijke situaties kunnen leiden heeft de gemeente aangegeven dat als streefwaarde voor het binnenniveau moet worden uitgegaan van de nieuwbouweis van 33 dB volgens het Bouwbesluit. Uit dit onderzoek volgt dat hieraan zonder aanvullende maatregelen kan worden voldaan.

Interne geluidsisolatie Grand-Café
De opdrachtgever heeft aangegeven dat in het Grand-Café alleen achtergrondmuziek met een muziekgeluidsniveau van 75 dB(A) wordt geproduceerd. Omdat het muziekgeluidsniveau meer bedraagt dan 70 dB(A) is de geluidsisolatie tussen het Grand-Café en de aanpandige woningen beschouwd.

Hieruit volgt dat met de opgegeven constructies niet voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Daarom dient aan de onderzijde van het plafond een akoestisch ontkoppeld plafond te worden aangebracht en dient de scheidingswand tussen het Grand-Café en de verkeersruimte van de woningen te worden voorzien van een akoestisch ontkoppelde voorzetwand.

Met deze maatregelen kan bij een muziekgeluidsniveau van 75 dB(A) in de maatgevende nachtperiode worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Stemgeluid terras Grand-Café
Als gevolg van het stemgeluid op het terras van het Grand-Café kan niet worden voldaan aan de streefwaarden volgens de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Dit is inherent aan de situatie waarbij een terras in een stedelijke omgeving nabij woningen is gelegen. Het bevoegd gezag heeft echter de mogelijkheid tot inpassing over te gaan mits dit grondig wordt onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken.

Gelet op de beperkte ruimte kan de geluidsbelasting redelijkerwijs niet worden gereduceerd tot de streefwaarden conform stap 2 en/of 3 door het verplaatsen en/of

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

laten vervallen van enkele tafels. Het plaatsen van geluidschermen is in deze situatie geen optie.

Bij de beoordeling van de inpassing dient dan tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting te worden betrokken. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In deze situatie is daarom geen sprake van relevante cumulatie.

Bij de bepaling welk niveau nog als acceptabel kan worden beschouwd is daarom ten slotte gekeken naar de optredende binnenniveaus in de woningen. De toelaatbare binnenniveaus worden met de gehanteerde uitgangspunten alleen overschreden ter plaatse van de gevels van de woningen aan het Raadhuisplein op de 1e verdieping. Om wel te kunnen voldoen aan het toelaatbaar binnenniveau dienen de standaard roosters in alle gevels op de 1e verdieping aan de zijde van het Raadhuisplein te worden vervangen door BUVA Acoustream susroosters of Duco GlasMax susroosters. Met deze maatregelen zal in deze stedelijke omgeving een geluidsbelasting van Letmaal = 59 dB(A) en LAmax = 65 dB(A) ter plaatse van deze woningen niet tot ontoelaatbare hinder leiden.

4.6 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende 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.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’, waarin naast woonbestemmingen ook andere gemengde voorzieningen en functies rondom het plangebied zijn gelegen.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

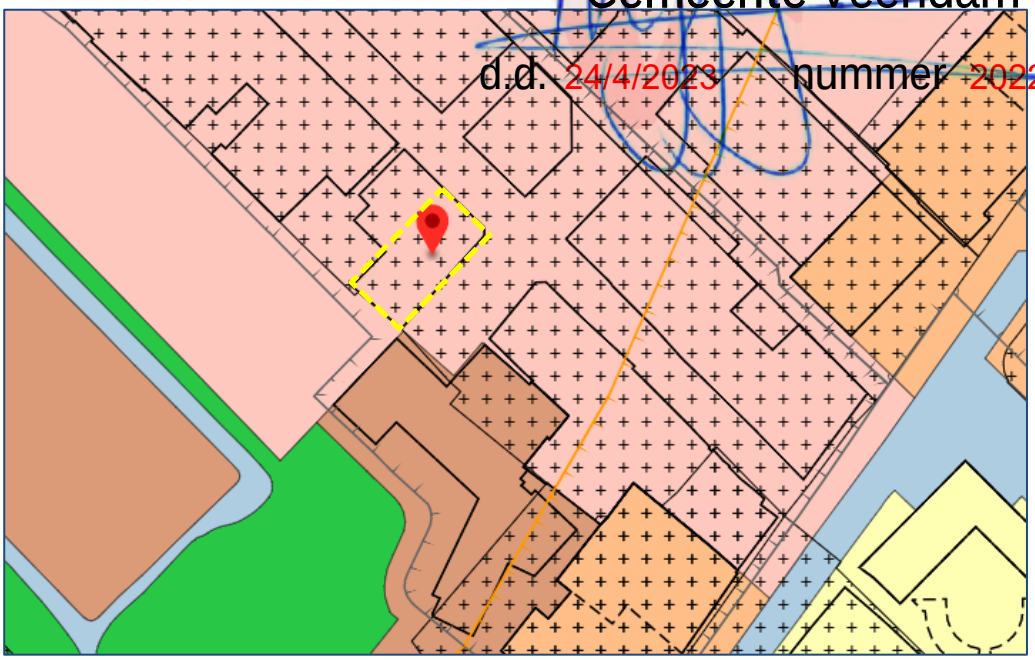


Fig. 4.5: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan waaruit blijkt de functiemenging in het centrumgebied.

Rondom het plangebied is sprake van een sterke functiemening met verschillende bestemmingen (Centrum, Maatschappelijk, Begraafplaats en Groen) in combinatie met wonen binnen de centrumbestemming.

Er is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ hetgeen rechtvaardigt dat de normafstanden een trede naar beneden kunnen worden bijgesteld. Daarbij is het ook zo dat vanuit planologisch oogpunt het gebouw binnen het plangebied reeds is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object, omdat het wonen (op de verdiepingen) binnen de centrumbestemming planologisch is toegestaan. Daarbij was het gebouw vanuit de verschillende toegestane functies vanuit de bestemming Centrum ook reeds aan te merken als een bestaand milieugevoelig object. Die bestemming alsmede de nieuwe functies in het nieuwe gebouw wijzigen niet als gevolg van het voorliggend project. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.7 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Hinder bij mensen ontstaat wanneer mensen zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl ze daar wel behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken overheden een afweging tussen maatschappelijke belangen (bijvoorbeeld veiligheid op straat, of bruikbaarheid sportvelden) en de hinderbeleving.

De Richtlijn lichthinder 2020 van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) geeft voor veel aspecten goede aanknopingspunten om lichthinder te voorkomen.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Voor de handhaving is het wenselijk om een norm te hanteren waarbij op éénduidige wijze en reproduceerbaar kan worden gemeten. De door de NSVV ontwikkelde methodiek voor het vaststellen van grenswaarden is op basis van onderzoek en zoveel mogelijk in afstemming met andere internationaal gepubliceerde richtlijnen opgesteld. Daarbij opgemerkt dat wanneer voldaan wordt aan de grenswaarden uit de richtlijn, er nog steeds (over)last ervaren kan worden maar dat deze mogelijk op grond van een toetsing aan de grenswaarde ongegrond worden verklaard. Dit omdat, bij voldoen aan de grenswaarde, de lichtbelasting als "maatschappelijk aanvaardbaar" aangemerkt mag worden.

De richtlijn Lichthinder 2020 kent een vijftal gebiedstypering waarbij de beoordeling bij de gehinderde de uitgangssituatie is:

Zone	Omschrijving
E0	Intrinsiek duistere gebieden In het algemeen UNESCO sterrenlicht reservaten, IDA-duisternisgebieden en belangrijke optische astronomische observatoria
E1	Gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid In het algemeen natuurgebieden en landelijke gebieden ver van woonkernen
E2	Gebieden met een lage omgevingshelderheid In het algemeen buitenstedelijke en landelijke (woon)gebieden
E3	Gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid In het algemeen stedelijke (woon)gebieden
E4	Gebieden met een hoge omgevingshelderheid In het algemeen stedelijke gebieden met nachtelijke activiteiten, zoals uitgaanscentra en industriegebieden

Tabel 1: bron, Tabel 6.1 van de Richtlijn Lichthinder 2020

Net als de omgevingstypering bij geluid, is het aan het bevoegde gezag om aan te geven welke E-zone voor haar omgevingen van toepassing zijn. Het maken van een beleidskader en E-zonegebieden aanwijzen op kaarten kan daarbij zinvol zijn.

Op basis van de E-zone zijn er grenswaarden voor de maximale verlichtingssterkte (Ev in lux) en de maximale lichtsterkte van een verlichtingsarmatuur (I in candela) in de richtlijn opgenomen.

Het plan ligt in het centrum van Veendam. Verwacht mag worden dat de hoeveelheid licht hier hoger is dan in het buitengebied maar ze is ook niet vergelijkbaar met een Rembrandtsplein in Amsterdam of een chemisch industriegebied. Dit maakt dat de omgeving het meest aansluit bij een omgevingszone E3.

Bij de beoordeling van licht voor een ruimtelijke ontwikkeling zoals men nu wil gaan uitvoeren zijn er drie aspecten die een belangrijke rol spelen:
- De verlichtingssterkte, de lichtintensiteit op een oppervlak, uitgedrukt in lux;
- De lichtsterkte, de lichtintensiteit wanneer er (indirect) naar de lichtbron wordt gekeken (reflectie), in candela;
- De luminantie, de hoeveelheid licht welke afstraalt van een bepaald oppervlak wordt weergegeven in candela/m2.

Met name reclameverlichting of het aanstralen van het gebouw (uitlichten) is een vorm van gebruik van licht die geen directe gebruiker waarvoor de verlichting bedoeld is.

Daarbij wordt dus naast omwonenden, ook dieren en planten beschouwd als potentieel gehinderden. Daarbij is met name de wijze waarop de verlichting wordt aangebracht

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

van belang. Voor de aanstraling van een gebouw zijn in de NSVV richtlijn omgevingszone afhankelijke grenswaarden opgenomen. Ook hiervoor is de E-zone dus bepalend.

Zo is het van onderaf aanlichten van een gebouw vaak een bron van lichtvervuiling en het ontstaan van "skyglow" wanneer ze niet juist is afgesteld. Dit kan deels voorkomen worden door ipv onderaf te verlichten juist van bovenaf een gevel aan te lichten. Daarbij speelt ook de gebruikte gevelbekleding een rol. Zo zal bij een lichte gevelbekleding veel sneller een te hoge luminantie van de gevel ontstaan (overstralen)

Ook dient in het centrum met diverse oude gebouwen rekening te worden gehouden met de natuur. Denk bijvoorbeeld aan de verstoring van vleermuizen e.d.
In een ruimtelijk plan kunnen regels worden opgenomen om lichthinder te voorkomen. Naast het vastleggen van de Omgevingszone, valt daarbij te denken aan tijdvensters (reclameverlichting tussen 23:00 en 07:00 doven) of de wijze van gebouwaanstraling.

Aan de gemeente Veendam wordt geadviseerd om de omgeving aan te merken als een E3-zone om zo een handvat te hebben voor overige vergunningverlening en handhaving (Omgevingsvergunningen en/of meldingen Activiteitenbesluit).

4.8 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. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

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.

In het nieuwe Mobiliteitsplan van de gemeente Veendam staat ook veel informatie over het parkeren. Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van dit Mobiliteitsplan wordt een nieuwe parkeerrichtlijn opgesteld met daarin geactualiseerde en op Veendam toegespitste parkeerkencijfers. Die nieuwe parkeerrichtlijn is nu nog niet klaar. Daarom wordt nu nog gebruik van de meer algemene parkeerkencijfers, zoals vastgelegd in CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren. In de gemeente Veendam wordt als parkeerkencijfer het gemiddelde van het in de CROW publicatie aangegeven minimum en maximum aangehouden. Hierbij wordt verschil gemaakt in een aantal

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

gebieden. De gemeente Veendam valt in de categorie 'matig stedelijk'. De verschillende gebieden zijn centrum, schil centrum, restubebouwde kom en buitengebied. Een lijst met deze parkeerkencijfers is bijgevoegd. Hierin staan de meest algemene ontwikkelingen.

Met onderhavig initiatief wordt de huidige winkelfunctie (780m^2) en kantoorfunctie (160 m^2) gewijzigd in 17 appartementen en daghoreca (200 m^2) in de plint.

De parkeervraag zal daardoor toenemen. Dat moet gekwantificeert worden aan de hand van de parkeerkencijfers. Daarbij mag gerekend worden met aanwezigheidspercentages, zoals aangegeven in de CROW publicatie 381 (de parkeervraag van de daghoreca bijvoorbeeld is veelal overdag en die van de appartementen veelal 's avonds en 's nachts, dus niet altijd tegelijk)).

Met behulp van de CROW publicatie 381 is eerst inzichtelijk gemaakt welke parkeerbehoefte de bestaande voorziening had, uitgaande van 780 m2 aan winkelfunctie en 160 m2 kantoorfunctie. Daarna zal worden gekeken wat de nieuwe functie heeft aan parkeerbehoefte.

Bestaande parkeerbehoefte
Via de online rekentool van de CROW is onderstaand de bestaande parkeerbehoefte in beeld gebracht. In de bestaande situatie was er een parkeerbehoefte aanwezig van 29 parkerplaatsen.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
160	m2 bvo	bedrijfsverzamelgebouw|commerciele dienstverlening (kantoor met baliefunctie)
780	m2 bvo	binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20-30.000 inw.

Algemeen

Parkeervraag totaal		29,02 parkeerplaatsen	openbaar: 21,76
Maatgevend moment	zaterdagmiddag	25,74 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	11,00 parkeerplaatsen	9,43 / 12,57	5,95 / 8,03
werkdagmiddag	18,72 parkeerplaatsen	15,98 / 21,46	11,32 / 15,32
werkdagavond	2,74 parkeerplaatsen	2,33 / 3,15	1,82 / 2,47
koopavond	21,77 parkeerplaatsen	18,54 / 24,99	13,86 / 18,78
werkdagnacht	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
zaterdagmiddag	**25,74** parkeerplaatsen	**21,84 / 29,64**	**17,91 / 24,30**
zaterdagavond	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
zondagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00

Nieuwe parkeerbehoefte

Via de online rekentool van de CROW is onderstaand de nieuwe parkeerbehoefte in beeld gebracht. In de nieuwe situatie is er een parkeerbehoefte aanwezig van 45 parkerplaatsen.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
17	woningen	koop, etage, duur
200	m2 bvo	restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)

Algemeen

Parkeervraag totaal		45,20 parkeerplaatsen	openbaar: 1.782,00
Maatgevend moment	werkdagavond	40,68 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	14,50 parkeerplaatsen	11,00 / 18,00	79,20 / 99,00
werkdagmiddag	18,10 parkeerplaatsen	14,20 / 22,00	396,00 / 495,00
werkdagavond	**40,68** parkeerplaatsen	**32,76 / 48,60**	**1.425,60 / 1.782,00**
koopavond	37,96 parkeerplaatsen	30,72 / 45,20	1.425,60 / 1.782,00
werkdagnacht	27,20 parkeerplaatsen	20,40 / 34,00	0,00 / 0,00
zaterdagmiddag	23,52 parkeerplaatsen	18,64 / 28,40	633,60 / 792,00
zaterdagavond	39,76 parkeerplaatsen	32,32 / 47,20	1.584,00 / 1.980,00
zondagmiddag	26,24 parkeerplaatsen	20,68 / 31,80	633,60 / 792,00

Deze rekenexercitie heeft uitgewezen dat er in de beogde nieuwe situatie er een grotere parkeervraag ontstaat. Dat zal tot gevolg hebben dat de dat druk op de parkeercapaciteit in de openbare ruimte toeneemt. Dat wordt op dit moment evenwel nog niet als een struikelblok gezien. In de omgeving is sprake van een parkeerschijfzone (blauwe zone). Nieuwe bewoners die willen parkeren in dat gebied zullen een ontheffing voor het gebruik van de parkeerschijf moeten aanvragen.

4.10 Watertoets

Op 31 mei 2022 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Op basis van de aanmelding geldt dat er geen kaartlagen zijn geraakt die van belang zijn. Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Voor het plan kan het standaard wateradvies worden opgenomen en als met de adviezen rekening wordt gehouden kan het waterschap instemmen met de waterparagraaf.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Waterveiligheid
Waterveiligheid betreft het voorkomen, zoumogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit
Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Ter plaatse is sprake van een gescheiden stelsel. Hier zal, net als in de bestaande situatie reeds het geval is, op aangesloten gaan worden.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging
Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m^2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m^2 (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de ontwikkeling qua toename aan bebouwd oppervlakte (bestaand versus nieuw) minder dan 150 m^2 bedraagt, is er geen sprake van een noodzakelijke watercompensatie. Watercompensatie is nodig bij een toename aan verhard oppervlakte van meer dan 150 m^2 ten opzichte van de bestaande situatie en dat is hier niet aan de orde.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Ter plaatse is sprake van een gescheiden stelsel. Hier zal, net als in de bestaande situatie reeds het geval is, op aangesloten gaan worden.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte
Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden indien aan de orde.

4.11 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 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): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De herontwikkeling voorziet niet in een nieuw ruimtebeslag en/of bodemingreep. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.
Bodem	Er zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.
Externe veiligheid	Er is geen belemmering vanuit externe veiligheid.
Ecologie	Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect ecologie.
Geluid	Het aspect geluid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de korte procedure, met de gegeven adviezen vanuit de standaard waterparagraaf zal rekening worden gehouden indien aan de orde.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt er een ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen na besluitvorming een beroep tegen het besluit aantekenen bij de rechtbank.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Veendam gesloten worden.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Veendam
d.d. 24/4/2023 nummer 2022-000123

Projectgegevens

Project	: Herontwikkeling Raadhuisplein 7 – Kerkstraat 19, Veendam
IMRO	: --
Projectnummer	: RB 30.263
Versie	: 01
Datum	: Mei 2022

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