gemeente Veendam

O M G E V I N G S V E R G U N N I N G
vergunningnummer: **2022-000123** verzenddatum: 24 april 2023

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

Havos-Projectontwikkeling B.V., per adres **Postbus 17**
te: **9620 AA Slochteren.**

ontvangen op **24 december 2021**;

om op de percelen, kadastraal bekend gemeente **Veendam**, sectie **D**, nummer(s) **05664** en nu plaatselijk bekend **Raadhuisplein 7 en Kerkstraat 19 Veendam;**

- **17 appartementen te creëren en een Grand café op de begane grond (bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo),**
- **Te handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo),**

BESLUITEN

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

en overwegende:

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

dat de erfgoedcommissie op 15 december 2022 negatief over het bouwplan heeft geadviseerd, omdat gevreesd wordt dat door de massa van de nieuwbouw de prominente positie van het monumentale raadhuis aan het plein aangetast zou kunnen worden;

dat evenwel het Raadhuisplein geen onderdeel is van een beschermd gezicht en de erfgoedbeoordeling dus vooral moet gaan om het wel of niet aantasten van monumentale waarden van dit gebouw;

dat de nieuwbouw in ieder geval geen wijzigingen aanbrengt aan het bestaande monumentale raadhuis;

dat verder in het ontwerp van de nieuwbouw door het terugleggen van de bovenste lagen bewust afstand wordt genomen van het monumentale raadhuis en de positie van dit monument als belangrijkste gebouw aan dit plein voldoende wordt gewaarborgd;

dat op grond van het bovenstaande aan het advies van de erfgoedcommissie voorbij wordt gegaan;

dat het ontwerp van de beschikking gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

OMGEVINGSVERGUNNING TE VERLENEN

onder de in de bijlagen A vermelde voorwaarden en overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden..

Datum besluit: 24 april 2023

Namens burgemeester en wethouders van Veendam,

M.J.J. Hazenberg
Afdelingshoofd
Fysieke Leefomgeving

Betaling leges
Ingevolge de legesverordening van de gemeente Veendam bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u separaat een factuur. De vastgestelde bouwkosten zijn € 1.551.824,30.

Beroepsclausule
Tegen deze beschikking kan binnen zes weken na de dag van de ter inzagelegging van de beschikking beroep worden ingesteld door de aanvrager, adviseurs, degenen die in een eerdere fase zienswijzen naar voren hebben gebracht en belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zienswijzen in te brengen. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u als belanghebbende er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.
U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.
Tegen de beslissing van de rechter kan eventueel nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Ieder die beroep instelt kan vragen haar/zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken.

gemeente Veendam

BIJLAGE: A

Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning: 2022-000123

van: Havos-Projectontwikkeling B.V.

locatie: Raadhuisplein 7, Kerkstraat 19 Veendam

- Het bouwen moet overeenkomstig het Bouwbesluit worden uitgevoerd;

- De gemeente dient vooraf in kennis te worden gesteld van het begin van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor kunt u een mail sturen aan onze toezichthouder dhr. D. Boiten (danny.boiten@veendam.nl) met als onderwerp "**Kennisgeving start werkzaamheden**";

- De gemeente dient na gereedkomen van het bouwwerk hiervan in kennis te worden gesteld. Hiervoor kunt u een mail sturen aan onze toezichthouder dhr. D. Boiten (danny.boiten@veendam.nl) met als onderwerp "**Kennisgeving voltooiing werkzaamheden**";

- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient de gemeente te beschikken over goedgekeurde constructieberekeningen- en tekeningen. De door u ingediende berekeningen zijn door onze constructeur gecontroleerd. De volgende gegevens ontbreken nog:

- Alle onderdelen t.b.v. de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel;
- Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

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

- Met het bouwen mag niet zijn begonnen, voordat door de gemeente het vloerpeil is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet. Hiertoe dient voortijdig contact te worden opgenomen met de gemeente;

- De gemeente dient vooraf in kennis te worden gesteld van:
    - Ontgravingswerkzaamheden;
    - Het inbrengen van funderingspalen;
    - Grondverbeteringswerkzaamheden;
    - De aanvang van het storten van het beton;

  Hiervoor kunt u contact opnemen met de toezichthouders van de gemeente;

- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen;

- Bouw- en sloopwerkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden;

- Het is nadrukkelijk verboden bouwmaterialen te plaatsen op de openbare weg. Bouwkranen en dergelijk materieel dienen zodanig te worden opgesteld dat er geen belemmering optreedt voor het verkeer, één en ander in overleg met de toezichthouder van de gemeente;

- Indien mogelijk dient gewerkt te worden met een zogenaamde gesloten grondbalans (grond op eigen terrein gebruiken). Indien grond niet op eigen terrein kan worden hergebruikt dan dient de grond te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Dit dient dan vooraf gemeld te worden bij het Meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl);

- Er moet worden voldaan aan de gestelde eisen van de brandweer (zie bijlage);

- Er dient twee weken voor de aanvang van de bouw een aansluitvergunning riolering te worden aangevraagd. Dit kan via de site www.veendam.nl;

- Er dient twee weken voor de aanvang van de bouw een uitgebreide bouwplaats inrichting tekening / bouwveiligheidsplan tekening te worden ingediend, waar onder andere het volgende is geregeld:
    - impact moet duidelijk worden voor een groter gebied;
    - hoe lang en hoe vaak komt er een kraan te staan en hoe wordt dan de looproute naar het gemeentehuis veilig gesteld;
    - hoe en waar langs worden de materialen aangevoerd, gezien er vele beperkingen zijn, waaronder een lengte beperking voor vrachtverkeer;
    - waar worden de bouwmaterialen opgeslagen;
    - waar nu de bouwkeet en laad en los zone staat aangegeven staan bomen en ander groen. Wat is daar de bedoeling;
    - waar gaan alle medewerkers voor de bouw parkeren en is er gekeken naar alternatieve parkeerplaatsen voor burgemeester en wethouders;
    - afstemming met de afdeling facilitair van de gemeente i.v.m. de trouwerijen etc.

- Tijdens de bouw dient het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, te worden afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is, tenzij de toezichthouder van de gemeente dit niet nodig acht;

- Tijdens de bouw dienen alle veiligheidsmaatregelen te worden genomen om het bouwen en alles wat daarmee in verband staat op een veilige wijze te laten plaatsvinden.

Opmerking archeologie
Uit het archeologisch advies blijkt dat er in dit plangebied geen vervolgonderzoek nodig is. Indien er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen is het verplicht deze te melden bij de gemeente, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Opmerking bodem
Op basis van de ingediende bodemonderzoeksrapporten genaamd Klijn 22KL099, 20 mei 2022 en Klijn 22KL248, 19 september 2022'' en het advies daarover van de Omgevingsdienst Groningen is er geconstateerd dat er hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Deze grond moet worden gesaneerd voordat met de bouw mag worden aangevangen.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat het bevoegd gezag akkoord is gegaan met een evaluatierapport van de sanering ter plaatse.

Opmerking Grand café
Voor het in gebruik nemen van het toekomstige Grand café dienen vroegtijdig verschillende aanvragen te worden ingediend. Denk hierbij aan: exploitatievergunning, etc. Deze informatie kunt u terug vinden op de gemeentelijke website www.veendam.nl

Opmerking ramen
Op de geveltekening van de te realiseren 12 appartementen in het nieuwe deel is op de eerste verdieping aangegeven dat 2 ramen naar buiten kunnen opendraaien en op de kiepstand kunnen. Dit is qua Bouwbesluit, onderdeel veiligheid, niet toegestaan. Dezelfde ramen zijn in de plattegrond tekening alleen maar aangegeven als kiepramen voorzien van veiligheidsglas. Er mag dus geen naar buiten draaiend raam worden toegepast op de eerste verdieping. Tenzij deze is voorzien van een deugdelijke afscheiding die voldoet aan het Bouwbesluit.

ADVIES OMGEVINGSKAMER

RAADHUISPLEIN 7/KERKSTRAAT 19/19B, VEENDAM

Behandeling in de Omgevingskamer

Datum behandeling : 5 juli 2021
Aanwezige leden : Dave Schut (Voorzitter), Paul Keemink (Ruimtelijke Ordening), Rob Oost (Stedenbouw), Remco Plat (Wonen), Ina Hateboer (economische zaken) Nevzat Fokkema (Horeca), Eddy Jager (verkeer en vervoer), Vincent Kraster (grondzaken) en Marije Eising (Zaakbehandelaar).

Initiatiefnemers : Peter de Boer (Architect, namens initiatiefnemer)

Kernpunt van de behandeling: Het verzoek betreft het toevoegen van 17 woningen op de verdiepingen en horeca (200m2), op de begane grond op het perceel Raadhuisplein 7/Kerkstraat 19/19b te Veendam.

ADVIES

Gelet op de ingebrachte adviezen adviseert De Omgevingskamer het college om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

BESCHRIJVING SITUATIE

De bestaande winkel houdt op te bestaan en gebruikte het gehele pand. Op de verdieping van het pand bevond zich nog een klein kantoor. Het bestaande gebouw dient te worden herbestemd. Het is niet aannemelijk dat er weer een grote winkel terugkeert op deze plek.

Mondelinge toelichting van de aanvrager tijdens de OK
Het Raadhuisplein is een plek van hoge waarde. Het is een aantrekkelijke plek om te zijn en een plek waar nog veel meer kan gebeuren dan er nu plaatsvindt. Het voorliggende plan kan daar voor zorgen.

Omvang
Het plan voorziet in een nieuw gebouw achter de (voormalige) karakteristiek winkel. Door nieuwbouw te realiseren met een iets hoger profiel wordt het plein intiemer en aantrekkelijker. Dit is overigens ook nodig om de dure uitstraling die het pand krijgt te kunnen financieren. Door de noordelijke liggen heeft de hoogte geen invloed op de bezonning van het plein.

Uitstraling
Het concept bestaat uit een mix van functies aan drie zijden van het blok die door een fraai ontwerp met een hoog afwerkingsniveau de omgeving van een kwaliteitsimpuls kan voorzien. Aan de voorzijde (Kerkstraatzijde) wordt het karakteristieke pand in ere hersteld waardoor er een schitterende nieuwe winkelruimte ontstaat. Aan het Raadhuisplein zal een kwalitatief goed terras het

prachtige plein meer nog allure geven en de nu "gevoelsmatige achterzijde" aan de kant van het parkeerterrein zal in het ontwerp meer een voorkant worden. Tevens is dit een zonnige kant van het blok. Zoals aangegeven komt er een vierde verdieping op om het plan economisch mogelijk te maken. Om het niet massaal te laten zijn en het raadhuis een centrale plek op het plein te laten behouden is er voor gekozen om de hoogste verdieping terug te leggen en de hoeken af te ronden (setback).

Functies
Het ligt voor de hand om op de verdiepingen woonruimte te realiseren. Het plan voorziet in 12 nieuwe woningen in de nieuwbouw en 5 woningen in het oude, bestaande gedeelte. Het betreffen appartementen van 50-70 m2, die, mede gelet op de uitstraling van het pand en de locatie, vallen binnen het middenhuursegment.

De begane grond aan de het Raadhuisplein is een complexer vraagstuk. Zoals aangegeven ligt een winkel niet meer voor de hand. Door de ligging naast het raadhuis betreft het hier in feite het hart van Veendam. Hier zijn nog weinig aantrekkelijke plekken om te ontspannen tijdens het winkelen. Een bescheiden maar aantrekkelijke dag-horecaruimte, een Grandcafé, zou daar in kunnen voorzien. De ruimte hiervoor is 200m2.

Parkeren
Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein en het is ook niet mogelijk (en veel te duur) om deze op eigen terrein te realiseren. Het voorstel is om parkeren in de openbare ruimte op te lossen.

OVERWEGINGEN OMGEVINGSKAMER

Stedenbouw

Ruimtelijke context & beleid
Deze locatie ligt direct aan het Raadhuisplein. Dit plein (Raadhuis/Veenlustplein) omvat de oostelijke begrenzing van het centrumgebied. De westelijke grens wordt daarin bepaald door het Kerk/Museumplein. Hiertussen is het centrum opgespannen voor zover dit het centrum betreft alwaar de detailhandel zich bevindt, dan wel naar toe getransformeerd wordt, vanuit de benoemde aanloopstraten. Dit gebied wordt verder bepaald door de Kerkstraat (midden) en Promenade waarmee het winkelrondje gevormd is via genoemde pleinen.

Let wel, het centrumgebied wordt gedefinieerd op meerdere schaalniveaus. Met daarbinnen een gradatie aan functies en een verschil in beleving. Een schaalniveau hoger omvat het centrum tussen en aan de diepen. De ontstaansassen van Veendam. Een daarboven liggend gebied omvat alles binnen de centrumring, een veel meer verkeerskundige benadering.

De Kerkstraat wordt gedomineerd door de, min of meer, oorspronkelijke bebouwing die op bepaalde plekken zeer karakteristiek is. Het profiel van de straat (verhouding breedte/hoogte en inrichting) ligt daarmee behoorlijk vast. Ook de Promenade ligt met haar bestaande bebouwing inclusief het overdekte deel redelijk vast.

De genoemde pleinruimtes omvatten echter veel jongere doorbraken in de oorspronkelijke Kerkstraat en deze verkrijgen (of hebben inmiddels verkregen), een kwalitatieve impuls in hun fysieke inrichting. Geënt op het begeleiden van het winkelrondje en gericht op een hogere belevingswaarde van het centrum,

Initiatief irt beleid
Voorliggende locatie vormt een ankerpunt in dit centrum. *In principe* op gelijke wijze als de entree van het Museumplein, Kerkplein of Veenlustplein.

Voorliggend initiatief voegt een stevige kwaliteitsimpuls toe aan dit ankerpunt. Daar waar zich nu een enigszins non-descripte doorgang bevindt van het Julianapark naar het plein beoogt deze invulling een veel fraaiere begeleiding en beleving van deze route. Ook de dynamiek die dit gecombineerde programma met zich meebrengt in de vorm van horeca en wonen is een belangrijke en gewenste impuls hier in het hart van het centrum. Horeca gepositioneerd langs/aan de entrees van het centrum is een fraaie en logische lijn ter versterking van het centrum.

De voorgestelde bebouwing straalt een hoog ambitieniveau uit. Dat past en hoort ook op deze plek. De voorgestelde hoogte (4 lagen) is stevig maar concurreert niet met het raadhuis, dat juist op de kop van het plein de meest bijzondere positie inneemt. En daarbij maakt de nieuwe invulling een wijkend gebaar in de hoogte (2x een setback) waarmee het haar ondergeschikte positie tegenover het raadhuis onderstreept.

Meer exact omvat de hoogte aan de achterzijde (of nieuwe voorzijde) en het eerste travee aan het plein, over de eerste 2 lagen zo'n 8 meter. De goot van het raadhuis ligt, bij benadering op zo'n 10 meter hoogte. De nok van het raadhuis ligt bij benadering op zo'n 16,5 meter. De totale hoogte van het voorliggend initiatief zal zo'n 13 meter bereiken. En hoewel de overwegende gevelhoogte aan het plein met 3 lagen (zo'n 11 meter inclusief borstwering dakterras) de goothoogte van het raadhuis overstijgt is dit gelet op voorgaande toelaatbaar.

Bezonning en wind
Qua bezonning wordt gesteld dat het initiatief geen effect veroorzaakt. Die stelling klopt niet. Er is wel degelijk een effect van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie. Aan pleinzijde en logischerwijs ook op het belendende perceel. Het huidige glazen/aluminium pand van Hensen beslaat zo'n 7 meter aan bouwhoogte. De nieuwbouw levert ongeveer zoals gezegd 11 meter direct aan het plein. De setback op de bovenste laag bereikt 13 meter.

In een bijlage bij dit advies is een globale bezonningstudie uiteengezet, Een bezonningstudie richt zich op 2 data gelegen tussen de zonnewendes in december en juni, zijnde 21 maart en 21 september. Is er op deze data geen effect dan geldt voor de tussenliggende periode, zijnde de zomer dat al in zijn geheel niet. De zon stijgt immers verder tot 21 juni en daalt tot ongeveer gelijk niveau op 21 september. Effecten in het donkere seizoen worden niet maatgevend geacht. In de maand december geeft een prullenbak van 1 meter hoog immers al snel een slagschaduw van 10 meter. Er wordt verder gewerkt met vaste tijdstippen in een bezonningstudie.

Conclusies bezonningstudie:

1. Op 21 maart, 9.00 uur, geeft de nieuwbouw aanvullende slagschaduw van zo'n 15 meter op het aanliggende perceel (inclusief de doorgang van Julianapark naar Kerkstraat).
2. Tegen 12.00 uur wordt een aanzienlijk groter deel van de achtergevel van Kerkstraat 21 beschaduwd.
3. Rond 15.00 uur is het effect ten opzichte van de huidige situatie nihil vanwege de 'eigen' voorliggende bebouwing die de schaduw opvangt.
4. Tegen 18.00 uur valt de slagschaduw over de Kerkstraat richting Van Uffelen. Effect is echter nihil irt bestaande situatie die eenzelfde schaduw, zij het van beperktere lengte, werpt.

Vanwege toch een verslechtering van de situatie dient ook het effect bekeken te worden in de zomersituatie.

1. 9.00 uur, om en nabij 4 meter extra slagschaduw op achterliggend perceel Kerkstraat 21
2. 12.00 uur, effect nagenoeg nihil
3. 15.00 uur, effect nihil
4. 18.00 uur, in de namiddag en avond wordt het plein ruim 8 meter extra beschaduwd door de nieuwbouw. Daarmee reikt deze tot aan de fotozaak.

Het plein wordt in de zomer meer beschaduwd dan nu. Dat negatieve effect valt weg tegen de meerwaarde van deze ontwikkeling. Het negatieve effect op het belendend perceel zou tot reacties van omwonenden kunnen leiden.

Ten aanzien van wind wordt vooropgesteld dat rekening wordt gehouden met effecten van windhinder per definitie vanaf 30 meter aan gebouwhoogte. Daaronder is het afhankelijk van de ligging, zijnde beschut dan wel onbeschut. De ligging kan als beschut getypeerd worden vanwege het groen van het aanliggende Julianapark.
De ontwikkeling richt zich echter wel pal op de overwegende windrichting, zijnde het zuidwesten. En het is een gegeven dat smalle doorgangen tussen 'hogere' bebouwing (in deze tussen voorgestelde nieuwbouw en het Raadhuis) probleemplekken zijn qua windhinder. Een verhoging van het bouwvolume van 7 naar 13 meter is daarbij ook substantieel.

De behoorlijk beschutte ligging zal er voor zorgen dat dit niet per direct een onprettig windklimaat zal opleveren op maaiveldniveau. Ook de ronding die de nieuwbouw maakt op de hoek in de doorgang heeft een positief effect op het windklimaat evenals de setbacks op de derde en vierde laag. Wel is dit aspect een aandachtspunt bij een ontwerp voor de herinrichting van de aanliggende openbare ruimte (het Julianapark en parkeerterrein) waarbij die beschutte ligging gewaarborgd zal moeten worden.

Architectuur
Het plan toont een zeer hoge architecturale ambitie. Waarbij het eclectische pand, met veel klassieke stijlkenmerken, op de hoek van de Kerkstraat hersteld wordt in haar klassieke beeld. De niet passende luifel wordt verwijderd. De detaillering in de onderste laag in de vorm van de plint en bovenliggende gedetailleerde architraaf waartussen de gemetselde penanten zich bevinden. Deze penanten verkrijgen hun horizontale geleding terug en een beëindiging middels een dorisch aandoend kapiteel. De markante hoekrisaliet wordt hersteld en versterkt in beeldkwaliteit met de gebogen ruit en het terugbrengen van het fronton als beëindiging van de gevelopbouw. Ook het middenrisaliet aan de pleinzijde wordt op een zelfde wijze terug getransformeerd. De kleurstelling wordt daarnaast in lijn gebracht met het oorspronkelijke beeld.

De nieuwbouw wordt vormgegeven in een postmoderne architectuur waarbij de klassieke geschiedenis een inspiratiebron vormt. Het gebouw krijgt een bescheiden plint maar eveneens een basement als eerste laag. Vormgegeven door een grotere hoogte en een rijke detaillering in het metselwerk. Onder andere rondom de gevelopeningen waarbij getrapt terugliggend fraai metselwerk de verticaal georiënteerde raampartijen opgevangen. Hiermee krijgt de horeca functie in de plint ook in beeldtaal een andere uiting.

De hoofdopzet wordt verder gecompleteerd met 3 bovenliggende lagen waarvan de 3e laag in breedte aan beide zijden een travee verliest waardoor er een symmetrisch beeld ontstaat op de verticaal van de entree van het café. Dit tezamen met de bovenste laag, welke een forse setback heeft, geeft het geheel een fraaie en genuanceerde horizontale geleding. Het geheel wordt daarbij in verticale zin opgedeeld in een gemetselde kolomstructuur waarin pilasters gesuggereerd worden door terugspringend metselwerk. De gevelbeëindiging wordt gevormd door een uitspringende dubbele streklaag met daarboven een nogmaals uitspringende verticale rollaag met afdekker. De afgeronde hoeken maken een zachte overgang naar het bestaande pand en het park. Het toch aanzienlijke programma hecht zich in deze volume daarmee genuanceerd aan het plein.

De appartementen worden elk voorzien van een paneel voorzien van geornamenteerd metselwerk en ter plaatse van het frans balkon een fraai hekwerk. De panelen zijn een kleine knipoog naar de panelen achter de vliesgevel van de nieuwbouw van het Raadhuis. Ook de verticale gevelopeningen in een repeterend ritme vinden we aan de overzijde in de bovenbouw van de oude bioscoop. De zachtgele kleurstelling sluit aan bij de accenten van het oude voorhuis alsmede van de pleinbestrating. De verticale beëindiging van de gevel aan het Julianaparkzijde met groen is een mooie completerende aanvulling.

Het totaal overtuigd als geheel en vormt een nieuwe fraaie kwaliteit die het grotere geheel een aanzienlijke lift geeft.

Wonen

Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie. De woningbehoefte per type kern, die naar voren is gekomen uit regionaal woningmarktonderzoek is vastgelegd in regionale afspraken, die zijn overgenomen in de woonvisie. Hieruit volgt dat met name in stedelijke kernen behoefte is aan het toevoegen van woningen. Het initiatief is getoetst aan de het nieuwe toetsingskader Wonen gemeente Veendam. Het krijgt hierbij 6 punten. Het plan scoort hoog in verband met de ligging in het centrum van Veendam en dat het hier om benutting van bestaand vastgoed gaat. Daarnaast krijgt het punten omdat het goed aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte. Het betreft hier appartementen die per lift bereikbaar zijn en in principe voor meerdere doelgroepen /levensloopbestendig zijn. Het plan legt een relatief groot beslag op de beschikbare nieuwbouwruimte/plancapaciteit. Dit is aanvaardbaar omdat het hier om middeldure huurappartementen gaat, die als een kansrijk marktsegment worden beschouwd.

De appartementen (waarin volgens mondelinge informatie van de initiatiefnemer 2 slaapkamers komen) zijn enigszins aan de kleine kant, aangezien het toetsingskader voor het middeldure huursegment een oppervlakte vanaf 60m2 adviseert. De maten van de meeste appartementen in het plan liggen op of rond deze oppervlakte met enkele uitschieters naar wat kleinere oppervlaktes van ca. 50m2.

Ruimtelijke ordening

Het pand ligt in het bestemmingsplan Veendam, centrum en heeft hierin de bestemming “centrum” en de dubbelbestemming “waarde archeologie 2” en in de gebiedsaanduiding “overige zone- horeca tot en met categorie 2”.
De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: 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;
horeca, met dien verstande dat:
- het aantal horecavestigingen niet mag toenemen;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1' uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. De bouwhoogte is vastgesteld op goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter.

Verkeer

De parkeerbelasting door het realiseren van 17 appartementen neemt toe. Uitgaande van appartementen in de middenhuur en rekening houdend met de voormalige winkelfunctie (meubelzaak) is de verwachte toename van de parkeervraag ca. 7 parkeerplaatsen. De druk op de parkeercapaciteit in de openbare ruimte neemt daarbij toe maar wordt op dit moment 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.

Kanttekeningen: Dit is één van de zoveelste initiatieven van functiewijzigingen in het centrum, met gevolgen voor de parkeercapaciteit in het centrum. Op dit moment wordt dit nog niet als een probleem gezien maar in de toekomst kan dit wel een probleem worden.

Horeca

Daghoreca op deze locatie wordt als passend en als een toegevoegde waarde gezien op deze locatie. Daghoreca betekent openingstijden tot 00:00 uur.

Integrale ruimtelijke beoordeling / stedenbouw

Om de volgende redenen achten wij het plan ruimtelijk aanvaardbaar (voldoet het aan de eis dat de omgevingskwaliteit gewaarborgd moet blijven of wordt verbeterd.):

- Het toevoegen van een woningen op desbetreffend perceel voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Veendam
- Het toevoegen van wonen in het centrum komt tegemoet aan een meer gedifferentieerd gebruik van het centrum. Waarmee onder andere ook de sociale veiligheid vergroot wordt.
- Het schaduweffect van voorziene nieuwbouw is een gegeven. Het is niet onoverkomelijk bezwaarlijk voor zover het plein betreft. Voor het negatieve effect op de belendende kavel bestaat er een risico op reacties van omwonenden.
- De alzijdige toevoeging van deze nieuwbouw in een fraai vormgegeven ontwerp geeft een stevige kwaliteitsimpuls aan de plek zelf maar ook op een groter schaalniveau aan de omgeving.
- De omgevingskwaliteit moet worden gewaarborgd of worden verbeterd. Een meerderheid is van mening dat de omgevingskwaliteit door dit ontwerp sterk wordt verbeterd. (Er wordt wel een kanttekening geplaatst voor de hoogte van de nieuwbouw).
- Daghoreca tot uiterlijk 00:00 uur wordt als passend gezien op deze locatie.

Ondertekening

De heer D. Schut
Voorzitter Omgevingskamer