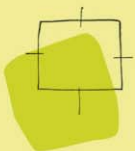


Bestemmingsplan Wildervank



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wildervank

ONHERROEPELIJK

Inhoud

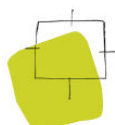
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

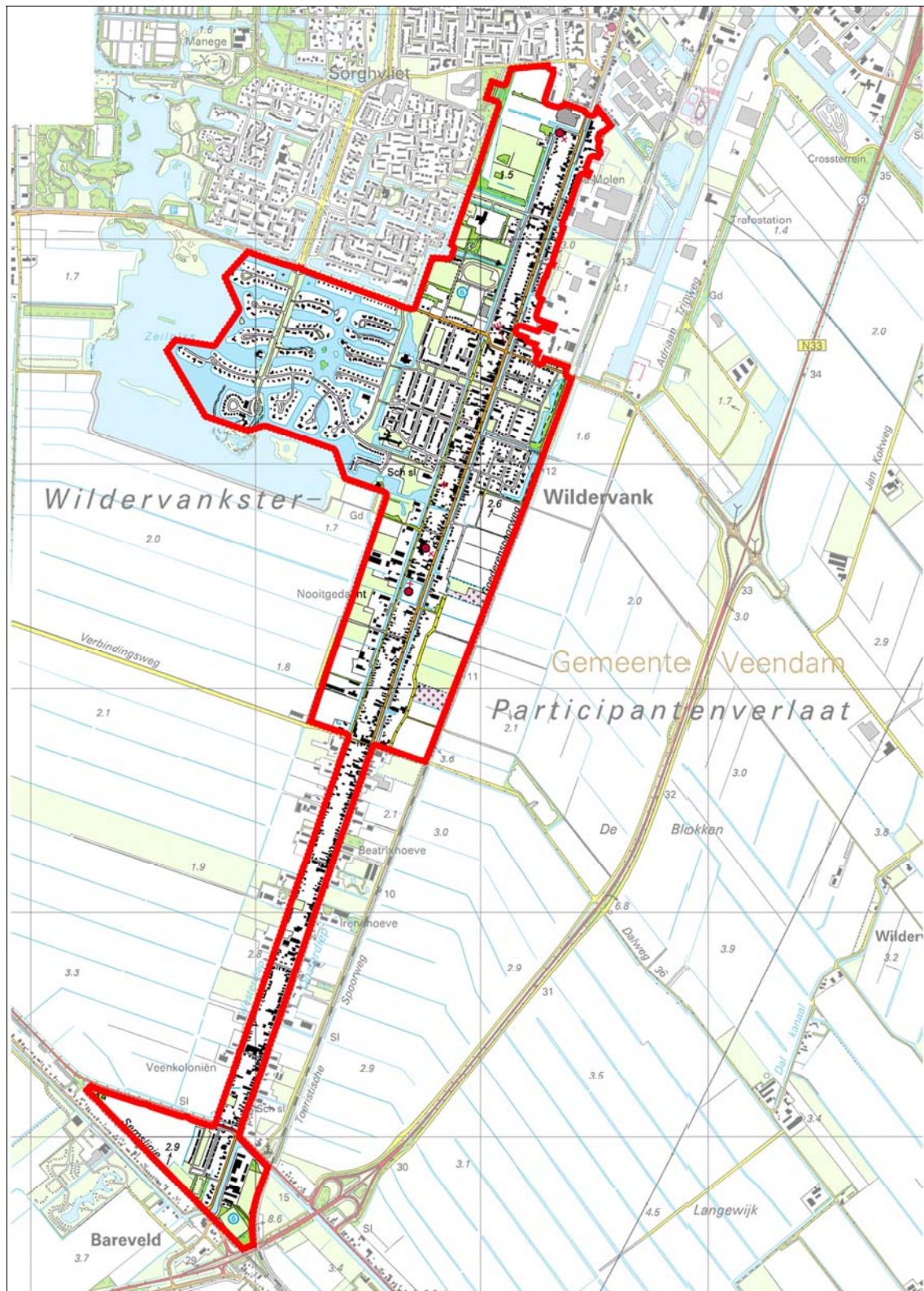
17 februari 2010

Projectnummer 253.00.02.23.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Veendam, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nota Ruimte	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan II	12
2.2.2	Nota Bouwen en Wonen 2005-2008	13
2.2.3	Agenda voor de Veenkoloniën	14
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke ordening	16
2.3.2	Wonen en voorzieningen	18
2.3.3	Verkeer	23
2.3.4	Economie	24
2.3.5	Bouwen	26
2.3.6	Beheer en milieu	27
2.4	Beleid waterschap	28
2.4.1	Notitie stedelijk waterbeheer	29
2.4.2	Waterbeheerplan 2003-2007	29
3	Historie	31
3.1	Ontstaansgeschiedenis	31
3.2	Bebouwingsgeschiedenis	32
4	Planbeschrijving	35
4.1	Ruimtelijke structuur	35
4.1.1	Beschermd stadsgezicht Oosterdiep	36
4.1.2	Functies	37
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	40
4.3	Ontwikkelingen	41
5	Randvoorwaarden	49
5.1	Wegverkeerslawaaï	49
5.2	Railverkeerslawaaï	50
5.3	Industrielawaaï	50
5.4	Milieuzonering	51
5.5	Externe veiligheid	52
5.5.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen	53
5.5.2	Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen	54
5.5.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	56
5.6	Bodem	57
5.7	Water	61

5.8	Watertoets	63
5.9	Luchtkwaliteit	65
5.10	Ecologie	66
5.11	Archeologie	73
5.12	Nieuwe ontwikkelingen	75
6	Juridische vormgeving	77
6.1	Afstemming op andere wetten en verordeningen	77
6.2	Planvorm	78
6.3	Bestemmingen en afweging van belangen	78
6.4	Handhaving	81
7	Economische uitvoerbaarheid	83
8	Inspraak en overleg	85
8.1	Overleg	85
8.2	Inspraak	102

Bijlagen

Inleiding



Voor de gemeente Veendam is een groot aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht. Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft de gemeente besloten om deze gedateerde plannen binnen afzienbare tijd te herzien. Het bestemmingsplan Veendam Centrum was het eerste plan in deze herzieningenreeks.

De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling zijn vooraf uitvoerig ambtelijk en bestuurlijk besproken. De overeengekomen regeling wordt algemeen voor de gehele reeks bestemmingsplanherzieningen toegepast.

Het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als conserverend met voldoende ruimte voor dynamiek.

Een deel van het plangebied wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook mede bedoeld als beschermend plan ex artikel 36, lid 1 van de Monumentenwet.

Het plangebied omvat het lint en het centrum van Wildervank, inclusief de woonbuurten Langebosch en Woellust. In het noorden vormt de woonbuurt Woellust de plangrens. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het bedrijventerrein Meihuizenweg en de spoorlijn Veendam-Stadskanaal (ten zuiden van Dalweg 36 wordt de oostelijke plangrens gevormd door het Oosterdiep). De westelijke plangrens wordt gevormd door de woonbuurt Provinciehoek, het Langeboschemeer en het buitengebied (ten zuiden van de Verbindingsweg wordt de westelijke plangrens gevormd door het Westerdiep). In het zuiden vormt de gemeentegrens de plangrens.

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar het overzichtskaartje.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen (deels) vigerend.

BEGRENZING PLANGEBIED

VIGERENDE
BESTEMMINGSPANNEN

Naam bestemmingsplan	Goedkeuring Gedeputeerde Staten	Herziening c.q. aanvulling
Plan in onderdelen Bareveld	26-11-1954	
Plan in onderdelen Wildervank	10-04-1962	1977*
Sorghvliet II	13-02-1979	
Sorghvliet IV en V	30-11-1971	1976
5 ^e Laan	16-10-1973	
Sporthal Wildervank	16-12-1975	
Sportpark Bareveld	05-10-1976	
Wildervank-Oost	01-03-1977	
Willem de Zwijgerlaan	28-10-1980	
Mercuriuslaan n.z.	04-06-1985	

Naam bestemmingsplan	Goedkeuring Gedeputeerde Staten	Herziening c.q. aanvulling
Plan Buitengebied	17-01-1989	
Plan Buitengebied, herziening 1997	16-02-1999	
Plan Buitengebied, herziening 2004	25-06-2006	
Plan Greidhoek	03-07-1990	
Langebosch	15-11-1994	
Langebosch, uitwerkingsplan I	29-02-1996	
Langebosch, uitwerkingsplan IV, Havengebied noordzijde	29-05-1997	
Langebosch, uitwerkingsplan III, Reigers-Oost	02-02-1998	
Langebosch, uitwerkingsplan II, Rietgors	24-02-1998	
Langebosch, uitwerkingsplan V, Brilduiker en Kolgans	31-01-2001	
Langebosch, uitwerkingsplan VI, Papegaaiduiker, IJsdruiker, Brandgans en Nijlgans	03-10-2001	
Woellust	01-03-2005	
Woellust, 1 ^e herziening	29-11-2006	
Woellust, 1 ^e uitwerking	07-12-2006	
Geluidszone industrielawaai Veendam en Menterwolde	09-03-2007	
Nolensstraat e.o.	31-08-2007	
Vijverlaan e.o.	05-09-2007	

* Algemeen besluit voor verschillende bestemmingsplannen waarin wordt bepaald dat geen detailhandel is toegelaten tenzij de detailhandel rechtstreeks verband houdt met de productie ter plaatse of de verkoopruimte niet meer dan 500 m2 beslaat.

PLANSYSTEMATIEK

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de verbeelding (plankaart) aan te geven juridisch harde begrenzingsen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

De gedetailleerde juridische regelingen van de recent goedgekeurde bestemmingsplannen Woellust, Nolensstraat e.o. en Vijverlaan e.o. zijn voor zover mogelijk een op een overgenomen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 worden de historie van Wildervank, de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen toegelicht. De uitvoerbaarheidsaspecten zoals weg-, spoorweg- en industrielawaai, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 5 aan bod. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Beleidskader

2

2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij behorende analyses.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Het uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Om dit te kunnen volgen, gaat het Rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

Vooraf in eenzijdig samengestelde woonwijken met veel achterstandsgroepen en een lage woningkwaliteit moet ook de komende jaren worden vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de uitbreidingsproductie binnenstedelijk te

realiseren. Sociale spanningen en integratieproblemen kunnen daardoor worden verminderd en ontwikkelingskansen vergroot. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen.

Bij de bundeling van de verstedelijking moet optimaal worden aangesloten op het watersysteem. Door rekening te houden met het ruimtelijk waterbeleid kunnen de provincies en de gemeenten bij de inrichting van een stedelijk gebied nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte wordt voorts opgemerkt dat het buiten spelen en zich zelfstandig verplaatsen van groot belang is voor de mentale en fysieke ontwikkeling van kinderen. Dat stelt eisen aan de vormgeving van de dagelijkse leefomgeving.

Daarnaast vormt de bodem de ondergrond in het kader van de lagenbenadering, zoals die is voorgesteld in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. De ondergrond, de bodem, is het meest kwetsbaar voor ingrepen door de mens.

De ondergrond, zoals bedoeld in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, bestaat overigens uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotische systeem.

2.2

Provinciaal beleid

2.2.1

Provinciaal Omgevingsplan II

Het Provinciaal Omgevingsplan II is vastgesteld door de Provinciale Staten op 5 juli 2006. Het Provinciaal Omgevingsplan II betreft een beperkte herziening van het Provinciaal Omgevingsplan uit december 2000. Een integrale herziening van het Provinciaal Omgevingsplan is in voorbereiding.

Het Provinciaal Omgevingsplan II gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio's Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven. Veendam is gelegen in de regio Oost.

De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: 'voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling)'. Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te

weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. Het beleid voor de periode tot en met 2010 is in het Provinciaal Omgevingsplan onderverdeeld in vijf thema's: 'Ondernemend Groningen', 'Wonen in Groningen', 'Karakteristiek Groningen', 'Bereikbaar Groningen' en 'Schoon en Veilig Groningen'. Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

De provincie kiest er nadrukkelijk voor om door bundeling van wonen en werken de positie van de stedelijke centra te versterken. Veendam (inclusief Wildervank) behoort tot de stedelijke centra.

STEDELIJKE CENTRA

De voorzieningen in deze centra zijn van groot belang voor de eigen bewoners en voor de bewoners van de omliggende gebieden. Door te bouwen in de steden wordt het landschap gespaard en de mobiliteit zoveel mogelijk beperkt.

Veendam (inclusief Wildervank) behoort tevens tot de economische kernzone. Grote kantoorlocaties zijn alleen mogelijk in de gemeente Groningen. Echter, op andere plaatsen binnen de economische kernzone is ruimte voor kleinere kantoorlocaties voor bedrijven met een regionaal verzorgende functie.

ECONOMISCHE KERNZONE

Uiteraard worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de bebouwing. De provincie streeft naar het samengaan van functionele, architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische benaderingen.

KWALITEIT BEBOUWD
GEBIED

Ook het duurzaam bouwen speelt een belangrijke rol. Hierbij dient te worden gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen, het duurzaam gebruik van energie en water en het duurzaam inrichten van het bebouwd gebied.

De provincie is verantwoordelijk voor het streekvervoer en regionale spoorvervoer en heeft een regiefunctie voor de afstemming tussen het regionale en het lokale openbaar vervoer. Het openbaar vervoer heeft zowel een sociale als een strategische functie. De strategische functie van het openbaar vervoer heeft betrekking op zijn concurrentiepositie ten opzicht van de auto. Deze vraagt om snelle en comfortabele verbindingen op de meest zware verkeers- en vervoersrelaties. De trein is hoofddrager van het systeem.

OPENBAAR VERVOER

Om de bereikbaarheid van de stad Groningen op termijn veilig te stellen, zet de provincie in op het realiseren van een hoogwaardig stadsgewestelijk openbaarvervoersysteem (Kolibri Openbaar Vervoernetwerk). Veendam wordt aangesloten op dit vervoersysteem.

2 . 2 . 2

Nota Bouwen en Wonen 2005-2008

Het woningbouwbeleid van de provincie Groningen is weergegeven in de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 (juli 2005).

KWALITATIEF

De Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 vormt een formele uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Groningen. Gemeenten krijgen twee jaar extra tijd om de in de vorige Nota Bouwen en Wonen 2002-2006 genoemde nieuwbouwdoelstellingen waar te maken. Dit betekent dat voor de jaren 2007 en 2008 geen extra bouwmogelijkheden worden gegeven, maar met het bestaande contingent moet worden gewerkt. Om de bouwproductie op langere termijn niet teveel te belemmeren, krijgen gemeenten de ruimte om ook bouwcapaciteit te ontwikkelen voor de periode 2009 tot en met 2014. Onder voorwaarden kunnen gemeenten tijdens de looptijd een beroep doen op contingent voor de periode 2009 tot en met 2014.

Er wordt in de nota een scheiding aangebracht tussen het Regiovisiegebied Groningen-Assen en de rest van de provincie. In de stad Groningen en directe omgeving (Gronings deel van het Regiovisiegebied Groningen-Assen) blijft de komende jaren sprake van een grote groei van de woningbehoefte. In de provincie, exclusief het Regiovisiegebied, blijft de woningbehoefte achter bij de verwachtingen. Deze tweedeling tussen het Regiovisiegebied en de rest van de provincie komt ook tot uiting in de woningbouwmogelijkheden, die voor de gemeenten die niet binnen het Regiovisiegebied liggen, veel minder zijn dan voor de gemeenten die tot de Regio Groningen-Assen behoren.

Stedelijke centra buiten het Regiovisiegebied kunnen bovenop het reeds toegewezen contingent voor de periode 2009 tot en met 2014 nog extra contingent krijgen, mits kan worden aangetoond dat de extra nieuwbouw niet ten koste gaat van de bevolkingsgroei van andere gemeenten en/of de voortgang van de transformatie in de gemeente zelf of elders.

KWANTITATIEF

Afspraken over nieuwbouwmogelijkheden van de gemeente Veendam voor de periode van 2005 tot en met 2010 zijn in een bestuursovereenkomst (mei 2006) tussen de provincie en de gemeente vastgelegd. Essentieel in deze afspraak is dat het bestaande convenant met Acantus (1998-2005) wordt uitgevoerd.

Verder krijgt de gemeente Veendam de ruimte om gemiddeld 150 woningen per jaar te bouwen in de periode 2005 tot en met 2010. Daarin zijn begrepen 292 extra nieuwbouwcontingenten. Voor de gehele periode betekent dit een toegestane bouwproductie van 900 woningen. Daarbovenop krijgt de gemeente ruimte voor de ontwikkeling van een reservecapaciteit van 330 woningen met indirect bouwrecht. De totale goed te keuren bouwcapaciteit bedraagt 1.230 woningen.

Zie voorts onder Gemeentelijke beleid: Bestuursovereenkomst woningbouw- en transformatieopgave 2002-2010.

2 . 2 . 3

Agenda voor de Veenkoloniën

De Agenda voor de Veenkoloniën (25 april 2002) is een samenhangende visie en een plan van aanpak met maatregelen voor de versterking van de sociaaleconomische en de ruimtelijke structuur in de Veenkoloniën. Vertrekpunten voor deze visie zijn onder meer het advies van de Commissie Hoekstra en de steun die het kabinet ten aanzien van dit advies heeft uitgesproken.

De Agenda voor de Veenkoloniën is geen blauwdruk, geen gedetailleerd ruimtelijk plan. Het doel is om een gemeenschappelijke basis te hebben om gemotiveerd concrete projecten te kunnen voorstellen voor uitvoering. Daarnaast is het doel een samenhangende visie op hoofdlijnen te hebben als basis voor meer uitgewerkte plannen, bijvoorbeeld structuurvisies of sectorale plannen voor de landbouw, recreatie en toerisme et cetera.

Centraal in de agenda staat de waarde van de maatregelen voor de huidige bevolking van de Veenkoloniën. Hoewel de sociale vitaliteit van het gebied een kernkwaliteit vormt, staat de sociale structuur onder druk door het gebrek aan aansluiting van scholing en werk en door een afkalvend draagvlak voor zorg. Het gebied wordt gekenmerkt door een laag opleidingsniveau, een lage participatiegraad en een bijzonder hoog aandeel van de Wet sociale werkvoorziening in de werkgelegenheid. Een bijkomend aspect is dat de Veenkoloniën een problematiek kennen die in veel opzichten vergelijkbaar is met die in de grote steden, maar het huidige rijksbeleid is onvoldoende toegesneden op de bijzondere situatie van de Veenkoloniën. Door middel van gerichte programma's moet hierop worden ingespeeld.

WONEN

Bij het streven naar diversiteit en naar een gezonde sociale structuur vormt de kwaliteit van de woonmilieus een belangrijk onderdeel. De Veenkoloniën bieden ruimte, een element dat in de rest van Nederland steeds schaarser wordt. Het bieden van ruimte voor nieuwe inwoners kan een belangrijke rol spelen voor de toekomstige ontwikkeling. Daarbij valt met name te denken aan groepen die niet lokaal zijn gebonden.

De Veenkoloniën bieden ruimte voor verschillende woonwensen. In de kernen zijn de voorzieningen aantrekkelijk voor ouderen en jongeren. Voor ouderen zijn woon-zorgcombinaties gewenst. Gekoppeld aan de kernen is er ruimte voor ruime suburbane woonmilieus. De linten bieden een unieke woonkwaliteit. Voor de linten is een integrale aanpak noodzakelijk, waarbij versterking van de woonfunctie samengaat met het verbeteren van de woonomgeving. Ten slotte bieden de Veenkoloniën ruimte voor landschappelijk wonen, deels te realiseren als landgoederen, gekoppeld aan de zones voor natuurontwikkeling. Bij het inzetten op wonen dient echter allereerst de reeds in gang zijnde herstructurering van de bestaande woningvoorraad te worden genoemd. Zeker wanneer de maat van de bestaande kernen in ogenschouw wordt genomen, is deze herstructureringsoperatie van een schaal en maat die bewondering afdwingt. Het mogelijk maken van een krachtige voortzetting van dit beleid vormt een kernpunt voor de agenda.

Een belangrijke en ondergewaardeerde kwaliteit van het gebied is de cultuurhistorische kwaliteit. Het koesteren en herstellen van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap en de linten vormen een kernpunt voor de toekomstige ontwikkelingen. De motivering is meerledig; het gebied wordt daarmee aantrekkelijk zowel voor de inwoners als voor de toeristen, waarmee

CULTUURHISTORIE

zowel wonen als recreatie/toerisme zich als een economische drager voor het gebied kan ontwikkelen.

De ontwikkeling van de cultuurhistorie vormt ook een belangrijk element in de strategie om het imago van de Veenkoloniën naar buiten toe te verbeteren. De waterwegen in de Veenkoloniën vormen naast een cultuurhistorisch element tevens een aanknopingspunt voor de ontwikkeling van vaarroutes.

Meerdere projecten zijn geïnitieerd om uitvoering te geven aan bovengenoemde beleidsintenties. Zo zijn onder meer opgesteld:

- programma cultuurhistorie in de Veenkoloniën;
- herstructurering wonen in kernen en linten.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Ruimtelijke ordening

Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Veendam

In de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Veendam (27 oktober 1997) is de zone vanaf de N33 (Geert Veenhuizenweg) via het centrum naar het Prins Hendrikplein en verder in westelijke richting, aangewezen als ontwikkelingsas. Het gaat hierbij vooral om de realisatie van kantoren en daarmee vergelijkbare activiteiten. De toenemende betekenis van de (commerciële) dienstverlening vraagt erom dat deze sector een herkenbare plaats krijgt in Veendam. Zowel de sector als Veendam kan daaraan een deel van zijn identiteit ontleen. Belangrijke overwegingen bij de kantorenzone zijn dan ook de ondersteuning van het centrum enerzijds en het ontzien van de historische as (de kanalen) anderzijds.

De Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Veendam zal worden opgevolgd door de Structuurschets Veendam (zie het navolgende).

Van Turfstad naar Durfstad

Als voorbereiding op de te formuleren integrale strategische structuurvisie voor de gemeente Veendam tot 2020 zijn, in het kader van het proces 'Werken aan Veendam II, van Turfstad naar Durfstad', de missie en de doelstellingen voor stedelijke ontwikkeling geformuleerd (29 mei 2001).

Veendam is in 2020 een complete Parkstad, met doorzicht bestuurd en toonaangevend in een bedrijvige omgeving, waarin met durf en daadkracht wordt gewerkt aan een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu. Binnen deze missie zijn vier nader uit te werken hoofddoelstellingen genoemd:

- complete Parkstad (gericht op voorzieningen);
- met doorzicht bestuurd (gericht op bestuur);
- bedrijvige omgeving (gericht op werken);
- hoogwaardige woonomgeving (gericht op wonen).

Bij de hoofddoelstelling Veendam in 2020 een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu, zijn de volgende subdoelstellingen geformuleerd:

- een gevarieerde woonomgeving;
- differentiatie in en tussen woongebieden;
- ontsluiting woonwijken;
- ruimte voor water en groen;
- veiligheid/herbergzaamheid.

Structuurschets

De gemeente Veendam is bezig met het opstellen van een structuurvisie. Vooruitlopend hierop is door het college een structuurschets vastgesteld.

Deze heeft nog geen formele status. De structuurschets doet wel dienst als intern toetsingskader.

De structuurschets geeft een ruimtelijk overzicht van bestaande visies en plannen om zo in de toekomst op samenhangende en integrale wijze de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen.

Voor het plangebied is als visie naar 2020 opgenomen:

- nieuwbouw woningen (Woellust en Wildervank-Oost);
- in stand houden/versterken groenstructuur;
- lintstructuur als identiteitsdrager;
- verbeteren fietspadennetwerk;
- Bareveld, ruimtelijke reorganisatie na verwijderen op- en afrit N33;
- aansluiting Langebosch op westelijk lint van Wildervank;
- aandachtspunt locatie voormalig AZC.

De in onderhavig bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen zijn in de structuurschets opgenomen.

Notitie Hoogbouw

Hoewel van ingrijpende hoogbouw nog geen sprake is, is Veendam vooral in en rond het centrum al langer bezig met hoger bouwen. Het huidige beleid spreekt bij hoogbouw over gebouwen van zeven of meer lagen. Gezien de ambities van de gemeente om zich als centrumstad te profileren, zal Veendam de komende jaren te maken krijgen met een proces van verstedelijking en intensivering. Daarbij zijn zowel vanuit het gemeentelijke beleid als vanuit de markt hoogbouwinitiatieven te verwachten.

De notitie Hoogbouw (31 maart 2003) is opgesteld om de discussie op gang te brengen over de functie en de betekenis van hoogbouw in Veendam en om kansrijke gebieden voor eventuele hoogbouw aan te wijzen. Nadat hierover duidelijkheid is verkregen, heeft de notitie Hoogbouw een tweeledige functie:

- regiefunctie, om de ontwikkeling van hoogbouw op de door de gemeente gewenste locaties te stimuleren;
- toetsingsinstrument als beoordelingskader voor hoogbouwinitiatieven vanuit de markt.

Op grond van de notitie Hoogbouw geldt voor het zogenaamde haltergebied (Masterplan Veendam Centrum) een bouwhoogte van maximaal acht lagen. Eigentijdse en hoogwaardige architectuur is een voorwaarde.

Voorts is voor gebouwen van zeven of meer lagen een Hoogbouw-Effect-Rapportage noodzakelijk. Dit onderzoek richt zich op het effect op het stadsbeeld en het stedelijk programma (functie, omvang en planning). Daarnaast dienen de beoogde architectuur, duurzaamheid en de ruimtelijk-functionele relatie met het maaiveld te worden beschreven.

Aangezien de notitie niet is goedgekeurd door de provincie heeft deze vooralsnog alleen een interne status.

2.3.2

Wonen en voorzieningen

Woonbeleidsplan 2007-2014

Ter voorbereiding op de herijking van het Woonbeleidsplan 2001-2010 heeft de gemeente in 2006 een onderzoek naar wonen en leefbaarheid laten uitvoeren. Dit heeft veel inzichten gegeven in de woningbehoefte voor de komende jaren. Voorts zijn door de gemeente expertmeetings gehouden waarbij de bij wonen en leefbaarheid in Veendam betrokken organisaties zijn geraadpleegd. Dit heeft geleid tot het Woonbeleidsplan 2007-2014. De belangrijkste gewijzigde beleidsaccenten zijn in het navolgende beschreven.

PRIORITEIT VAN KWANTITEIT NAAR KWALITEIT

Er is een beleidsmatige accentverschuiving nodig van kwantiteit naar kwaliteit. De komende jaren zal de wijkaanpak meer in het teken staan van de verbetering van de leefbaarheid en het vormgeven van de driehoek wonen-welzijn-zorg. Met betrekking tot de leefbaarheid is nu specifieke aandacht nodig voor Barendveld, Sorghvliet-Noord en Noord (tot nu toe is de aandacht vooral gericht geweest op Noord).

De aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt in toenemende mate van belang om ouderen en kwetsbare groepen in staat te stellen zo lang mogelijk en zelfstandig in de wijk te wonen. Verder dient het woningaanbod kwalitatief zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag. In de eerste plaats teneinde de woonwensen van de huidige bewoners te kunnen honoreren om zo vertrek naar elders tegen te gaan. In de tweede plaats met het doel om te proberen huishoudens van buiten aan te trekken. Op deze manier kan de migratie positief worden beïnvloed.

PRIORITEREN OM GROEI TE REALISEREN

Door middel van extra investeringen in de kwaliteit van het wonen (investeren in leefbaarheid, welzijns- en zorgvoorzieningen die het zelfstandig wonen bevorderen, een kwalitatief beter bij de vraag aansluitend aanbod) in combinatie met een effectievere citymarketingstrategie, wil de gemeente de komende jaren (tot 2010) meer inwoners aan zich binden en concurrerend blijven ten opzichte van de omgeving. Het leefbaar houden/maken van bestaande wijken vormt hiervoor een voorwaarde. De gemeente gaat, mede op aandringen van de marktpartijen, een sterker regie voeren over de woningbouwprogramme-

ring. Dit betekent dat de gemeente het instrumentarium om sterker te gaan sturen op contingenten gaat toepassen. De nu aanwezige woningmarktgegevens worden betrokken bij de programmering voor de periode tot 2010.

Met toevoeging van nieuwe initiatieven voor woningbouw zal de gemeente uiterst zorgvuldig omgaan in verband met het reeds ruime planaanbod, de ontspannen woningmarkt en de marktonzekerheden voor de periode na 2010, hoewel de perspectieven voor Veendam op zich gunstig zijn, onder meer vanwege de verbetering van de bereikbaarheid. Ondanks de krimpdiscussie die speelt in Oost-Groningen wil de gemeente voorzichtig, maar flexibel en proactief programmeren voor de periode hierna. De gemeente heeft voor de periode tot 2010 een ruime voorraad aan woningbouwplannen nodig vanwege de gewenste flexibiliteit. De gemeente wil de beschikbare plannen inzetten om desgewenst de woningbouw te kunnen accelereren of te vertragen al naargelang de mogelijkheden. Veendam heeft een centrumfunctie binnen de regio en een gunstige woningmarktpositie, die niet onderdoet voor andere stedelijke centra en de Blauwe Stad in Oost-Groningen en zich ook met gemeenten in de Regio Groningen-Assen kan meten. Ook ziet de gemeente mogelijkheden om een eventuele overloop vanuit het Regiovisiegebied op te vangen. Bij een aantrekkende woningmarkt door conjuncturele opleving of structurele verbetering in verband met de positief ingeschatte effecten van de investeringen in de infrastructuur als verdubbeling van de N33 en de treinverbinding (rond 2010) kan de gemeente hierop met haar planaanbod flexibel inspringen. Daarom ook wil de gemeente niet op voorhand al voor de (middel)lange termijn het oorspronkelijke ambitieniveau uit het woonbeleidsplan bijstellen.

De aanpak van de leefbaarheid van de bestaande wijken en in het bijzonder in de wijken die relatief laag scoren in het onderzoek naar wonen en leefbaarheid heeft daarbij prioriteit. Monitoring van de ontwikkelingen is van groot belang. Leegstand en verpaupering moeten worden voorkomen. Naast monitoring gaat de gemeente afspraken maken met partijen op wijkniveau om de leefbaarheid te bevorderen.

LEEFBAARHEID CENTRAAL
IN WIJKAANPAK

De gemeente wil de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en starters op de woningmarkt verbeteren. Dit is essentieel om de gewenste groei te kunnen realiseren. De omvang van de goedkope huurvoorraad moet in stand blijven en zelfs worden uitgebreid. Hierover moeten afspraken met woningcorporaties worden gemaakt.

STARTERS MEER MOGELIJKHEDEN OP DE WONINGMARKT BIJEN

Door de strategische toevoeging van seniorenwoningen en koopwoningen komen naar verwachting veel goedkope woningen vrij in de huur- en de koopsector, geschikt voor jongeren en starters. Er is geen noodzaak tot nieuwbouw van grote aantallen starterswoningen. Wel is het wenselijk dat nader onderzoek wordt verricht om tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwbouw (koop en huur) voor jongeren en starters.

Uit het onderzoek wonen en leefbaarheid komt duidelijk naar voren dat er geen urgente vraag, maar wel een omvangrijke wensvraag is naar seniorenwoningen. De vraag naar seniorenwoningen betreft verder niet alleen apparte-

SENIOREN EN KWETSBARE GROEPEN NAAR WENSLATEN WONEN

menten, maar ook grondgebonden woningen. Het gemeentelijk beleid om ouderen en kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen wijk te laten wonen, zal de komende jaren verder vorm gaan krijgen. Hiervoor wordt conform de gemeentelijke nota Wonen met zorg uit 2004 een woon-, zorg- en welzijnsinfrastructuur in de aangewezen woon-zorgzones in Sorghvliet, Noord en Wildervank gerealiseerd. Over de concretisering hiervan gaat de gemeente afspraken maken met de betrokken partijen.

MEER AANDACHT VOOR
DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een aspect dat ook op het wonen ingrijpt. De gemeente Veendam is de afgelopen jaren conform het woonbeleidsplan al begonnen met het stimuleren van levensloopbestendig wonen, dat een woning bruikbaar maakt voor mensen in alle levensfasen en daarmee per definitie duurzaam is en heeft hier en daar al geëxperimenteerd met duurzaam bouwen en duurzaam waterbeheer.

Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik geeft de gemeente bij nieuwbouw voorrang aan inbreiding boven uitbreiding.

De gemeente wil duurzaamheid de komende jaren weer nadrukkelijker op de agenda zetten. De gemeente zal een beleid op het gebied van duurzaam bouwen (dubo) ontwikkelen. Niet alleen vanwege het milieubelang, maar ook uit het oogpunt van verlaging van de woonlasten. Een energiezuinige woning is ook goedkoper in gebruik.

Bestuursvereenkomst woningbouw- en transformatieopgave 2002-2010

In de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 (juli 2005) is voor de gemeente Veendam voor de periode 2009 tot en met 2014 een uitbreidingsruimte van minimaal 145 woningen opgenomen.

Volgens de gemeente is deze ruimte te bescheiden om een aantal knellende problemen op te lossen. Deze problemen doen zich al op korte termijn voor. Reagerend op dit signaal en gebruikmakend van de ruimte die de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 aan Gedeputeerde Staten geeft, zijn de partijen voor de periode 2005 tot en met 2010 gezamenlijk tot de volgende afspraken gekomen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een bestuursvereenkomst (12 mei 2006).

- De gemeente krijgt de ruimte om in de periode 2005 tot en met 2010 gemiddeld 150 woningen per jaar te bouwen. Voor deze periode betekent dat een nieuwbouwproductie van 900 woningen. Onder de nieuwbouw valt zowel vervangende nieuwbouw voor sloop als de uitbreiding van de woningvoorraad.
- De provincie kent de gemeente een extra contingent van 292 woningen toe.
- De provincie gaat akkoord met een reservecapaciteit in bestemmingsplannen van 330 woningen. Dit betekent dat de gewenste totale nieuwbouwcapaciteit in bestemmingsplannen 1.230 woningen bedraagt.
- De gemeente trekt nieuwbouwcapaciteit van 420 woningen in vigerende bestemmingsplannen in door middel van planherziening. In het kader van het project actualiseren en bundeling bestemmingsplannen zal deze

afspraken worden geconcretiseerd. Concreet gaat het om de hierna genoemde capaciteit.

Tabel 1. Slapende nieuwbouwcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen

Gebied	Aantallen
Bareveld	170 woningen
Wildervank-Oost	128 woningen
Oranjepark	40 woningen
Borgerspark	45 woningen
Kaap de Goede Hoop	19 + 18 woningen

- De nog goed te keuren bouwcapaciteit bedraagt (1.230 - 478 =) 752 woningen, waarvan 330 woningen reservecapaciteit. Van deze 752 woningen krijgen 422 direct bouwrecht. De resterende 330 woningen krijgen indirect bouwrecht, vast te leggen in een daartoe op te stellen bestuursovereenkomst ingeval de gemeente zelf de gronden in eigendom heeft, dan wel in bestemmingsplannen (tijdelijk bouwverbod of wijzigingsplan) als de gronden in eigendom zijn van marktpartijen.
- De provincie is bereid het bestemmingsplan Wildervank-Oost goed te keuren, mits uit de nog te volgen procedure geen belemmeringen naar voren komen. Dit plan zal een capaciteit van ten hoogste 138 woningen kennen, waarvoor indirect bouwrecht zal gelden. Deze plancapaciteit komt bovenop de nog goed te keuren capaciteit van 752 woningen.
- Een voorwaarde voor de toekenning van het extra contingent van 292 woningen is dat het bestaande covenant met Acanthus wordt uitgevoerd. Dit betekent onder andere dat de nog resterende sloopopgave van 151 woningen wordt gerealiseerd en tevens dat, als onderdeel van het bouwprogramma van 900 woningen, de (her)bouw van 225 woningen plaatsvindt op de locaties waar woningen zijn gesloopt. In Wildervank nemen de herstructureringslocaties Nolenstraat en Vijverlaan circa 70 van dit nieuwbouwprogramma van 225 woningen voor hun rekening.

Indien sprake is van verdunning, kan herbouw ook op een andere locatie plaatsvinden. Van de goed te keuren bouwcapaciteit van 752 woningen zijn in elk geval 225 bestemd voor de herbouw van sloopwoningen. Deze 225 woningen krijgen direct bouwrecht.

De gemeente maakt additionele afspraken met Acanthus over de transformatie van de woningvoorraad. Deze afspraken komen bovenop de reeds afgesproken transformatie van 700 woningen in de periode 1998-2005. Deze afspraken zullen mede worden gebaseerd op het door de gemeente uit te voeren woningmarktonderzoek. Extra sloop door Acanthus in de periode tot 2010 betekent ook extra (vervangende) nieuwbouw in Veendam bovenop de overeengekomen 900 woningen.

Meerjarenontwikkelingsplan ISV 2 2005-2009

In het Meerjarenontwikkelingsplan ISV 2 2005-2009 (21 maart 2005) zijn de belangrijkste thema's opgenomen die spelen in het kader van Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Het gaat hierbij om herstructurering van de woningvoorraad, zodat meer afstemming tussen vraag en aanbod ontstaat, herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van kwaliteitsverbetering, de sociale integratie en de fysieke voorwaarden voor een (sociaal) veilige omgeving. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op onderwerpen als bodemsanering en geluidssanering, daar de beschikbare middelen hiervoor deels via het ISV-budget worden verstrekt.

Op basis van het meerjarenontwikkelingsplan kan worden gesteld dat in de periode van 2005 tot 2009 de activiteiten die relevant zijn voor ISV plaatsvinden in Veendam-Noord, het centrumgebied en in Wildervank. In Veendam-Noord en Wildervank betreft het met name de herstructurering die daar gestalte krijgt. In het centrumgebied wordt de komende jaren het stationsgebied ter hand genomen en gestart met de verbetering van de centrumring.

Het Masterplan Veendam Centrum is ten aanzien van meerdere procesmatige en fysieke doelstellingen in het meerjarenontwikkelingsplan verankerd. Het gaat hierbij onder andere om:

- de verdere uitwerking van deelgebieden in stedenbouwkundige invullingen;
- het vastleggen van de ambities uit het masterplan in een daarop toegesneden bestemmingsplan met stedenbouwkundige uitwerkingen en beeldkwaliteitsplan(nen);
- het onderzoek verkeersstructuur Veendam-Menterwolde. Dit onderzoek is in 2005 afgerond en heeft geresulteerd in het rapport 'Schakels en Sturen'. De conclusies uit het onderzoek zijn vastgelegd in het mobiliteitsplan;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrumgebied door start verbetering centrumring;
- het verbeteren van de bereikbaarheid door realisatie van een vervoersknooppunt dat vanaf de stadsring en de N33 direct bereikbaar is.

Wonen met zorg

In 2004 heeft de gemeente het thema huisvesting van senioren/doelgroepen met beperkingen, zoals verwoord in het Woonbeleidsplan 2001-2010, nader uitgewerkt. De nota Wonen met zorg geeft een visie op hoe kan worden bevorderd dat zorgbehoevende ouderen en andere kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving, met zorg op maat en dienstverlening (welzijn) binnen handbereik. Een belangrijk aspect van de visie vormt het vormgeven van zogenoemde woon-zorgzones rond multifunctionele centra, van waaruit zorg- en dienstverlening plaatsvindt, aangevuld met steunpunten/dependances in dorpen. Daarnaast bevat de visie uitgangspunten voor een op zorgbehoevende ouderen en anderen met functiebeperkingen afgestemd nieuwbouw- en woningverbeteringsprogramma.

In de gemeente zijn c.q. worden vier multifunctionele centra gerealiseerd. Deze centra bevinden zich in bestaand stedelijk gebied:

1. Noord, in de nieuwbouw van het wozoco/brede schoolcomplex;
2. Sorghvliet, in de nieuwbouw van het verzorgingshuis Meander-Moria (locatie Breehorn);
3. Sorghvliet, in het vernieuwde A.G. Wildervanckhuis;
4. Wildervank, in het tot zelfstandige woonruimten verbouwde verzorgingshuis Westerhave.

Op deze wijze worden in het noorden, het midden en het zuiden van de gemeente multifunctionele centra gerealiseerd, waarmee redelijke spreiding van deze centra ontstaat. Het centrum vormt nog wel een witte vlek. Ook het buitengebied ligt ver af van deze centra. Hier kunnen wellicht kleinschaliger voorzieningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld volgens het Steunste-concept.

Nota speelruimtebeleid

In de nota Speelruimtebeleid, gemeente Veendam (1999) is vastgesteld dat het spelen van kinderen in de wijken vraagt om een integrale benadering vanuit de gemeente. De werkgroep speelterreinen dient actief te worden betrokken bij veranderingen in bestemmingsplannen of bij het ontwerpen van nieuwe plannen waar speelterreinen deel van uitmaken.

In de notitie zijn uitgangspunten voor inrichting van speelplekken geformuleerd, waarbij leeftijd en bereikbaarheid van de speelplekken met elkaar in verband zijn gebracht. Vervolgens is in september 2004 de notitie Spelen in Veendam vastgesteld. Op grond van deze notitie is een lijn uitgezet waarbij wordt gestreefd naar het realiseren van grotere centrale speelplekken in de wijken. Het doel van deze grotere speelplekken en daarmee wijkontmoetingsplekken (WOP) is het op gang brengen van meer sociaal verkeer in de wijken. Neveneffecten zijn grotere sociale controle en daarmee het voorkomen van vandalisme. Natuurlijk moeten deze speel- en ontmoetingsplekken toegankelijk, veilig en bereikbaar zijn voor de gebruikers. Bij herstructureringsprojecten en nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in het ontwerp en in de bestemmingsplannen voldoende ruimte te worden genomen om spelen en ontmoeten, georganiseerd en spontaan, mogelijk te maken.

2 . 3 . 3

V e r k e e r

Mobiliteitsplan 2006-2020

In het rapport Mobiliteitsplan gemeente Veendam, Beleids- en uitvoeringsprogramma 2006-2020 (3 juli 2006) wordt zowel een actueel en toekomstgericht verkeer- en vervoersbeleid geformuleerd als een concrete doorvertaling daarvan naar een maatregelenprogramma voor de jaren 2006-2020 gemaakt. In dat maatregelenprogramma staan die maatregelen die de komende jaren stapsgewijs leiden tot realisatie van de wensbeelden voor de wegenstructuur, het fietsnetwerk, het openbaar vervoernetwerk en parkeren. Het gaat er daarbij om de knelpunten van de huidige situatie op te lossen en antwoord te geven op

zich aandienende problemen in de toekomst inclusief een herijking van plannen uit het vorige mobiliteitsplan (1996). Hiervoor is een diversiteit aan projecten noodzakelijk. Deze zijn zowel van aard als omvang verschillend.

Ruwweg is in de maatregelen de volgende indeling te maken:

- Uitgevoerde maatregelen. Bij die maatregelen is het vooral van belang om te monitoren of het beoogde effect ook is bereikt;
- Geplande maatregelen. Bij de maatregelen moet worden gecontroleerd of ze conform afspraken worden gerealiseerd;
- Planvormingprojecten. Het gaat daarbij vooral om projecten waarbij het eindbeeld in een wensbeeld is opgenomen, maar waarvoor de concrete plannen nog moeten worden uitgewerkt;
- Studieprojecten. Dat betreft projecten waarvan bekend is dat er een probleem is, maar waarvan de oorzaak eerst moet worden bepaald voordat kan worden nagedacht over oplossingen.

Het gaat er voor verkeer en vervoer in de gemeente Veendam om, om vooral alle zaken die samenhangen met de centrumplannen gereed te hebben. Daar is waar de eerstkomende jaren grote veranderingen zullen worden doorgevoerd. De verkeerssituatie moet daarop zijn afgestemd.

De provincie Groningen heeft de regie in handen als het gaat om prioritering van reguliere OV-systemen en kijkt daartoe samen met de regio Oost-Groningen waar de zwaartepunten in de openbaarvervoervraag liggen.

De gemeente Veendam maakt geen deel uit van de Regio Groningen-Assen, maar is wel betrokken bij het Kolibri OV Netwerk. In de plannen die thans voorliggen, zal een treinverbinding worden gerealiseerd van Veendam via Groningen naar Roodeschool.

In het mobiliteitsplan is vermeld dat de treinverbinding een grote kwaliteits-sprong kan betekenen van het openbaar vervoer, waardoor ook forenzen eerder gebruikmaken van het openbaar vervoer, mits met een hoge frequentie wordt gereden en een korte halteafstand wordt gerealiseerd.

2.3.4

E c o n o m i e

Distributie Planologisch Onderzoek

Voor de gemeente Veendam is een detailhandelsstructuurvisie (Ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie detailhandel, 17 december 2001) opgesteld. In 2007 heeft een herijking plaatsgevonden. Het doel van deze visie is een beeld te geven van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van de detailhandel voor de gemeente als geheel. Vanuit deze totale visie wordt vervolgens ingezoomd op het centrum en de diverse verschillende overige winkelconcentraties binnen Veendam.

De omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum is in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang en steden in de regio gemiddeld tot ruim.

Verspreid over vijf winkelgebieden (centrum, Autorama-center, De Brink, Sorghvliet en Wildervank) en enkele solitaire supermarkten ligt het dagelijkse aanbod. Het aanbod perifere detailhandel bevindt zich in de zone Juliana van Stolbergweg-Lloydsweg en een deel van de Transportweg. Het aanbod is redelijk ruim in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang.

Het inwoneraantal in de gemeente blijft redelijk stabiel. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een inwoneraantal van 29.500. Dit aantal kan worden beschouwd als primair verzorgingsgebied voor het aanbod. Voor de toekomstige winkelstructuur gaat de gemeente uit van de volgende uitgangspunten:

- optimaliseren van de functie van Veendam-centrum als recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio;
- een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod in de directe woonomgeving;
- ruimte bieden aan eventuele initiatieven voor grootschalige detailhandel, rekening houdend met voorgaande uitgangspunten.

Om op termijn op wijkniveau een zo compleet mogelijk pakket dagelijkse voorzieningen te kunnen handhaven, is het gewenst het draagvlak voor deze voorzieningen zo groot mogelijk te houden. In algemene zin kan dit door de volgende maatregelen te nemen:

- kwalitatief en zo mogelijk kwantitatief versterken van het aanbod in levensvatbare wijkcentra;
- tegengaan van concurrerende ontwikkelingen buiten de te handhaven wijkcentra.

Het verdient aanbeveling in de toekomst uit te gaan van een winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen, bestaande uit drie min of meer volwaardige wijkcentra: centrum, noord en zuid (Sorghvliet).

De positie van wijkwinkelcentrum Sorghvliet voor de regio Veendam-Zuid/Wildervank is versterkt met de uitbreiding van de bestaande supermarkt. Ten aanzien van buurtwinkelcentrum Wildervank geldt dat een voorstel zal worden gedaan voor de opwaardering van de inrichting van de openbare ruimte van het buurtwinkelcentrum, waarbij uitvoering wordt gegeven aan de tweede fase van de Poort van Wildervank.

Verplaatsing van winkels vanuit het lint naar het buurtwinkelcentrum is wenselijk, om zo te komen tot een volwaardig buurtwinkelcentrum.

De druk vanuit de markt voor vestiging van grootschalige winkelformules, buiten de traditionele branches, is beperkt. Uitbreiding van perifere detailhandel is alleen aan de orde op de hiervoor aangewezen zones op bedrijventerreinen. Voorts is uitbreiding van perifere detailhandelsbranches als bouwmarkten, tuincentra, sanitair, keuken en woninginrichting alleen toegestaan wanneer het een verplaatsing vanuit de gemeente Veendam betreft en/of een versterking van de regionale detailhandelspositie oplevert.

DAGELIJKSE
VOORZIENINGEN

PERIFERE DETAILHANDEL

De zone aan de Industrieweg is aangewezen voor perifere detailhandel indien de huidige zone voor perifere detailhandel vol is. Voor de zone aan de Industrieweg zijn in de 'Beeldkwaliteitsvisie en beeldkwaliteitsplannen bedrijvenlocaties A7/N33' beeldkwaliteitseisen opgenomen. Op locaties voor perifere detailhandel zijn geen supermarkten toegestaan.

Nota Integraal Horecabeleid

Op 28 april 2003 is de nota 'gezellig, veelzijdig & veilig' vastgesteld. In 2005 heeft een evaluatie van het horecabeleid plaatsgevonden. In de nota is een ontwikkelingsvisie verwoord. Bij deze ontwikkelingsvisie is de gemeente Veendam in gebieden verdeeld en per deelgebied is aangegeven welke rol van de horeca in het gebied is gewenst.

Voor Wildervank geldt een conserverend beleid; dit betekent dat op de huidige horeca-inrichtinglocaties hetzelfde type of een lichtere categorie horeca-inrichting wordt toegestaan.

Een vergroting van de overnachtingsmogelijkheden in (cultuur)historische panden en erfgoedlogies is in de gehele gemeente en daarmee ook in Wildervank gewenst.

2 . 3 . 5

B o u w e n

Welstandsbeleidsnota

Per 7 juni 2004 beschikt de gemeente Veendam over een welstandsbeleidsnota. In de nota staan de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Het doel van de nota is het streven naar behoud en zo nodig versterking van de beeldkwaliteit in het algemeen en die van beschermde dorpsgezichten in het bijzonder.

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang, namelijk de welstandsnota en het bestemmingsplan. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De regels in dit bestemmingsplan gaan in het bijzonder over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. Zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar vanuit het oogpunt van welstand wel belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld.

Volgens de Woningwet mogen in de welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is duidelijk dat een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels de laatste leidend zijn.

Op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vanuit welstandsoptiek, is de gemeente in 21 deelgebieden onderverdeeld, waarop aanvullingen zijn gedaan voor diverse ontwikkelingen. Per deelgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld.

2 . 3 . 6

Beheer en milieu

Waterplan Veendam

De gemeente Veendam heeft in 2001 een waterplan opgesteld in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's en het Waterbedrijf Groningen. Het waterplan beschrijft een visie en een programma. De visie beschrijft op integrale wijze wat, op langere termijn, de gewenste toestand van het watersysteem en de waterketen is, zowel voor het landelijk gebied als voor de bebouwde omgeving. Het accent ligt hierbij op het stedelijk gebied. Het programma geeft aan welke activiteiten de betrokken partijen ondernemen om geleidelijk de doelstelling te bereiken.

Het streven is om het waterplan om te bouwen tot een watersysteemplan. De eerste besprekingen hiertoe hebben plaatsgevonden.

De doelstelling van het waterplan is het bereiken van een gezond en veerkrachtig watersysteem, waardoor de leefkwaliteit voor mens en dier wordt vergroot.

Het Waterplan Veendam hanteert vier sporen:

1. lang vasthouden, langzaam afvoeren;
2. schoonhouden, schoonmaken;
3. zichtbaar en aantrekkelijk;
4. waterlijke ordening.

De kwaliteit van het water mag niet worden aangetast. Bij de nieuwbouw wordt gestreefd naar opvang van hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten (daken, wegen) en de infiltratie daarvan in groengebieden, dan wel afvoer op open water. Het vuile water wordt rechtstreeks in de riolering geloosd.

Met betrekking tot duurzaam waterbeheer wordt verder rekening gehouden met de te gebruiken materialen in de nog te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. Gestreefd wordt naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren.

Groenkwaliteitsplan

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Als toetsingskader is het Groenkwaliteitsplan opgesteld.

teitsplan (2003) opgesteld. Per wijk worden de kenmerken genoemd en worden aanbevelingen gedaan voor elk gebied. Dit plan vormt de basis voor:

- een gestructureerd beheer van de groene ruimte, aangegeven zijn de groene hoofdstructuren met daaraan gekoppeld de groene dragers;
- het beleid ten aanzien van het verlenen van kapvergunningen;
- eventuele verkoop/verhuur van (snipper)groenstroken.

Daarnaast is het van belang om het groene imago van Parkstad Veendam vast te leggen door middel van sfeerbeelden. Met een visie op de groene hoofdstructuur kan de gemeente vanuit die optiek de ruimtelijke ontwikkelingen richting geven en toetsen. Hierbij vormen de ruimtelijke structuur, de recreatieve en ecologische waarden de peilers van het Groenkwaliteitsplan.

De waardevolle kenmerken en kwaliteiten van het groen zijn per deelgebied omschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen karakter/identiteit, ecologie/natuur en gebruikswaarde van het groen. Tevens zijn per deelgebied aandachtspunten aangegeven.

Bodembeleidsplan

In 2005 heeft de gemeente Veendam haar bodembeleid vastgelegd in, 'De bodem onder ons bestaan' bodembeleidsplan gemeente Veendam 2005-2009.

Het uitgangspunt van het bodembeleid is het streven naar een duurzaam bodemgebruik waarbij de kwaliteit van de bodem is afgestemd op de (toekomstige) functie.

Dit duurzame bodemgebruik moet tot stand komen door te voorkomen dat nieuwe verontreinigingen ontstaan (bodembescherming), historische verontreinigingen te saneren (bodemsanering) en verantwoord om te gaan met licht verontreinigde grond (bodembeheer).

Bij ruimtelijke plannen wordt het aspect bodemverontreiniging zo vroeg mogelijk meegenomen. Dit voornemen heeft als doel om stagnatie van ruimtelijke projecten en het afbreukrisico als gevolg van (te) laat ontdekken van bodemverontreiniging tot een minimum te beperken. Door de kwaliteit van de bodem op tijd in beeld te brengen, kan hier bij transacties en in de planvorming rekening mee worden gehouden.

2 . 4

Bele id w a t e r s c h a p

De gemeente Veendam ligt centraal in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Het waterschap heeft twee nota's uitgebracht welke een directe relatie hebben met de ruimtelijke ordening. De hoofdpunten van deze nota's zijn hierna kort weergegeven.

2.4.1

Notitie stedelijk waterbeheer

In maart 2003 is de Notitie stedelijk waterbeheer verschenen. De doelstelling van deze notitie is het formuleren van een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer, vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen teneinde knelpunten samenhangend met het stedelijk water op te lossen en in de toekomst te voorkomen. Aan deze doelstelling is invulling gegeven door:

- een visie te formuleren voor het watersysteembeheer in het stedelijk gebied voor de middellange termijn;
- beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen op te stellen op basis van die visie voor de korte termijn;
- verduidelijking van de rol van waterbeheerders in het stedelijk waterbeheer.

Het Waterschap Hunze en Aa's draagt permanent zorg voor de waterkering, de aan- en afvoer van water, het peilbeheer, het zuiveren van rioolwater, het waterkwaliteitsbeheer en het vaarwegbeheer in het beheersgebied.

2.4.2

Waterbeheerplan 2003-2007

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is neergelegd in het Waterbeheersplan 2003-2007. Het algemeen bestuur van het Waterschap Hunze en Aa's heeft besloten het beheerplan te verlengen tot 2010. Met het oog op deze verlenging is het lopende beheerplan geactualiseerd. De uitkomsten van deze actualisering vormen een aanvulling van het beheerplan.

Mede gezien de samenloop met het nieuwe stoomgebiedbeheerplan Nedereems en de Provinciale Omgevingsplannen Drenthe en Groningen is besloten voor de periode van 2010 tot en met 2015 een nieuw beheerplan op te stellen. Het ontwerp van het Waterbeheerplan 2010-2015 is reeds vastgesteld. Dit ontwerp van het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat voor dit bestemmingsplan geen wijzigingen ten opzicht van het nog vigerende waterbeheerplan.

Het beleid is opgehangen aan vier thema's: veiligheid, watersystemen, schoon water en functies. De opgaven zijn gekoppeld aan de geografische gebiedskenmerken en bestemmingen. Deze bestemmingen zijn een ruimtelijke vertaling van het provinciale beleid, zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan. Op basis van de functiekaart uit het Provinciaal Omgevingsplan is een functiekaart van het waterschap opgesteld.

Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in districten, waarvoor afzonderlijke perspectieven zijn opgesteld. Het plangebied is gelegen in het district Zuidoost. Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van het district en maakt deel uit van het watersysteem Veenkoloniën. In het watersysteem Veenkoloniën komen voornamelijk veengronden en moerige gronden voor. Het veen is in het verleden bijna helemaal afgegraven en

DISTRICTSPERSPECTIEF
ZUIDOOST

geoxideerd, waardoor zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn het intensieve wijkenstelsel en de lintbebouwing.

In het veenkoloniale gebied komt vrijwel geen kwel vanuit het diepe grondwater voor. Het gebied is overwegend een inziggebied. Het A.G. Wildervanckkanaal en het Pekelder Hoofddiep voeren water af van de Veenkoloniën. De wateraanvoer vindt plaats via het A.G. Wildervanckkanaal.

Historie 3

3 . 1

Ontstaansgeschiedenis

De dubbele veenkolonie Veendam-Wildervank ontstond in 1647, toen A.G. Wildervanck, sollicitateur uit de stad Groningen, van de eigengeërfden van Zuidbroek de venen ten zuiden van Muntendam pachtte. Vervolgens kocht hij de ten zuiden hiervan gelegen Munnikevenen om het gehele veengebied aan weerszijden van de Oude Ae te ontginnen.

In het gebied van de Groningse Veenkoloniën werd vanaf het begin van de zeventiende eeuw op grootschalige wijze veen afgegraven. De venen in Oost-Groningen waren onderdeel van het Oostermoer, dat samen met het ten oosten ervan gelegen Bourtanger Moeras een van de grootste hoogveencomplexen van Europa vormde. Reden om tot ontginning van het Oostermoer over te gaan, was de steeds groter wordende vraag naar de brandstof turf vanuit de stad Groningen en de Hollandse steden. Na de Dertigjarige Oorlog (1618-1648) gingen de Groningse turfschippers tevens de Hanzesteden van turf voorzien. Daarnaast vereiste de toenemende fabricage van baksteen meer turf.

A.G. Wildervanck was contractueel verplicht tot het graven van twee kanalen vanaf het Meedenerdiep in zuidelijke richting. Het Meedenerdiep stond via het Muntendammerdiep weer in verbinding met het Winschoterdiep.

Eerst werd begonnen met het graven van een kanaal ten oosten van de Oude Ae, het Oosterdiep, en vervolgens met een kanaal ten westen ervan, het Westerdiep. Omstreeks 1652 waren beide kanalen grotendeels gereed en ze stonden door de sluis Midden Verlaat op de grens van Veendam en Wildervank met elkaar in verbinding. Ten noorden hiervan liepen het Beneden Oosterdiep en Beneden Westerdiep naar het noorden toe uiteen en was een trechtervormige structuur ontstaan.

Ten zuiden van het Midden Verlaat kwamen de bovenlopen van Oosterdiep en Westerdiep op een afstand van ongeveer 75 m parallel aan elkaar te liggen en ontstond een zogenaamd dubbel kanaalsysteem.

Het dubbel kanaalsysteem is uniek voor de Groningse Veenkoloniën en was de eerste in zijn soort.

Rond 1660 was de vervening in volle gang en deze zou tot ver in de achttiende eeuw voortduren. Beide kanalen werden steeds verder in zuidoostelijke richting gegraven. Op het Oosterdiep en het Westerdiep werden verschillende andere ontginningen aangesloten. Vanaf 1765 werd het Oosterdiep in zuidelijke richting verlengd om aan te sluiten op het Drentse kanalenstelsel. Parallel aan de Semslinie, de provinciegrens, werd vervolgens het Stadskanaal gegraven.

De turfwinning zorgde voor een toevloed van arbeiders, winkeliers, handelaren en boeren. De boerenstand vestigde zich op de ontgonnen gronden.

In de negentiende eeuw ontwikkelde de huidige gemeente Veendam zich van een agrarische veenkolonie tot een regionaal en industrieel centrum, mede doordat het op een knooppunt van kanalen was gelegen. Vanuit de zeevaart, die in de achttiende eeuw uit de turfvaart ontstond en in de daaropvolgende eeuw reeds op zijn retour was, ontwikkelde zich een agrarische industrie. De ondernemingsgeest en het openstaan voor nieuwe ontwikkelingen van de kapiteins en reders waren een belangrijke voedingsbodem voor het welslagen van de industrialisatie in de Veenkoloniën. Dit betrof in eerste instantie de scheepsbouw en vervolgens in de tweede helft van de negentiende eeuw de opkomst van de aardappelmeel- en strokartonindustrie. Door de gunstige ligging, de concentratie van kapitaal uit de zeevaart en het succes van de eerste ondernemers groeide de huidige gemeente Veendam uit tot het centrum van aardappelmeelindustrie in de Veenkoloniën. In 1861 werd de eerste aardappelmeelfabriek gebouwd en in 1891 telde de huidige gemeente Veendam maar liefst zeven van deze fabrieken. Het plaatselijk patriciaat bestond uit industriële families, zoals die van Duintjer, Meihuizen, Wilkens en Van Linge.

De ontwikkelingen in de aardappelmeelindustrie zorgden op hun beurt voor een krachtige groei van de bevolking. Niet alleen in de nieuwe fabrieken, maar ook bij het rooien van de aardappels was veel mankracht nodig. Bovendien ontwikkelden zich industrieën die vrouwelijke werkkrachten nodig hadden, zoals de tricotage-industrie. Daarnaast hadden de successen in de aardappelmeelsector tot gevolg dat de huidige gemeente Veendam zich ontpopte tot een regionaal centrum, waar zich veel winkels, kleinschalige bedrijven, kantoren en bankfilialen vestigden.

3 . 2

B e b o u w i n g s g e s c h i e d e n i s

De industrialisatie en de daarmee gepaard gaande groei van het inwoneraantal hadden een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam en Wildervank. Aanvankelijk kende het gebied een bebouwing, die was bepaald door het agrarische karakter van beide nederzettingen. De meeste bebouwing lag aan de westzijde van het Oosterdiep. De oostzijde van het Westerdiep was alleen in het noorden bebouwd. Opvallend waren de buitenplaatsen, die aan weerszijden van de kanalen waren gelegen. Deze waren aangelegd door patriciërs uit de stad Groningen en meestal verbonden met een boerenplaats. In de loop van de negentiende eeuw verdwenen de meeste buitenplaatsen.

In het midden van de negentiende eeuw verdichtte met name de bebouwing langs het Oosterdiep zich. Aan de westzijde betrof dit voornamelijk woonhuizen en enkele winkel- en bedrijfspanden. Aan de oostzijde lagen woonhuizen, waaronder een paar kapiteinswoningen en enkele boerderijen.

In Wildervank was het gebied tussen beide kanalen grotendeels volgebouwd met woonhuizen, winkels en kleine agrarische bedrijven. Aan de stille oostzijde van het Oosterdiep lag een gemengde bebouwing van woonhuizen en boerderijen, terwijl aan de westzijde van het Westerdiep sporadische bebouwing van veenkoloniale boerderijen was te vinden.

In de tweede helft van de negentiende eeuw maakten Veendam en Wildervank een krachtige ruimtelijke expansie door. De dichte bebouwingsconcentratie bevond zich langs Bocht Oosterdiep en het aansluitende noordelijke stukje Boven Oosterdiep. Hier lieten de industriële families hun villa's bouwen en verschenen grote winkelpanden, kantoren en bankfilialen.

In het Wildervankster deel concentreerde de voornamere bebouwing zich aansluitend aan het Boven Oosterdiep, terwijl de 'welstand' in zuidelijke richting afnam. Aan het Westerdiep was de bebouwing minder dicht en van minder allure. Aan de westzijde lagen enkele boerderijen en aan de drukke kant een dun lint van kleinschalige woonbebouwing. Opvallend waren de vele draaibruggen over beide kanalen, die de drukke met de stille kant verbonden.

In het begin van de twintigste eeuw kende Veendam een periode van sterke groei. Zowel Veendam als Wildervank kreeg een treinstation. Wildervank kreeg ter hoogte van het station een kleine uitbreiding ten behoeve van woonbebouwing. In Wildervank vonden voorts weinig veranderingen plaats. De bestaande bebouwingslinten raakten dichter bebouwd en werden vernieuwd.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn in het noorden, aan weerszijden van beide kanalen enkele woonbuurten ontstaan.

Eind jaren tachtig van de vorige eeuw is begonnen met de laatste grote woonuitbreiding: de buurt Langebosch, gelegen aan de noordwestzijde van Wildervank. Deze woonbuurt grenst aan een zeilmeer en kenmerkt zich door de vele schiereilanden en grote waterpartijen.

Halverwege dit decennium is gestart met de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein Duintjer. Deze inbreidingslocatie is vernoemd naar de voormalige buitenplaats Woellust.

Beide kanalen die het dubbele kanalenstelsel vormen zijn, in tegenstelling tot veel andere veenkoloniën, niet gedempt. Hierdoor heeft Wildervank haar oorspronkelijke karakter kunnen behouden. Wel zijn in het Westerdiep dammen aangebracht, terwijl het Oosterdiep bevaarbaar is gebleven.

Planbeschrijving

4

Bij de actualisering van een bestemmingsplan gaat het erom de bestemmingen (opnieuw of voor het eerst (voor de bebouwde kom)) vast te leggen voor een periode van tien jaar. Dit betekent soms dat bestemmingen en/of de daarbij behorende regelingen worden gewijzigd. Het gebied en de waardering daarvoor zijn in de loop van de jaren immers veranderd. De bestemmingen zullen daarop moeten worden afgestemd. Uitgangspunt is het in stand houden en bevorderen van een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit.

INLEIDING

Om te bepalen wat nu voor Wildervank specifieke ruimtelijke kwaliteiten zijn, is in het vorige hoofdstuk de ontwikkelingsgeschiedenis in kaart gebracht en heeft een gebiedsinventarisatie plaatsgevonden. Hieruit is duidelijk geworden hoe de kern ruimtelijk en functioneel is opgebouwd en welke elementen daaruit als waardevol kunnen worden aangemerkt.

In dit hoofdstuk komen allereerst de ruimtelijke en functionele elementen aan bod. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Ten slotte worden de ontwikkelingen, die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, beschreven.

4 . 1

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Wildervank wordt vooral gekenmerkt door het dubbele kanalenstelsel van het Oosterdiep en Westerdiep. Waardevolle elementen zijn met name die kanalen en de lintbebouwing langs deze kanalen.

ALGEMEEN

De bebouwing langs de kanalen dateert hoofdzakelijk uit de negentiende eeuw of later. Hierbij is de bebouwing tussen de kanalen in het algemeen dicht en kleinschalig.

Aan de landzijde van de kanalen ontwikkelde de bebouwing zich meer incidenteel en vaak met een grootschaliger en hoofdzakelijk agrarisch karakter. De bebouwing aan de landzijde werd (meestal per groepje) ontsloten door bruggetjes. De bebouwing tussen de haaks op het diep uitmondende wijken heten in de volksmond 'de eilanden'.

In het gehele samenstel van ruimten, wegen en kanalen is de historische opbouw van Wildervank nog duidelijk aanwezig. In dit licht is een deel van het Oosterdiep aangewezen als beschermd stadsgezicht. In het navolgende wordt gedetailleerd ingegaan op de te beschermen waarden van dit gebied.

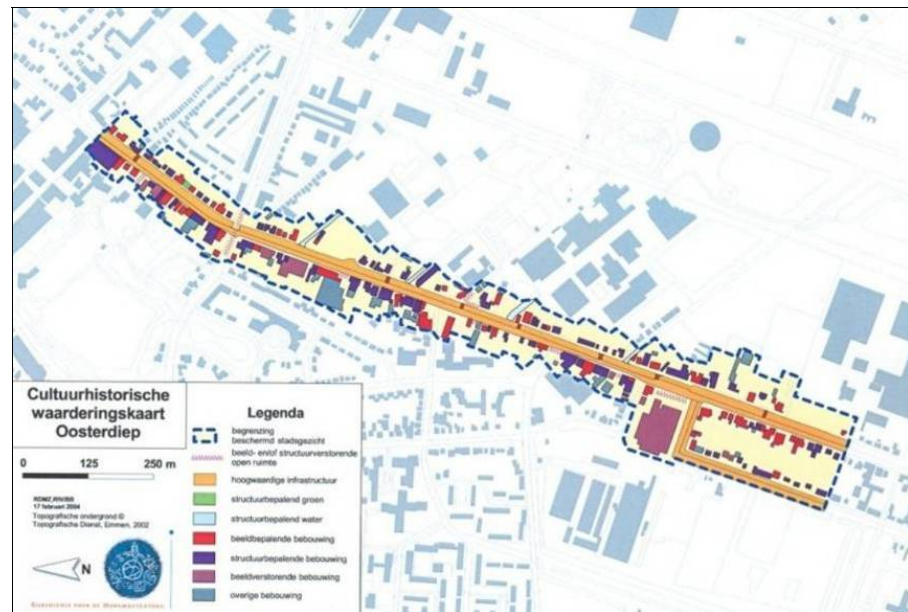
4.1.1

Beschermd stadsgezicht Oosterdiep

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben op 26 oktober 2007 het gebied Oosterdiep aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988. In de bijlage is de toelichting van het aanwijzingsbesluit opgenomen.

Het gebied Oosterdiep wordt, globaal gezien, begrensd door de bebouwing aan weerszijden van het kanaal Oosterdiep tussen de Hazepadbrug in Veendam en de Meihuizenbrug in Wildervank, inclusief het noordelijk deel van het Westerdiep in Wildervank. Op het navolgende kaartje is de exacte begrenzing van het gebied aangegeven.

Een deel van het beschermd stadgezicht Oosterdiep is vastgelegd in het bestemmingsplan Veendam Centrum. Het deel van het beschermd stadsgezicht in Wildervank is gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het resterende gedeelte is opgenomen in het bestemmingsplan Sorghvliet.



TE BESCHERMEN WAARDEN

Het gebied Oosterdiep wordt gekenmerkt door een hechte relatie tussen de ruimtelijke structuur, het kanalenstelsel en de bebouwing, die typerend is voor verstedelijkte veenkoloniale nederzettingen. Het planmatig aangelegde kanalenstelsel vormt de ruggengraat van de bebouwing, die voor het grootste deel zeer dicht is, maar wat karakter betreft varieert.

Het kanalenstelsel van Veendam-Wildervank bestaat uit een dubbel kanaalsysteem, waarbij de hoofdkanalen, het Oosterdiep en het Westerdiep, en de aan de binnenzijden gelegen doorgaande wegen zorgen voor de ontsluiting. Type-rend is de trechervorm van het dubbele kanaalsysteem in Veendam (waarvan

het westelijke kanaal is gedempt), die overgaat in een evenwijdig stelsel in het zuiden, waarbij de hoofdkanalen op een afstand van 75 m van elkaar liggen. Het Oosterdiep wordt gekruist door een aantal beweegbare bruggen, die samen met de sluis, het Midden Verlaat, het kanaal als het ware geleiden. Deze bruggen zorgen voor de ontsluiting van de buitenzijden van de hoofdkanalen, de zogenaamde stille kanten.

Beide hoofdkanalen hebben aan weerszijden bebouwing, waarvan met name de bebouwing langs het Oosterdiep zeer dicht en stedelijk van karakter is. Aan weerszijden van het Bocht Oosterdiep in Veendam (buiten het plangebied) staat een rijke en gevarieerde bebouwing met een hoge architectonische kwaliteit. Naar het zuiden toe neemt deze kwaliteit iets af en wordt de bebouwing kleinschaliger van karakter. Bij de karakteristieke kortsluiting Midden Verlaat (gelegen in het plangebied) is sprake van een sluisbuurt. Langs het Oosterdiep bevinden zich open plekken, die ervoor zorgen dat het bebouwingsbeeld een minder stedelijk karakter krijgt.

Na 1940 hebben zich in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het gebied slechts beperkte wijzigingen voorgedaan. De grootste ingreep in de ruimtelijke structuur betrof de demping van het Boven Westerdiep en het Beneden Oosterdiep in Veendam (buiten het plangebied) in de jaren vijftig en zeventig. Dit alles heeft echter geen grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke samenhang binnen het beschermde stadsgezicht Oosterdiep, omdat deze gedempte kanalen erbuiten vallen.

Het beschermd stadsgezicht Oosterdiep is een fraai voorbeeld van een in de periode van 1850 tot 1940 verstedelijkte veenkolonie. Door de sterke industrialisatie transformeerde vooral het noordelijk deel van deze in de zeventiende eeuw ontstane dubbele veenkolonie, Veendam, van een agrarische nederzetting tot een van de stedelijke centra in de regio Groningse Veenkoloniën. In de bebouwing langs met name het Oosterdiep komt de rijkdom, vergaard in de periode van 1850 tot 1940 door de bloeiende aardappelmeelindustrie, zeer goed tot uitdrukking. Behalve de hoge historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarde, is het beschermd stadsgezicht Oosterdiep van nationaal belang vanwege de cultuurhistorische waarde, dat wil zeggen als afspiegeling van de economische ontwikkelingen in de periode van 1850 tot 1940. Daarnaast bezit het gebied een redelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid.

WAARDERING

4.1.2

Functies

Op 1 januari 2008 bedroeg het inwonertal van de gemeente Veendam 28.050 personen. Sinds 1990 ligt het inwoneraantal op circa hetzelfde niveau van 28.500 inwoners. In 1994-1996 was er sprake van een substantiële groei. Deze werd echter in de jaren 1997-1999 gevolgd door een fors verlies. Na een stijging in 2000 en 2003 is de laatste jaren weer sprake van een daling van het inwoneraantal. Redenen hiervoor zijn een vestigingstekort en een geboortetekort.

BEVOLKING

Op 1 januari 2008 bedroeg het inwoneraantal van Wildervank (inclusief Langebosch) 5.531 personen. De gemiddelde woningbezetting in Wildervank bedroeg op 1 januari 2008 2,99 (gemeentelijk gemiddelde is 2,27).

Veendam staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. De gemiddelde leeftijd van de bevolking neemt toe, waardoor de behoefte aan woningen en voorzieningen voor ouderen zal toenemen. Bij de wat oudere jeugd is sprake van een vertrekoverschot van circa 10%. Dit vertrekoverschot wordt nauwelijks gecompenseerd door een vestigingsoverschot in de hogere leeftijdsgroepen. Het aandeel van de actieve groep in het arbeidsproces neemt af.

Bijna de helft van alle zelfstandig wonende huishoudens behoort tot de middengroep 30-59 jaar. Gemiddeld genomen, bedraagt het aandeel 65-plussers in de gemeente Veendam 15,9% in 2003 (provincie: 14,4%, Nederland: 13,7%).

WONEN In het plangebied is wonen veruit de belangrijkste functie. De meeste woningen zijn eengezinshuizen. In sommige gevallen is het wonen gecombineerd met een andere functie.

VERKEERSSYSTEEM Wildervank wordt via de C.W. Lubbersstraat-Dalweg en de K.J. de Vriezestraat verbonden met de N33. De N33 zorgt voor de verbinding van de gemeente met de A7 in noordelijke richting en richting Assen in zuidelijke richting. Voor de interne ontsluitingstructuur van Wildervank zijn van belang de wegen langs het Oosterdiep, de Bareveldstraat en de Woortmanslaan.

In de herzieningenreeks is ervoor gekozen de wegen (gelegen binnen de bebouwde kom) die op grond van het mobiliteitsplan zijn aangegeven als Gebiedsontsluitingsweg II (GOW II, 50 km/uur) en Erftoegangsweg I (ETW I, 50 km/uur) te bestemmen als Verkeer.

Aan de overige wegen is de categorie Erftoegangsweg II (ETW II, 30 km/uur) toegekend. De verblijfsfunctie staat hier voorop. Deze wegen zijn meegenomen in de diverse gebiedsbestemmingen. Van deze wegen wordt het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden gehandhaafd behoudens verbetering met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast.

Gebiedsontsluitingswegen II en Erftoegangswegen I in het plangebied zijn: Woortmanslaan, C.W. Lubbersstraat, Langebosschedijk, Oeverloper, Oosterdiep (Nijverheidsstraat, Poststraat, Raadhuisstraat), J. Kammingastraat, Bareveldstraat, Kielsterachterweg en K.J. de Vriezestraat.

Het Westerdiep doet dienst als primaire fietsroute. De Woortmanslaan, Bareveldstraat en K.J. de Vriezestraat maken deel uit van het hoofd fietsroutenetwerk van de provincie Groningen.

Secundaire fietsroutes zijn het Oosterdiep, de Vijverlaan, de Oeverloper, de Kleine en Grote Zilverreiger en de Langebosschedijk.

De route Bareveldstraat, J. Kammingastraat, Oosterdiep en Woortmanslaan wordt aangedaan door een buslijn van Arriva. Nabij de rotonde Woortmanslaan is tevens een halte van een Q-liner.

De werkgelegenheid in de gemeente Veendam is vanaf 1996 gegroeid met bijna 14% van 11.640 tot 13.244 arbeidsplaatsen in 2005. Eind jaren negentig vertoonde de werkgelegenheid in de gemeente Veendam ongeveer een even sterke groei als het gemiddelde van de provincie Groningen en het gemiddelde van Nederland. Na een teruggang in 2000 herstelde de groei zich in 2001 en 2003. Na een daling van het aantal werkenden in 2004 (oorzaken onder andere sluiting belastingkantoor, vertrek ICT-afdeling RDW naar Groningen) was in 2005 een stijging waar te nemen.

WERKGELEGENHEID

De positieve werkgelegenheidsontwikkeling heeft ertoe bijgedragen dat de werkloosheid fors is afgenomen van 2.213 werklozen in 1996 tot 1.674 werklozen in 2006; een daling van 24%.

Het verloop van de werkloosheid in de gemeente Veendam vertoont gelijkens met die van de provincie Groningen en Nederland als geheel.

Veendam heeft veel werkgelegenheid in de industrie, de handel en reparatie, de gezondheids- en welzijnszorg en de zakelijke dienstverlening. Een (kleine) daling is te constateren in bijvoorbeeld industrie, bouwnijverheid, handel en reparatie. De werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg blijkt daarentegen sterk te zijn gegroeid.

Uitoefening van bepaalde beroepen aan huis is een algemeen aanvaarde activiteit (huisarts, tandarts et cetera). Het gaat om beroepsuitoefeningen die door hun aard en omvang aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat.

AAN HUIS VERBONDEN
BEROEPEN

Aan huis verbonden bedrijvigheid is niet bij recht mogelijk in het plangebied. Via ontheffing is het onder voorwaarden mogelijk bedrijvigheid te realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan kleinschalige, in hoofdzaak dienstverlenende bedrijven. Uitgangspunt is dat de activiteit qua aard en omvang passend moet zijn binnen de woonomgeving.

AAN HUIS VERBONDEN
BEDRIJVIGHEID

Het centrum van Veendam fungeert als het hoofdwinkelgebied van de gemeente. In vergelijking met steden van vergelijkbare omvang heeft het centrum van Veendam een groter detailhandelsaanbod dan gemiddeld. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door een ruimer aanbod in de modisch recreatieve branche. Van de overige branches bevindt zich een vergelijkbaar aanbod in de centra.

CENTRUMVOORZIENINGEN

In Wildervank is detailhandel geconcentreerd in het buurtwinkelcentrum aan de Apollolaan. Inwoners van het noordelijk deel van Wildervank maken tevens gebruik van het wijkwinkelcentrum Sorghvliet.

Daarnaast bevinden zich verspreid langs met name het Oosterdiep nog enkele winkels. Verplaatsing van deze winkels naar het buurtwinkelcentrum Wildervank is wenselijk om zo te komen tot een volwaardig buurtwinkelcentrum.

Wat betreft zakelijke dienstverlening is Wildervank in hoofdzaak aangewezen op het centrum van Veendam.

OPENBARE EN MEDISCHE
VOORZIENINGEN

Wildervank beschikt over voorzieningen zoals buurthuizen, kinderopvang, en diverse verenigings- en clubgebouwen.
Op het gebied van gezondheidszorg zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig: huisarts en tandarts.

ONDERWIJS

Wat betreft onderwijs zijn er in Wildervank twee basisscholen: de Westerschool en de Sleutel.
Scholen voor voortgezet onderwijs zijn gelegen in andere delen van Veendam.

SPORT EN ONTSPANNING

Op het gebied van sport en ontspanning zijn in het plangebied gelegen een atletiekbaan, voetbalvelden, tennisbanen, een sporthal en een manege (Nijverheidskade).

4 . 2

R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t

Uit de aanwijzing beschermd stadsgezicht en de inventarisatie komt een aantal ruimtelijke kwaliteiten van Wildervank naar voren.

WAARDEVOLLE
BEBOUWING

Duidelijk herkenbare kwaliteiten binnen het plangebied zijn het dubbele kanalenstelsel, de kortsluiting bij de sluis Midden Verlaat, de lintbebouwing langs beide kanalen en de verbingsstraten tussen de kanalen. Dit gebied herbergt beeldbepalende bebouwing, waaronder een aantal burgerwoningen, villa's, voormalige directeurswoningen, boerderijen, en kerken.

Andere kwaliteiten zijn de C.W. Lubbersstraat met straatjes ten zuiden ervan en de groen- en waterstructuur in Wildervank-West en -Oost. Deze groen- en waterstructuur wordt gekenmerkt door:

- een haaks op de historische kanalenstructuur aanwezige groen- en waterstructuur;
- nieuwe watergangen parallel aan de oorspronkelijke kanalen, maar dan breder en gesitueerd in brede groenzones.

Voorzover de gebouwen zijn aangemerkt als monument bieden de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening bescherming. Er zijn 15 rijksmonumenten en 35 gemeentelijke monumenten binnen het plangebied aanwezig. In de bijlage is een adressenlijst toegevoegd. Aspecten zoals materiaal- en kleurgebruik voor andere beeldbepalende panden, zijn geregeld in de gemeentelijke welstandsbeleidsnota.

Zoals hiervoor is aangegeven, is een deel van Wildervank aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 35 en volgende van de Monumentenwet. De bescherming van het stadsgezicht beoogt het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het behoud en het voortbestaan van de karakteristieke gebieden te waarborgen. Dit bestemmingsplan is mede bedoeld als beschermend plan ex artikel 36, lid 1 van de Monumentenwet.

In de regels is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Voor dit gebied geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet blijven gehandhaafd. Via een nadere eisenstelsel kan hieraan uitvoering worden gegeven. Tevens is een aanlegvergunningstelsel van toepassing en worden eisen gesteld aan het toetsen van de aanvraag voor een sloopvergunning. Voorts is de regeling gekoppeld aan een cultuurhistorische waarderingskaart voor het stadsgezicht.

Voor de leesbaarheid en duidelijkheid is de regeling voor het beschermde stadsgezicht in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen.

4 . 3

O n t w i k k e l i n g e n

Zoals reeds in de inleiding is vermeld, legt dit bestemmingsplan niet alleen de bestaande situatie vast, ook is er ruimte voor dynamiek.

Voor een aantal gebieden zijn de ontwikkelingen al in een goedgekeurd bestemmingsplan geregeld en is de regeling in het onderhavige plan overgenomen. Het gaat hierbij om Nolensstraat e.o., Vijverlaan e.o. en een deel van het gebied Woellust. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de tweede uitwerking van het gebied Woellust geregeld. Tevens geldt voor een deel van het gebied Woellust een uitwerkingsbevoegdheid.

Ten slotte zijn er een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hierna volgt een beschrijving voor alle ruimtelijke ontwikkelingen, ook als deze reeds zijn geregeld of in de toekomst nog moeten worden geregeld.

Nolensstraat e.o.

Het bestemmingsplan Nolensstraat e.o. (goedgekeurd op 31 augustus 2007) voorziet in herstructurering van een gebied tussen de Nolensstraat en de Dr. Ebelsstraat in Wildervank-West. Ter plaatse zijn 51 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen een appartementencomplex met 15 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector en 44 grondgebonden woningen, 14 in de sociale huursector (levensloopbestendig) en 30 in de koopsector. De koopwoningen bestaan uit 16 twee-onder-een-kapwoningen (middelduur), zeven geschakelde woningen (sociale koop) en zeven vrijstaande woningen (vrije sector).

Aan deze herstructurering ligt een raamovereenkomst (januari 2006) met Acanthus ten grondslag. Inmiddels is deze raamovereenkomst verder uitgewerkt tot een exploitatieovereenkomst (mei 2007). Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de herstructurering. De herstructurering maakt ook deel uit van de bestuursovereenkomst. De levensloopbestendigheid van het nieuwbouwprogramma in de sociale huursector geeft mede invulling aan het beleid met betrekking tot de woon-zorgzone Wildervank.

In voorliggend bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan Nolensstraat e.o. voor een onderdeel gewijzigd. In plaats van projectmatige woningen (drie bouwlagen met lessenaarsdak) worden aan de Nolensstraat zeven vrije kavels voor vrijstaande woningen (twee bouwlagen met kap) uitgegeven. Tevens is de dakhelling aangepast.

Deze aanpassingen brengen met zich mee dat tevens de beeldkwaliteitsparagraaf voor de zeven kavels als volgt wordt aangepast. De wijzigingen zijn vet aangegeven.

Plaatsing

- woningen staan in de voorgevellijn, zoals deze in de verbeelding zijn vastgelegd;
- bijgebouwen hebben over het algemeen een ondergeschikte plaatsing ten opzichte van de hoofdgebouwen.

Hoofdvorm

- de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap;
- de minimale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 5 m;
- de minimale voorgevelbreedte van hoofdgebouw bedraagt 6,50 m;
- de woningen beschikken over een kapvorm, zoals in navolgende figuur is aangegeven;
- het dakoverstek bedraagt minimaal 50 cm;
- op de hoeken is een stolpkap toegestaan.

Aanzichten

- woningen zijn georiënteerd op de straatruimte;
- in hoeksituaties is er sprake van een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte (geen blinde zijgevel aan de straatzijde, aan de zijstraat minimaal raampartijen, eventueel een erker of entreepartij).

Opmaak

- in het kleur- en materiaalgebruik wordt een samenhang in de totale straatwand nagestreefd;
- gevels worden uitgevoerd in metselwerk; voor het metselwerk in de gevels wordt gebruikgemaakt van een bruin/rood genuanceerde baksteen, in overwegend gedekte kleurtoon;
- de daken worden afgedekt met donkergetinte pannen;
- er is sprake van een zorgvuldige detaillering.



Gewenst straatbeeld

Overigens is het gehele plangebied, waarop het bestemmingsplan Nolenstraat e.o. betrekking heeft, in dit bestemmingsplan opgenomen. De vigerende wijzigingsbevoegdheid voor een functiewijziging van het terrein van de Westerschool is ook overgenomen.

Vijverlaan e.o.

Het bestemmingsplan Vijverlaan e.o. (goedgekeurd op 5 september 2007) voorziet in herstructurering van een gebied tussen de Vijverlaan en de Meidoornstraat in Wildervank-Oost. In dit gebied zijn 24 ouderenwoningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 12 vrijstaande koopwoningen in de vrije sector.

Aan deze herstructurering ligt een raamovereenkomst (januari 2006) met Acanthus ten grondslag. Inmiddels is deze raamovereenkomst verder uitgewerkt tot een exploitatieovereenkomst (mei 2007). Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de herstructurering. De herstructurering maakt ook deel uit van de bestuursovereenkomst

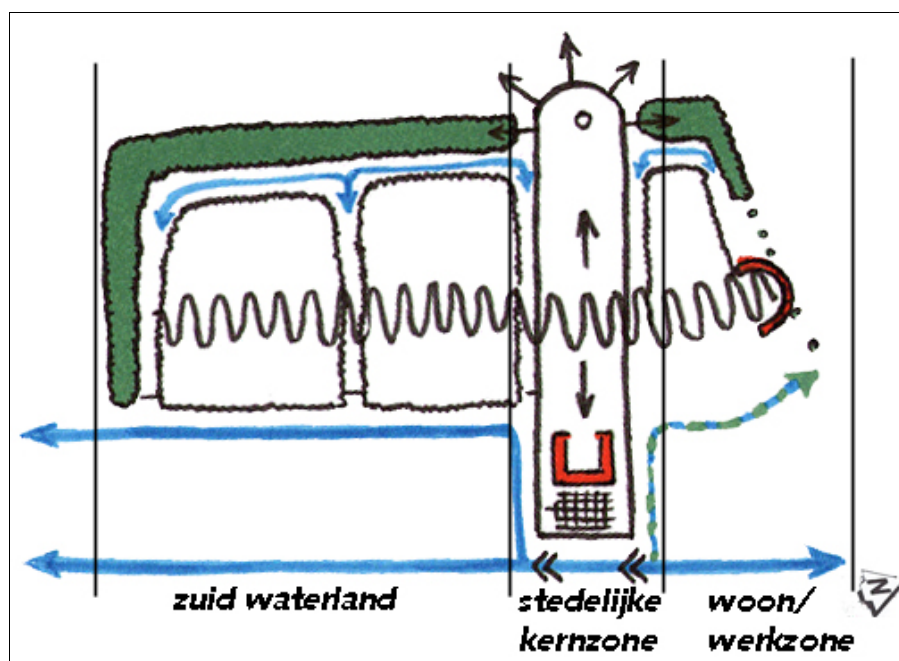
Overigens is het gehele plangebied, waarop het bestemmingsplan Vijverlaan e.o. betrekking heeft, in dit bestemmingsplan opgenomen.

Woellust, 1e uitwerking en 1e herziening

Het bestemmingsplan Woellust voorziet in de bouw van circa 300 woningen op het voormalige fabrieksterrein Duintjer. Op de navolgende afbeelding is het gehele gebied Woellust aangegeven.

Het bestemmingsplan Woellust is verdeeld in drie onderscheiden en contrasterende delen:

- zuid: waterland;
- midden: stedelijke kernzone;
- noord: woon-/werkzone.



Voor het westelijke deel van gebied heeft een partiële herziening plaatsgevonden (Woellust 1^e herziening, goedgekeurd op 29 november 2006). Tevens heeft een eerste uitwerking plaatsgevonden (Woellust 1^e uitwerking, goedgekeurd op 7 december 2006).

Het gehele plangebied, waarop de bestemmingsplannen Woellust, Woellust 1^e herziening en Woellust 1^e uitwerking betrekking hebben, is in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de bestuursovereenkomst is ten aanzien van Woellust afgesproken dat direct bouwrecht geldt voor 183 woningen en indirect bouwrecht voor 102 woningen.

Woellust, 2^e uitwerking

In dit bestemmingsplan is ook de tweede uitwerking van het meest noordelijke deel van het gebied Woellust opgenomen. Deze uitwerking betreft de realisatie van 17 woningen.

Overigens geldt voor deze woningen dat deze deel uitmaken van de reservecapaciteit, zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst. Realisatie van de woningen is voorzien na 2010. Hiervoor is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen in de regels.

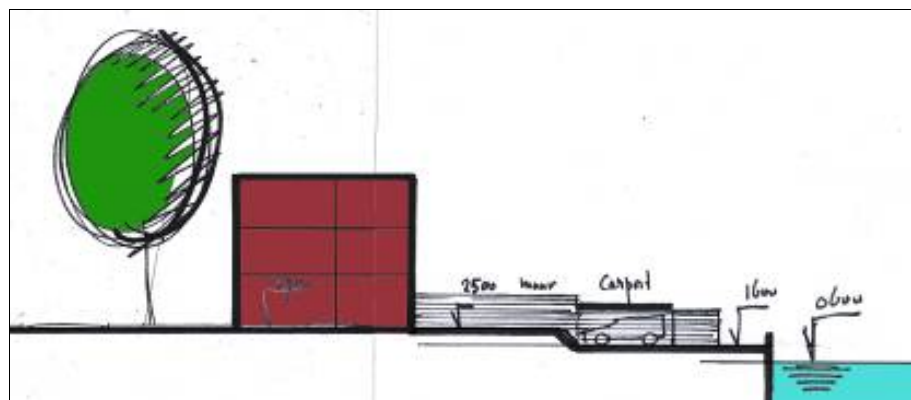
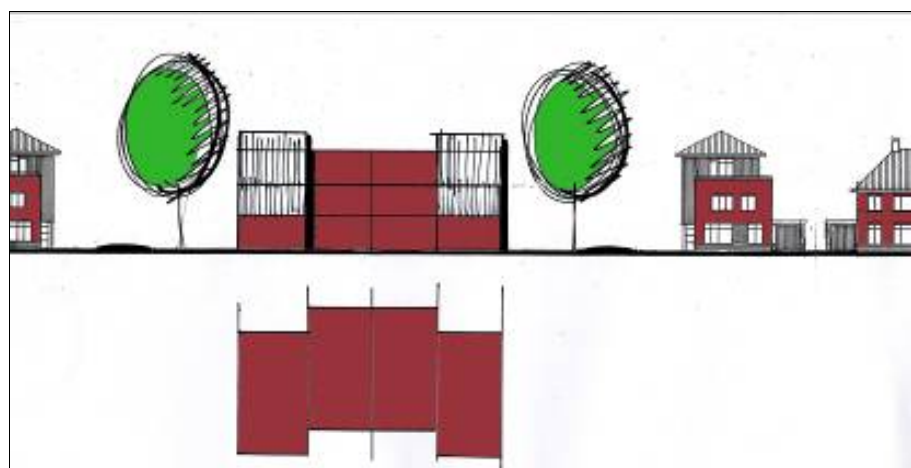
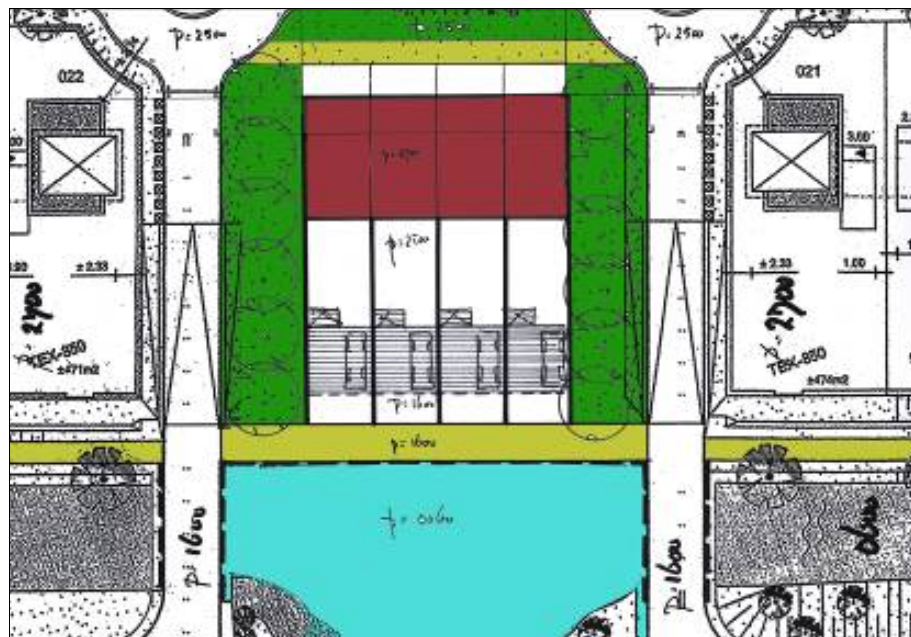
Uitwerking van een deel van de stedelijke kernzone

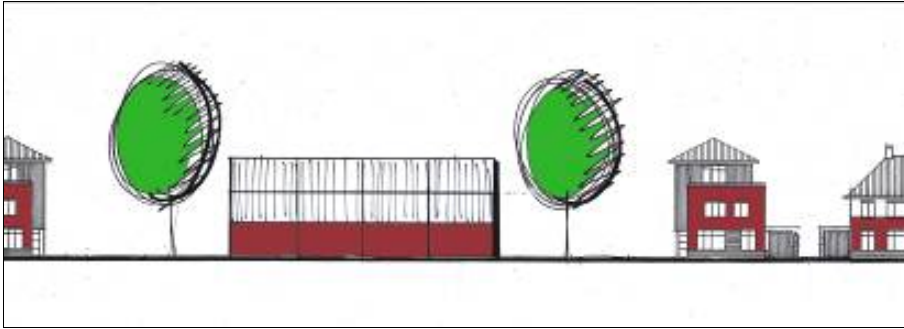
Op grond van een aantal opmerkingen van de provincie is een deel van het gebied 'stedelijke kernzone' gewijzigd.

In de nieuwe situatie kunnen acht stadswoningen worden gebouwd. Aan beide zijden van de bouwblokken zijn openbare groene stroken aangebracht om de beoogde openheid in noord-zuid richting te waarborgen.

Bij de bouw van de woningen is het van belang dat de bebouwing inclusief het parkeren op eigen erf en de erfscheiding één bouwkundig helder element vormen. De woningen krijgen drie bouwlagen, maar zonder kap. De bouwplannen dienen aansluiting te vinden bij de reeds goedgekeurde bouwplannen van de naastliggende bebouwing.

Een en ander uit zich in de volgende afbeeldingen.





Uitwerking van een deel van de woon-/werkzone

Het deel woon-/werkzone betreft een circa 80 m breed gebied. Voor dit gebied gelden de volgende ontwerptideën.

Dit gebied grenst aan het Skager Rak. In totaal worden negen vrije woonkavels uitgegeven, waarvan drie woningen langs het water in het westen van het plangebied en zes woningen in het binnengebied. In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden voor de vestiging van bedrijven.

Ondanks dat het streven is de grond als 'vrije' kavels te verkopen, worden wel eisen gesteld aan de typologie van de woningen.

Alleen de bouw van vrijstaande woningen is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 m en 10 m.

Op de kavels langs het water wordt de bouw van zogenaamde 'boszoomwoningen' voorgestaan. Het gaat hier om dezelfde typologie als de boszoomwoningen in het bestemmingsplan Woellust, 1^e herziening.

In het kader van de eerste uitwerking is reeds de hoofdontsluiting geregeld. Voor gemotoriseerd verkeer is de hoofdontsluiting van het plangebied gesitueerd aan het Skager Rak. Deze ontsluiting is op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

VERKEER

Wat betreft het parkeren, is vastgelegd dat dit gebeurt op eigen erf. In de planvorming is hiermee rekening gehouden. De woningen in de stedelijke kernzone zullen achterom (langs het water) kunnen worden bereikt.

Woellust, uitwerkingsgebied

In Woellust is nog één gebied dat in de toekomst nog nader uitgewerkt zal worden. In dit gebied, op de verbeelding (plankaart) bestemd als 'Woongebied - Uit te werken' mogen maximaal 75 woningen worden gerealiseerd.

AZC Wildervank

Voor het voormalige AZC aan de Greidhoek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke voorziet een wijziging van de bestemming Maatschappelijk ten

behoefte van (andere) maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen.

Herstructurering

Ten slotte is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van herstructurering. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op het beschermde stadsgezicht Oosterdiep. Toename van het aantal woningen is niet mogelijk.

Langebosch 4a

Voor het gebied tussen de haven in het gebied Langebosch en de Nijveenlaan ziet de gemeente goede mogelijkheden voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en watergerelateerde bedrijvigheid, mede in verband met de aanleg van een vaarverbinding tussen het Langebosschemeer en het Zuidlaardermeer. In het onderhavige plan is nog geen regeling voor deze ontwikkelingen opgenomen. Zodra de plannen zijn geconcretiseerd, zal een aparte procedure worden gevolgd.

Direct ten zuiden van het onderhavige gebied ligt een uit te werken woonbestemming (vigerend bestemmingsplan Langebosch). Deze uitwerkingsverplichting is niet overgenomen. De toename van het aantal woningen is niet opgenomen in de bestuursovereenkomst.

Wildervank-Oost

De locatie Wildervank-Oost, gelegen tussen het Oosterdiep, de bestaande uitbreidingen van Wildervank en de STAR-spoorlijn, is voor een groot deel al in de jaren zestig bestemd voor woningbouw. De destijds aangegeven bebouwing voldoet echter niet aan de huidige woonwensen.

In de bestuursovereenkomst is voor de woonuitbreiding Wildervank-Oost indirect bouwrecht opgenomen. Wanneer de plannen voor dit gebied zijn geconcretiseerd, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Buurtwinkelcentrum

De gemeente is bezig met een studie naar de ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum Wildervank. Zodra de plannen zijn geconcretiseerd zal een bestemmingsplan voor dit gebied worden opgesteld.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

5 . 1

W e g v e r k e e r s l a w a a i

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder vereist voor de ontwikkeling van Woellust (2^e uitwerking).

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Tweede uitwerking Woellust

Van belang voor deze ontwikkeling is het Skager Rak. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 200 m gerekend vanuit de as van de weg. De betreffende bouwlocatie ligt binnen de zones van deze weg.

VERKEERSINTENSITEITEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De gemeente Veendam beschikt over een verkeersmodel. De verkeersintensiteit op het Skager Rak bedraagt volgens dit model 5.387 mvt/etmaal in 2020.

VERKEERSINTENSITEITEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van deze weg ter plaatse van de te realiseren woningen berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

BEREKENINGEN EN CON-
CLUSIE

De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

De afstand tussen de wegas en de 48 dB-geluidscontour bedraagt 36 m.

CONCLUSIE De aan de noordwestzijde geprojecteerde woning in het plangebied ligt binnen de 48 dB-geluidscontour van de Skager Rak, de overige woningen daarbuiten. De geluidsbelasting van deze woning bedraagt ongeveer 52 dB, een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 4 dB. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

ONTHEFFING De noordwestelijk in het plangebied gelegen woning voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg bedraagt 4 dB. Hiervoor is een hogere waarde door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veendam vastgesteld.

5 . 2

R a i l v e r k e e r s l a w a a i

In die situatie waarbij spoorwegen in de nabijheid liggen van nieuw te bouwen woningen is de Wet geluidhinder eveneens van belang. De spoorlijn Veendam-Stadskanaal (traject 71) kende voor 1 september 2003 geen zone. De aanpassing van de zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen van 1 september 2003 (Staatscourant 27-08-03, nummer 164/11) heeft geleid tot het vaststellen van een zone voor dit traject en wel een zone met een breedte van 100 m, gerekend vanuit de buitenste spoorstaven. Het plangebied ligt deels binnen deze zone.

Bij nieuwbouw van woningen op gronden in deze zone dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone vanwege de spoorweg zou worden ondervonden. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze zone de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

In de planologische procedure voor de nieuwbouwlocatie aan de Vijverlaan is geconcludeerd dat geen hogere grenswaarde is vereist.

5 . 3

I n d u s t r i e l a w a a i

In 1991 is bij Koninklijk Besluit nummer 91.011308 voor Veendam ten gevolge van het industriegeluid van het oostelijk gelegen industrieterrein 02, waar A-inrichtingen werden toegestaan, een 50 dB(A)-geluidszone vastgesteld. De zone ligt om alle gezoneerde industrieterreinen tezamen. De geluidszone is

recent vastgelegd in het facetbestemmingsplan Zone industrielawaai Veendam en Menterwolde.

Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone. De ligging van de geluidszone is op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

Bij nieuwbouw van woningen op gronden behorende bij een zone dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone vanwege het industrielawaai zou worden ondervonden.

Ten behoeve van het nieuwbouwplan Woellust is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) verkregen (24 mei 2004, nr. 2004-10417, RP).
De overige ontwikkelingslocaties zijn gelegen buiten de geluidszone.

Voor de woningen Nijverheidskade 76 t/m 87 is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vastgesteld.

Voorheen lagen deze bestaande woningen op het gezoneerde industrieterrein. Echter gelet op de functie (burgerwoning) horen zij daar niet thuis. Planologisch gezien kunnen burgerwoningen ook niet voorkomen op een gezoneerd industrieterrein.

In voornoemd facetbestemmingsplan zijn deze woningen voor de geluidszone reeds gelegen buiten het gezoneerde industrieterrein.

5 . 4

Milieu z o n e r i n g

Bedrijven kunnen in categorieën worden ingedeeld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2007). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;

- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Het onderhavige plan maakt de tweede uitwerking van Woellust bij recht mogelijk. Daarnaast loopt het onderhavige plan vooruit op een aantal ontwikkelingen.

Tweede uitwerking Woellust

In de omgeving van bovengenoemd plangebied bevinden zich enkele bedrijven, die van belang zijn voor milieuzonering. Zie navolgende tabel.

Bedrijf	Adres	Afstand VNG	Daadwerkelijke afstand tot gevel woning
Houtverwerkingsbedrijf	Sportterreinstraat 7	30 m	circa 80 m
Boer Vastgoed	Meihuizenweg 37	100 m	circa 300 m
Groenrijk	Boven Westerdiep 265	30 m	circa 150 m

Aanwezige kantoren in de omgeving, zoals het kantoor van de Rijksdienst voor het wegverkeer aan de Skager Rak 10, vormen geen milieuhinder.

Bovengenoemde bedrijven bevinden zich ook in de omgeving van het gebied in Woellust dat nog dient te worden uitgewerkt.

De overige wijzigingsbevoegdheden zijn gesitueerd in een woonomgeving alwaar geen belemmerende bedrijvigheid aanwezig is.

Er kan worden geconcludeerd dat zich op het vlak van bedrijvigheid geen belemmeringen voordoen.

5 . 5

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden (2004). Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

In het navolgende zullen de voor het plangebied relevante risicofactoren worden beschreven en worden de risico's voor het gebied afgewogen.

5 . 5 . 1

B e s l u i t e x t e r n e v e i l i g h e i d i n r i c h t i n g e n

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen. Bij kwetsbare objecten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, kinderopvang, grote kantoren, hotels en winkelcomplexen en grote kampeer- en recreatieterreinen. Beperkt kwetsbare objecten zijn volgens het besluit verspreid liggende woningen, dienstwoningen van derden, kleinere kantoren, hotels, winkels, bedrijfsgebouwen, sporthallen, zwembaden, speeltuinen, overige sport- en kampeerterrains en objecten van hoge infrastructurele waarde zoals elektriciteitscentrales.

Vervolgens geeft het besluit waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden. Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval met een gevaarlijke stof. Dit risico laat zich goed ruimtelijk vertalen aangezien het gaat om punten waar zich een bepaald risico voordoet. Deze punten kunnen worden verbonden tot een contour.

Voor de zogenaamde categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij slechts één stof of categorie van stoffen verantwoordelijk is voor het risico, kan het plaatsgebonden risico eenvoudig worden bepaald. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om Ipg, enkelvoudige opslagen, ammoniakopslag en dergelijke. Voor deze inrichtingen is op basis van een ministeriële regeling de plaatsgebonden risicocontour vertaald in een afstand. Bij de niet-categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij niet steeds dezelfde stoffen aanwezig zijn en waarbij stoffen wellicht worden bewerkt, kan geen standaard afstand worden bepaald. De ligging van de plaatsgebonden risicocontour zal hierbij door een risicoanalyse moeten worden bepaald.

Voor kwetsbare objecten geldt een harde normstelling in de vorm van een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. De grenswaarde dient altijd en de richtwaarde dient zoveel mogelijk in acht te worden genomen. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald op 10^{-6} per jaar. Voor bestaande kwetsbare objecten mag gedurende drie jaar na de vaststelling van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (oktober 2004) een grenswaarde van 10^{-5} worden aangehouden en moet uiterlijk op 1 januari 2010 aan de norm van 10^{-6} worden voldaan. Aangezien het bij beperkt kwetsbare objecten slechts gaat om een richtwaarde, geldt voor deze objecten geen saneringsverplichting.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en de 'Handreiking Groepsrisico'.

Ook hier doet zich het verschil voor tussen categoriale en niet-categoriale bedrijven. Voor categoriale bedrijven kan aan de hand van de tabellen uit de ministeriële regeling worden bepaald of het aantal personen in het invloedsgebied, in combinatie met het gevaar van de risicobron, de oriënterende waarde overschrijdt. Bij niet-categoriale bedrijven moet altijd een berekening van het groepsrisico worden uitgevoerd.

5.5.2

Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor het plangebied zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid van belang:

- een opslag van gevaarlijke stoffen (Agrarische Unie, Bareveldkade 16);
- een opslag van klein chemisch afval (Sita Ecoservice, Meihuizenweg 25).

Sita Ecoservice is buiten het plangebied gelegen, maar is vanwege het grensoverschrijdende karakter van risico's wel meegenomen in de risicoanalyse.

De verkoop van lpg bij tankstation Olijve, Bareveld 2 (gemeente Aa en Hunze) is gestaakt en derhalve niet meer relevant voor dit bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico

De Agrarische Unie heeft naast de opslag van meststoffen ook een opslag van 150 ton (445 m²) gewasbeschermingsmiddelen. Op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) bedraagt de risicoafstand voor de 10⁻⁶-risicocontour 20 m.

AGRARISCHE UNIE

Binnen deze contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. De inrichtingsgrens wordt niet overschreden.

Voor Sita Ecoservice is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (Save, 18 januari 2007). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de 10⁻⁶-risicocontour op 50 m ligt en daarmee net de inrichtingsgrens overschrijdt.

SITA ECOSERVICE

Binnen deze contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico volgt uit de artikelen 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De verplichting komt tot uitdrukking in een motivering van:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Bij de Agrarische Unie is sprake van een opslag van gewasbeschermingsmiddelen in drie compartimenten met een totale oppervlakte van 445 m², er is een hi-ex installatie inside air (beschermingsniveau 1). Op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen is de afstand tot de grens van het invloedsgebied 90 m.

AGRARISCHE UNIE

Het gebied vanaf de 10⁻⁶-risicocontour tot de grens van het invloedsgebied heeft een oppervlakte van 2,42 ha. Binnen dit gebied bevindt zich een horecagelegenheid (K.J. de Vriezestraat 1) waarop een gebruiksvergunning ligt voor maximaal 432 personen. Er zijn binnen het gebied geen geprojecteerde objecten aanwezig. Dat betekent dat de maximale personendichtheid $432/2,42 = 178$ personen per ha bedraagt. Het berekende aantal personen per ha blijft daarmee onder de maximaal toelaatbare personendichtheid, zoals genoemd in tabel 17.1 van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, versie 1.0, november 2007. Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord.

$289 \text{ personen}/6,68 \text{ ha} = 43 \text{ personen per ha}$. Het totaal aantal personen van 289 is aan de hoge kant, gelet op de continuïteit van de aanwezigheid. Desondanks blijft het aantal personen per ha beneden de waarde uit tabel 1 van 'Groepsrisico bij LPG-tankstations & wijziging Revi' en wordt dientengevolge de oriënterende waarde ook niet overschreden. Een verder verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Bij het berekenen van het groepsrisico voor Sita Ecoservice is in de kwantitatieve risicoanalyse uitgegaan van een worstcasebenadering, waardoor de 1%-etaliteitgrens komt te liggen op 500 m. Voor de berekening zijn voorts aan drie zijden van het bedrijf woningen geprojecteerd. Uit deze berekening volgt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Advies Regionale Brandweer

De Hulpverleningsdienst Groningen heeft advies uitgebracht over het onderhavige plan. Gezien het consoliderende karakter van het plan is er volgens de hulpverleningsdienst geen sprake van stijging van het groepsrisico. Ook op het vlak van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn er geen knelpunten. Een advies van de regionale brandweer is niet aan de orde.

De gemeente heeft kennis genomen van het advies van de Hulpverleningsdienst Groningen en acht de hoogte van het groepsrisico van voornoemde inrichtingen aanvaardbaar.

5 . 5 . 3

V e r v o e r v a n g e v a a r l i j k e s t o f f e n

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten. Als uitgangspunt voor het plaatsgebonden risico geldt dat dit niet groter mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit is een grenswaarde voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties met een hoger risico dan 10^{-6} per jaar moet ernaar worden gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het risico te verlagen zonder dat het de bedoeling is dat voor deze situaties een saneringsprogramma wordt opgezet. Risicoreductie moet in deze situaties meelopen met infrastructurele aanpassingen die om andere redenen (toch al) nodig zijn. Voor deze situaties geldt wel het zogenaamde standstill-beginsel totdat aan de norm wordt voldaan.

Voor het groepsrisico gelden ook hier slechts oriënterende waarden. Deze zijn 10^{-4} per jaar voor 10 doden, 10^{-6} per jaar voor 100 doden en 10^{-8} per jaar voor 1.000 doden. In de toelichting op besluiten moet worden aangegeven op welke wijze het groepsrisico is afgewogen.

Van belang voor het voorliggende plan is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor zover bekend bij het Steunpunt externe veiligheid Gronin-

gen vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water en het spoor.

De rijksweg N33 is of wordt opgenomen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Aangezien het weggedeelte D15 van de N33 aan de zuidkant van het plangebied, het plangebied raakt, dient op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen het groepsrisico te worden verantwoord.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN OVER DE WEG

Met behulp van het rekenprogramma RBM-II is een indicatieve berekening uitgevoerd door het Steunpunt externe veiligheid Groningen. Daarbij is uitgegaan van woonbebouwing op 50 m uit de as van de weg. In de huidige situatie is geen 10^{-6} -risicocontour aanwezig en is er geen overschrijding van de oriënterende waarde.

Daarnaast is er een berekening uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een groei van het aantal verkeersbewegingen met 65% en een robuustheidsfactor van 25%. De 10^{-6} -risicocontour ligt in deze situatie op minder dan 20 m uit de as van de weg en het groepsrisico blijft gelijk, dat wil zeggen onder de oriënterende waarde.

Op basis van deze berekening, met een worstcasebenadering, is het niet nodig een volledige groepsrisicoberekening uit te voeren.

Uit onderzoek is gebleken dat in of nabij het plangebied geen hogedruk gasleidingen aanwezig zijn.

BUISLEIDINGEN

5 . 6

B o d e m

Het plangebied kent van nature een redelijk homogene bodemopbouw. Toch zijn er verschillen. De bodemopbouw in het lint van Wildervank wijkt af van de bodemopbouw buiten het Ooster- en Westerdiep. In tegenstelling tot de vervening die buiten de kanalen heeft plaatsgevonden, is het gebied binnen de kanalen voor bebouwing veelal opgehoogd. De ophooglaag kent een lange geschiedenis van antropogene belasting.

Buiten de kanalen is door vervening de oorspronkelijke bodemopbouw echter zo goed als verdwenen en zijn dalgronden ontstaan waarop zich eerst landbouw ontwikkelde en later als gevolg van expansie woningbouw heeft plaatsgevonden.

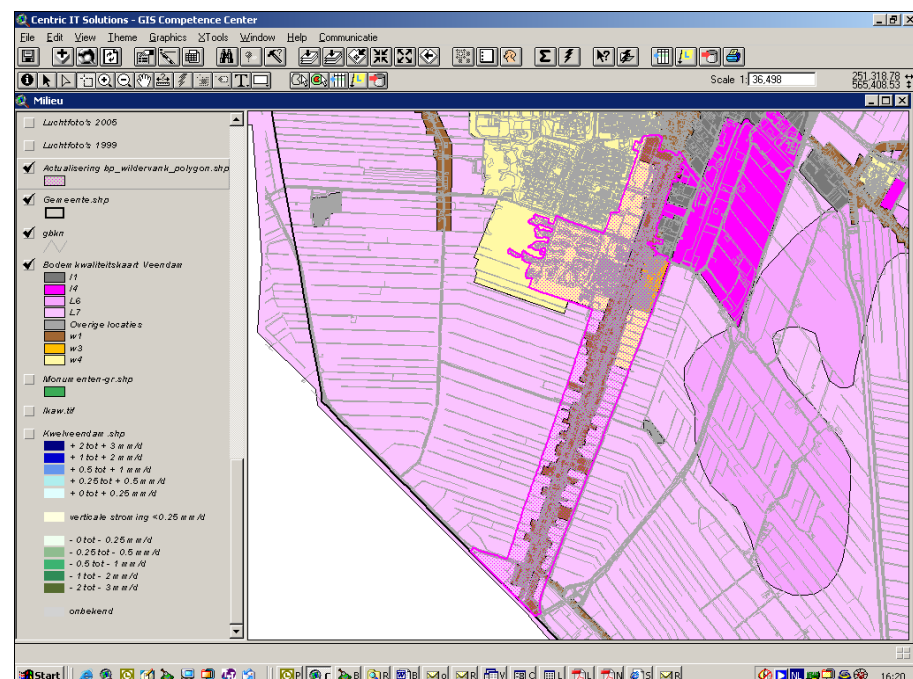
Om de vervening mogelijk te maken, moest het hoogveen worden ontwaterd. De ontwatering heeft plaatsgevonden door het aanleggen van een kanalenstelsel (wijken). Later dienden de wijken voor de afvoer van het ontgonnen veen. Vanaf het Oosterdiep is om de 140 m tot 160 m een wijk gegraven in oostelijke richting. Vanaf het Westerdiep is eveneens om de 140 m tot 160 m een wijk gegraven, maar dan in westelijke richting.

De eerste bebouwing in het gebied ontstond als dubbele lintbebouwing langs het Oosterdiep en Westerdiep. Het lint heeft altijd een gemengde bestemming gekend van wonen en bedrijven. Vanaf 1950 zijn de uitbreidingen Wildervank-

Oost en Wildervank-West gerealiseerd. De realisatie van Langebosch is in het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw gestart en is nu nagenoeg afgerond. Het voormalige bedrijfsterrein van de firma Duintjer en de onbebouwde ruimte ten zuiden daarvan zijn getransformeerd tot de woonwijk Woellust. De realisatie van Woellust is in volle gang. Voorafgaand aan de woningbouw heeft een omvangrijke bodemsanering plaatsgevonden die de locatie geschikt heeft gemaakt voor de beoogde functie wonen met tuin. De wijken die uitmondten in het Ooster- en Westerdiep zijn ter hoogte van de lintbebouwing veelal gedempt met materiaal dat voorhanden was. In de uitbreidingsplannen van na 1950 zijn de wijken veelal gedempt ten tijde van het bouwrijp maken. Het dempingsmateriaal is veelal zand of grond geweest.

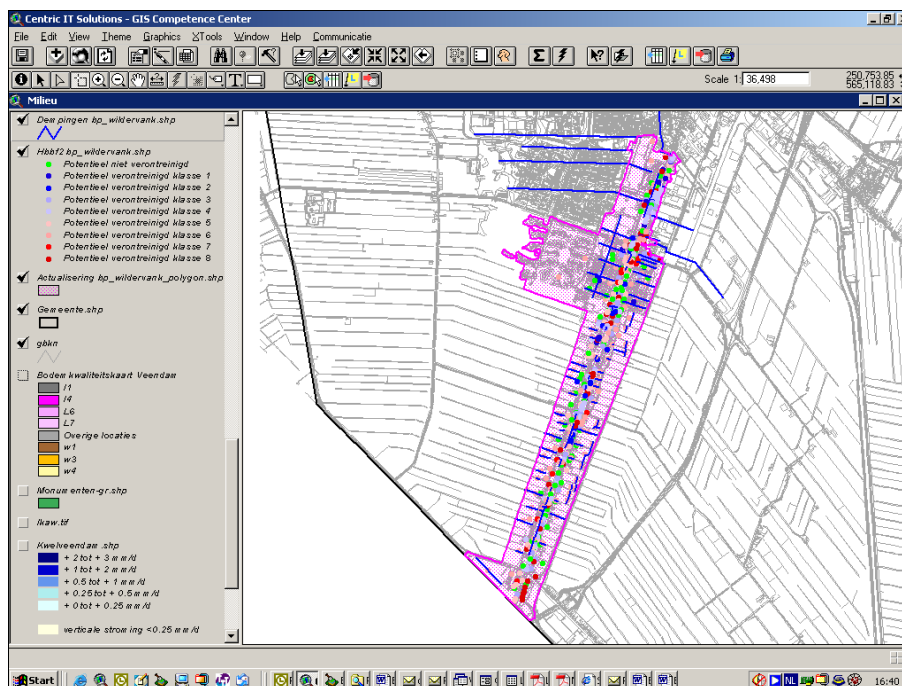
De menselijke aanwezigheid heeft haar sporen achtergelaten in de bodem, zowel in de vorm van archeologische waarden als in de vorm van bodemverontreiniging. Om een indruk te krijgen van de globale bodemkwaliteit heeft de gemeente Veendam een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. Een bodemkwaliteitskaart geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer als gevolg van diffuse antropogene belasting van de bodem. De bodemkwaliteitskaart is geldig tot en met 2012.

Het bestemmingsplan Wildervank valt in meerdere homogene deelgebieden van de bodemkwaliteitskaart. Voor het gebied W1 zijn verhoogde achtergrondgehalten vastgesteld. Voor de gebieden W3, W4 en L6 zijn eveneens achtergrondgehalten berekend, deze bevinden zich op of onder het niveau van de streefwaarde. Van een negatieve invloed van menselijk handelen op de bodemkwaliteit is in deze gebieden nauwelijks sprake.



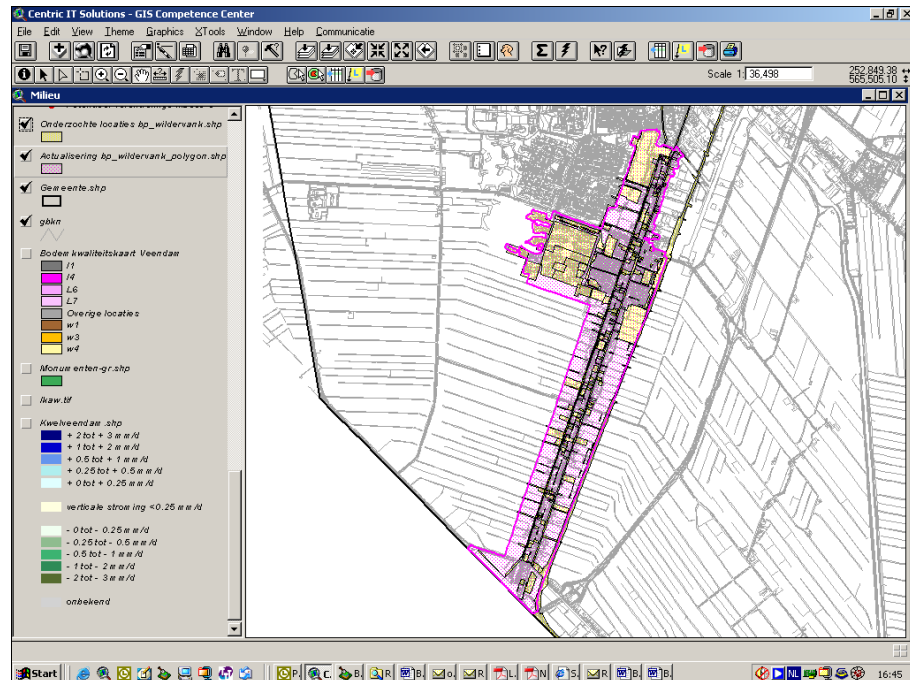
Bodemkwaliteitskaart gemeente Veendam

In het kader van het Landsdekkendbeeld bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd naar bodembedreigende bedrijfsactiviteiten in de gemeente Veendam. In de hiernavolgende afbeelding zijn de potentieel ernstig verontreinigende en de potentieel spoedeisende activiteiten op kaart gezet. De dempingen zijn in het blauw aangegeven.



Potentieel ernstig en potentieel spoedeisend verontreinigde locaties en dempingen bestemmingsplan Wildervank

Op een groot aantal locaties en verdachte activiteiten in het plangebied zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. Langebosch en Woellust zijn helemaal onderzocht, terwijl in de linten en Wildervank-Oost en Wildervank-West relatief weinig bodemgegevens bekend zijn. Hierna is een kaart met onderzochte locaties weergegeven.



Onderzochte locaties bestemmingsplan Wildervank

Binnen het plangebied zullen de dynamische locaties geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. In het nieuwe (per 01-04-2008 van kracht zijnde) Besluit bodemkwaliteit (Bbk), wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bodem(gebruiks)functies:

- wonen met tuin;
- plaatsen waar kinderen spelen;
- moestuinen en volkstuinten (gedifferentieerd naar 'groot' en 'klein');
- landbouw;
- natuurgebieden;
- groen met natuurwaarden;
- ander groen, bebouwing, industrie en infrastructuur (gedifferentieerd naar al dan niet grotendeels verhard).

Voor deze gebruiksfuncties worden landelijke referentiewaarden vastgesteld. In het bestemmingsplan Wildervank komen met name de onderstaande bodem(gebruiks)functies voor:

- wonen met tuin;
- plaatsen waar kinderen spelen;
- moestuinen en volkstuinten (gedifferentieerd naar 'groot' en 'klein');
- landbouw;
- ander groen, bebouwing, industrie en infrastructuur (gedifferentieerd naar al dan niet grotendeels verhard).

Middels een nog op te stellen bodemfunctiekaart, die de bodemkwaliteitskaart gaat vervangen en op- en aanvullen, wordt gekeken of de bodem geschikt is voor de huidige functie en voor de beoogde functie. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de moestuinen in het lint van Wildervank.

Aan de hand van (reeds uitgevoerde) bodemonderzoeken wordt met behulp van de landelijke of lokale referentiewaarden uit de RisicoToolbox Bodembeheer bepaald of locaties binnen het plangebied geschikt zijn voor de beoogde functie. Deze afweging wordt per ontwikkeling gemaakt. Indien noodzakelijk, wordt een locatie geschikt gemaakt door middel van een sanering of indien mogelijk het plan aangepast aan de voorhanden zijnde bodemkwaliteit. Een combinatie van beide is ook mogelijk. Een duurzaam gebruik van de bodem staat hierbij voorop.

5 . 7

Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

ALGEMEEN

Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort weergegeven. Het beleid van gemeente en waterschap ten aanzien van het aspect water is opgenomen in het hoofdstuk Beleidskader.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

RIJKSBELEID

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e, eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Water-

beleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk zijn, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

REGIONAAL BESTUURSAK- KOORD WATER

Het Regionaal Bestuursakkoord Water is een product van de Stuurgroep Water 2000+. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincies Groningen en Drenthe, de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, de verenigingen van Groninger en Drentse gemeenten, Rijkswaterstaat Regio Noord en het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, regio Noord. Ook de gemeente Veendam heeft zich geconformeerd aan dit akkoord.

In dit akkoord zijn afspraken vastgelegd om te komen tot een betaalbaar en robuust waterbeheer waarbij de nadruk ligt op het voorkomen van wateroverlast. Concreet is afgesproken dat rekening zal worden gehouden met de klimaatveranderingen voor de komende 50 jaar en dat waterproblemen niet zonder overeenstemming mogen worden afgewenteld naar andere gebieden of gebruikers.

PROVINCIAAL BELEID

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut bij herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn onder andere:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het Convenant Duurzaam Bouwen.

GEMEENTELIJK BELEID

Waterplan Veendam

De gemeente Veendam heeft in 2001 een waterplan opgesteld in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's en het Waterbedrijf Groningen. In paragraaf 2.3.6 is nader ingegaan op het waterplan.

Gemeentelijk rioleringsplan

Op 15 december 2003 is het gemeentelijk rioleringsplan voor de periode 2004 tot en met 2008 vastgesteld.

Nieuwe riolering zal volgens een duurzaam concept worden ontworpen en aangelegd. De aanvoer van schoon water naar de zuiveringsinrichting zal zoveel mogelijk worden beperkt.

In deze planperiode worden resterende maatregelen in het kader van de basisinspanning en verbetering van rioolstelsels uitgevoerd.

Het afkoppelen van dak- en wegoppervlakken van het gemengde rioolstelsel zal aandachtspunt blijven.

5 . 8

W a t e r t o e t s

Voor de aan- en afvoer van water zijn het Oosterdiep en het A.G. Wildervanckanaal essentieel voor het Veendamse watersysteem. De afvoer is naar het noorden gericht en volgt het maaiveldverloop in Veendam. Het grootste deel van de neerslag stroomt via een gemengd riool af. De overstorten van de riolering bevinden zich op diverse plaatsen op het oppervlaktewater. Het afvalwater, vermengd met een groot deel van het regenwater, gaat naar de rioolwaterzuivering.

BESCHRIJVING HUIDIG
WATERSYSTEEM

Door het strakke peilbeheer voeren de watergangen het overtollig water snel af. Dit waterbeheer veroorzaakt piekafvoeren uit het stedelijk gebied. In de zomer is er tekort aan water en moet water worden ingelaten. Dit water is afkomstig uit het IJsselmeer en is gebiedsvreemd (van andere kwaliteit) water.

Het plangebied omvat het karakteristieke dubbele kanalenstelsel van het Oosterdiep en Westerdiep. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de kortsluiting in het dubbele kanalenstelsel: de Sluis Middenverlaat.

Het Oosterdiep heeft een belangrijke afwaterende functie en watert via de Molenstreek af in het A.G. Wildervanckanaal. Gezien de regionale functie van het Oosterdiep hebben peilfluctuaties hier slechts een beperkte invloed in Veendam zelf. Het Westerdiep heeft met name een recreatieve functie.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Groot-schalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. In feite wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd, waardoor de gemeente weer de beschikking krijgt over een moderne planologische regeling.

WATERHUISSHOUDKUNDIGE
EFFECTEN VAN HET PLAN

Wel zijn in dit bestemmingsplan autonome ontwikkelingen opgenomen, waarvoor reeds een ruimtelijk document is opgesteld, zoals de planontwikkelingen aan de Nolenstraat, de Vijverlaan en in het gebied Woellust.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen is reeds overleg gevoerd met het waterschap. Ook over het gebied Wildervank-Oost is overleg gevoerd met het waterschap. In een eerder stadium zou dit gebied mogelijk worden ontwikkeld. Echter, in het onderhavige plan is dit gebied bestemd conform het huidige

gebruik (agrarisch) en zijn er daarom überhaupt geen waterhuishoudkundige belemmeringen.

Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

ADVIES EN OVERLEG
WATERSCHAP

Tussen de gemeente en het waterschap heeft overleg plaatsgevonden over de inhoud van de waterparagraaf. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het onderhavige plan.

MITIGATIE EN
COMPENSATIE

In algemene zin kan worden opgemerkt dat onder meer door het als zodanig bestemmen van belangrijke groenstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze groenstructuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Voor het overige geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Hierbij speelt vasthouden van water in eigen gebied een belangrijke rol. Voorkomen dient te worden dat onnodige afvoer van schoon water naar de zuivering plaatsvindt. Onder andere moet worden onderzocht in hoeverre infiltratie van regenwater mogelijk is en in hoeverre oude afwaterstructuren, in oorspronkelijke of alternatieve vorm, kunnen worden hersteld. Ook wordt het in beginsel wenselijk geacht om op kleine of grotere schaal te komen tot afkoppeling van hemelwater door een gescheiden stelsel of, als de bodemgesteldheid het toelaat, infiltratie.

Voor dergelijke maatregelen geldt overigens wel dat zij buiten het bereik van het onderhavige bestemmingsplan vallen, behalve wanneer het gaat om ingrepen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan is vereist.

In veel gevallen is het ruimtelijk en economisch gezien een moeilijke opgave in bestaand stedelijk gebied een gewenste (open) waterberging te realiseren. Het waterschap geeft aan dat bij (nieuwe) ontwikkelingen in het plangebied, revitalisering of herstructurering het wel gewenst is de mogelijkheden voor vergroting van de berging nader te onderzoeken en mee te nemen. Bij ontwikkelingen geldt als standaardregel dat 10% van het verharde oppervlak en van het onverharde oppervlak dient te worden uitgevoerd als open water.

In overleg met het waterschap kan deze berging ook worden gerealiseerd in combinatie met andere gebruiksfuncties in het plangebied of in de directe omgeving. Hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan de waterkwaliteit. Plannen dienen erop te zijn gericht de goede waterkwaliteit te handhaven en waar nodig te verbeteren.

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Tijdens deze interim-periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIMPERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en NatuurPlanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt op diverse locaties in het plangebied de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 600 mvt/etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden.

De gezamenlijke toename van het verkeer vanwege de diverse ontwikkelingen is niet groter dan 600 mvt/etmaal. De grens van 1% (een toename van

0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt daarom niet overschreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5 . 1 0

Ecologie

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft grotendeels een conserverend en gedeeltelijk een op ontwikkeling en vernieuwing gericht bestemmingsplan. Bij planologische ontwikkelingen binnen het gebied zal een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet moeten worden uitgevoerd. Er zijn binnen bestemmingen bouwvlakken aangegeven, waar bij recht uitbreidingsmogelijkheden (realisatie aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen) zijn. De bouw-, aanleg-, sloop- en kapvergunning voorzien echter niet in regelgeving en handhaving ten aanzien van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Iedere initiatiefnemer heeft zelf de zorgplicht voor de aanwezige flora en fauna.

Beleid

Gebiedsbescherming

Sinds oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden
- beschermde natuurmonumenten
- gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Natura 2000 is een omvangrijk Europees netwerk en betreft alle gebieden die worden beschermd conform de Vogel- en Habitatrichtlijn.

NATUURBESCHERMINGS-
WET

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

AANTASTING

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maat-

schappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. Aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Drouwenerzand (Habitatrichtlijngebied) op ongeveer 10 km van het plangebied. Op ruim 2 km ten zuidwesten van het plangebied, in de provincie Drenthe, ligt het natuurgebied Hunzedal, welke deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

INVENTARISATIE EN
CONCLUSIE

Er bestaan geen duidelijke ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermde gebieden. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn van dusdanige aard, dat negatieve effecten van deze activiteiten op de beschermde gebieden niet zijn te verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De ontwikkelingen zijn op dit punt niet strijdig met het POP Groningen en het POP Drenthe.

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor

de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Bij Het Natuurloket (d.d. 18 december 2007) is een opgave opgevraagd van de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. In de opgave staat in welke mate de kilometerhokken zijn onderzocht op het voorkomen van elke soortengroep. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde soorten en rode lijstsoorten aangegeven, niet het aantal individuen. Een kilometerhok is een hok van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling van de topografische kaarten van Nederland. Het plangebied valt in de kilometerhokken 254-568, 253-567, 253-566, 253-565, 252-564, 252-563 en voor een klein deel in de kilometerhokken 254-576, 252-567, 252-565, 253-563. Omdat het plangebied voor slechts een zeer klein deel in de laatstgenoemde kilometerhokken ligt, bieden de gegevens uit deze kilometerhokken geen representatief beeld en deze zijn daarom ook niet meegenomen.

Kilometerhok 254-568

Het meest noordelijke deel van het plangebied valt in kilometerhok 254-568. Binnen het plangebied liggen hier woningen, overige gebouwen, wegen, groenvoorzieningen en enkele sloten. In het overige deel van het kilometerhok liggen woningen, wegen, een spoorlijn, enkele watergangen, groenvoorzieningen en een zuiveringsinstallatie.

Het kilometerhok is goed en recent op vaatplanten en broedvogels onderzocht. Watervogels zijn redelijk en redelijk recent onderzocht. Het kilometerhok is matig en recent onderzocht op dagvlinders. Op de andere voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is het kilometerhok niet onderzocht. Uit de gegevens van Het Natuurloket is verder op te maken dat, naast broed- en watervogels, één beschermde soort (tabel 1) en een soort van de Rode lijst in het kilometerhok voorkomen, in de groep vaatplanten. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 253-567

In kilometerhok 253-567 vallen binnen het plangebied sportvelden, woningen, wegen, groenvoorzieningen, enkele watergangen en een deel van een plas. Buiten het plangebied liggen hier woningen, infrastructuur, enkele watergangen en groenvoorzieningen.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op vaatplanten, broedvogels, dagvlinders en libellen. Watervogels zijn redelijk en redelijk recent onderzocht. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Uit de gegevens van Het Natuurloket is verder op te maken dat, naast broed- en watervogels, één beschermde soort (tabel 1) en negen soorten van de Rode lijst in het kilometerhok voorkomen. Er komen één tabel 1-soort en drie rode lijstsoorten voor in de groep vaatplanten. Er zijn er zes rode lijstsoorten bekend in de groep broedvogels. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 253-566

In kilometerhok 253-566 vallen binnen het plangebied woningen, overige gebouwen, wegen, een spoorlijn, een begraafplaats, een boomkwekerij, grasland, bouwland, enkele watergangen, een loofbosje en een deel van een waterplas.

Buiten het plangebied liggen bouwland, grasland, waterwegen en een deel van een plas.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op vaatplanten en dagvlinders. Het is slecht, maar recent onderzocht op het voorkomen van broedvogels en redelijk en redelijk recent op het voorkomen van watervogels. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Uit de gegevens van Het Natuurloket is verder op te maken dat, naast broed- en watervogels, twee beschermde soorten en acht soorten van de Rode lijst voorkomen in het kilometerhok. Het betreft één tabel 1-soort en zeven rode lijstsoorten in de groep vaatplanten en één tabel 2- of tabel 3-soort in de groep dagvlinders. Dit is tevens een rode lijstsoort. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 253-565

Kilometerhok 253-565 ligt in het midden van het plangebied. Binnen het plangebied liggen hier woningen en overige gebouwen, wegen, een spoorlijn, enkele waterwegen, vijvers, gras- en bouwland, een boomkwekerij en enkele stukjes loofbos. Buiten het kilometerhok liggen gras- en bouwland, wegen, een gebouw en watergangen.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op het voorkomen van vaatplanten, broedvogels en dagvlinders. Het is redelijk en vrij recent onderzocht op het voorkomen van watervogels en matig en recent op libellen. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Verder is uit de gegevens op te maken dat ten minste twee beschermde soorten en elf rode lijstsoorten voorkomen. Er is één tabel 1-soort aangetroffen in de groep vaatplanten en één tabel 2- of tabel 3-soort in de groep dagvlinders. Er is één rode lijstsoort gevonden in de groep vaatplanten, acht rode lijstsoorten in de groep broedvogels en twee rode lijstsoorten in de groep dagvlinders. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 252-564

Kilometerhok 252-564 ligt aan de zuidkant van het plangebied. Binnen het plangebied liggen hier een weg, bouwland, groenvoorzieningen, woningen, een stuk sloot en groenvoorzieningen. Buiten het plangebied liggen in het kilometerhok woningen, wegen, watergangen en gras- en bouwland.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op het voorkomen van vaatplanten. Het is goed en redelijk recent onderzocht op watervogels en matig, maar recent op dagvlinders. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Verder is uit de gege-

vens op te maken dat naast watervogels, één beschermde soort (tabel 1), tevens rode lijstsoort is aangetroffen in de groep vaatplanten. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 253-564

In kilometerhok 253-564 liggen binnen het plangebied woningen, overige gebouwen, wegen, een spoorlijn, groenvoorzieningen, enkele waterpartijen en gras- en bouwland. Buiten het plangebied liggen bouwland, waterwegen en wegen met daarlangs een grasstrook met bomen.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op het voorkomen van vaatplanten. Het is redelijk en vrij recent onderzocht op het voorkomen van watervogels en matig, maar recent op het voorkomen van libellen. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortgroepen. Verder is uit de gegevens op te maken dat behalve watervogels, twee beschermde soorten zijn aangetroffen (tabel 1) en één rode lijstsoort, alle in de groep vaatplanten. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Kilometerhok 252-563

Het meest zuidwestelijke deel van het plangebied valt in kilometerhok 252-563. Binnen het plangebied liggen hier woningen, overige gebouwen, wegen, bouwland, groenvoorzieningen en waterwegen. Buiten het kilometerhok liggen woningen, overige gebouwen, wegen, groenvoorzieningen, watergangen, twee waterplassen en gras- en bouwland.

Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op de soortengroepen vaatplanten en broedvogels. Watervogels zijn goed en redelijk recent onderzocht. Amfibieën zijn slecht, maar recent onderzocht en dagvlinders redelijk en recent. Het kilometerhok is matig en recent onderzocht op het voorkomen van libellen. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Verder is uit de gegevens op te maken dat behalve broed- en watervogels, drie beschermde soorten (tabel 1) voorkomen; twee in de groep vaatplanten en één in de groep amfibieën. Ook zijn drie soorten van de Rode lijst aangetroffen, alle in de groep broedvogels. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd

Kilometerhokken totaal

Er zijn waarnemingen bekend in de betreffende kilometerhokken van beschermde soorten en rode lijstsoorten in de soortengroepen broedvogels, dagvlinders, amfibieën en vaatplanten. Er komt in de kilometerhokken 253-565 en 253-566 een dagvlinder van tabel 2 of tabel 3 voor, welke tevens op de Rode lijst staat. De gegevens van het Waarnemingenverslag 2007 'Dagvlinders, nachtvlinders en libellen' van EIS Nederland, de Vlinderstichting en de Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie (internet) zijn geraadpleegd. Het gaat hier om de tabel 3-soort rouwmantel. Deze soort plant zich niet meer voort in Nederland, maar wordt hier wel regelmatig aangetroffen als zwerver uit om-

ringende landen zoals Duitsland. Het plangebied heeft geen speciale waarde voor deze soort. Binnen het plangebied leven de meeste beschermde planten- en diersoorten in de groenvoorzieningen (bosjes of houtsingels), tuinen, oppervlaktewater en graslanden. Dit zijn voornamelijk soorten uit tabel 1 (muizen, egel, bruine kikker et cetera.) en vogels.

De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Voor verstoring van de soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven, worden niet ernstig verstoord door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen niet in het broedseizoen worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

Daarnaast kunnen enkele verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen (tabel 3-soorten) aanwezig zijn in de opgaande begroeiing en gebouwen van het plangebied. Zolang deze plaatsen niet worden aangetast, worden deze soorten niet bedreigd. Bij werkzaamheden aan gebouwen, kap van oudere bomen en het aantasten van lijnvormige landschapselementen, zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen en vliegroutes.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden, zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

Ecologisch onderzoek tweede uitwerking Woellust

Ten behoeve van de planologische procedure voor het bestemmingsplan Woellust, waaronder de uitwerking valt, heeft in 2003 een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het betreft hier het Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Sterrebosch (BügelHajema Adviseurs, 2003). In februari 2008 is dit ecologisch onderzoek met betrekking tot het uitwerkingsgebied (Woellust, artikel 11, fase 2) geactualiseerd. De actualisatie heeft betrekking op zowel nieuwe wetgeving als veranderde natuurwaarden in het plangebied. Deze paragraaf geeft deze actualisatie weer.

Soortenbescherming

Voor de actualisatie van het onderdeel soortenbescherming heeft een veldbezoek (d.d. 5 februari 2008) plaatsgevonden en is Het Natuurloket (zie tabel A) geraadpleegd. Ten tijde van het veldbezoek was het terrein deels braakliggend en deels bouwrijp gemaakt. Aan de zuidzijde in het plangebied was reeds een start gemaakt met woningbouw.

INVENTARISATIE

Tabel A: Opgave van Het Natuurloket d.d. 5 februari 2008

Rapportage voor kilometerhok X:254 / Y:568								* Legenda
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*	
Vaatplanten	1			1	goed	-	1991-2006	FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3 H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn RL = Rode Lijst (#) = tevens meetnetgegevens verzameld. Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage. Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen. niet van toepassing
Mossen					niet onderzocht		1996-2006	
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006	
Paddestoelen				1	slecht	0%	1991-2006	
Zoogdieren					niet onderzocht		1996-2006	
Broedvogels		46		5	goed	0%	1995-2006	
Watersvogels		28	22		redelijk	0%	96/97-03/04	
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006	
Amfibieën					niet onderzocht		1992-2006	
Vissen					niet onderzocht		1992-2006	
Dagvlinders					matig	51-100%	1995-2006	
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005	
Libellen					niet onderzocht		1992-2006	
Sprinkhanen					niet onderzocht		1992-2006	
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006	

Uit de gecombineerde gegevens van Het Natuurloket, de bestaande rapportage en het veldbezoek blijkt dat het plangebied in de huidige situatie een zeer beperkte natuurwaarde heeft. Er worden alleen licht beschermde soorten, zoals kleine zoogdieren en amfibieën, en vogels in en direct rond het plangebied verwacht. De reden hiervoor is dat nagenoeg het gehele terrein is vergraven. Alleen aan de noordzijde is een kleine strook grond die niet recentelijk is verstoord. Het betreft hier een strook met een ruige grazige vegetatie waarop vijf, vrij grote bomen staan. Drie van deze bomen zijn afgestorven. In de bomen zijn geen geschikte holten en spleten voor vleermuizen aanwezig. In deze bomen en de omliggende groenstroken kunnen in het broedseizoen wel vogels tot broeden komen.

EFFECTEN

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de vrijstellingsregeling. Ten aanzien van vogels dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan er in dit projectgebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Het verwijderen van de vijf aanwezige bomen zal buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Gebiedsbescherming

Voor de actualisatie van het onderdeel gebiedsbescherming is opnieuw de ligging van beschermde gebieden onderzocht. Het meest nabijgelegen beschermde gebied, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, betreft het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied (Vogelrichtlijngebied). Dit beschermde gebied ligt op ruim 10,5 km afstand van het plangebied. Het stroomgebied van de Hunze (gelegen in de provincie Drenthe) op ongeveer 7 km afstand is het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur.

INVENTARISATIE

De effectbepaling uit het bestaande onderzoek wordt hiermee gehandhaafd. Beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan bovendien gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Mede gelet op de aard van de ingrepen zijn hierdoor geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is ook niet in strijd met het POP Groningen en het POP Drenthe en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur.

EFFECTEN

Conclusie

Uit de actualisatie blijkt dat, indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, geen verbodsovertredingen worden verwacht in het kader van de Flora- en faunawet. Er worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

5.1.1

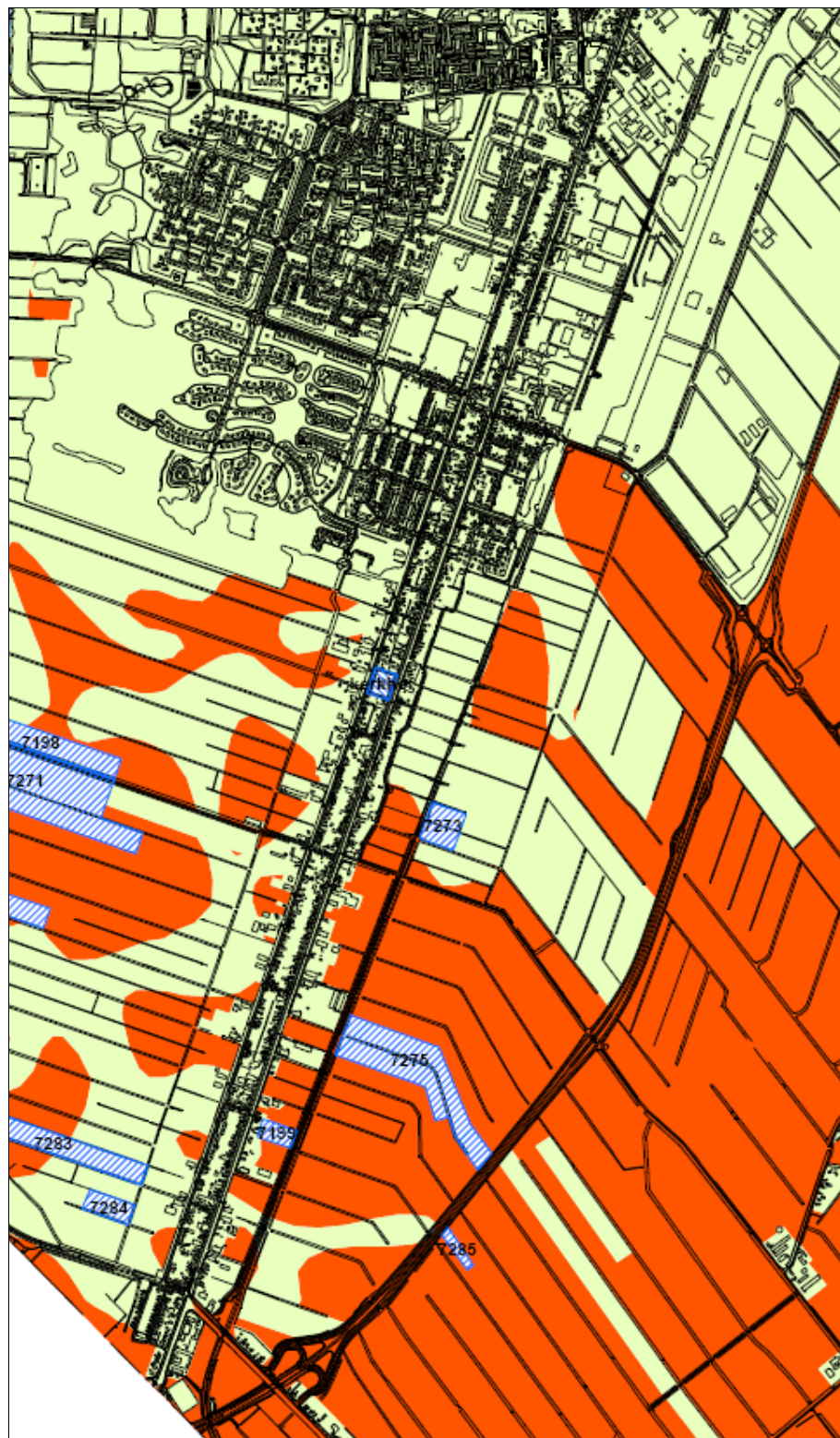
Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende archeologische waarden als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Veendam heeft naar aanleiding van de Wamz een archeologiebeleid ontwikkeld en een archeologische beleidskaart vastgesteld (januari 2009). De beleidskaart dient als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

NOTA ARCHEOLOGIEBELEID

Op navolgende uitsnede (Wildervank) van de beleidskaart zijn de verschillende gebieden aangegeven.



Binnen het plangebied liggen de volgende gebieden:

- gebieden met een lage verwachting;
- cultuurhistorisch waardevolle terreinen (=cultuurhistorische waardevolle gebieden WR-a1) (terrein met oud kerkhof);

- gebieden met een hoge verwachting (=archeologische onderzoeksgebieden WR-a3). De betreffende archeologische en cultuurhistorische waarden en onderzoeksgebieden zijn door middel van een medebestemming meegenomen in de regels. Deze gebieden zijn tevens op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

In dit bestemmingsplan zijn autonome ontwikkelingen opgenomen, waarvoor reeds een ruimtelijk document is opgesteld, zoals de planontwikkelingen aan de Nolensstraat, de Vijverlaan en in het gebied Woellust.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen is archeologisch onderzoek verricht. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk gebleken.

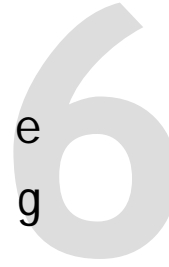
5 . 1 2

Nieuwe ontwikkelingen

Voorzover in het plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn via wijzigingen of uitwerking is als voorwaarde opgenomen dat voorzover nodig onderzoek zal worden gedaan naar de relevante milieutechnische aspecten.

Op basis van de in dit hoofdstuk opgenomen informatie blijken op dit moment geen uitvoerbaarheidsproblemen.

Juridische vormgeving



In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, die per juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in ontheffing en de term voorschriften is gewijzigd in de term (plan)regels. De strafbepaling en de algemene gebruiks-bepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10) is geregeld. Wel is in dit plan gebruikgemaakt van de mogelijkheid om specifieke gebruiksregels op te nemen. Tevens is de verwachting dat de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening komt te vervallen en daarom is deze regeling niet meer opgenomen in de regels.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels) en het overgangsrecht.

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke begrepen, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

6 . 1

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- opheffing wettelijk bordeelverbod.

In 2000 is het wettelijk bordeelverbod opgeheven. De gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid om bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regels te binden. Het starten van een prostitutiebedrijf zal nog slechts kunnen plaatsvinden indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van bedrijven, dienstverlening en horeca opent. Gelet op het karakter van het plan is de bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie-inrichtingen uitgesloten in het plangebied.

6 . 2

P l a n v o r m

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de verbeelding (plankaart) aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

6 . 3

B e s t e m m i n g e n e n a f w e g i n g v a n b e - l a n g e n

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Openbaar nut;
- Detailhandel;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Recreatie
- Sport;
- Verkeer;
- Verkeer - Railverkeer;
- Water;
- Woongebied;
- Woongebied 1;
- Woongebied 2;
- Woongebied uit te werken;

- Waarde - Beschermd stadsgezicht;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 3.

Binnen deze bestemmingen is in de regels de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke, opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen ontheffingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

Alvorens wordt ingegaan op een aantal flexibiliteitsbepalingen, worden ter verduidelijking de algemene bouwregels voor het woongebied opgesomd.

ALGEMENE BOUWREGELS
WOONGEBIED

De bouwregels voor de nieuwbouwlocatie Woellust en het woongebied Langebosch wijken op sommige onderdelen af van onderstaande bouwregels. Beide gebieden hebben derhalve afzonderlijke bestemmingen gekregen: Woongebied 1 (Woellust) en Woongebied 2 (Langebosch).

De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het hoofdgebouw is beperkt tot 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding (plankaart) de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze ook binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voorts dienen zij te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 6 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m, (uitgezonderd aaneen gebouwde zijden van woningen). De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt maximaal 50 m², mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten, voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden gelden onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

- ONTHEFFING De toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een ontheffing beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID BIJGEBOUWEN Meer specifiek wordt hier nog gewezen op de opgenomen ontheffingsbevoegdheid voor bijgebouwen bij woningen waar niet vergunningsvrij mag worden gebouwd. Het gaat hierbij om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten en woningen gelegen binnen een beschermd stadsgezicht. Indien geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van de woningen en de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht kan ontheffing worden verleend voor de bouw van 30 m² extra aan bijgebouwen of overkappingen.
- NADERE EISEN De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een ontheffing en wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.
- BIJZONDERHEDEN Bijzondere aandacht dient nog te worden gevestigd op een aantal aspecten. Allereerst is binnen de bestemmingen rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Voor dit gebied geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet blijven gehandhaafd. Om dit te bereiken, is een nadere eisenstelsel opgenomen.
- Voor het beschermde stadsgezicht is dit opgenomen in een medebestemming. Hierin zijn de specifieke kenmerken van het gebied opgesomd en worden naast de reeds genoemde nadere eisen door middel van een aanlegvergunning en eisen voor een sloopvergunning instrumenten voor bescherming van de karakteristieke waarden van het gebied geboden.
- Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kennen geen regeling in het plan, aangezien zij reeds een wettelijke bescherming genieten op grond van de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. De adressen zijn in de bijlagen opgenomen.

Een volgend punt waarop in het bijzonder de aandacht moet worden gevestigd, is het aspect archeologie. De binnen het plangebied voorkomende archeologische bekende en te verwachten waarden zijn middels een aanlegvergunning in de regels beschermd.

6 . 4

Handhaving

Ten aanzien van het onderwerp handhaving is in de gemeente Veendam een Handhavingsnota opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop wordt toegezien op naleving van de binnen de gemeente geldende regels. Op basis van deze nota zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld op basis waarvan de handhaving in de praktijk wordt vormgegeven. Voor de inhoud van het beleid met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan wordt op deze plaats dan ook volstaan met een verwijzing naar deze nota.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

7

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

In het plan wordt een aantal ontwikkelingsmogelijkheden geboden. De uitwerking van de nieuwbouwlocatie Woellust valt onder de bestaande exploitatieovereenkomst. De overige ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen locaties die eigendom zijn van de gemeente of particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

GEEN EXPLOITATIEPLAN

Inspraak en overleg



Het voorontwerpbestemmingsplan Wildervank heeft van 28 mei 2008 tot en met 9 juli 2008 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een reactie op het plan geven. Verder is het plan op grond van artikel 10 van het oude Besluit op de ruimtelijke ordening verstuurd naar diverse overleginstaties.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat er wijzigingen in het plan zijn doorgevoerd, welke voortvloeien uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet heeft per 1 juli 2008 de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen.

In het hiernavolgende wordt achtereenvolgens ingegaan op de binnengekomen overleg- en inspraakreacties.

8.1

Overleg

1. Provincie Groningen, Kleine Commissie

Opmerking

De commissie acht een maximale bouwhoogte van 8 m voor mestsilos te hoog. Verzocht wordt de betreffende bepaling in lijn te brengen met het provinciaal beleid, dat wil zeggen 6 m, inclusief kap.

MESTSILO'S

Reactie

De bouwhoogte is aangepast naar 6 m.

Opmerking

In artikel 3.3, sub e wordt de mogelijkheid geboden om mestbassins te kunnen oprichten buiten het bouwvlak. Mestbassins kunnen door hun hoogte, vorm en functie invloed hebben op het landschapsbeeld. De vaste gedragslijn van Ge-deputeerde Staten ten aanzien van mestbassins is dat deze in beginsel dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwperceel. Via een ontheffingsregeling, die is gekoppeld aan landschappelijke voorwaarden, kan de aanleg van mestbassins (incidenteel) buiten het bouwperceel worden toegestaan als kan worden aangetoond dat binnen het bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is of dat milieuhygiënische knelpunten, dan wel planologische redenen een belemmering opleveren.

MESTBASSINS

Reactie

Aan het desbetreffende artikel is toegevoegd dat alleen mestbassins buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, als is gebleken dat binnen het bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is of dat milieuhygiënische, dan wel planologische redenen een belemmering opleveren. Tevens dienen nut en noodzaak voor eigen gebruik te worden aangetoond.

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJVEN

Opmerking

Artikel 3.5 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarische bedrijven. De regeling in artikel 3.5 is van toepassing op alle vrijkomende agrarische bebouwing, terwijl in het POP is opgenomen dat het moet gaan om waardevolle bebouwing. Wij verzoeken u het criterium 'waardevol' toe te voegen aan de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie

De regeling sluit aan bij het voorontwerp POP III. Hoewel het POP III nog niet in werking is getreden, acht de gemeente het wenselijk in te spelen op het toekomstige provinciale beleid.

Opmerking

De betreffende wijzigingscriteria dienen te worden afgestemd op de vaste gedragslijn hieromtrent.

Reactie

De wijzigingscriteria zijn afgestemd op de vaste gedragslijn.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Opmerking

In de toelichting is kort uiteengezet wat wordt beoogd met het gebied Wildervank-Oost, waarvoor een uitwerkingsplicht is opgenomen. Naar onze mening is deze beschrijving te beknopt. Zeker in combinatie met het feit dat in artikel 18 (Woongebied uit te werken) geen stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen.

Reactie

Het uitwerkingsgebied Wildervank-Oost is uit het bestemmingsplan gehaald. Wanneer er meer duidelijkheid bestaat over de gewenste invulling van het gebied, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het gebied is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd conform bestaande situatie (agrarisch).

Opmerking

Het uitwerkingsgebied Wildervank-Oost is gelegen aan het (op te waarderen) spoor. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het feit dat het gebied grenst aan het spoor. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het gebied. Ook verdient de beeldvorming van het gebied, bezien vanuit de trein, aandacht. Daarnaast is het van belang inzicht te geven in de wijze waarop het gebied zal worden ingericht in verband met het feit dat het gebied is gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Raadhuiskade en Postkade. Tot slot wordt

niets gezegd over de wijze van ontsluiting. Verzocht wordt de toelichting op genoemde punten aan te vullen, en deze te verwerken in de uitwerkingsregels.

Reactie

Het uitwerkingsgebied is uit het bestemmingsplan gehaald. Wanneer er meer duidelijkheid bestaat over de gewenste invulling van het gebied, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Genoemde aandachtspunten komen dan aan de orde.

Opmerking

Voor het uitwerkingsgebied aan de noordzijde van het gebied Woellust geldt hetzelfde. In de toelichting is op pagina 49 aangegeven dat voor gemotoriseerd verkeer de hoofdontsluiting van het plangebied is gesitueerd aan het Skagerak. Op de verbeelding is deze ontsluiting echter niet aangegeven (in het bestemmingsplan Woellust, eerste uitwerking is deze ontsluiting op het Skagerrak overigens wel bestemd). Ook is het van belang aan te geven of er gebouwd gaat worden in een rooilijn.

Tevens wordt verzocht inzicht te geven in de (stedenbouwkundige) invulling van het uitwerkingsgebied ten westen van de groenstrook die het gebied Woellust begrenst.

Reactie

Het ontsluitingspunt is conform het bestemmingsplan Woellust, eerste uitwerking in het plan opgenomen. Voorzover relevant, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking van Woellust in het plan opgenomen.

Bijlage bij advies

Opmerking

Op de verbeelding ontbreekt de geluidzone van de spoorbaan. Verzocht wordt deze aan te duiden op de verbeelding of weer te geven op een kaartje in de toelichting. Dit vanwege de duidelijkheid, bijvoorbeeld in verband met het uitwerkingsgebied langs de spoorbaan.

GELUIDZONE SPOORWEG

Reactie

Hoewel het uitwerkingsgebied Wildervank-Oost uit het bestemmingsplan is gehaald, is de zonebreedte van de spoorlijn wel in de toelichting opgenomen. Er zijn geen knelpunten, omdat er geen nieuwe woningen worden toegestaan.

Opmerking

Uit de waterparagraaf blijkt niet of het waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan.

WATER

Reactie

Het waterschap heeft gereageerd op het plan. Deze reactie is bij de overlegreacties opgenomen.

MILIEUZONERING

Opmerking

De conclusie in paragraaf 5.4 dat het plan niet voorziet in ontwikkelingen die stuiten op milieutechnische belemmeringen, is onvoldoende onderbouwd. Het plan maakt verschillende nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een concrete motivering ten aanzien van de aan te houden afstanden tussen deze nieuwe ontwikkelingen en de aanwezige milieubelastende functies in het gebied ontbreekt. Bij deze afweging kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Reactie

Een aantal nieuwe ontwikkelingen zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Het gaat hierbij om:

- Wildervank Oost (uitwerking);
- Langebosch 4a (uitwerking);
- Buurtwinkelcentrum Wildervank (wijziging).

Een milieukundige afweging voor deze ontwikkelingen is op dit moment niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkelingen in Woellust is een afweging in verband met omliggende bedrijven gemaakt. De toelichting is op dit punt aangevuld.

EXTERNE VEILIGHEID

Opmerking

Ten zuiden van het plangebied, Bareveld 2 in de gemeente Aa en Hunze, is een lpg-tankstation gevestigd. De gemeente Aa en Hunze heeft de doorzetgegevens niet opgenomen in de milieuvergunning. De provincie acht het van belang om te streven naar een verankering van de doorzet in de vergunning, waarmee wordt voorkomen dat groei van de lpg-situatie eventueel tot nieuwe sanerings-situaties leidt.

Daarnaast wordt geadviseerd de 10^{-6} -risicocontour vast te leggen op de verbeelding of eventueel in een kaart bij de plantoelichting op te nemen. Verzocht wordt de toelichting op de ontbrekende punten aan te vullen.

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van aardgasleidingen. Verzocht wordt hier inzicht in te geven. Wanneer deze leidingen aanwezig zijn, dienen ze op de verbeelding te worden bestemd.

Reactie

De verkoop van lpg ter plaatse is gestaakt. De milieuvergunning wordt op dit punt aangepast.

LUCHTKWALITEIT

Opmerking

In paragraaf 5.9 van de toelichting staat vermeld dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) de kern van de wet is. Dit is een misvatting. Het NSL is bedoeld om in overschrijdingsgebieden deze overschrijdingen ongedaan te maken. Bovendien is voorliggend plan niet opgenomen als een IBM ('In Betekenende Mate')-project in het NSL. Voor dit bestemmingsplan betekent

dit dat moet worden aangetoond dat aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Daarbij moet duidelijk worden aangegeven welke effecten van de activiteiten die een plan toestaat, worden verwacht en hoe zich dit verhoudt tot de relevante wetsartikelen.

Reactie

Volgens het Dossier Luchtkwaliteit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van het VROM is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit wel de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5.000 ruimtelijke projecten. Slechts een beperkt aantal daarvan verslechtert de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. De 'niet in betekenende mate' (NIBM) zijn projecten die minder dan 1% verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Met behulp van het CAR II rekenprogramma kan worden berekend dat 600 tot 700 motorvoertuigbewegingen 1% verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Als een plan minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft is het project een 'NIBM'-project.

Opmerking

Wat betreft cultuurhistorie verwijzen wij naar de brief van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten d.d. 7 augustus 2008, die aan uw college is toegezonden. Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen die zijn gemaakt in deze brief en verzoeken u het plan aan te passen overeenkomstig deze opmerkingen.

CULTUURHISTORIE

Reactie

Zie reactie bij de opmerkingen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Opmerking

Toelichting, regels en verbeelding dienen op het aspect archeologische en cultuurhistorische waarden te worden aangepast zodra de Nota Archeologiebeleid en de Beleidskaart van de gemeente Veendam gereed zijn.

ARCHEOLOGIE

Reactie

Toelichting, regels en verbeelding worden op basis van de Nota Archeologiebeleid en de Beleidskaart waar nodig aangepast.

Opmerking

De provincie adviseert de paragraaf Ontstaansgeschiedenis van de toelichting uit te breiden met een alinea over de vroegste geschiedenis.

Reactie

De huidige beschrijving in de toelichting wordt voldoende geacht. Het heeft voor het onderhavige plan geen toegevoegde waarde nog verder terug te gaan in de historie.

Opmerking

De paragraaf Archeologie. Hierin staat aangegeven dat de gemeente bezig is met het opstellen van een archeologische beleidskaart en dat deze kaart als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen zal worden gehanteerd. Het vermelden van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden moet hier achterwege worden gelaten, omdat de Beleidskaart leidend wordt. Ook dient deze paragraaf te worden aangepast aan het beleid dat de gemeente op het gebied van de archeologie gaat voeren. Dat betekent dat archeologische waarden en cultuurhistorische waarden en onderzoeksgebieden middels een dubbelbestemming worden meegenomen in de regels.

Binnen het plangebied betreft het de volgende gebieden:

- cultuurhistorisch waardevolle terreinen (=cultuurhistorische waardevolle gebieden WR-a1) (terrein van de veenborg Woellust en terrein met oud kerkhof);
- gebieden met een hoge verwachting (=archeologische onderzoeksgebieden WR-a3). De betreffende archeologische en cultuurhistorische waarden en onderzoeksgebieden dienen door middel van een dubbelbestemming te worden meegenomen in de regels. Deze gebieden moeten tevens op de verbeelding (plankaart) worden aangegeven.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

ENERGIE EN DUURZAAM BOUWEN

Opmerking

In het bestemmingsplan is ruimte gecreëerd voor herstructurering en nieuwe woningen. In de randvoorwaarden (hoofdstuk 5) wordt niet ingegaan op het thema duurzaam bouwen en energiebesparing. Geadviseerd wordt hier wel een ambitie over op te nemen.

Reactie

De toelichting is hierop niet aangepast. De gemeente heeft geen specifiek beleid vastgesteld, maar onderkent wel het nut van duurzaam bouwen. Dit is al in de toelichting aangegeven.

BENUTTEN GRONDSTROMEN IN BESTEMMINGS- PLANNEN

Opmerking

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de totale belangenafweging. Geadviseerd wordt te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien.

Reactie

Het is niet mogelijk om de bouwgrondstoffenbehoefte toe te lichten, omdat de plannen nog niet volledig zijn geconcretiseerd. Het is echter ook niet de bedoeling dat dit aspect in een bestemmingsplan wordt afgewogen. In de uitvoeringsfase zal de gemeente mogelijk contact opnemen met de afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen omtrent het (her)gebruik van secundaire grondstoffen.

Toelichting

Opmerking

In paragraaf 4.3 is ingegaan op de ontwikkelingen in het plangebied. Ter verduidelijking wordt verzocht een kaartje op te nemen waarop de diverse ontwikkelingsgebieden die aan de orde komen, staan weergegeven.

Het kaartje dat betrekking heeft op het gebied Woellust (pagina 47) roept de nodige vragen op, omdat in dit kaartje niet het gehele gebied is weergegeven. Verzocht wordt dit kaartje aan te passen, of in de tekst duidelijk te maken wat met de rood omliggende gebieden beoogd wordt. In de tekst in de toelichting wordt onder het kopje 'uitwerking van een deel van de stedelijke kernzone' gesproken over het met de letter 'e' aangeduide gebied. Dit is onduidelijk, omdat op de verbeelding in het gebied Woellust de letter 'e' gebruikt wordt om de bebouwingdifferentiatie aan te geven, maar ook de bouwklasse. Waarschijnlijk wordt in dit geval overigens de letteraanduiding 'j' bedoeld.

In de toelichting is opgenomen dat de woningen zullen worden gerealiseerd in drie bouwlagen, zonder kap. In de regels is echter alleen geregeld dat de maximale bouwhoogte 15 m bedraagt. Genoemde uitgangspunten zijn dus niet overgenomen in de regels. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Op pagina 49 van de toelichting wordt gesproken over een woon-/werkzone, aangeduid met de letter 'b' op de verbeelding. Ook hier geldt weer dat de letter 'b' zowel een bebouwingdifferentiatie als een bouwklasse kan aanduiden. Onduidelijk is welk gebied hier precies wordt bedoeld. Waarschijnlijk worden de bouwvlakken aangeduid met de letters T en 'k' bedoeld. Wanneer, zoals eerder aangegeven, een kaartje wordt opgenomen per gebied waar over wordt gesproken, wordt deze onduidelijkheid waarschijnlijk weggenomen.

Reactie

Het plan is waar nodig aangepast.

Regels

Opmerking

Op grond van de nieuwe Wro/Bro dienen de regels te worden aangepast.

ALGEMEEN

Reactie

Het plan is aangepast op basis van de Wro en het Bro.

Opmerking

In diverse bestemmingen zijn geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen uitgesloten. Bedrijven die risico's opleveren voor de omgeving achten wij

in principe niet passend in een dorpskern. Verzocht wordt om ook vuurwerkbedrijven uit te sluiten.

Vuurwerkbedrijven zijn in principe geen risicovolle inrichtingen, mits de opslagcapaciteit onder de 10 ton blijft. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is dit aldus aangegeven.

Reactie

Vuurwerkbedrijven worden onder risicovolle inrichtingen geschaard. Het noemen van deze specifieke inrichting is daarom niet noodzakelijk. Voor de kleinschalige opslag van consumentenvuurwerk gelden relatief kleine veiligheidsafstanden, zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit. Dit soort inrichtingen is dus (ook in een dorpskern) al snel inpasbaar en behoeft geen bijzondere aandacht.

Opmerking

In het plan is een aantal wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen opgenomen. Bij de betreffende bevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen is opgenomen dat onderzoek naar diverse milieu- en omgevingsaspecten zal worden verricht alvorens tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerking zal worden overgegaan. Het is noodzakelijk dat het benodigde onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Reactie

Een aantal ontwikkelingen zijn uit het plan gehaald, waardoor ook de onderzoeken voor deze gebieden nu niet aan de orde zijn (onder andere Wildervank-Oost). Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden bij recht (tweede uitwerking Woellust) is de toelichting aangevuld.

Voor de overige ontwikkelingsmogelijkheden (via wijziging of uitwerking) zal ten tijde van de wijziging of uitwerking de milieukundige situatie worden onderzocht. Daarmee zal een plan worden getoetst aan de meest recente wet- en regelgeving.

Opmerking

Het begrip 'bestaand' is volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State slechts toegestaan indien voldoende duidelijk is gemotiveerd op welke wijze de bestaande situatie wordt beoordeeld en dit op juiste wijze in de regels is vertaald. Een inventarisatie op een bepaalde peildatum zou moeten worden toegevoegd aan het plan.

Reactie

Een inventarisatie is niet toegevoegd, omdat via het gemeentelijk archief kan worden achterhaald wat een bestaande situatie is. Ook luchtfoto's en kadastrale informatie kunnen hiervoor worden gebruikt.

Dit betekent dat voldoende informatie aanwezig is over bestaande bouwwerken. De regeling waarin 'bestaand' is opgenomen is in veel gevallen een soort

achtervang die voorkomt dat bouwwerken direct onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Opmerking

Het begrip 'bestaand' ontbreekt in de begripsomschrijving.

Reactie

De definitie ontbreekt niet, maar is opgenomen middels de begripsomschrijving van 'bestaand bouwwerk' en 'bestaand gebruik'. Op basis van de nieuwe Wro is een nieuwe definitie opgenomen.

Opmerking

In lid 1, sub b wordt gesproken over 'grondgebonden agrarische bedrijven en bestaande agrarische bedrijven'. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'bestaande' bedrijven.

ARTIKEL 3 AGRARISCH

Reactie

Met bestaande bedrijven worden overige agrarische bedrijven bedoeld, dus bedrijven die niet grondgebonden zijn. Echter in het plangebied komen geen overige bestaande agrarische bedrijven voor. Artikel 3 is daarom aangepast, in die zin dat alleen wordt gesproken over grondgebonden agrarische bedrijven.

Opmerking

In het zuidelijke deel van het plangebied is de aanduiding 'ijsbaan' op de verbeelding opgenomen. In de bestemmingsomschrijving ontbreekt een verwijzing naar deze aanduiding. Verzocht wordt een verwijzing naar deze aanduiding toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'manege' (deze is per abuis opgenomen in artikel 12).

Reactie

Een verwijzing naar 'ijsbaan' is in het plan opgenomen.

Een manege is geen bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten. Het wordt daarom volgens de richtlijnen van de SVBP geschaard onder de bestemming Sport. De bestemming Agrarisch ter plaatse van de manege is op de verbeelding (plankaart) gewijzigd in de bestemming Sport.

Opmerking

In lid 2, de bouwregels, is een bepaling opgenomen over kassen. Kassen zijn echter niet genoemd in de bestemmingsomschrijving. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving en de bouwregels op elkaar af te stemmen.

Reactie

Er is geen juridische noodzaak om 'kassen' op te nemen in de bestemmingsomschrijving. Kassen zijn namelijk ten dienste van het agrarische gebruik. Er is enkel een noodzaak het type bebouwing te regelen.

Opmerking

Lid 3, sub c bevat een verwijzingsfout: 'lid 2, sub a, onder 2' moet zijn 'lid 2, sub a, onder 4'. Lid 3 sub d bevat een ontheffingsmogelijkheid voor een andere kapvorm, waarbij verwezen wordt naar lid 2 sub a onder 4. In deze bepaling is echter niets over een kapvorm voorgeschreven. Verzocht wordt de bepalingen op elkaar af te stemmen.

Reactie

Lid 3.3, sub c is aangepast. Lid 3.3, sub d zou moeten verwijzen naar lid 3.2 sub a onder 6 (dakhelling). De regels zijn hierop aangepast.

ARTIKEL 4 BEDRIJF

Opmerking

In lid 1, sub b wordt gesproken over 'bestaande bedrijven'. Het is niet duidelijk welke bedrijven onder de noemer 'bestaande bedrijven' vallen. Wij verzoeken u op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen peildatum een nadere inventarisatie in het plan op te nemen ten aanzien van 'bestaande bedrijven'.

Reactie

Wanneer de bedrijven qua milieucategorie niet in de bestemmingsomschrijving passen, zijn deze opgenomen in een lijst. Deze lijst is opgenomen in de bijlage. Voor de overige bestaande bedrijven zijn er geen knelpunten, waardoor deze bedrijven niet bij naam en adres hoeven te worden genoemd.

Opmerking

In lid 1, sub b, worden bestaande bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar niet toelaatbaar zijn naast woningen toegestaan. Aangezien deze bedrijven in principe niet passend zijn binnen de woonomgeving, wordt verzocht deze bedrijven van een specifieke aanduiding op de verbeelding te voorzien, en een regeling op te nemen die er voor zorgt dat zich na bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing niet weer een soortgelijk bedrijf kan vestigen.

Reactie

Een soortgelijk bedrijf kan zich na bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing niet op deze plaats vestigen, omdat het dan niet gaat om een 'bestaand bedrijf'. De vestiging van een dergelijk bedrijf is dan in strijd met het bestemmingsplan.

Opmerking

In lid 4, sub b is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte voor silo's, schoorstenen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan deze ontheffingsregeling is geen maximale hoogtebepaling gekoppeld. Wij verzoeken u vanuit het oogpunt van rechtszekerheid een maximale hoogtebepaling op te nemen en voor silo's rekening te houden met de provinciale gedragslijn, waarin voor verschillende soorten silo's maximale maten zijn bepaald.

Reactie

De maximale bouwhoogte is op basis van de provinciale richtlijnen aangepast.

Opmerking

In lid 1, de bestemmingsomschrijving, worden bedrijven tot en met categorie 3.1 toelaatbaar geacht. De provincie wijst erop bij de uitwerking van het gebied rekening te houden met de milieuzonering in verband met de nabijheid van woningen bij het uitwerkingsgebied. In de uitwerkingsregels dienen voldoende waarborgen te worden opgenomen teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

ARTIKEL 7 GEMENGD - UIT
TE WERKEN

Reactie

De bestemming Gemengd - uit te werken is uit het plan gehaald. Een afweging in verband met milieuzonering is daarom niet meer aan de orde.

Opmerking

In het artikel ontbreken uitwerkingsregels, zodat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen. Stedenbouwkundige bepalingen ontbreken. Ook blijkt niet hoeveel woningen in het gebied kunnen worden gerealiseerd. In de regels dient te worden opgenomen om hoeveel woningen het maximaal zou kunnen gaan. Het aantal te bouwen woningen moet passen binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Reactie

Zie reactie op de vorige opmerking.

Opmerking

In lid 4, sub b is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt woningen te realiseren op het terrein van de Westerschool. Het aantal bij wijziging te bouwen woningen is niet bepaald. Tevens ontbreekt de voorwaarde dat het aantal te bouwen woningen moet passen binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

ARTIKEL 10 MAATSCHAP-
PELIJK

Reactie

Aan de wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd dat het aantal te bouwen woningen dient te passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Opmerking

In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar de aanduiding 'manege'. Zoals reeds aangegeven, valt deze aanduiding onder de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt de verwijzing naar deze aanduiding te verwijderen.

ARTIKEL 12 SPORT

Reactie

Een manege is geen bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten. Het wordt daarom volgens de richtlijnen van SVBP geschaard onder de bestemming Sport. De bestemming Agrarisch ter plaatse van de manege is op de

verbeelding (plankaart) gewijzigd in de bestemming Sport, zodat de aanduiding in de bestemming Sport kan blijven staan.

ARTIKEL 16 WOONGEBIED

Opmerking

In de bestemmingsomschrijving wordt gesproken over 'bestaande bedrijven'. Het is niet duidelijk wat onder deze bestaande bedrijven moet worden verstaan. Wij verzoeken u op basis van een in het bestemmingsplan op te nemen peildatum een nadere inventarisatie in het plan op te nemen ten aanzien van deze 'bestaande bedrijven'.

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat onder f geen risicovolle inrichtingen zijn begrepen. Verzocht wordt toe te voegen dat dit ook geldt voor bedrijven genoemd onder g. Tevens wordt verzocht geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit eveneens uit te sluiten.

Reactie

Het opnemen van een lijst met alle bedrijven wordt overbodig geacht. Alleen de bedrijven die niet passen in de bestemmingsomschrijving (qua milieucategorie) zijn in de lijst in de bijlage opgenomen.

De opmerking over risicovolle inrichtingen onder g is overgenomen. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden eveneens uitgesloten.

De begripsbepaling van risicovolle inrichting is aangepast, in die zin dat ook vuurwerkbedrijven zijn genoemd.

Opmerking

In lid 8 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen 'horeca', 'detailhandel' en/of 'bedrijven' van de verbeelding te verwijderen waardoor de functie wonen van toepassing wordt, in dit lid worden geen aantallen gegeven van eventueel te realiseren woningen. Bij benadering zou moeten worden aangegeven om hoeveel woningen het zou kunnen gaan.

Reactie

Het betreffen reeds bestaande woon-werkfuncties. Met de regeling is het mogelijk dat een deel van het gebouw weer in gebruik kan worden genomen voor woondoeleinden. Er kunnen met deze wijzigingsbevoegdheid geen extra woningen worden gebouwd. In de regels is opgenomen dat een toename van het aantal woningen moet passen binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze toename is alleen het gevolg van het vervallen van een andere functie van een bestaand gebouw. Leegstand wordt met deze wijzigingsbevoegdheid voorkomen.

ARTIKEL 17 WOONGEBIED 1

Opmerking

In lid 1 wordt gesproken over de aanduiding 'erfontsluiting'. Deze aanduiding is echter niet terug te vinden op de verbeelding.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

Opmerking

In de beschrijving in hoofdlijnen, die zoals eerder aangegeven komt te vervallen, wordt gesproken over een houtverwerkingsbedrijf, gevestigd aan de Sportterreinstraat 7. In lid 6 wordt met hetzelfde bedrijf een bruidssalon bedoeld. Wij verzoeken u duidelijk te maken welke type bedrijvigheid wordt uitgeoefend in het betreffende pand.

Reactie

Op deze locatie zijn beide bedrijven gevestigd. Het plan is waar nodig aangepast.

Opmerking

Verzocht wordt lid 3, sub 9 en 10 om te draaien.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

Opmerking

In lid 10, sub d is een maximale bouwhoogte opgenomen. Omdat op de bouwvlakken aangeduid met letter 'j' bouwklasse 'e' van toepassing is, is het niet nodig de maximale bouwhoogte in de regels op te nemen.

Reactie

De maximale bouwhoogte is uit de regels gehaald.

Opmerking

In het artikel ontbreken uitwerkingsregels, zodat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen. Stedenbouwkundige bepalingen ontbreken. Ook blijkt niet hoeveel woningen in de verschillende gebieden waarop deze bestemming betrekking heeft, kunnen worden gerealiseerd. In de regels dient te worden opgenomen om hoeveel woningen het per gebied maximaal zou kunnen gaan.

ARTIKEL 18 WOONGEBIED -
UIT TE WERKEN

Reactie

Het uitwerkingsgebied Wildervank-Oost is uit het plan gehaald. Alleen in het gebied Woellust geldt nog een uitwerkingsbevoegdheid. Voor dit gebied is aangesloten bij de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan.

Opmerking

Lid 1, sub c en lid 3 zijn van toepassing op herstructureringsgebieden. De bepaling in lid 1, sub c is onduidelijk geformuleerd: het is niet duidelijk of een toename van het aantal bouwlagen ook een toename van het aantal woningen inhoudt/in kan houden. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te verschaffen.

ARTIKEL 25 ALGEMENE
WIJZIGINGSBEPALINGEN

Reactie

Het aantal woningen zal met deze algemene wijzigingsbepaling niet kunnen worden vergroot. In de regels is deze bepaling toegevoegd.

Opmerking

Lid 4 heeft betrekking op het wijzigingsgebied categorie III en heeft betrekking op de ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum Wildervank. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat op de gronden detailhandelsvoorzieningen in combinatie met woningen kunnen worden gerealiseerd. In dit lid worden geen aantallen gegeven van eventueel te realiseren woningen.

Reactie

De betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit het plan gehaald. Wanneer de plannen zijn geconcretiseerd, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Verbeelding

Opmerking

In het gebied Woellust is in het noordelijk deel de bestemming Woongebied opgenomen. Dit moet zijn de bestemming Woongebied - 1.

Reactie

De verbeelding (plankaart) is aangepast.

2. VROM Inspectie

Opmerking

De gemeente Aa en Hunze heeft de doorzetgegevens van een lpg-tankstation (Bareveld 2) niet opgenomen in de milieuvergunning. De VROM Inspectie acht het van belang om te streven naar een verankering van de doorzet in de vergunning, waarmee wordt voorkomen dat groei van de lpg-situatie eventueel tot nieuwe saneringssituaties leidt.

Daarnaast adviseert de VROM Inspectie de 10^{-6} -risicocontour vast te leggen op de verbeelding of eventueel in een kaart bij de plantoelichting op te nemen.

Reactie

De verkoop van lpg ter plaatse is gestaakt. De milieuvergunning wordt op dit punt aangepast.

3. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Opmerking

Het is van belang dat de totale structuur van Wildervank (ook het deel dat niet is aangewezen als beschermd stadsgezicht) intact blijft. Het verdient waardering dat dit bestemmingsplan mede daarop gericht is.

Reactie

De opmerking wordt met dank aanvaard.

Opmerking

Er dient een rechtstreekse koppeling te worden gelegd tussen de te beschermen waarden en de regels/verbeelding. De toelichting van het aanwijzingsbesluit voor beschermd stadsgezicht dient als geheel in de bijlage te worden opgenomen, zodat rechtstreeks kan worden verwezen naar deze toelichting.

Reactie

De te beschermen waarden zijn niet rechtstreeks in de regels overgenomen, maar er is aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan voor het centrum van Veendam. De toelichting van het aanwijzingsbesluit is opgenomen in de bijlage. In de regels is een zinsnede over de verwijzing naar de bijlage opgenomen.

Opmerking

Er is geen directe vertaling van de plantoelichting naar de regels als het er om gaat dat binnen het beschermde stadsgezicht in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet gehandhaafd blijven. Hoewel de regels tamelijk gedetailleerd zijn, is het niet duidelijk of binnen het beschermde stadsgezicht de voorgevelrooilijn op de naar de weg gekeerde bouwgrens ligt. Voor de handhaving van de kenmerkende structuur is dat van essentiële betekenis. Op de verbeelding (plankaart) zou de aanduiding 'voorgevelrooilijn' moeten worden aangebracht, met name langs de kanalen.

Reactie

Als het gaat om een nieuwe situatie kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in die zin dat het hoofdbouwwolume in de naar de weg gekeerde bouwgrens niet worden gebouwd. Handhaving is aldus mogelijk. Er is geen juridische noodzaak een extra aanduiding aan te brengen.

Opmerking

Het is niet duidelijk welke bestemming er ligt op het bouwblok dat ligt tussen het Dwarsdiep en het Boven Dwarsdiep, ter plekke van de voormalige bedrijfsbebouwing van Duintjer. De stippellijn zorgt voor verwarring.

Reactie

Het betreft de bestemming Woongebied - 1. De stippellijn geeft de geluidscontour voor het wegverkeer aan.

Opmerking

Binnen het bouwblok ontbreekt verder een Bouwklasseaanduiding. Het betreffende bouwblok ligt op een bijzondere locatie binnen het beschermd stadsgezicht.

Reactie

In de regels is reeds de hoogte bepaald.

Opmerking

Binnen de bestemming Water zijn tevens kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart en recreatie, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen. De meeste bruggen en de sluis binnen het beschermd stadsgezicht hebben de bestemming Water, terwijl een aparte aanduiding en de exacte ligging van deze meestal cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken. Ook zouden overal binnen de bestemming Water bruggen, aanlegsteigers en dergelijke kunnen worden gebouwd.

Reactie

Alle kunstwerken over het water hebben de bestemming Water gekregen. De dubbelbestemming voor het beschermde stadsgezicht heeft ook betrekking op de bestemming Water en de aanwezige bruggen. Met deze dubbelbestemming zijn de karakteristieken voldoende beschermd en is de realisatie van bruggen en aanlegsteigers gereguleerd.

Opmerking

Op pagina 41 van de toelichting staat onterecht dat het gaat om een 'beoogd' stadsgezicht.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

Opmerking

De wettelijk beschermde monumenten zijn niet van een aanduiding voorzien. Aangeraden wordt deze voor de helderheid op te nemen.

Reactie

De SVBP staat niet toe dat een aanduiding 'monumenten' wordt opgenomen. De monumenten zijn wel opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

4. Steunpunt externe veiligheid Groningen

Het steunpunt heeft de ontbrekende informatie betreffende externe veiligheid aangeleverd. Deze informatie is verwerkt in het bestemmingsplan.

5. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

De hoofdwatgangen achter de Pijlkruidstraat en langs de zuidzijde van de Kielsterachterweg zijn niet als Water bestemd. Deze hoofdwatgangen zijn wel van belang voor de afvoer van schoon hemelwater. Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

Reactie

De desbetreffende watgangen zijn als 'water' bestemd.

6. Gasunie

Opmerking

De Gasunie geeft aan dat na toetsing aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid is gebleken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie

In de paragraaf externe veiligheid is van voorgaande melding gemaakt. Eventueel aanwezig gasleidingen zijn van een dubbelbestemming voorzien.

7. Kamer van Koophandel

Opmerking

De Kamer van Koophandel pleit voor meer flexibiliteit voor aan huis verbonden beroepen (meer in het bijzonder betreft dit lid 5, onderdelen b, c, d, e, f en h).

Reactie

Het plan biedt naar de mening van de gemeente voldoende flexibiliteit. Als een bedrijf groter wordt, zal worden gezocht naar een geschikte oplossing.

8. Hulpverleningsdienst Groningen

Opmerking

Gezien het consoliderende karakter van het plan is er geen sprake van stijging van het groepsrisico. Ook op het vlak van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn er geen knelpunten. Een advies van de regionale brandweer is niet aan de orde.

Reactie

Van deze opmerking is kennisgenomen.

9. ProRail

ProRail heeft geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

10. Ministerie van Defensie

Eventuele opmerkingen zijn opgenomen in de reactie van de VROM Inspectie Noord.

8.2

Inspraak

1. J.I. Oosterhoff en Ir. J.A. Schuurman, Brandgans 5

Opmerking

Inspreker geeft aan dat de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan zijn verminderd en dat daarom de voorgenomen uitbreiding in de knel komt. Deze uitbreiding (fase 2) is in een eerder stadium in een bouw-aanvraag opgenomen en sluit aan op de stedenbouwkundige visie voor het gebied. De volgende knelpunten/vragen worden genoemd:

- a. breedtevermindering (4 m naar 5 m tot aan zijdelingse perceelsgrens);
- b. woning voldoet niet aan minimale afstand tot de achterperceelsgrens;
- c. wat wordt onder bijgebouwen verstaan? Geplande uitbreiding heeft betrekking op het hoofdgebouw;
- d. geen bepalingen met betrekking tot steigers bij kavels voorzien van code a;
- e. hoe verhouden 'nadere eisen' zich met de vanuit de landelijke overheid bepaalde 'vergunningsvrije bouwwerken' en de tendens die daaruit bespeurbaar is?
- f. bijgebouwvolumes ten minste 5 m vanaf de zijdelingse erfgrans; dit was veel minder.

Reactie

Uit mondeling overleg is gebleken dat het bij een aantal punten ging om een misverstand. De regels voor het woongebied Langebosch zijn aangepast. Met deze aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan deze inspraakreactie.

2. F. en C. Truin, Torenstraat 63

Opmerking

Insprekers zijn ontevreden over de bestemming van Torenstraat 65 (bestemming Bedrijf) en geven aan tegen de oprichtingsvergunning bezwaar te hebben gemaakt en een beroepsschrift bij de Raad van State te hebben gewonnen.

Reactie

De gemeente acht het bezwaar van insprekers ongegrond en is van mening dat het bedrijf passend is op de betreffende locatie. De activiteiten van het bedrijf zullen moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

3. R. Volk, Kuifreiger 10

Opmerking

De Poststraat 29/30 heeft de bestemming Woongebied. Middels een verbouwing in 2002 zijn op de begane grond alle typische woonhuisfuncties verwijderd en is de begane grond geschikt gemaakt voor detailhandels- en dienstverleningsfuncties, wat de nodige kosten met zich heeft meegebracht. Verzocht wordt op de begane grond detailhandels/dienstverlening toe te staan.

Reactie

Aan deze inspraakreactie wordt tegemoetgekomen. De desbetreffende locatie is voorzien van een aanduiding 'detailhandel'. De gemeente geeft aan dat mede gelet op het huidige gebruik van de dierenwinkel en om de levendigheid in het lint van Wildervank te waarborgen, wordt ingestemd met detailhandel op deze locatie.

4. H. Janssen, Raadhuiskade 71

Opmerking

Inspreker heeft aangegeven ruimere gebruiksmogelijkheden te willen hebben.

Reactie

Aan deze inspraakreactie is deels tegemoetgekomen, in die zin dat de woning en bijbehorende gronden aan de Raadhuiskade 71 mogen worden gebruikt voor bed and breakfast en caravanstalling. Met ontheffing kan een theehuis wordt gerealiseerd en kan de toegestane oppervlakte voor beroep en bedrijven aan huis worden vergroot tot 150 m². Na wijziging mogen onder voorwaarden meerdere woningen worden gerealiseerd in het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat het aantal woningen moet voldoen aan het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid. Een expositieruimte met een publieksaantrekkende werking komt ook onder een wijzigingsbevoegdheid.

5. Stichting Onderwijs Zorgt, Kloosterburen

Opmerking

Inspreker verzoekt de kerk aan de Raadhuisstraat 13 een ruimere bestemming te geven om naast maatschappelijke activiteiten het gebouw zakelijk te gebruiken voor workshops, vergaderingen en seminars. Inspreker wil daarnaast de catering verzorgen bij deze activiteiten.

Reactie

Gelet op de slechte bereikbaarheid van de gebouwen op het achterterrein en het conserverende horecabeleid ter plaatse wordt een ruimere bestemming dan wonen met hobbyruimte, bed and breakfast of atelier niet wenselijk geacht. De gemeente heeft voorts twijfels aan de haalbaarheid van het gebruik voor seminars en dergelijke. In de zeer naaste omgeving zijn namelijk vergelijkbare instellingen aanwezig.

B i j l a g e n

1. Monumentenlijst
2. Rekenblad Wet geluidhinder
3. Toelichting aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht
4. Inspraak en overlegreacties

Bijlage 1
Monumentenlijst

Overzicht van van rijkswege beschermde monumenten

Bareveldkade 5 (boerderij)

J. Kammingastraat 103a (voormalige steenhouwerij/stucadoorsbedrijf en kopschuur)

Nijverheidskade 19 (woonhuis)

Nijverheidskade 20 (villa)

Nijverheidskade 22 (voormalige directeurswoning met bergplaats)

Nijverheidskade 76-77b (voormalige directeurswoning met ingebouwd kantoor)

Nijverheidskade 91 (herenhuis)

Nijverheidsstraat 10-11 (villa met garage)

Nijverheidsstraat 21 (villa met garage)

Nijverheidsstraat 73 (winkelwoning)

Postkade 1/1a (voormalig woonhuis)

Postkade 2 (villa)

Raadhuiskade 71 (boerderij)

Torenstraat 74-80 (kerk)

Torenstraat 108 (kerk)

Overzicht van gemeentelijke monumenten

Bareveldkade 1

Bareveldkade 4

Landbouwstraat 17

Nijverheidskade 5

Nijverheidskade 6

Nijverheidskade 14 ('Verlaatshuis')

Nijverheidskade 90 ('Huize Overwater')

Nijverheidsstraat 12

Nijverheidsstraat 13

Nijverheidsstraat 18

Nijverheidsstraat 19

Nijverheidsstraat 20

Nijverheidsstraat 22

Nijverheidsstraat 23 ('De Open Deur')

Nijverheidsstraat 24

Nijverheidsstraat 25/26

Postkade 19

Postkade 32

Postkade 66

Posstraat 73

Raadhuiskade 18

Raadhuiskade 48

Raadhuiskade 65

Raadhuiskade 66

Raadhuisstraat 16 (sociale dienst)

Sportterreinstraat 2/4
Sportterreinstraat 6
Sportterreinstraat 21
Torenstraat 11
Torenstraat 15
Torenstraat 21
Torenstraat 27
Torenstraat 41 ('Nooitgedacht')
Torenstraat 49
Torenstraat 65

Bijlage 2
Rekenblad Wet geluidhinder

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:		Veendam			datum/tijd:		7-02-08 14:59		
bestemmingsplan:		Woellust 2e uitwerking			bestandsnaam:		VeWoSk1.xls		
situatie:		Skagerrak							
jaar basisgegevens:		model 2020		prognosejaar:		2020			
waameempunten		48 dB contour			Straatweg 2				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		5387			5387			mv	
groeipercantage		0,0			0,0			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		5387			5387			mv	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,7	3,3	0,8	6,7	3,3	0,8	%	
gemiddelde		342,9	168,9	40,9	342,9	168,9	40,9	mv/u	
uur -		14,4	7,1	1,7	14,4	7,1	1,7	mv/u	
intensiteit		3,6	1,8	0,4	3,6	1,8	0,4	mv/u	
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mv/u	
		360,9	177,8	43,1	360,9	177,8	43,1	mv/u	
snelheid		Vlv	40		40			km/u	
		Vmv	35		35			km/u	
		Vzv	35		35			km/u	
		Vmr	40		40			km/u	
waameemhoogte		Hw	4,5		4,5			m	
wegdekhoogte		Hweg	0,0		0,0			m	
objectfractie		fobj	0,5		0,0			-	
wegdekverharding			DAB/referentiewegdek	DAB/referentiewegdek				-	
afstand obstakel			0,0		0,0			m	
afstand-kruising		a	0,0		0,0			m	
bodemfactor		b	0,84		0,72			-	
afstand (schuin)		r	35,7		20,3			m	
afstand (hor.)		d	35,5		20,0			m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	70,4	67,3	61,2	70,4	67,3	61,2	dB
		Emv	63,6	60,6	54,4	63,6	60,6	54,4	dB
		Ezv	60,7	57,7	51,5	60,7	57,7	51,5	dB
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB
		Etotaal	71,6	68,5	62,4	71,6	68,5	62,4	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0		0,0			dB	
		Cobstakel	0,0		0,0			dB	
		Creflectie	0,8		0,8			dB	
		Ctotaal	0,8		0,8			dB	
demping		Dafstand	15,5		13,1			dB	
		Dlucht	0,2		0,2			dB	
		Dbodem	3,4		2,5			dB	
		Dmeteo	0,8		0,5			dB	
		Dtotaal	20,0		16,3			dB	
zichthoekcorrectie			N		N			dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		52,4	49,3	43,2	56,1	53,0	46,9	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		52,4	54,3	53,2	56,1	58,0	56,9	dB	
Lden		53,0			56,7			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			52			dB	

Bijlage 3

Toelichting aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

TOELICHTING

bij het besluit tot aanwijzing van
het beschermd stadsgezicht **Oosterdiep**
gemeente Veendam (Groningen)
ex artikel 35 Monumentenwet 1988



VEENDAM, OOSTERDIEP

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Oosterdiep te Veendam als beschermd stadsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

INLEIDING

Het beschermd stadsgezicht Oosterdiep is een ongeveer 1,5 kilometer lange bebouingsstrook, die onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom van de plaatsen Veendam en Wildervank. Beide zijn gelegen in de gemeente Veendam, regio Groningse Veenkoloniën, provincie Groningen. Het gezicht omvat globaal gezien een dubbel kanalenstelsel met de bebouwing aan weerszijden: in Veendam een gedeelte van het kanaal Oosterdiep, te weten Bocht Oosterdiep en Boven Oosterdiep, en in Wildervank het noordelijk deel van het Ooster- en Westerdiep.

Eigenlijk beslaat het gezicht de nog open liggende kanalenstructuur van beide veenkoloniale nederzettingen. Dit bijzondere dubbele kanalenstelsel ontstond in de 17^e eeuw, toen het gebied ten zuiden van Muntendam werd verveend. In de 19^e eeuw ontwikkelde de dubbele veenkolonie Veendam-Wildervank zich van een agrarische nederzetting tot een industrieel centrum, dankzij de scheepsbouw en de aardappelmeelindustrie. Hierdoor kwam met name langs het Oosterdiep een rijke, stedelijke bebouwing tot stand, die uniek is in Noord-Nederland. Hoewel de ruimtelijke structuur van voor 1850 dateert, is het gebied vooral aangewezen als beschermd gezicht, vanwege het rijke bebouwingsbeeld dat representatief is voor een in de 19^e en 20^e eeuw verstedelijkte en geïndustrialiseerde veenkolonie en dat ontstaan is in de periode 1850-1940.

ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

De ruimtelijke structuur van de nederzetting Veendam-Wildervank wordt bepaald door het 17^e-eeuwse kanalenstelsel, dat één van de drie hoofdontginingsassen in de Groningse Veenkoloniën was. De meest westelijke hoofdlijn, die van Hoogezand-Sappemeer, viel samen met het hoofdontsluitingskanaal, het Winschoterdiep. De meest oostelijke hoofdlijn volgde het veenviertje de Pekel A en de als laatst gegraven as Veendam-Wildervank volgde het, ten westen van de Pekel A gelegen, veenviertje Oude Ae.

Ontginning

De dubbele veenkolonie Veendam-Wildervank ontstond in 1647, toen A.G. Wildervanck, sollicitateur uit de stad Groningen, van de eigengeërfden van Zuidbroek de venen ten zuiden van Muntendam pachtte. Vervolgens kocht hij de ten zuiden hiervan gelegen Munnikevenen om het gehele veengebied aan weerszijden van de Oude Ae te ontginnen. Wildervanck probeerde door deze turfgraverij zijn benarde financiële positie te verbeteren. In het gebied van de Groningse Veenkoloniën werd vanaf het begin van de 17^e eeuw op grootschalige wijze veen afgegraven. De venen in Oost-Groningen waren onderdeel van het Oostermoer, dat samen met het ten oosten ervan gelegen Bourtanger Moeras een van de grootste hoogveencomplexen van Europa vormde. Reden om tot ontginning van het Oostermoer over te gaan, was de steeds groter wordende vraag naar de brandstof turf vanuit de stad Groningen en de Hollandse steden. Na de Dertigjarige Oorlog (1618-1648) gingen de Groningse turfschippers tevens de Hanzesteden van turf voorzien. Daarnaast vereiste de toenemende fabricage van baksteen meer turf.

Turf werd verkregen door het afgraven van hoogveen, dat vervolgens werd gedroogd; vooral de onderste, oudere veenlagen waren geschikt. Om het veen begaanbaar te maken, droog te leggen, af te graven en ten slotte te vervoeren, was de aanleg van een kanalenstelsel nodig. Omdat de stad Groningen na de Reductie in 1595 grote delen van het Oostermoer in handen had gekregen, nam zij de ontsluiting grotendeels voor haar rekening. In 1614 werd bij Hoogezand gestart met de aanleg van het hoofdontsluitingskanaal, het Winschoterdiep (*kaart 1*). De aanleg van deze west-oost georiënteerde hoofdverbinding was omstreeks 1727 tot Winschoten gevorderd. Het Winschoterdiep verbond de drie ontginningssentra Hoogezand-Sappemeer, Veendam-Wildervank en de Pekela's met de stad Groningen en met elkaar.

A.G. Wildervanck was contractueel verplicht tot het graven van een tweetal kanalen vanaf het Meedenerdiep in zuidelijke richting. Het Meedenerdiep stond via het Muntendammerdiep weer in verbinding met het Winschoterdiep. Eerst werd begonnen met het graven van een kanaal ten oosten van de Oude Ae, het Oosterdiep, en vervolgens met een kanaal ten westen ervan, het Westerdiep. Omstreeks 1652 waren beide kanalen grotendeels gereed en stonden door het Middenverlaat op de grens van toen nog Boven-Veendam en Beneden-Wildervanck met elkaar in verbinding. Ten noorden hiervan liepen het Beneden Oosterdiep en Beneden Westerdiep naar het noorden toe uit een en was een trechtervormige structuur ontstaan. In het noorden werden beide diepen met elkaar verenigd door het Beneden Dwarsdiep en in het zuiden door het Boven Dwarsdiep. Ten zuiden van het Middenverlaat kwamen de bovenlopen van Ooster- en Westerdiep op een afstand van ongeveer 75 meter parallel aan elkaar te liggen en ontstond een zogenaamd dubbel kanaalsysteem.

Enkele decennia na het begin van de aanleg van het kanalenstelsel kregen Veendam en Wildervanck ieder een Nederlands-hervormde kerk, respectievelijk in 1660 en 1659. De vervening was toen al in volle gang en zou tot ver in de 18^e eeuw voortduren. Beide hoofddiepen werden steeds verder tegen de klimming van het veen ingegraven, in zuidoostelijke richting. Op het Ooster- en Westerdiep werden verschillende andere ontginningen aangesloten. Ten oosten van Veendam werden in 1650 en 1653 respectievelijk Zuidwending en Ommelandenwijk aangelegd en op het Beneden Oosterdiep in zuidelijke richting verlengd om aan te sluiten op het Drentse kanalenstelsel. Parallel aan de Semslinie, de provinciegrens, werd vervolgens het Stadskanaal gegraven.

Door het graven van het in het contract van aanleg vastgestelde stelsel van hoofddiepen, wijken en zwetsloten viel het veen droog en kon vervolgens worden afgegraven. Na de afgraving werden de gronden geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik. Hiertoe werd de bovenste veenlaag, 'de bonk' teruggeworpen en vermengd met zand en stadsmest; zo ontstonden de vruchtbare dalgronden. Door de wijken werd het land aan weerszijden verdeeld in 'eilanden', die op hun buurt door een zwetsloot in twee kavels werden gedeeld.

In Veendam en Wildervanck, aangelegd op het hoogtepunt van de vervening, bedraagt de afstand tussen de wijken circa 150 meter en zijn de kavels in het zuiden meer dan 2 kilometer lang. Voor de bevaarbaarheid van de hoofddiepen werden schuilsuizen of verlaten, zoals het Middenverlaat, aangelegd om zodoende het water op peil te kunnen houden. Een dubbelkanaalsysteem als dat van Veendam en Wildervanck had als voordeel dat aan de binnenkant van beide hoofddiepen een ononderbroken, doorgaande weg gelegen was, terwijl aan de beide buitenzijden, de stille kanten, ongestoord ruimte was voor de agrarische bestemming, het tweede leven van een veenkolonie (*kaart 2*). In het gebied tussen beide diepen, de 'vooraffen', was genoeg ruimte voor woningen, bedrijven, winkels en andere voorzieningen.

Industriële ontwikkeling

Al in de tweede helft van de 18^e eeuw ontwikkelde zich in de Groningse Veenkoloniën vanuit de turfvaart een bloeiende zeevaart. De schepen die de turf in steden in Holland en Noord-Duitsland afzetten, keerden terug met andere goederen, zoals hout uit Noorwegen, dat verhandeld werd in Hamburg. In de 19^e eeuw werd de turf vervangen door het vervoer van graan en aardappels. Samen met Hoogezand-Sappemeer en de Pekela's waren Veendam en Wildervanck de centra van deze Oostzeevaart. In 1811 bijvoorbeeld telde de toenmalige gemeente Veendam (in 1968 werden de gemeente Veendam en een deel van de gemeente Wildervanck samengevoegd tot de nieuwe gemeente Veendam) 368 zeeschepen, waarvan 220 grote en 89 kleine kustvaarders. In de gemeente woonden veel reders, kapiteins en andere bemanningsleden. De invloed van de zeelieden op de rest van de bevolking was groot en zorgde onder meer voor een grote ondernemingsgeest en ruimdenkendheid. Rond 1860 zette echter de neergang van de veenkoloniale zeevaart in. De reders en kapiteins waren niet kapitaalkrachtig genoeg om de overstap naar ijzeren stoomschepen te maken en het veenkoloniale kanalenstelsel beschikte niet over voldoende capaciteit voor deze moderne schepen. Met andere woorden de kanalen waren te smal en ondiep en hadden bovendien veel te veel te lage en smalle bruggen, die moesten worden gepasseerd. In 1876 waren er in Veendam uiteindelijk nog maar 87 zeeschepen over.

De zeevaart zorgde echter voor de opkomst en het welslagen van de industrialisatie in de veenkolonien. Uit het milieu van zeelieden ontstond in het midden van de 19^e eeuw een stand van fabrikanten, bankiers en intellectuelen, die de opkomst en groei van verschillende takken van industrie stimuleerde. De scheepsbouw, een direct van de zeevaart afgeleide industrie, was in alle drie bovengenoemde centra en Stadskanaal aanwezig, maar concentreerde zich uiteindelijk in Martenshoek en Foxhol. Daarnaast ontwikkelden zich in de veenkolonien met name agrarische industrieën, de strokarton- en de aardappelpelmeelfabricage. Voor beide was in de veenkolonien een aantal factoren aanwezig, die zeer gunstig waren voor de ontwikkeling ervan. Ten eerste waren er de aanwezigheid van kapitaal, een goede infrastructuur en een behoorlijke arbeidsmarkt. Daarnaast was er in de veenkolonien nog volop brandstof, turf, te vinden en schoon, zoet water dat nodig was bij de fabricage van strokarton en aardappelmeeel. De strokartonindustrie concentreerde zich uiteindelijk in Hoogezand-Sappemeer en de Pekela's en de aardappelmeeelindustrie, met name in Veendam-Wildervank.

De eerste aardappelmeeelfabriek in de veenkolonien werd in 1840 in Muntenendam opgericht, de eerste in Veendam in 1861 door de firma Meihuizen-Boon en Co. In 1891 stonden er maar liefst zeven van deze fabrieken in Veendam en twee in Wildervank. De concentratie van deze landbouwindustrie in Veendam-Wildervank had een aantal redenen. Ten eerste lag de as Veendam-Wildervank centraal in de veenkolonien, het lag op een knooppunt van vaarwegen. Daarnaast was er sprake van een concentratie van kapitaal afkomstig uit de zeevaart en waren de eerste ondernemers in deze branche succesvol. Omstreeks de eeuwwisseling gingen de verschillende families, zoals die van Duintjer, Wilkens en Meihuizen, samenwerkingsverbanden aan om de stagnatie te boven te komen. Na 1900 nam de productie van derivaten als glucose en dextrine de overhand. Zo telde Veendam in 1930 vier dextrinefabrieken.

De ontwikkelingen in de aardappelmeeelindustrie hadden de komst van andere industrieën tot gevolg zoals de tricotage, waarin veelal vrouwen werkzaam waren. Zij werden ook ingezet bij het rooien van aardappels. Daarnaast ontwikkelde met name Veendam zich in de periode 1850-1940 tot een regionaal centrum met vele winkels, kantoren, banken en onderwijsvoorzieningen.

Door de industrialisatie nam het inwonertal van Veendam en Wildervank in de 19^e en de eerste helft van de 20^e eeuw enorm toe. De veenkolonien waren een vestigingsgebied, vooral voor het overige deel van de provincie. Telden in 1811 Veendam en Wildervank gezamenlijk nog 9.730 inwoners, in 1899 waren het er 19.935 en in 1930, 23.562 (Veendam: 13.383 en Wildervank: 10.179).

Ruimtelijke ontwikkeling

De industrialisatie en de daarmee gepaard gaande groei van het inwonertal hadden grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Veendam-Wildervank. Aanvankelijk kende het gebied een bebouwing, die bepaald was door het agrarische karakter van de beide nederzettingen. Op de kaart van T. Beckeringh uit 1781 (*kaart 3*) is te zien dat aan de stille zijden van het Ooster- en Westerdiep boerenplaatsen waren gelegen. De meeste bebouwing lag aan de westzijde van het Oosterdiep. De oostzijde van het Westerdiep was alleen in het noorden bebouwd. Verder waren er drie kerken: de hervormde kerken van Veendam en Wildervank en de lutherse kerk nabij het Middenverlaat. Opvallend waren de buitenplaatsen, die aan weerszijden van de diepen gelegen waren. Deze waren aangelegd door patriciërs uit de stad Groningen en meestal verbonden met een boerenplaats. Aan het Oosterdiep lagen onder andere 'Sorghvliet' aan de westzijde en de buitenplaatsen van 'Wed. Forsten' en 'Woortman' aan de oostzijde. Ten westen van het Middenverlaat lagen die van de 'Ed. heer J.A. van Sigteren op Woellust' en de 'Heer Hommes'. In de loop van de 19^e eeuw verdwenen de meeste buitenplaatsen.

In het midden van de 19^e eeuw verdichtte met name de bebouwing langs het Oosterdiep zich (*kaart 4*). Langs Bocht Oosterdiep en het aansluitende deel van het Boven Oosterdiep ontstond aan weerszijden een dichte, aaneengesloten bebouwing. Aan de westzijde betrof dit voornamelijk woonhuizen en enkele winkel- en bedrijfspanden. Aan de oostzijde lagen woonhuizen, waaronder een paar kapiteinswoningen en enkele boerderijen. Deze boerderijen waren een veenkoloniale variant op het Oldambtster type. Langs enkele wijken aan de oostzijde van Bocht Oosterdiep waren arbeiderswoningen van het zogenaamde 'krimpjes'-type te vinden.

In Wildervank was het gebied tussen beide diepen grotendeels volgebouwd met woonhuizen, winkels en kleine agrarische bedrijven. Aan de stille oostzijde van het Oosterdiep lag een gemengde bebouwing van woonhuizen en boerderijen, terwijl aan de westzijde van het Westerdiep een sporadische bebouwing van veenkoloniale boerderijen was te vinden.

In de tweede helft van de 19^e eeuw maakten Veendam en Wildervank een krachtige ruimtelijke expansie door (*kaart 5*). Langs het Oosterdiep en het zuidelijke gedeelte van het Beneden Westerdiep vestigden zich verscheidene fabrieken en bedrijven zoals aardappelmeelfabrieken, scheepswerven, machinefabrieken, steenfabrieken en een zuivelfabriek. De dichtste bebouwingsconcentratie bevond zich langs Bocht Oosterdiep en het aansluitende noordelijke stukje Boven Oosterdiep. Hier lieten de industriële families door gere-nommeerde architecten hun villa's bouwen en verschenen grote winkelpanden, kantoren en bankfilialen. Dit gedeelte werd ook wel 'Gouden Eiland' genoemd vanwege de rijke bebouwing. In het Wildervankster deel concentreerde de voornamere bebouwing zich aansluitend aan het Boven Oosterdiep, terwijl de 'welstand' in zuidelijke richting afnam. Aan het Boven Westerdiep was de bebouwing minder dicht en van minder allure. Aan de westzijde lagen enkele boerderijen en aan de drukke kant een dun lint van kleinschalige woonbebouwing. Opvallend waren de vele draaibruggen over beide diepen, die de drukke met de stille kant verbonden.

In de eerste helft van de 20^e eeuw versterkte Veendam zijn regionale centrumpositie steeds meer. Door de groei van het inwonertal en de concentratie van industrie en nijverheid in de gemeente vestigden zich hier steeds meer detailhandelaren, bedrijven en kantoren. Langs de diepen en de Kerkstraat was steeds minder ruimte voor nieuwe woningen en andere functies, zodat in de jaren 1907-1914 in Veendam een uitbreidingsplan voor het gebied tussen de Kerkstraat en de Jakob Bruggemalaan werd opgesteld, het plan Tusschen-diepen. In het oosten werd deze uitbreiding begrensd door de in 1910 geopende spoorlijn Zuidbroek-Stadskanaal. Deze spoorlijn was door de Noord-ooster Lokalspoorwegmaatschappij op een afstand van zo'n 300 meter ten oosten van het Oosterdiep aangelegd.

Zowel Veendam als Wildervank kregen een station. Wildervank kreeg ter hoogte van het station een kleine uitbreiding ten behoeve van woningbouw. In het gebied tussen Oosterdiep en de spoorlijn vestigden zich enkele fabrieken en langs de hier gelegen wijken kwamen arbeiderswoningen.

Na 1940 vonden er in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het beschermd gezicht Oosterdiep geen grote wijzigingen plaats. Ten zuiden van Bocht Oosterdiep werd de Julianabrug gebouwd, die in een nieuwe door-gaande oost-westverbinding gelegen was. Een aantal kleine draaibruggen verdween, maar veel bruggen zijn nog aanwezig. Verder is aan de oostzijde van het Oosterdiep een deel van de wijken gedompt en heeft zich de hier reeds aanwezige industrie verder uitgebreid. De bebouwing langs de diepen heeft zich hier en daar vernieuwd, met name de strook aan de drukke kant van het Boven Oosterdiep ten zuiden van de Julianabrug. Het Boven Westerdiep in Veendam, dat overigens buiten het beschermde gezicht valt, is in de jaren vijftig en zeventig in een aantal fasen gedompt. Bij het Beneden Oosterdiep gebeurde dat in 1968. De grote uitbreidingen van Veendam en Wildervank vonden na de Tweede Wereldoorlog vooral ten westen van het Westerdiep plaats, waardoor het beschermde gezicht zijn authentieke karakter grotendeels heeft kunnen behouden.

HUIDIG RUIMTELIIK KARAKTER

Het beschermd gezicht Oosterdiep omvat globaal gezien de bebouwing aan weerszijden van Bocht Oosterdiep en Boven Oosterdiep in Veendam en het noordelijk deel van Ooster- en Westerdiep in Wildervank. Het beschermde gezicht is een verstedelijkte veenkoloniale nederzetting, waarvan het 17^e-eeuwse kanalenstelsel, bestaande uit het Ooster- en Westerdiep, het hoofdelement in de ruimtelijke structuur vormt. Het gedeelte van het kanalenstelsel dat binnen het beschermde gezicht ligt, bestaat uit het lineaire enigszins gebogen Oosterdiep, waarvan het Westerdiep ten zuiden van het Mid-denverlaat aftakt en er vervolgens op een afstand van ongeveer 75 meter evenwijdig aan loopt. Aan weerszijden van beide diepen staat bebouwing, die in karakter varieert van zeer stedelijk tot meer dorpsachtig. Aan de binnenzijde van beide hoofdkanalen loopt een doorgaande weg, aan de andere, stille zijde in de meeste gevallen een korte verbindingstraat.

In het noordelijk deel en middendeel wordt de weg door middel van een kademuur van het water gescheiden, in het zuiden geschiedt dit door een groene, aarden walkant. Er kunnen drie deelgebieden in het beschermde gezicht worden onderscheiden: Bocht Oosterdiep, Boven Oosterdiep en Wildervank.

a. Bocht Oosterdiep

Binnen dit deelgebied valt de bebouwing aan weerszijden van Bocht Oosterdiep, dat zich uitstrekt vanaf de splitsing met de Kerkstraat in het noorden tot de Julianabrug in het zuiden. Het is het deelgebied met het meest stedelijke karakter, waar het rijke industriële verleden van Veendam het best tot uitdrukking komt.

Bocht Oosterdiep heeft over de gehele lengte een aaneengesloten bebouwing, die uit overwegend vrijstaande panden bestaat. Aan de westzijde is deze bebouwing hoofdzakelijk twee bouwlagen met kap hoog en bestaat uit winkelen kantoorpanden en villa's in veelal eclectische stijl. Enkele panden zijn in de periode 1920-1940 gebouwd en er zijn enkele naoorlogse invullingen zoals het woongebouw op de hoek met het Julianapark. Veel panden zijn op de begane grond verbouwd ten behoeve van de winkelfunctie. De panden op de hoek met de Kerkstraat hebben luifels, die afbreuk doen aan het historisch bebouwingsbeeld. De stille kant van Bocht Oosterdiep heeft een wat kleinschaliger bebouwing van voornamelijk woonhuizen in één bouwlaag met kap. Een groot aantal betreft eclectische, symmetrische woonhuizen uit de tweede helft van de 19^e eeuw, maar er zijn ook enkele oudere kapiteinswoningen en panden uit de 20^e eeuw gelegen. De vrijstaande en dubbele woningen zijn dicht aan een klinkerpad gelegen, dat langs de kade loopt. Aan de westzijde liggen tussen bebouwing en kanaal een trottoir en een geasfalteerde weg, die door middel van een storende vangrail van het water wordt afgescheiden.

De naam 'Bocht Oosterdiep' ontleent zich aan het feit dat het Oosterdiep in dit gedeelte nabij de Julianabrug een flauwe bocht naar het oosten maakt. Deze afbuiging in het kanaal wordt versterkt door de dichte bebouwing aan weerszijden. Met name aan de drukke kant, waar de doorgaande weg is gelegen, die ook nu nog steeds een drukke noord-zuidverbinding in de bebouwde kom van Veendam is. Het Oosterdiep heeft in dit deelgebied gemetselde kademuren en enkele bruggen, waaronder een originele klapbrug, de Sara-brug, en draaibrug. De Julianabrug is een naoorlogse basculebrug. Door de afwezigheid van een begeleidende boombeplanting en voortuinen, de dichte, relatief hoge bebouwing en de aanwezigheid van kademuren aan weerszijden heeft het deelgebied Bocht Oosterdiep een steng karakter.

b. Boven Oosterdiep

Ten zuiden van de Julianabrug krijgt de bebouwing aan weerszijden van het Oosterdiep een minder stedelijk karakter. Dit wordt vooral veroorzaakt door enkele open plekken aan de oostzijde. Het deelgebied Boven Oosterdiep, dat de bebouwing aan weerszijden van het kanaal vanaf de Julianabrug tot en met het Middenverlaat omvat, heeft een wisselende bebouwing, zowel wat schaal als kwaliteit betreft.

De drukke westzijde kent een aaneengesloten bebouwing van overwegend dicht op elkaar en op de weg staande panden, zoals die aan de westzijde van Bocht Oosterdiep, maar dan minder riant. De bebouwing die één à twee bouwlagen hoog is, betreft een mengeling van woonhuizen, villa's, winkel-, kantoor- en bedrijfspanden gebouwd in de periode 1880-1930 in eclectische stijl, Overgangsstijl of een stijl verwant aan de Amsterdamse School. Hier en daar zijn panden verbouwd of vervangen. In het noordelijke deel van het deelgebied zijn echter veel panden verbouwd, in verval of vervangen door nieuwbouw. De aaneengesloten bebouwing aan de westzijde wordt onderbroken door een paar grotere complexen. Ten noorden van de Schoolstraat ligt het originele complex van de oude constructiewerkplaats van Holthuis, later 'Trip', die hier in 1885 gevestigd werd. Daarnaast staat de rooms-katholieke kerk uit 1845, gebouwd in de zogenoemde 'Waterstaatsstijl' met een naoorlogse pastorie. Ter hoogte van het Middenverlaat ligt het grotendeels naoorlogse fabriekscomplex van Duintjer.

De stille oostzijde van Boven Oosterdiep heeft een overwegend één bouwlaag hoge bebouwing, die veelal bestaat uit dicht op elkaar staande woonhuizen, die zijn gebouwd in de periode 1875-1910. Hier en daar hebben panden wijzigingen ondergaan. In het noorden, aansluitend op Bocht Oosterdiep, bevinden zich enkele riante villa's op ruime kavels.

Bij het Middenverlaat is sprake van een sluisbuurt, die bestaat uit een dichte, kleinschalige bebouwing uit de periode 1850-1910, waaronder het karakteristieke verlaathuis. Daarnaast liggen aan de oostzijde enkele (voormalige) fabriekspanden, zoals dat van DWM tegenover de rooms-katholieke kerk. De bebouwing aan de oostzijde wordt een paar keer onderbroken door open plekken, weilanden, waarachter het nieuwe industriegebied langs de spoorlijn te zien is. Ook ligt aan deze zijde nog een aantal wijken gedeeltelijk open.

Boven Oosterdiep heeft door de open gebieden en tuinen aan de oostzijde in dit deelgebied een wat groener karakter dan Bocht Oosterdiep. Het wegprofiel kent hier echter eveneens geen beplanting. Aan de westzijde is de doorgaande weg gelegen, terwijl de oostzijde geen doorgaande weg kent; alleen daar waar bebouwing gelegen is, loopt een weg of pad. Het Oosterdiep heeft tot het Middenverlaat gemetselde kaden. Enkele originele draaibruggen, een in stijl vernieuwde klapbrug en een nieuwe beweegbare brug overspannen het kanaal. De enige sluis in het beschermde gezicht, het Middenverlaat, heeft deels oorspronkelijke, gemetselde kaden, een stel houten sluisdeuren en een ijzeren klapbrug. Aan de westzijde van de sluis staat een achthoekig, houten sluiswachtershuisje.

c. Wildervank

Dit deelgebied omvat de aanzet van het dubbelkanaalsysteem van Wildervank, dat uniek is voor de Groningse Veenkoloniën en de eerste in zijn soort was. Binnen het deelgebied vallen het Oosterdiep vanaf het Middenverlaat waarvan de straat aan de westzijde Nijverheidsstraat en aan de oostzijde Nijverheidskade heet, en het Westerdiep waarvan de straat aan de oostzijde Sportterreinstraat heet.

De Nijverheidsstraat heeft een bebouwing die overeenkomt met die aan de westzijde van Oosterdiep. De één à twee bouwlagen hoge bebouwing staat dicht op de weg, is vrijstaand en bestaat uit woonhuizen, een paar grote villa's en enkele winkel- en kantoorpanden, die hier en daar vernieuwd of verbouwd zijn. De Nijverheidskade is vanaf het noorden bebouwd met een paar villa's, waarvan enkele naoorlogs zijn. Vervolgens ligt hier het terrein van een voormalige houtzagerij en ten zuiden ervan volgt een kleinschaliger bebouwing, die hoofdzakelijk bestaat uit middenstandswoningen gebouwd in de periode 1910-1940. Hier en daar hebben vernieuwingen plaatsgevonden.

Het Oosterdiep heeft in dit deelgebied vrijwel hetzelfde dwarsprofiel als in het hiervoor beschreven deelgebied. Aan de westzijde zet de doorgaande weg zich in zuidelijke richting langs het kanaal voort en aan de stille oostzijde loopt een pad. Alleen zijn de gemetselde kademuren in dit deelgebied vervangen door groene walkanten. De wijken aan de oostzijde zijn in dit gedeelte vrijwel allemaal gedempt.

De oostzijde van de Sportterreinstraat is vrijwel geheel bebouwd met kleinschalige, vrijstaande en dubbele middenstands- en arbeiderswoningen en enkele bedrijfspanden. Veel panden zijn verbouwd of vernieuwd. Aan de zuidzijde van het oost-west lopende deel van het Westerdiep staat een kleine in 1884 gebouwde evangelisch-lutherse kerk met pastorie. Het Westerdiep heeft alleen aan de oostzijde een doorgaande weg en aan weerszijden groene oevers. Over het kanaal liggen twee vaste bruggen. De brug over de aansluiting met het Oosterdiep is vervangen door een dam, waardoor dit punt aan herkenbaarheid heeft ingeboet.

NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN

Het beschermd gezicht Oosterdiep wordt gekenmerkt door een hechte relatie tussen de ruimtelijke structuur, het kanalenstelsel en de bebouwing, die typerend is voor verstedelijkte veenkoloniale nederzettingen. Het planmatig aangelegde kanalenstelsel vormt de ruggengraat van de bebouwing, die voor het grootste deel zeer dicht is, maar wat karakter betreft varieert.

Het kanalenstelsel van Veendam-Wildervank bestaat uit een dubbel kanaalsysteem, waarbij twee hoofddiepen, het Ooster- en Westerdiep, en aan de binnenzijden gelegen doorgaande wegen zorgen voor de ontsluiting. Typerend is de trechtervorm van het dubbel kanaalsysteem in het noorden (waarvan het westelijke kanaal is gedempt), die overgaat in een evenwijdig stelsel in het zuiden, waarbij de hoofddiepen op een afstand van 75 meter van elkaar liggen. Met name het Oosterdiep wordt gekruist door een aantal beweegbare bruggen, die samen met de sluis, het Middenverlaat, het kanaal als het ware geleiden. Deze bruggen zorgen voor de ontsluiting van de buitenzijden van de hoofddiepen, de zogenaamde stille kanten.

Beide hoofddiepen hebben aan weerszijden een bebouwing, waarvan met name die langs het Oosterdiep zeer dicht en stedelijk van karakter is. Aan weerszijden van Bocht Oosterdiep staat een rijke en gevarieerde bebouwing met een hoge architectuurhistorische kwaliteit. Naar het zuiden toe neemt deze kwaliteit iets af en wordt de bebouwing kleinschaliger van karakter. Bij het Middenverlaat is sprake van een sluisbuurt. Langs het Oosterdiep bevinden zich open plekken, die ervoor zorgen dat het bebouwingsbeeld een minder stedelijk karakter krijgt. De bebouwing langs het Westerdiep in Wildervank heeft een echt dorpsachtig karakter en heeft bovendien door verbouw en nieuwbouw minder architectonische kwaliteit.

Na 1940 hebben zich in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het beschermd gezicht slechts beperkte wijzigingen voorgedaan. In het bebouwingsbeeld vond de meeste verandering plaats in het gedeelte ten zuiden van de Julianabrug, waar veel panden verbouwd of vernieuwd zijn. Ook zijn in het gehele beschermde gezicht enkele bruggen vervangen. Grootste ingreep in de ruimtelijke structuur betrof de demping in Veendam van het Boven Westerdiep en het Boven Dwardsdiep in de jaren vijftig en zeventig. Ook werd toen in Wildervank over de aansluiting van het Westerdiep op het Oosterdiep een dam gelegd. Dit alles heeft echter geen grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke samenhang binnen het beschermde gezicht, omdat deze gedempte kanalen erbuiten vallen.

In het beschermd gezicht Oosterdiep waren reeds enkele panden aangewezen als rijksmonument, zoals de rooms-katholieke kerk aan het Boven Oosterdiep. De onlangs in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) aangewezen monumenten betreffen veelal villa's, enkele winkel- en bedrijfs-panden en een brug. Deze nieuwe rijksmonumenten versterken de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van het beschermde gezicht.

BEGRENSING

Het beschermd gezicht Oosterdiep omvat een deel van het kanalenstelsel Veendam-Wildervank, inclusief de aanzet tot het dubbele kanalenstelsel van Wildervank. In Veendam beslaat het beschermde gezicht Bocht Oosterdiep vanaf de splitsing met de Kerkstraat en het ten zuiden hiervan gelegen deel van Boven Oosterdiep met de bebouwing aan weerszijden. In Wildervank maakt het aansluitende deel van het Oosterdiep met bebouwing aan weerszijden deel uit van het beschermd gezicht, alsmede het Westerdiep met de aan de oost- en zuidzijde belendende percelen tot iets ten noorden van de Vijfde Laan. Het resterende deel van de dubbelkanaalstructuur is van cultuurhistorische waarde, waarbij echter de beeldkwaliteit van de bebouwing onvoldoende is voor aanwijzing als beschermd gezicht.

De exacte begrenzing is weergegeven op de bijgevoegde kaart, MSP/04/03.

WAARDERING

Het beschermd gezicht Oosterdiep is een fraai voorbeeld van een in de periode 1850-1940 verstedelijkte veenkolonie. Door de sterke industrialisatie trans-formeerde vooral het noordelijke deel van deze in de 17e eeuw ontstane dubbele veenkolonie, Veendam, van een agrarische nederzetting tot een van de stedelijke centra in de regio Groningse Veenkoloniën. In de bebouwing langs met name het Oosterdiep komt de rijkdom, vergaard in de periode 1850-1940 door de bloeiende aardappelmeelindustrie, zeer goed tot uitdrukking. Behalve de hoge historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarde, is het beschermd gezicht Oosterdiep van nationaal belang vanwege de cultuurhistorische waarde, dat wil zeggen als afspiegeling van de economische ontwikkelingen in de periode 1850-1940. Daarnaast bezit het beschermde gezicht een redelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid.

RECHTSGEVOLG VAN DE AANWIJZING

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsvereiste voldoen.

BRONNEN

- H.J. Keuning, *De Groninger Veensolonien. Een sociaal-geografische studie*, Foto-technische herdruk van de dissertatie uit 1933, Groningen 1989.
- Monumenten Inventarisatie Project Provincie Groningen, *Gemeentebescrijving Veendam*, Groningen 1987-1991.
- M. Panman en J. Possel, *Architectuur en stedenbouw in Groningen 1850-1940*, Zwolle/Zeist 1992.

Kaarten

1. Kanaalsystemen in Oost-Groningen. Overgenomen uit M. Panman en J. Possel, *Architectuur en stedenbouw in Groningen 1850-1940*, Zwolle/Zeist 1992.
2. Verschillende kanaalsystemen. Overgenomen uit M. Panman en J. Possel, *Architectuur en stedenbouw in Groningen 1850-1940*, Zwolle/Zeist 1992.
3. Fragment, 1781 (uitvergroet). In: T. Beckeringh, *Kaart of landiaferveel der provincie van Groningen en Ommelanden verdeelt in deszelfs bysondere quarteren, districten en voornaamste jurisdictien beneffens de heerlijckheid Westervolde*. Herdruk van de editie uit 1781, Groningen, Alphen a/d Rijn z.j.
4. Topografische en Militaire Kaart uit circa 1850. In: *Topographische en Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden*. Facs. uitgave 1850-1864, Delft 1973.
5. Topografische Kaart nummer 135, verkend in 1899 en gedeeltelijk herzien in 1903 en 1910. In: *Historische Atlas Groningen; Chromotopografische Kaart des Rijks: 1:25.000*, Den Ilp 1990.
6. Cultuurhistorische waarderingskaart van het beschermd gezicht Oosterdiep, RDMZ 2004.

COLOFON

Uitgave: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 2004

Ondersoek en tekst:

Libau, drs. M. Panman

Begrenzingskaart: RDMZ, drs. B.A.R.T. Broex

Foto omslag: gemeente Veendam

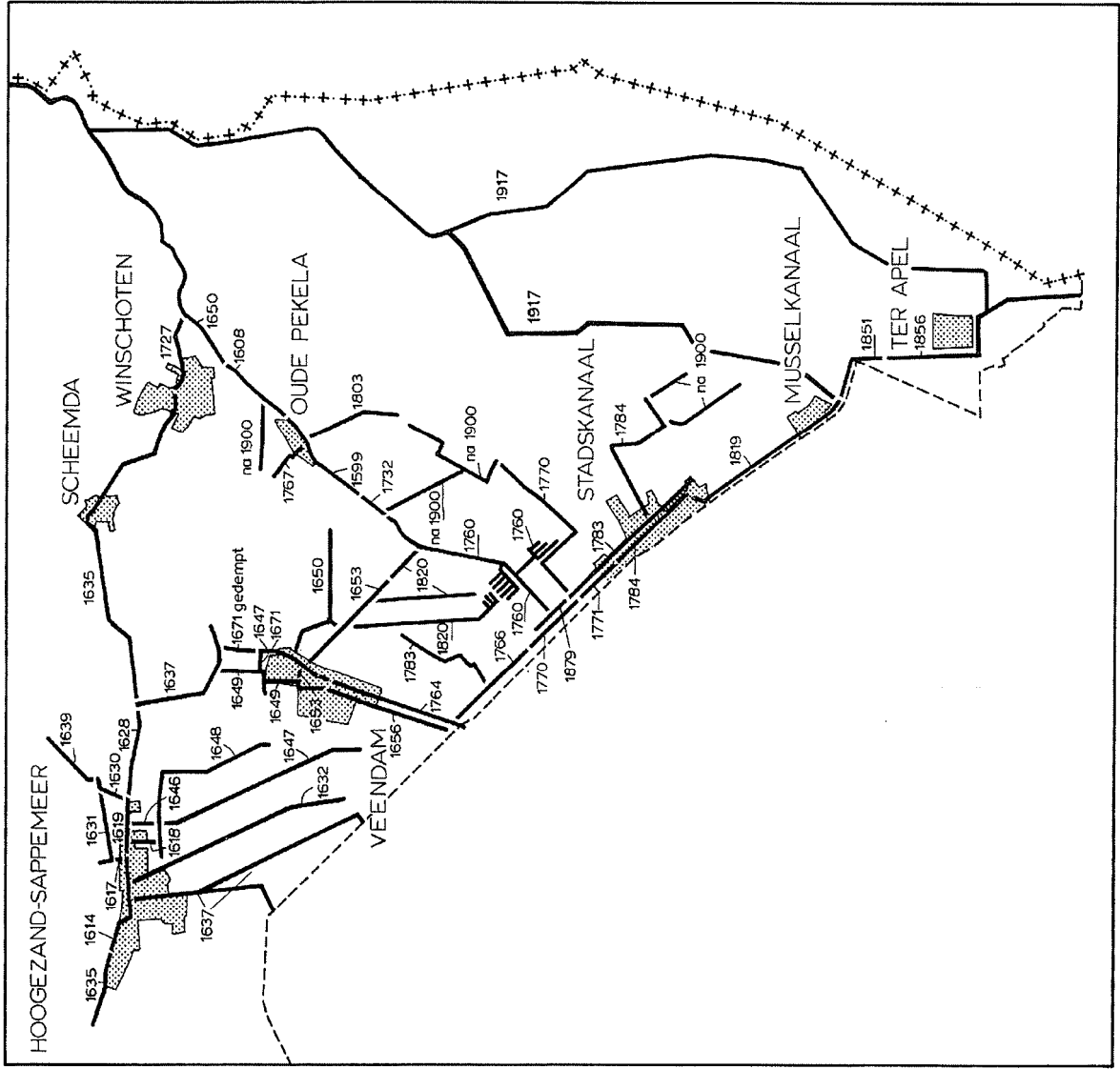
Redactie: RDMZ, drs. E.B. Manuel

PRODUCTIE

RDMZ, Zeist/Pure Digital Copycenter, Doorn

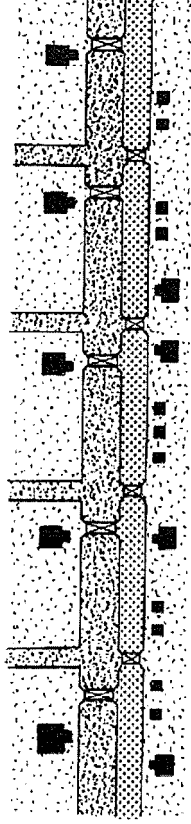
BIJLAGEN

1. Kanaalsystemen in Oost-Groningen.
2. Verschillende kanaalsystemen.
3. Fragment, 1781 (uitvergroot).
4. Topografische en Militaire Kaart uit circa 1850.
5. Topografische Kaart nummer 135, verkend in 1899 en gedeeltelijk herzien in 1903 en 1910.
6. Cultuurhistorische waarderingskaart van het beschermd gezicht Oosterdiep.

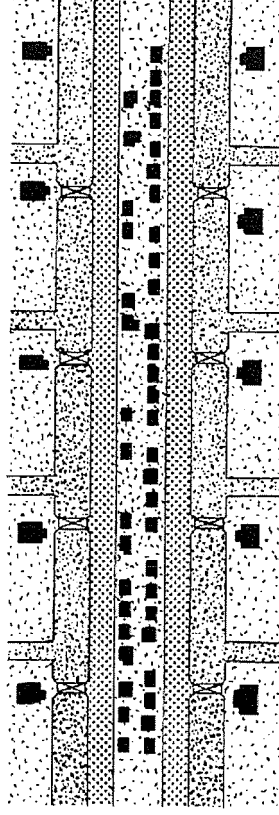


Kaart 1 Overzicht van het kanalsysteem met jaartal van aanleg

Er zijn verschillende typen kanaalsystemen in Groningen te onderscheiden.
Van boven naar beneden zijn dit:



a. enkel kanaalsysteem



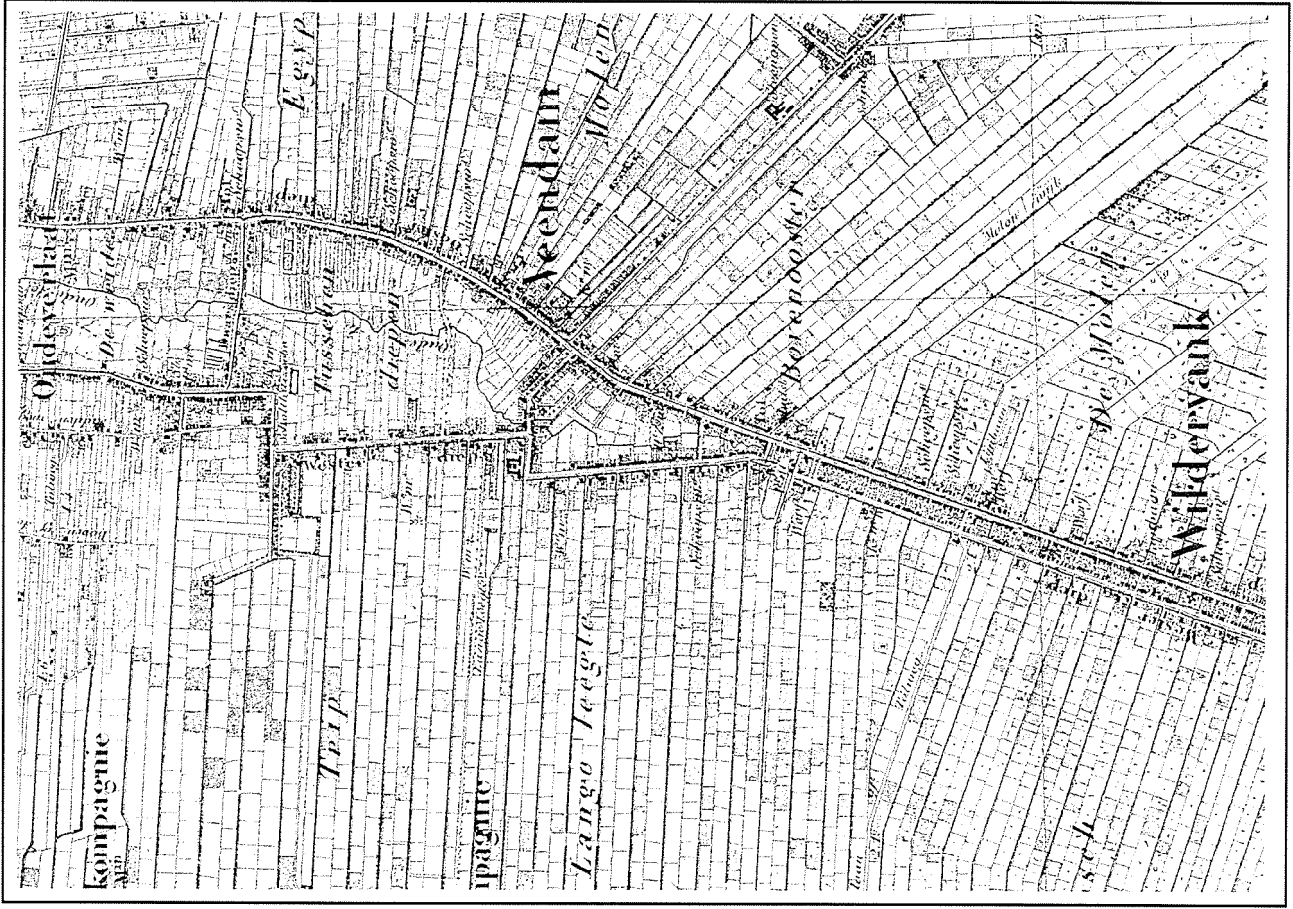
b. dubbel kanaalsysteem



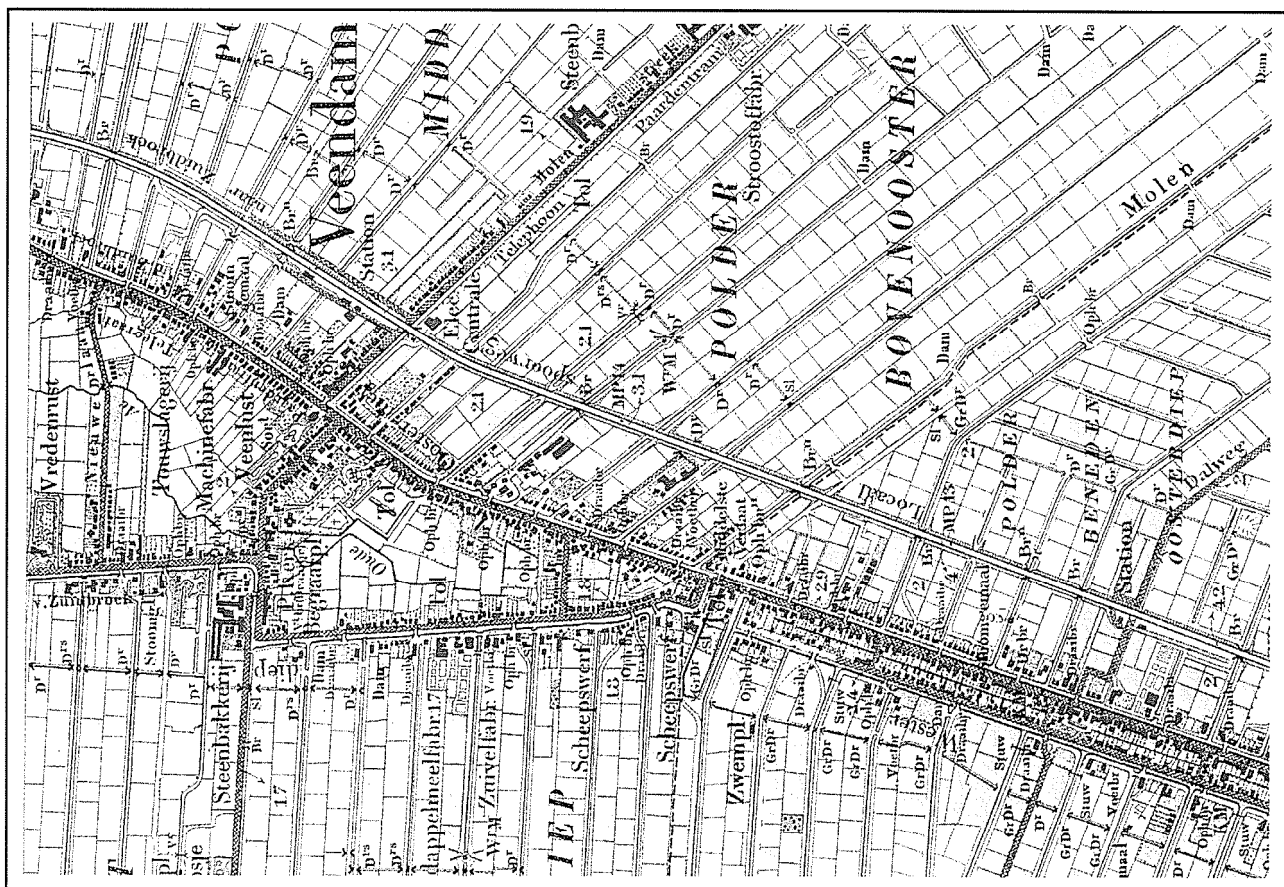
c. kanaalsysteem met boeren- of achterdiep



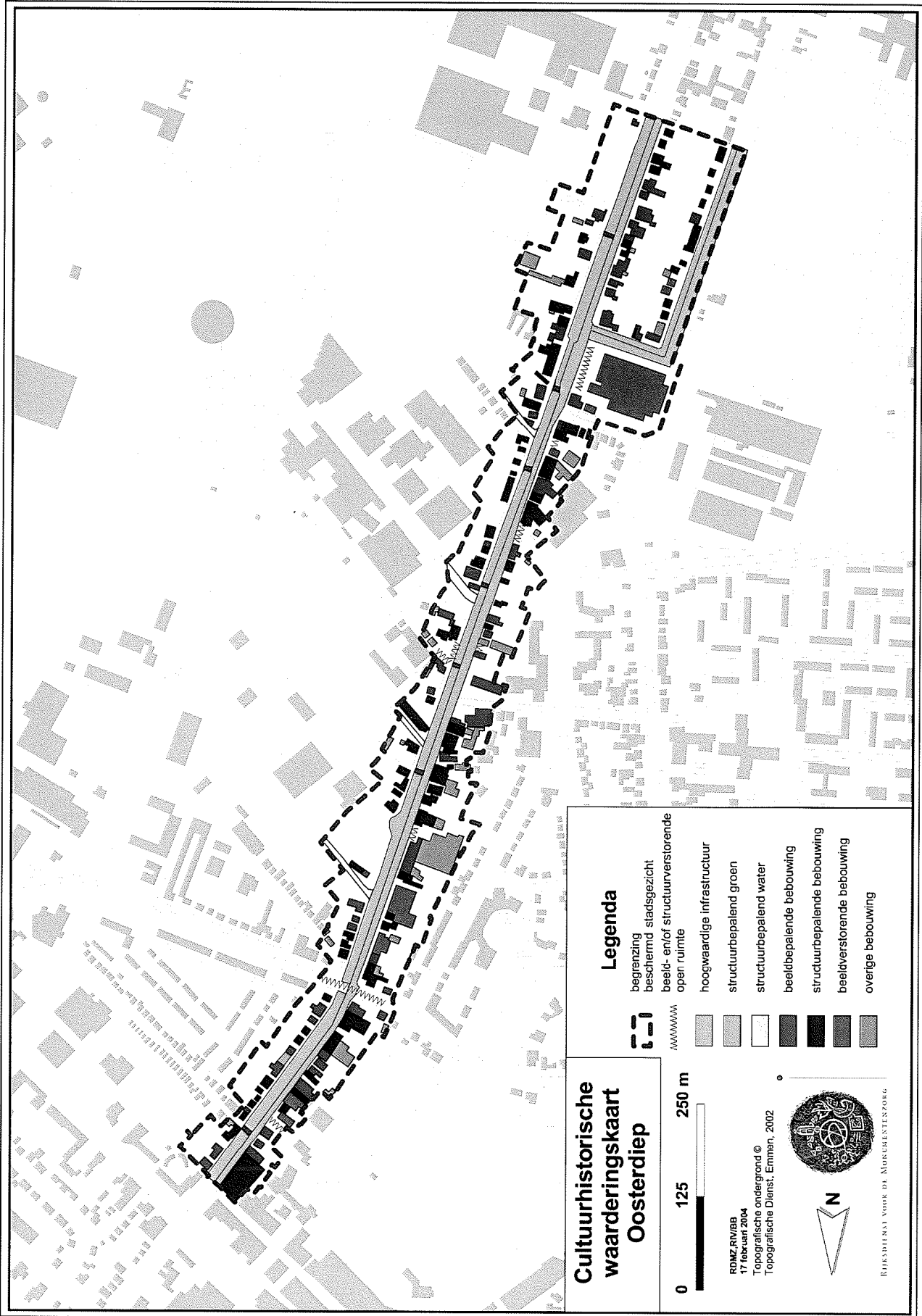
Kaart 3 Fragment, 1781



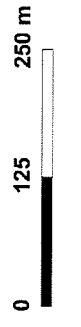
Kaart 4 Topografische en Militaire Kaart, circa 1850



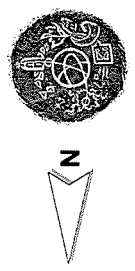
Kaart 5 Topografische Kaart, 1910



**Cultuurhistorische
waarderingskaart
Oosterdiep**



RIMZ, RIV/BB
17 februari 2004
Topografische ondergrond ©
Topografische Dienst, Emmen, 2002

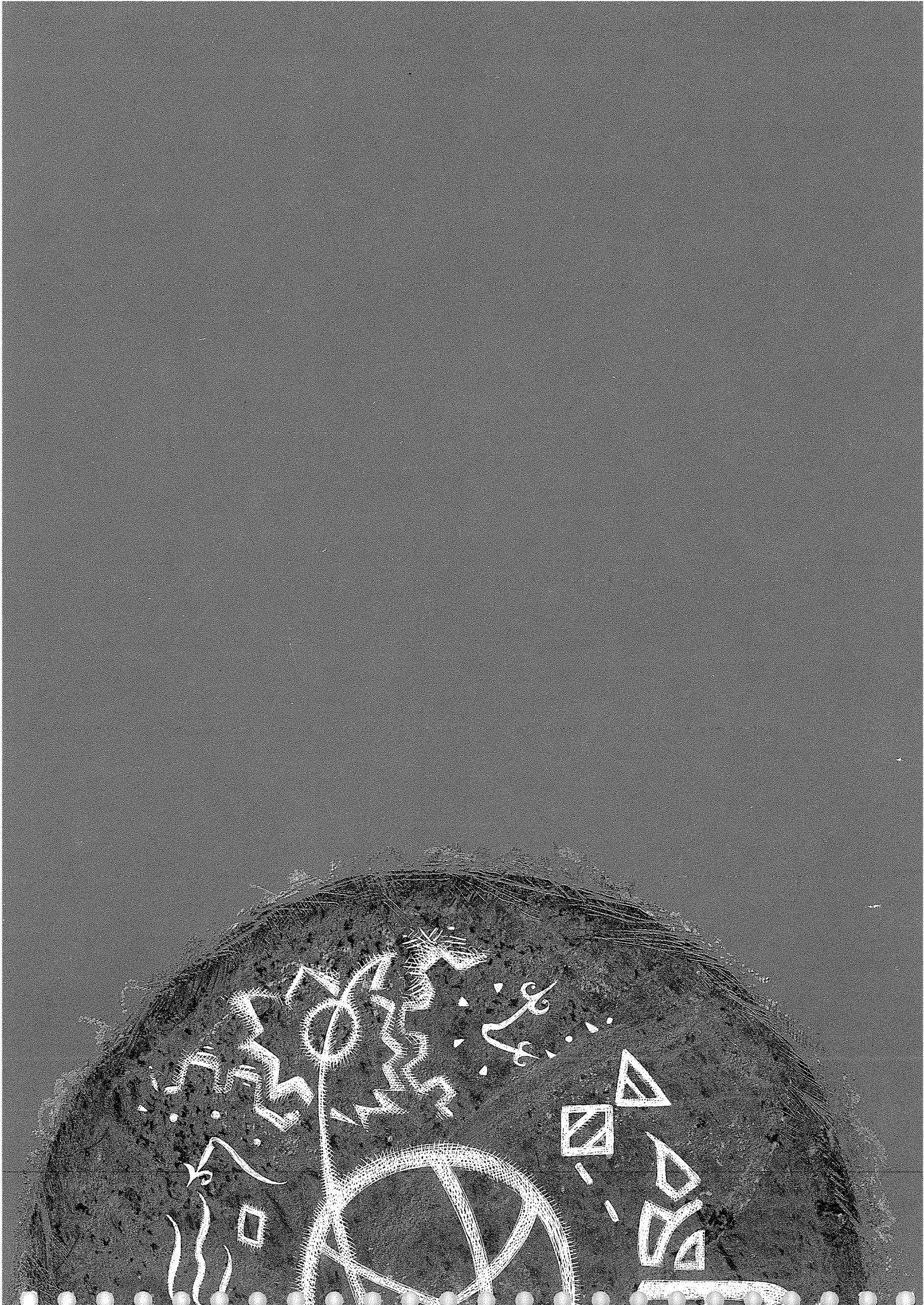


BUREAUFUNKTIE VOOR DE NAGELATEN ZORGE

Legenda

- begrenzing beschermd stadsgezicht
- beeld- en/of structuurverstorende open ruimte
- hoogwaardige infrastructuur
- structuurbepalend groen
- structuurbepalend water
- beeldbepalende bebouwing
- structuurbepalende bebouwing
- beeldverstorende bebouwing
- overige bebouwing

Kaart 6 *Cultuurhistorische waarderingskaart van het beschermd gezicht Oosterdiep*



Bijlage 4
Overleg- en inspraakreacties



provincie
groningen

secretariaat: Ruimtelijke Plannen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

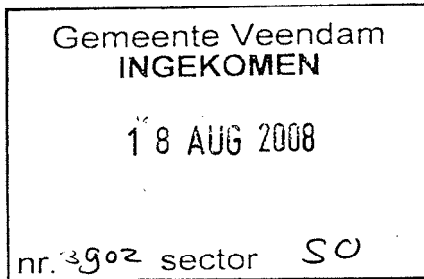
algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

KLEINE COMMISSIE

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA Veendam



Datum : 15 augustus 2008
Briefnummer : 2008-47339
Zaaknummer : 2008-105486
Behandeld door : A.M.L. Hulshof
Telefoonnummer : (050) 3164737
Bijlage : 1

Onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan Wildervank

Geacht college,

Op 27 mei 2008 hebben wij het bovengenoemde plan van u, in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), ter beoordeling ontvangen. Aangezien het voorontwerp voor 1 juli 2008 bij ons is binnengekomen, hebben we het plan op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Bro beoordeeld.

Ons advies luidt als volgt.

Mestsilo's

In artikel 3 lid 2 sub b onder 1 is bepaald dat de hoogte van mestsilo's ten hoogste 8,00 m mag bedragen. Als vaste gedragslijn bij de beoordeling van bestemmingsplannen hanteren GS ten aanzien van mestsilo's de volgende maatvoering: de maximale bouwhoogte van mestsilo's mag maximaal 6 m inclusief kap bedragen. Bij vrijstelling kan, indien landschappelijk of cultuurhistorische waarden zich daar niet tegen verzetten, 8 m worden toegestaan. Wij verzoeken u de betreffende bepaling in lijn te brengen met het provinciaal beleid.

Mestbassins

In artikel 3 lid 3 sub e wordt de mogelijkheid geboden om mestbassins te kunnen oprichten buiten het bouwvlak. Mestbassins kunnen door hun hoogte, vorm en functie invloed hebben op het landschapsbeeld. De vaste gedragslijn van GS ten aanzien van mestbassins is dat deze in beginsel dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwperceel. Via een vrijstellingsregeling, die is gekoppeld aan landschappelijke voorwaarden, kan de aanleg van mestbassins (incidenteel) buiten het bouwperceel worden toegestaan als kan worden aangetoond dat binnen het bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is of dat milieuhygiënische knelpunten dan wel planologische redenen een belemmering opleveren. Wij verzoeken u deze voorwaarden aan lid 3 sub e toe te voegen.

Vrijkomende agrarische bedrijven

Artikel 2 lid 5 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarische bedrijven. Het provinciaal beleid met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is vastgelegd in het POP. Het provinciaal beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing biedt de mogelijkheid om vrijkomende gebouwen te gebruiken voor activiteiten die functioneel niet of minder aan het buitengebied zijn gebonden. De regeling in lid 5 is van toepassing op alle vrijkomende agrarische bebouwing, terwijl in het POP is opgenomen dat het moet gaan om



waardevolle bebouwing. Wij verzoeken u het criterium 'waardevol' toe te voegen aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast dienen de betreffende wijzigingscriteria te worden afgestemd op de vaste gedragslijn hieromtrent (voor een overzicht van de voorwaarden zie de provinciale vrijstellingenlijst, onder het kopje *Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing*; brief GS 11 augustus 2006, *toepassing artikel 19 lid 2 WRO*, nr. 2006-13.816/32/B.5,RP).

Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting is kort uiteengezet wat beoogd wordt met het gebied Wildervank-Oost, waarvoor een uitwerkingsplicht is opgenomen. Naar onze mening is deze beschrijving te beknopt. Zeker in combinatie met het feit dat in artikel 18 (Woongebied - uit te werken) geen stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen.

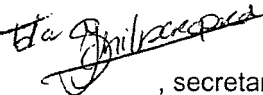
Het uitwerkingsgebied Wildervank-Oost is gelegen aan het (op te waarderen) spoor. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het feit dat het gebied grenst aan het spoor. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het gebied. Ook verdient de beeldvorming van het gebied gezien vanuit de trein aandacht. Daarnaast is het van belang inzicht te geven in de wijze waarop het gebied zal worden ingericht in verband met het feit dat het gebied is gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Raadhuisgade en Postgade. Tot slot wordt niets gezegd over de wijze van ontsluiting. Wij verzoeken u de toelichting op genoemde punten aan te vullen, en deze te verwerken in de uitwerkingsregels.

Voor het uitwerkingsgebied aan de noordzijde van het gebied Woellust geldt hetzelfde. Het gebied grenst aan het Skagerrak. Deze weg vormt een essentieel onderdeel in de ruimtelijke hoofdstructuur van Veendam/Wildervank. Uit de toelichting noch de uitwerkingsregels blijkt op welke wijze het gebied stedenbouwkundig wordt ingevuld. Van belang daarbij is hoe het gebied zich verhoudt tot het Skagerrak. Richt de bebouwing zich op deze weg? Wordt het gebied ontsloten via het Skagerrak? In de toelichting is op blz. 49 aangegeven dat voor gemotoriseerd verkeer de hoofdontsluiting van het plangebied gesitueerd is aan het Skagerrak. Op de plankaart is deze ontsluiting echter niet aangegeven (in het "bestemmingsplan Woellust, eerste uitwerking" is deze ontsluiting op het Skagerrak overigens wel bestemd). Ook is het van belang aan te geven of er gebouwd gaat worden in een rooilijn.

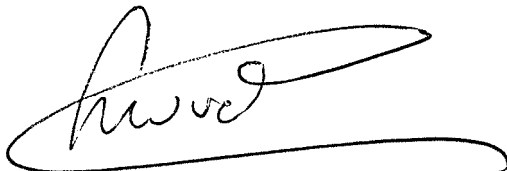
Tevens wordt verzocht inzicht te geven in de (stedenbouwkundige) invulling van het uitwerkingsgebied ten westen van de groenstrook die het gebied Woellust begrensd.

Namens de Kleine Commissie:


, voorzitter,


, secretaris,

De inspecteur VROM voor akkoord:



Bijlage bij advies d.d. 15 augustus 2008

Onderzoeksverplichtingen en uitvoerbaarheid van het plan

Geluidzone spoorweg

Op de plankaart ontbreekt de geluidzone van de spoorbaan. Verzocht wordt deze aan te duiden op de plankaart of weer te geven op een kaartje in de toelichting. Dit vanwege de duidelijkheid, bijvoorbeeld in verband met het uitwerkingsgebied langs de spoorbaan.

Water

Uit de waterparagraaf blijkt niet of het waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan. We verzoeken u in de toelichting duidelijk te maken hoe het waterschap aankijkt tegen dit plan en vragen u het wateradvies als bijlage in het plan op te nemen. Daarnaast willen we u verzoeken bij het toepassen van de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden tijdig contact met het waterschap op te nemen.

Milieuzonering

De conclusie in paragraaf 5.4 dat het plan niet voorziet in ontwikkelingen die stuiten op milieutechnische belemmeringen is onvoldoende onderbouwd. Het plan maakt verschillende nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een concrete motivering ten aanzien van de aan te houden afstanden tussen deze nieuwe ontwikkelingen en de aanwezige milieubelastende functies in het gebied ontbreekt. Bij deze afweging kan gebruik gemaakt worden van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Externe veiligheid

Ten zuiden van het plangebied, Bareveld 2 in de gemeente Aa en Hunze, is een LPG-tankstation gevestigd. De gemeente Aa en Hunze heeft de doorzetgegevens niet opgenomen in de milieuvergunning. Wij achten het van belang om te streven naar een verankering van de doorzet in de vergunning, waarmee wordt voorkomen dat groei van de LPG-situatie eventueel tot nieuwe saneringssituaties leidt. Wij adviseren u daarom hierover met de gemeente Aa en Hunze in overleg te treden. Daarnaast adviseren we u de 10^{-6} risicocontour vast te leggen op de plankaart of eventueel in een kaart bij de plantoelichting op te nemen.

In paragraaf 5.5.3 staat nog een aantal pm's. Verzocht wordt de toelichting op de ontbrekende punten aan te vullen.

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van aardgasleidingen. Verzocht wordt hier inzicht in te geven. Wanneer deze leidingen aanwezig zijn, dienen ze op de plankaart te worden bestemd.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.9 van de toelichting staat vermeld dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) de kern van de wet is. Dit is een misvatting. Het NSL is bedoeld om in overschrijdingsgebieden deze overschrijdingen ongedaan te maken. Bovendien is voorliggend plan niet opgenomen als een IBM ('In Betekende Mate') project in het NSL. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat moet worden aangetoond dat aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Daarbij moet duidelijk aangegeven worden welke effecten van de activiteiten die een plan toestaat worden verwacht en hoe zich dit verhoudt tot de relevante wetsartikelen.

Cultuurhistorie

Wat betreft cultuurhistorie verwijzen wij naar de brief van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten d.d. 7 augustus 2008, die aan uw college is toegezonden. Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen die gemaakt zijn in deze brief en verzoeken u het plan aan te passen overeenkomstig deze opmerkingen.

Archeologie

We verzoeken u de Nota Archeologiebeleid met de daarbij behorende voorbeeldvoorschriften en de Beleidskaart Archeologie die op dit moment in ontwikkeling zijn, te vertalen naar het onderhavige bestemmingsplan.

Voor de toelichting van het plan houdt dit het volgende in. De ontstaansgeschiedenis zoals deze beschreven wordt in paragraaf 3.1 zal uitgebreid moeten worden met een alinea over de vroegste geschiedenis.

In paragraaf 5.11 wordt verwezen naar de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). De verwijzing naar deze kaart moet achterwege worden gelaten, omdat de Beleidskaart Archeologie leidend wordt. Bovendien zal de paragraaf aangepast moeten worden aan het beleid dat de gemeente op het gebied van archeologie gaat voeren. Er dient gewezen te worden op de binnen het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden, belangen en onderzoeksgebieden. Binnen het plangebied betreft het de volgende gebieden:

- cultuurhistorisch waardevolle terreinen (= cultuurhistorische waardevolle gebieden WR-a1) (terrein van de veenborg Woellust en terrein met oud kerkhof)
- gebieden met een hoge verwachting (=archeologische onderzoeksgebieden WR-a3).

De betreffende archeologische en cultuurhistorische waarden en onderzoeksgebieden dienen door middel van een dubbelbestemming te worden meegenomen in de voorschriften. Deze gebieden moeten tevens op de plankaart worden aangegeven.

Energie en duurzaam bouwen

In het bestemmingsplan is ruimte gecreëerd voor herstructurering en nieuwe woningen. In de randvoorwaarden (hoofdstuk 5) wordt niet ingegaan op het thema duurzaam bouwen en energiebesparing. Geadviseerd wordt hier wel een ambitie over op te nemen. U heeft het energieakkoord ondertekend, waarin een ambitie is opgenomen is met betrekking tot energiebesparing. Hierin is de gebouwde omgeving een belangrijke pijler.

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de totale belangenafweging. Tegen deze achtergrond adviseren wij u, voor zover nodig en nog mogelijk, te onderzoeken hoe de in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien. Voor nader advies omtrent het (her)gebruik van secundaire grondstoffen kan een beroep worden gedaan op de afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen.

Plankwaliteit

Toelichting

In paragraaf 4.3 is ingegaan op de ontwikkelingen in het plangebied. Ter verduidelijking verzoeken wij u een kaartje op te nemen waarop de diverse ontwikkelingsgebieden die aan de orde komen staan weergegeven.

Het kaartje dat betrekking heeft op het gebied Woellust (blz. 47) roept de nodige vragen op, omdat in dit kaartje niet het gehele gebied is weergegeven. Verzocht wordt dit kaartje aan te passen, of in de tekst duidelijk te maken wat met de rood omliggende gebieden beoogd wordt.

In de tekst in de toelichting wordt onder het kopje 'uitwerking van een deel van de stedelijke kernzone' gesproken over het met de letter 'e' aangeduide gebied. Dit is onduidelijk, omdat op de plankaart in het gebied Woellust de letter 'e' gebruikt wordt om de bebouwingdifferentiatie aan te geven, maar ook de bouwklasse. Waarschijnlijk wordt in dit geval overigens de letteraanduiding 'j' bedoeld.

In de toelichting is opgenomen dat de woningen gerealiseerd zullen worden in drie bouwlagen, zonder kap. In de voorschriften is echter alleen geregeld dat de maximale bouwhoogte

15 m bedraagt. Genoemde uitgangspunten zijn dus niet overgenomen in de voorschriften. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Op blz. 49 van de toelichting wordt gesproken over een woon/werkzone, aangeduid met de letter 'b' op de plankaart. Ook hier geldt weer dat de letter 'b' zowel een bebouwingdifferentiatie als een bouwklasse kan aanduiden. Onduidelijk is welk gebied hier precies bedoeld wordt. Waarschijnlijk worden de bouwvlakken aangeduid met de letters 'l' en 'k' bedoeld. Wanneer zoals eerder aangegeven een kaartje wordt opgenomen per gebied waar over gesproken wordt, wordt deze onduidelijkheid waarschijnlijk weggenomen.

Voorschriften

Algemeen

Op grond van de nieuwe Wro/Bro zijn standaardregels opgenomen ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelbepaling. Deze dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Voorts zijn in de nieuwe Wro eisen gesteld over de strafbaarstelling van overtreding van de gebruiksregels in ruime zin. Daarnaast is de binnenplanse vrijstelling vervangen door de binnenplanse ontheffing en is de beschrijving in hoofdlijnen komen te vervallen. Wij verzoeken u bij de redactie van voorschriften (regels) met het voorgaande rekening te houden. Tevens verzoeken wij u rekening te houden met (mogelijkerwijs) andere uit de Wro en Bro voortvloeiende eisen ten aanzien van de inhoud, inrichting en vaststelling van bestemmingsplannen.

In diverse bestemmingen zijn geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen uitgesloten. Bedrijven die risico's opleveren voor de omgeving achten wij in principe niet passend in een dorpskern. Verzocht wordt om ook vuurwerkbedrijven uit te sluiten.

In het plan is een aantal wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen opgenomen. Bij de betreffende bevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen is opgenomen dat onderzoek naar diverse milieu- en omgevingsaspecten zal worden verricht alvorens tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerking zal worden overgegaan. Het is noodzakelijk dat het benodigde onderzoek voor de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt, dit kan niet worden uitgesteld tot het moment dat gestart wordt met de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid of het uitwerkingsplan. Dit vanwege het feit dat indien de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet beoordeeld zijn, redelijkerwijs niet vaststaat of de potentiële bestemming gerealiseerd kan worden.

Het begrip 'bestaand', met daaraan gekoppeld een in het plangebied voorkomende functie, wordt enkele malen in de voorschriften gebruikt. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het gebruik van het begrip 'bestaand' slechts toegestaan indien voldoende duidelijk is gemotiveerd op welke wijze de bestaande situatie wordt beoordeeld. Dit betekent dat op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen peildatum onderzoek moet worden gedaan naar de feitelijke situatie op deze peildatum, waarbij deze inventarisatie aan het plan dient te worden toegevoegd als behorende bij het bestemmingsplan. Als niet kan worden aangetoond dat de feitelijke situatie op een bepaalde peildatum op een juiste wijze kan worden beoordeeld dan is het betreffende voorschrift in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en kan afbreuk worden gedaan aan de handhaafbaarheid van het plan.

Voorts ontbreekt het begrip 'bestaand' in de begripsomschrijvingen. Weliswaar worden de begrippen 'bestaand bouwwerk' en 'bestaand gebruik' gedefinieerd, maar deze begrippen komen alleen voor in de overgangsbepalingen van het plan en zijn gezien de redactie ook uitsluitend voor de overgangsbepalingen bedoeld. In de begripsomschrijvingen dient uit het oogpunt van rechtszekerheid de peildatum voor bestaand duidelijk te worden gedefinieerd.

Artikel 3 Agrarisch

In lid 1 sub b wordt gesproken over 'grondgebonden agrarische bedrijven en bestaande agrarische bedrijven'. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'bestaande' bedrijven.

In het zuidelijke deel van het plangebied is de aanduiding 'ijsbaan' op de plankaart opgenomen. In de bestemmingsomschrijving ontbreekt een verwijzing naar deze aanduiding. Verzocht wordt een verwijzing naar deze aanduiding toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'manege' (deze is per abuis opgenomen in artikel 12).

In lid 2, de bouwvoorschriften, is een bepaling opgenomen over kassen. Kassen zijn echter niet genoemd in de bestemmingsomschrijving. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving en de bouwvoorschriften op elkaar af te stemmen.

Lid 3 sub c bevat een verwijzingsfout: 'lid 2, sub a, onder 2' moet zijn 'lid 2, sub a, onder 4'.

Lid 3 sub d bevat een vrijstellingsmogelijkheid voor een andere kapvorm, waarbij verwezen wordt naar lid 2 sub a onder 4. In deze bepaling is echter niets over een kapvorm voorgescreven. Verzocht wordt de bepalingen op elkaar af te stemmen.

Artikel 4 Bedrijf

In lid 1 sub b wordt gesproken over 'bestaande bedrijven'. Het is niet duidelijk welke bedrijven onder de noemer 'bestaande bedrijven' vallen. Wij verzoeken u op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen peildatum een nadere inventarisatie in het plan op te nemen ten aanzien van 'bestaande bedrijven'.

In lid 1, sub b, worden bestaande bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar niet toelaatbaar zijn naast woningen toegestaan. Aangezien deze bedrijven in principe niet passend zijn binnen de woonomgeving, wordt verzocht deze bedrijven van een specifieke aanduiding op de plankaart te voorzien, en een regeling op te nemen die er voor zorgt dat zich na bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing niet weer een soortgelijk bedrijf kan vestigen.

In lid 4 sub b is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte voor silo's, schoorstenen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan deze vrijstellingsregeling is geen maximale hoogtebepaling gekoppeld. Wij verzoeken u vanuit het oogpunt van rechtszekerheid een maximale hoogtebepaling op te nemen en voor silo's rekening te houden met de provinciale gedragslijn, waarin voor verschillende soorten silo's maximale maten zijn bepaald.

Artikel 7 Gemengd - uit te werken

In lid 1, de bestemmingsomschrijving, worden bedrijven t/m categorie 3.1 toelaatbaar geacht. We willen u er op wijzen bij de uitwerking van het gebied rekening te houden met de milieuzonering in verband met de nabijheid van woningen bij het uitwerkingsgebied. In de uitwerkingsregels dienen voldoende waarborgen te worden opgenomen teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

In het artikel ontbreken uitwerkingsregels, zodat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen. Stedebouwkundige bepalingen ontbreken. Ook blijkt niet hoeveel woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden. In de voorschriften dient te worden opgenomen om hoeveel woningen het maximaal zou kunnen gaan. Het aantal te bouwen woningen moet passen binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 10 Maatschappelijk

In lid 4 sub b is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt woningen te realiseren op het terrein van de Westerschool. Het aantal bij wijziging te bouwen woningen is niet bepaald. Tevens ontbreekt de voorwaarde dat het aantal te bouwen woningen moet passen binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid. Verzocht wordt lid 4 sub b aan te passen aan de genoemde opmerkingen.

Artikel 12 Sport

In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar de aanduiding 'manege'. Zoals reeds aangegeven valt deze aanduiding onder de bestemming 'Agrarisch'. Verzocht wordt de verwijzing naar deze aanduiding te verwijderen.

Artikel 16 Woongebied

In de bestemmingsomschrijving wordt gesproken over 'bestaande bedrijven'. Het is niet duidelijk wat onder deze bestaande bedrijven moet worden verstaan. Wij verzoeken u op basis van een in het bestemmingsplan op te nemen peildatum een nadere inventarisatie in het plan op te nemen ten aanzien van deze 'bestaande bedrijven'.

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat onder 'f' geen risicovolle inrichtingen zijn begrepen. Verzocht wordt toe te voegen dat dit ook geldt voor bedrijven genoemd onder 'g'. Tevens wordt verzocht geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbesluiten eveneens uit te sluiten.

In lid 8 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen 'horeca', 'detailhandel' en/of 'bedrijven' van de plankaart te verwijderen waardoor de functie wonen van toepassing wordt. In dit lid worden geen aantallen gegeven van eventueel te realiseren woningen. U dient (in de toelichting) bij benadering aan te geven om hoeveel woningen het zou kunnen gaan.

Artikel 17 Woongebied 1

In lid 1 wordt gesproken over de aanduiding 'erfonthuizing'. Deze aanduiding is echter niet terug te vinden op de plankaart.

In de beschrijving in hoofdlijnen, die zoals eerder aangegeven komt te vervallen, wordt gesproken over een houtverwerkingsbedrijf, gevestigd aan de Sportterreinstraat 7. In lid 6 wordt met hetzelfde bedrijf een bruidssalon bedoeld. Wij verzoeken u duidelijk te maken welke type bedrijvigheid wordt uitgeoefend in het betreffende pand.

Verzocht wordt lid 9 en 10 om te draaien.

In lid 10 sub d is een maximale bouwhoogte opgenomen. Omdat op de bouwvlakken aangegeven met letter 'j' bouwklasse 'e' van toepassing is, is het niet nodig de maximale bouwhoogte in de voorschriften op te nemen.

Artikel 18 Woongebied - uit te werken

In het artikel ontbreken uitwerkingsregels, zodat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen. Stedebouwkundige bepalingen ontbreken. Ook blijkt niet hoeveel woningen in de verschillende gebieden waarop deze bestemming betrekking heeft gerealiseerd kunnen worden. In de voorschriften dient te worden opgenomen om hoeveel woningen het per gebied maximaal zou kunnen gaan.

Artikel 25 Algemene wijzigingsbepalingen

Lid 1 sub c en lid 3 zijn van toepassing op herstructureringsgebieden. De bepaling in lid 1 sub c is onduidelijk geformuleerd: het is niet duidelijk of een toename van het aantal bouwlagen ook een toename van het aantal woningen inhoudt / in kan houden. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te verschaffen.

Lid 4 heeft betrekking op het wijzigingsgebied categorie III en heeft betrekking op de ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum Wildervank. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat op de gronden detailhandelsvoorzieningen in combinatie met woningen kunnen worden gerealiseerd. In dit lid worden geen aantallen gegeven van eventueel te realiseren woningen. U dient aan te geven om hoeveel woningen het zou kunnen gaan.

Plankaart

In het gebied Woellust is in het noordelijk deel de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Dit moet zijn de bestemming 'Woongebied - 1'.

De secretaris van de Commissie
Bestemmingsplannen in Groningen
Postbus 630
9700 AP GRONINGEN

Bestemmingsplan Wildervank.

Datum
21 JULI 2008

Kenmerk
LVE/2008.070316/es

Afschrift aan
gemeente Aa en Hunze
gemeente Veendam

Geachte secretaris,

Bovengenoemd plan geeft de rijksdiensten aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid.

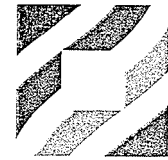
Ten zuiden van het plangebied, Bareveld 2 in de gemeente Aa en Hunze, is een LPG-tankstation gevestigd. De gemeente Aa en Hunze heeft de doorzetgegevens niet opgenomen in de milieuvergunning. Ik acht het van belang om te streven naar een verankering van de doorzet in de vergunning, waarmee wordt voorkomen dat groei van de LPG-situatie eventueel tot nieuwe saneringssituaties leidt. Ik adviseer u daarom met de gemeente Aa en Hunze hierover in overleg te treden.

Ik adviseer u de 10^{-6} risicocontour vast te leggen op de plankaart of eventueel in een kaart bij de plantoelichting op te nemen.

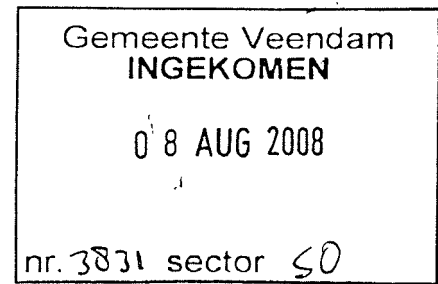
Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens de rijksdiensten,
hoogachtend,
de inspecteur,


mr. ir. n.k. tilstra



Burgemeester en Wethouders van Veendam
Postbus 20004
9640 PA Veendam



Ons kenmerk
RN-2008-455

Uw kenmerk/Uw brief/kenmerk
27 mei 2008
2675 SO/Ruimte

Behandeld door
Mw. Drs. G.W. Veldhuis
T 030-69 83 348, T.Veldhuis@racm.nl

Onderwerp
Art.10 BRO bestemmingsplan Wildervank

Datum
- 7 AUG. 2008

Geacht college,

Op 27 mei jl. ontving ik in het kader van het advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (oud) van u het voorontwerp-bestemmingsplan Wildervank. Tot mijn spijt is mijn reactie op uw verzoek door omstandigheden zeer verlaat. In overleg met de Vrom-inspectie, die namens de rijksdiensten het artikel 10-overleg coördineert, zend ik u bij deze nog mijn separate reactie. Van de Vrom-inspectie heeft u reeds een advies ontvangen op 21 juli jl.

Ik heb vanuit het cultuurhistorisch belang op rijksniveau nog de volgende opmerkingen bij het plan Wildervank, waarin een gedeelte is opgenomen van het op grond van de Monumentenwet 1988 op 26 oktober 2007 aangewezen beschermde stadsgezicht Oosterdiep. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat de dubbelkanaalstructuur van Wildervank als geheel van cultuurhistorische waarde is, hoewel alleen het noordelijke deel, waar het bebouwingsbeeld nog gaaf is, is opgenomen binnen het beschermde stadsgezicht. Ook voor het aangewezen deel is het van belang dat deze totale structuur intact blijft. Het verdient waardering dat dit bestemmingsplan mede daarop gericht is.

Voorliggend plan kan als voldoende beschermend worden beschouwd in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet, met in achtneming van onderstaande opmerkingen.

In z'n algemeenheid geldt dat er een rechtstreekse koppeling gelegd moet worden tussen de te beschermen waarden zoals aangegeven in de toelichting bij de aanwijzing en de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan. In dit opzicht volstaat het niet om alleen de "Cultuurhistorische waarderingskaart" als bijlage bij de voorschriften op te nemen. De toelichting bij het aanwijzingsbesluit zou in z'n geheel als bijlage moeten worden opgenomen in het plan, opdat er

Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
T 033-42 17 421
F 033-42 17 799
info@racm.nl
www.racm.nl

RACM Amersfoort
Kerkstraat 1
3811 CV Amersfoort
T 033-42 27 777
F 033-42 27 799

RACM Lelystad
Oostvaardersdijk 01-04
8244 PA Lelystad
T 0320-269 700
F 0320-269 750

RACM Zeist
Broederplein 41
3703 CD Zeist
T 030-69 83 211
F 030-69 16 189



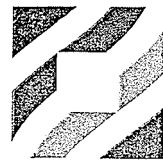
Ons kenmerk

RN-2008-455

vanuit de verschillende voorschriften, zoals artikel 1 en artikel 19, lid 1, rechtstreeks verwezen kan worden naar de historisch ruimtelijke hoofdstructuur en naar de karakteristieke elementen zoals beschreven in deze toelichting.

Meer specifiek heb ik de volgende opmerkingen:

- Er is geen directe vertaling van de plantoelichting naar artikel 19 (dubbelbestemming beschermd stadsgezicht) als het gaat om de tekst op p. 45, dat binnen het beschermde stadsgezicht "in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet blijven gehandhaafd." Hoewel de bouwvoorschriften binnen de woonbestemmingen tamelijk gedetailleerd zijn, is het bijvoorbeeld niet duidelijk of binnen het beschermde stadsgezicht de voorgevelrooilijn ligt op de naar de weg gekeerde bouwgrens. Voor de handhaving van de kenmerkende nederzettingsstructuur is dat echter van essentiële betekenis. Op de plankaart zou dan de aanduiding "voorgevelrooilijn" aangebracht moeten worden ter verduidelijking, met name langs de kanalen binnen het beschermde stadsgezicht.
- Het is niet duidelijk welke bestemming (WG of WG-1) er ligt op het bouwblok dat ligt tussen het Dwarsdiep en het Boven Dwarsdiep, ter plekke van de voormalige bedrijfsbebouwing van Duintjer. De letteraanduidingen "e" en "f" doen vermoeden dat het gaat om een WG-1 bestemming. De stippellijn binnen het bouwblok, ter plekke van letter "f", lijkt een aanduiding voor de voorgevelrooilijn, maar is mijns inziens niet als zodanig bedoeld. Binnen het bouwblok ontbreekt verder een Bouwklasse-aanduiding (goot- en bouwhoogte). Het betreffende bouwblok ligt op een bijzondere locatie binnen het beschermde stadsgezicht, namelijk bij de sluis en aan het Dwarsdiep, waar de twee parallel lopende kanalen Wester- en Oosterdiep samenkomen. Nieuwe bebouwing op deze plek vereist de nodige zorgvuldigheid qua inpassing en uiterlijke vormgeving. U kunt hiervoor mede een beroep doen op het advies van de RACM.
- Binnen de bestemming "Water" zijn tevens kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart en recreatie, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen. De meeste bestaande bruggen en de sluis binnen het beschermde stadsgezicht hebben de bestemming "Water", terwijl een aparte aanduiding en de exacte ligging van deze meestal cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreekt. Ook zou betekenen dat binnen de bestemming "Water" op elke plek langs en over de kanalen nieuwe bruggen, aanlegsteigers en dergelijke gebouwd kunnen worden, hetgeen met name binnen het beschermde stadsgezicht een onwenselijke ontwikkeling zou kunnen zijn. Ik verzoek u om de voorschriften hierop aan te passen.
- Op p. 41 van de plantoelichting staat in de derde alinea ten onrechte dat het gaat om een "beoogd" stadsgezicht; inmiddels is de aanwijzing een feit.
- Tenslotte wordt voor de helderheid aangeraden om de wettelijk beschermde monumenten op de plankaart te voorzien van een aanduiding, ook al worden ze inderdaad al bij de Monumentenwet beschermd zoals in de plantoelichting wordt aangegeven.

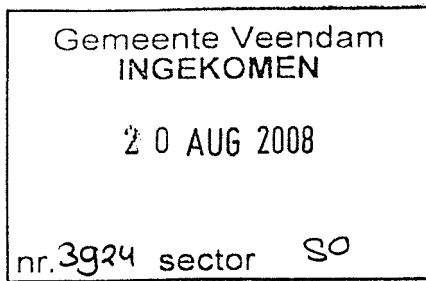


Ons kenmerk
RN-2008-455

Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn dan kunt u mij op bovengenoemd telefoonnummer bereiken. Een afschrift van deze brief zend ik naar de Vrom-inspectie, naar Libau en naar de provincie.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten,
De Consulent Planvorming en RO regio Noord

Mevr. drs. T. Veldhuis



Gemeente Veendam
Mevrouw P.M. Emmelkamp-de Raad
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel (0598) 693 800
Fax (0598) 693 893
www.hunzeenaas.nl

VERZONDEN 19 AUG. 2008

Uw brief 23 mei 2008
Ons kenmerk MvV 08.2420/08.2343
Onderwerp ontwerp bestemmingsplan
Wildervank

Datum 15 augustus 2008
Behandeld door Wilfried Heijnen
Doorkiesnummer 0598-693402

Geachte mevrouw Emmelkamp-De Raad,


In reactie op het ontwerp bestemmingsplan Wildervank, art.10 BRO, merk ik op dat de hoofdwatgang achter de Pijlkruidstraat en langs de zuidzijde van de Kielsterachterweg te Bareveld niet als bestemming "water" op de plankaart staat aangegeven.

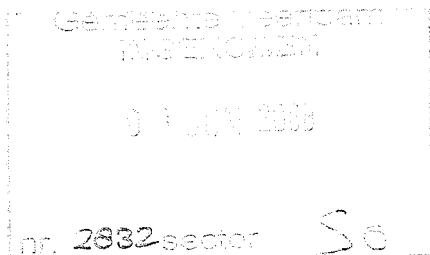
Door afgekoppelde verharde oppervlakken en het afvoeren van het schone hemelwater op deze hoofdwatgang, is het van belang deze ook als water op de plankaart te houden en het belang voor de lokale bebouwing te benadrukken.

Voor het overige zijn er geen opmerkingen en kan het waterschap instemmen met het plan.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,


Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten



Gemeente Veendam
Het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. mevrouw P.M. Emmelkamp-de Raad
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
2 juni 2008

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 38

Ons kenmerk
TAJO B.08.3456

Uw kenmerk
2675 SO/Ruimte

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplannen "Wildervank", "Veendam Noord"

Geachte mevrouw Emmelkamp-de Raad,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 23 mei 2008, waarmee u ons bovengenoemd (voor)ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO 1985 deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde voorontwerpplan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge-druk-aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijke, nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het piangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze leiding(en) valt. Daarmee staat vast dat de leiding(en) geen invloed heeft (hebben) op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het (voor)ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Alice Flierman

Bijlage: als genoemd



Kamer van Koophandel Noord-Nederland
Vestiging Groningen
Leonard Springerlaan 15
Postbus 134 9700 AC Groningen
T (088) 585 1000 F (088) 585 1099
E noord@kvk.nl
www.kvk.nl

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Gemeente Veendam
INGEKOMEN
17 JUL 2008
nr. 3572 sector SO

uw kenmerk
2675SO/Ruimte
3396/SO Ruimte

bijlagen

ons kenmerk
169/08/BvZ/MR

onderwerp
Reactie op voorontwerp-
bestemmingsplannen
"Bedrijventerreinen", "Veendam
Noord", "Wildervank" en
"Tonckelweg -Veendam"

datum
16 juli 2008

e-mail
bob.van.zanten@kvk.nl

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg art. 10 Bro ontvingen wij de voorontwerp- bestemmingsplannen "Bedrijventerreinen", "Veendam Noord", "Wildervank" en "Tonckelweg -Veendam", met het verzoek hierover een reactie aan u te verstrekken. Onze reactie treft u hierbij-aan.

Voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".

Het voorontwerp legt grotendeels de bestaande bestemming vast en heeft daarmee vooral een conserverend karakter. Wel is er ruimte voor dynamiek, hetgeen voor de bedrijfsontwikkeling van groot belang is. De bepalingen in het bestemmingsplan dienen dan ook voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling te bieden.

In hoofdstuk 4 Planbeschrijving, par. 4.3 Ontwikkelingen, wordt een klein aantal ontwikkelingen genoemd, waarbij de uitbreiding/wijziging van het betreffende bedrijf bij recht is opgenomen. Wij gaan er echter vanuit dat, voor zover nu nog geen andere specifieke ontwikkelingen genoemd kunnen worden, het bestemmingsplan voor toekomstige bedrijfsontwikkelingen ook voldoende flexibiliteit zal bieden en dat de genoemde ontwikkelingen op blz. 36 geen uitputtende opsomming vormen.

Wij constateren dat kennelijk de begrenzing op de overzichtskaart (blz. 1 en blz. 30) en de planbegrenzing op de plankaarten blad 3 en blad 4 niet met elkaar overeen komen.

Het is onduidelijk op welke wijze de geluidproblematiek aan de C.W. Lubbersstraat in relatie tot het terrein Dallen II opgelost zal worden. Het is belangrijk dat reeds gevestigde bedrijven niet met een geluidsknelpunt geconfronteerd zullen worden als gevolg van voortgaande ontwikkelingen in relatie tot de invulling van Dallen II en dat bij deze invulling er een voldoende geluidsruijmt zal zijn voor een goede bedrijfsontwikkeling.

De Kamer van Koophandel Noord-Nederland heeft de volgende vestigingen:

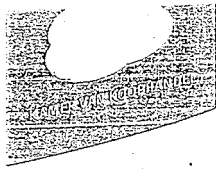
Vestiging Groningen
Leonard Springerlaan 15
Postbus 134,
9700 AC Groningen

Vestiging Veendam
Pieter Sneeuwplein 12
Postbus 9,
9640 AA Veendam

Vestiging Leeuwarden
Heliconweg 62
Postbus 699,
8901 BL Leeuwarden

Vestiging Meppel
Stationsweg 66
Postbus 27,
7940 AA Meppel

Vestiging Emmen
Marktplein 140
Postbus 27,
7940 AA Meppel



Op de plankaart blad 1 is voor de bestemming BT-I een maximale bouwhoogte van 10 meter aangegeven, terwijl in het Bouwschema op de kaart de bouwklasse [e] met een maximale bouwhoogte van 15 meter wordt aangegeven. In de Voorschriften art 4.2.a.2 wordt gesteld "de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de plankaart is aangegeven...". Wij verzoeken u hierover een verduidelijking te geven en de voor de bedrijfsontwikkeling ter plaatse noodzakelijke en gewenste bouwhoogte mogelijk te maken.

Voorontwerp bestemmingsplan "Veendam Noord"

In het voorontwerp zijn bepalingen opgenomen t.a.v. aan huis verbonden beroepen met hierbij maximale oppervlaktecriteria. In de Voorschriften in art. 16 lid 3 zijn bouwvoorschriften opgenomen en in lid 5 vrijstellingsbepalingen van de bouwvoorschriften. Wij bepleiten dat ten behoeve van iets meer flexibiliteit enkele van deze vrijstellingsbepalingen ook voor aan huis verbonden beroepen gelden. Meer in het bijzonder betreft dit lid 5, de onderdelen b, c, d, e, f en h.

Voorontwerp bestemmingsplan "Wildervank"

In het voorontwerp zijn bepalingen opgenomen t.a.v. aan huis verbonden beroepen met hierbij maximale oppervlaktecriteria. In de Voorschriften in art. 16 lid 3 zijn bouwvoorschriften opgenomen en in lid 5 vrijstellingsbepalingen van de bouwvoorschriften. Wij bepleiten dat ten behoeve van iets meer flexibiliteit enkele van deze vrijstellingsbepalingen ook voor aan huis verbonden beroepen gelden. Meer in het bijzonder betreft dit lid 5, de onderdelen b, c, d, e, f en h.

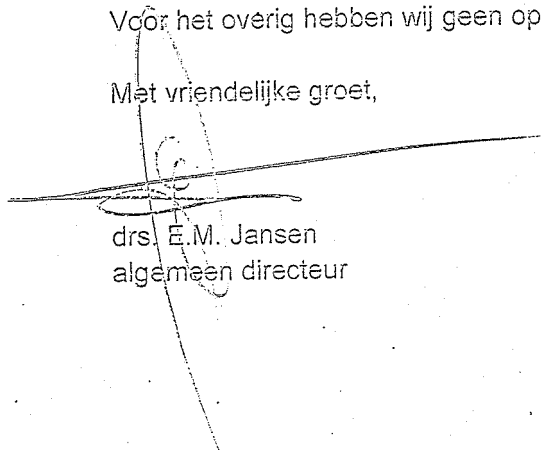
Voorontwerp bestemmingsplan "Tonckelweg - Veendam"

De Kamer van Koophandel juicht het toe dat met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de behoefte aan vestiging van woon/werkcombinaties. Aangezien het hier een vrij klein bestemmingsplan betreft qua aantallen te vestigen bedrijven, bepleiten wij dat wordt onderzocht of hiermee in voldoende mate wordt voorzien in de behoefte aan wonen-werken. Indien blijkt dat er nog een behoorlijke behoefte resteert, is het wenselijk hiervoor op korte termijn een nieuw bestemmingsplan te ontwerpen.

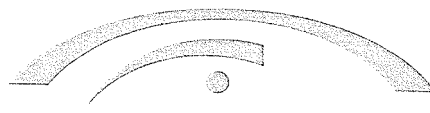
Ten aanzien van de Voorschriften merken wij terzake van art. 3, lid 5b op dat het tweede punt ("het woon-werkverkeer mag worden aangetast") wellicht onduidelijk of verkeerd is gesteld. Wij vinden het van belang dat middels vrijstelling de maximale perceelsoppervlakte kan worden vergroot en gaan er vanuit dat een eventuele toename van woon-werkverkeer hieraan niet in de weg zal staan.

Voor het overig hebben wij geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,



drs. E.M. Jansen
algemeen directeur



Hulpverleningsdienst Groningen

Afdeling Risicobeheersing
Onderwerp Advies ontwerp-bestemmingsplannen "Wildervank", "Veendam Noord" en "Bedrijventerreinen"

Gemeente Veendam
INGEKOMEN
11 JUL 2008
Sector SO

Gemeente Veendam
Ruimtelijke Ordening
Mevrouw P. Emmelkamp-de Raad
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

BEZOEKADRES
Sontweg 10

POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77
Fax (050) 367 46 66

BTW-nr. 1932809B11

Telefoon (050) 367 47 34 Bijlage(n) Ons kenmerk HV 08.1652799
Datum 10-07-2008 Uw brief van 23-05-2008 Uw kenmerk 2675 SO / Ruimte

Geachte mevrouw Emmelkamp-de Raad,

Op 10 juni jl. heeft de heer C. Vaarkamp van mijn dienst, in het kader van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de ontwerp-bestemmingsplannen "Wildervank", "Veendam Noord" en "Bedrijventerreinen" ontvangen. Met de totstandkoming van bovengenoemde bestemmingsplannen is de regionale brandweer nauw betrokken geweest. In samenwerking met het Steunpunt Externe Veiligheid zijn de bestemmingsplannen in vroeg stadia voorzien van invulling, commentaar en aandachtspunten.

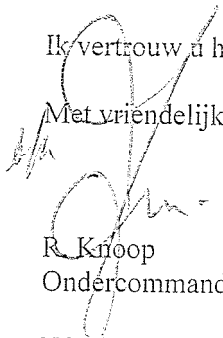
Ten aanzien van het advies op het gebied van externe veiligheid, specifiek op het groepsrisico, bericht ik u als volgt:

Gezien het consoliderende karakter van de plangebieden is er geen sprake van stijging van het groepsrisico. Ten aanzien van zelfredzaamheid zijn er geen knelpunten. In afstemming met de brandweer MPV is gebleken dat ook voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het plangebied geen knelpunten zijn. Op grond van deze bevinding is een advies van de regionale brandweer, conform artikel 13 lid 3 Bevi, niet aan de orde.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C. Vaarkamp, telefoonnummer (050) 367 47 34.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


R. Kriep
Ondercommandant Brandweer regio Groningen

N.b. deze brief is in afschrift naar de commandant brandweer Menterwolde, Pekela en Veendam (MPV) verzonden.

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de directies Brandweer, GGD en Meldkamer Ambulancezorg en Brandweer. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Bedum, Bellingwedde, Delfzijl, Eemsum, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Loppersum, de Marne, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Slochteren, Stadskanaal, Ten Boer, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten, Winsum en Zuidhorn. De directie Brandweer treedt op als brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

REGIOGRONINGEN
MELDKAMER
GGD

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Veendam
T.a.v. mw. P.M. Emmelkamp – de Raad
Postbus 20004
9640 PA Veendam

Gemeente Veendam
INGEKOMEN

15 JUL 2008

nr. 3562 sector 50

Datum	14 juli 2008	Behandeld door	Dhr. A.N. Boère
Ons kenmerk	VMJB/AB/Vnd/ Doc. 20809959	Telefoonnummer	038 497 44 09
		Faxnummer	038 497 48 83
		E-mail	Ardy.Boere@prorail.nl
Onderwerp	Voorontwerp-bestemmingsplannen 'Wildervank', 'Veendam Noord' en 'Bedrijventerreinen'		

Geacht College,

Inframangement
Noord-Oost, Veiligheid,
Milieu & Juridisch Beheer

Allereerst willen wij u bedanken voor de toezending van de voorontwerp-bestemmingsplannen 'Wildervank', 'Veendam Noord' en 'Bedrijventerreinen' die wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De plannen geven ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bezoekadres
Sellepoort
Lübeckplein 20
8017 JZ Zwolle

Wij danken u voor het geboden overleg.

Postadres
Postbus 503
8000 AM Zwolle

www.prorail.nl

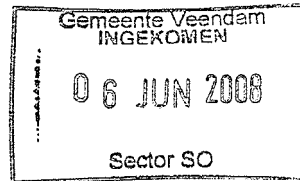
Hoogachtend,


Ir. C. de Vries
Directeur regio Noord-Oost



Aan Het College van Burgemeester en Wethouders van
de Gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Datum 5 juni 2008
Ons kenmerk 2008005002
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplannen
Zaakcode 2008/9-2-12-2



Geacht College,

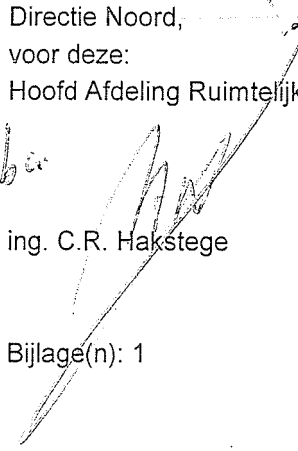
Met verwijzing naar uw brief van 23 mei 2008, kenmerk 2675 SO/Ruimte bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van de voorontwerp bestemmingsplannen "Wildervank", "Veendam Noord" en "Bedrijventerreinen" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

De CD-ROM ontvangt u hierbij retour met dank voor de toezending.

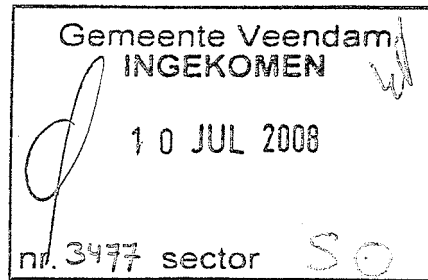
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,


ing. C.R. Hakstege

Bijlage(n): 1



Gemeente Veendam
College van B&W
Postbus 20004
9640 PA Veendam

Wildervank, 9 juli 2008
Betreft: 'Voorontwerp Bestemmingsplan Wildervank'

Geacht college,

Naar aanleiding van publicatie voorontwerp bestemmingsplan Wildervank op internet heb ik een aantal vragen en opmerkingen; neergelegd in hieronder omschreven zienswijze.

Als bewoner van de Brandgans hebben we in 2003 bewust gekozen voor betreffende kavel vanwege de uitdagende bebouwingmogelijkheden die een locatiespecifieke invulling mogelijk maken. Als architect en stedenbouwkundige onderschrijven wij de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het bestemmingsplan dat in 2003 van kracht was. Opzet nodigde met een bouwvlak tot 4m vanaf de zijdelingse erfgrens en 5m vanaf de ontsluiting, maar tot aan het water, uit tot het ontwerp van een woning die de specifieke kwaliteiten van het kavel: noordoriëntatie en aan de noordzijde grenzend aan het water uit te nutten. Overleg met de maker van de stedenbouwkundige visie wees ook uit dat bedoeld was bouwers uit te nodigen met hun woning contact te maken met het water. Helaas zijn wij de enigen gebleken die de nagestreefde kwaliteiten ook hebben benut. Ook de rayonarchitect van Libau was enthousiast over de door ons gekozen opzet.

Bij de bouwaanvraag hebben wij destijds een fase 1 en 2 ingediend:

1- op dat moment te bouwen

2- toekomstige uitbreiding om opzet plan en straataanzicht fase 1 te verklaren.

Het is altijd en nog steeds de bedoeling geweest deze tweede fase ook daadwerkelijk op enig moment te gaan uitvoeren, waarna zelfs nog (wellicht in 1 bouwstroom) een fase 3 leeft, bestaande uit het voorzien van fase 2 met een geheel vullende plat afgedekte extra bouwlaag met slaapkamers.

Deze opzet is tijdens de ontwerpfase overlegd met de gemeentelijke diensten en de mogelijkheid van deze nadere uitbreiding was voorwaarde om fase 1 als gerealiseerd te willen en kunnen bouwen. Als gemeld is fase 2 ook mee ingestuurd bij de bouwaanvraag voor fase 1.

Uit het voor mij moeilijk eenduidig te duiden stuk maak ik het volgende op:

A. de afstand van de woning tot aan de zijdelingse erfgrens wordt beperkt van 4 tot 5m hetgeen een breedtevermindering van mijn mogelijke uitbreiding van 2m en sterke vermindering van haar gebruikswaarde betekend.

B. onze woning voldoet niet aan de minimale afstand tot de achterperceelsgrens.

C. wat wordt onder bijgebouwen verstaan: wij zijn in onze geplande uitbreiding, die resulteert in een L-vormige woning die geheel hoofdgebouw is, van plan de ingang van de garages op de rooilijn te plaatsen zoals dit ook op Brandgans 1, 4 en 12 en op vele andere plaatsen in Langebosch is gerealiseerd.

D. zie geen bepaling m.b.t. steigers bij kavels voorzien van code a.

E. hoe verhouden een deel van de bepalingen omschreven bij 'nadere eisen' zich met de vanuit de

landelijke overheid bepaalde 'vergunningsvrije bouwwerken' en de tendens die daarin bespeurbaar is.

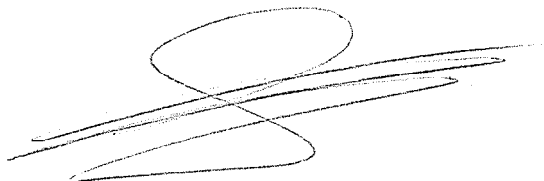
F. Bijgebouvvolumes ten minste 5m vanaf de zijdelingse erfgrens: dit was veel minder.

Het stuk ademt een sfeer die de standaardbouwers tegemoet komt en degenen die kwaliteit hebben gezocht (kwaliteit zit eigenlijk altijd buiten de gebaande paden) in hun mogelijkheden beperkt, kortom een enorme verarming van de potentiële kwaliteit van Langebosch, waar een tegengestelde beweging in de concurrentieslag met vergelijkbare locaties gewenst is.

Graag verneem ik van u in hoeverre bovenstaande juist is en wat dit in concreto voor ons betekent. Mochten mijn vermoedens bewaarheid worden en de gebruiksmogelijkheden van ons kavel (deels door de specifiek door ons gezochte kwaliteiten) worden verminderd is een claim om planschade voorstelbaar.

Hoogachtend,

J.I. Oosterhoff / Ir. J.A. Schuurman
Brandgans 5
9648 DZ Wildervank

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned below the typed name.

Wildervank, 8 juli 2008-07-08

Gemeente Veendam
INGEKOMEN

09 JUL 2008

Aan het college van burgemeester en wethouders der Gemeente Veendam,
Postbus 20004
9640PA Veendam

nr. 3455 sector SO

Betreft: Reactie op voorontwerp bestemmingsplanwijziging Wildervank.

Geacht College,

Op de website van de Gemeente Veendam ontdekten wij een voorontwerp bestemmingsplanwijziging Wildervank. Hierbij hebben wij tot onze verbijstering moeten constateren dat Torenstraat 65 aangewezen wordt als industrieterrein. Tegen de oprichtingsvergunning, betreffende Torenstraat 65, hebben wij bezwaar gemaakt en een beroepschrift gewonnen bij de Raad van State. Nu probeert de Gemeente via deze *omweg in de vakantietijd* haar gelijk te halen.

Vele van de ondertekenaars van bovengenoemd bezwaarschrift en beroepschrift zijn nu op vakantie. Daarom zijn wij voornemens deze reactie in een verdere procedure (*na de vakantie*) te onderbouwen.

Wat ons bevreemd is het volgende: een reactie op het voorontwerp moet *uiterlijk 9 juli 2008* aanwezig zijn terwijl in de brief van 26 juni jl. wordt vermeld dat, indien wij nog vragen hebben over de Vergunnings situatie Roossien, Torenstraat 65 te Wildervank, wij contact kunnen opnemen met de heer A. Zwerver **maar** hij is in verband met de *vakantieperiode pas te benaderen vanaf 16 juli 2008*. Dit bevreemd ons zeer!!!!

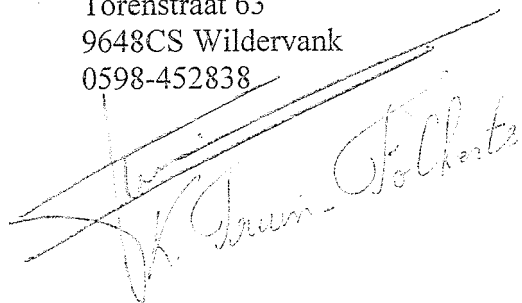
Indien deze bestemmingsplanwijziging doorgaat overwegen we planschade te verhalen op de Gemeente.

Bovendien willen we graag over de volgende stappen in deze procedure worden ingelicht.

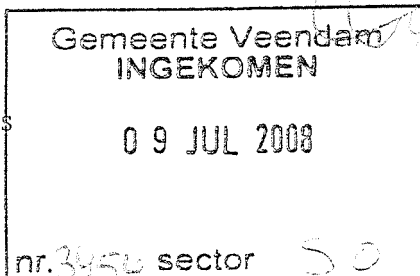
Gelieve deze reactie vertrouwelijk te behandelen. Het "lek" betreffende het beroepschrift aan de Raad van State is nog niet boven water. De heer Dekker hebben we hierover gebeld eind 2007. Hij zei ons toe hierop actie te ondernemen. Helaas tot op heden niets gehoord!

Met vriendelijke groet

Fokke en Corrie Truin
Torenstraat 63
9648CS Wildervank
0598-452838



Gemeente Veendam
T.a.v. Burgermeester en Wethouders
Postbus 20.004
9640 PA Veendam



R. Volk
Kuifreiger 10
9648 DR Wildervank

Wildervank, 7 juli 2008,

Betreft: Zienswijze Concept bestemmingsplan Wildervank

Geachte burgermeester en wethouders,

Op 25 mei is in de Veendammer de aankondiging van de herziening van enkele bestemmingsplannen waaronder Wildervank gedaan. De insteek is grotendeels een conserverend karakter waarbij het bestaande gebruik is zoveel mogelijk gerespecteerd en overgenomen is. Dat is niet het geval voor het object waar deze zienswijze betrekking op heeft.

Ik ben eigenaar van Poststraat 29/30 plaatselijk bekend als het postkantoor van Wildervank. In bovenstaand concept plan wordt enkel een woonbestemming aan gegeven. Daar wil ik een aantal historische kantekeningen bij maken.

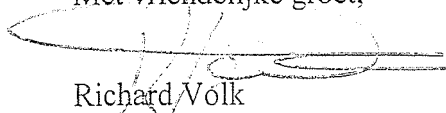
Sinds 1907 heeft het postkantoor tot midden jaren 90 een dienstverlenende functie gehad. Vervolgens heeft verbouwing tot woonhuis plaats gevonden waarbij een aanzienlijke hoeveelheid achterstallig onderhoud is ontstaan.

In 2002 zijn op de begane grond alle typische woonhuis functies verwijderd en geschikt gemaakt voor detailhandels- en dienstverleningsfunctie. Functies als drogisterij, kapsalon, schoonheidssalon en dierenzaak zijn gecombineerd. Daarvoor is een aanzienlijke investering gedaan in voorzieningen zoals netwerken, verlichting, systeem plafonds, verwarming, vloeren, brandwerende aftimmering, alarm etc om dat ook professioneel te kunnen doen. Aanwezige kastromen worden deels gebruikt om het pand in oude staat te herstellen. Sinds 2002 is rondom en in het pand ca 60.000 euro geïnvesteerd aan herstel van klassieke elementen. Aanzienlijke bedragen welke in een "woonfunctie" door privé personen niet zomaar op te brengen zou zijn.

Het is als ondernemer bovendien duidelijk dat voor een aantal type bedrijven/winkels het niet nodig of zelfs ongewenst is om in het winkelcentrum centraal gelegen te zijn. Nu was dat in 2002 bij de inrichting als drogisterij op nummer 29 geen belemmering geweest, echter er was en is nog steeds eenvoudig weg geen plaats in het winkelcentrum van Wildervank. Er is dan ook geen noodzaak om van het object Poststraat 29/30 de huidige bestemmingen te beperken. Dit zou onnodige financiële schade met zich mee brengen. Het zou betekenen dat er weer woonvoorzieningen aangebracht zouden moeten worden op de begane grond bij het verlies van de detailhandels/dienstverleningsfunctie. Ook heeft dit object de uitstraling van een winkelvoorziening dan wel voor een dienstverlenende functie. Tenslotte is er een rijtje winkel/dienstverleningsvoorzieningen aanwezig in dit stukje Wildervank wat elkaar versterkt of in ieder geval niet tegenwerkt.

Ik wil verzoeken om de kavel Poststraat 29 en 30 te voorzien van een gecombineerde woonbestemming met op de begane grond een detailhandels/dienstverleningsbestemming in het ontwerp bestemmingsplan. Bij handhaving van de woonbestemming wil ik u vragen gefundeerd aan te geven waarom het onderhavige object zijn huidige functies van dienstverlening en detailhandel zou moeten verliezen en hoe de gemeente Veendam de financiële consequenties voor haar rekening gaat nemen. Ik wacht uw reactie graag af.

Met vriendelijke groet,

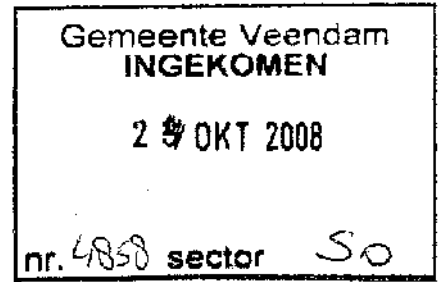

Richard Volk

7/7/08

7/7/08 afgegeven bij de
Gemeente Wildervank

Aan: Gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA Veendam

Van: H. Janssen
Raadhuisgade 71
9648 KD Wildervank



Betreft: Mogelijkheden gebruik Rijksmonument Raadhuisgade 71 te Wildervank

Wildervank, 23 oktober 2008

Geacht College,

Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw Bestemmingsplan voor Wildervank.

Tevens heeft er naar aanleiding van mijn brief van 7 april 2008 en uw brief van 16 juni 2008 (kenmerk 1825 SO/Ruimte) overleg plaatsgevonden over de mogelijkheden om bovengenoemd object in gebruik te houden zodat e.e.a. duurzaam gehandhaafd en onderhouden blijft.

Graag zouden wij zien dat u de volgende mogelijkheden openhoudt c.q. mogelijk maakt:

1. Bed & Breakfast
2. Caravanstalling
3. Uitbreiding ruimtebeslag t.b.v. mogelijkheid om beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen (nu maximaal 45m²) tot 150m². (Zou bijvoorbeeld een museum / tentoonstellingruimte voor bijvoorbeeld oude landbouwwerktuigen / -gereedschappen onder deze functie vallen ?)
4. Theehuis met terras (in historische gemetselde mestkuil) aan de achterzijde. Via de Werkhuisweg is de achterzijde prima bereikbaar voor zelfs zwaar verkeer. De achterzijde ligt aan een bekende fietsroute door de Veenkoloniën. Mogelijk kan het theehuis ook per boot vanaf het Oosterdiep bereikbaar gemaakt worden door het plaatsen van een aanlegsteiger in het naast de boerderij gelegen restant van een gedempte wijk.
5. Het splitsen van de achter de boerderij gelegen schuren in meerdere woningen (5 stuks).

Hoogachtend,



H. Janssen

Marc Wielenga

Van: Jan-Willem van de Waterlaat (voorzitter) [jw@onderwijszorgt.nl]
Verzonden: maandag 28 juli 2008 7:25
Aan: Marc Wielenga
Onderwerp: Exploitatie Kerk Raadhuisstraat 13 te Wildervank (gemeente Veendam)

Geachte heer Wielenga, Beste Marc,

Zoals afgesproken in ons overleg van vrijdag jongstleden sturen wij jullie additionele informatie over de "kerk" van Raadhuisstraat 13 te Wildervank. Dit biedt jullie de mogelijkheid in het kader van het bestemmingsplan er zorgvuldig na te kijken. We kunnen het pand hoogstwaarschijnlijk een prettige maatschappelijke bestemming geven waarbij de omgeving niet of nauwelijks zal merken dat er activiteiten plaatsvinden.

Algemeen

Het kerkgebouw is uit ongeveer 1900. Op dit moment vinden er activiteiten plaats. Er komt wekelijks een zanggroep. Daarnaast hebben er uit het gebouw uitvaarten plaatsgevonden en ook koffietafels. De omgeving is dus bekend dat er activiteiten plaatsvinden waarbij middelgrote groepen (20 – 50 mensen) plaatsvinden. Het gebouw is dus gebruikt sinds 1900 voor dit soort bijeenkomsten.

Onze intentie is het gebouw een zoveel mogelijk maatschappelijke bestemming te geven. Dit vanuit de gedachte van "Stichting onderwijs zorgt" (zie www.onderwijszorgt.nl) waarbij het helpen van de medemens centraal staat. Daarbij is de gedachte dat diverse verenigingen gebruik kunnen gaan maken van het gebouw zoals een zangvereniging, schaakclub of andere activiteiten waar het gebouw zich uitstekend voor leent. Door de hoge energie en exploitatiekosten is het hierbij nodig om tevens overdag zakelijke activiteiten te organiseren. Hierbij valt te denken aan workshops, vergaderingen en seminars van 1,2 of 3 dagdelen. Deze workshops, vergaderingen en seminars zijn in de minderheid ten opzichte van de maatschappelijke doelstellingen en puur bedoelt om een stukje van de kosten te kunnen dekken waardoor het voor stichtingen en verenigingen tegen een (zeer) gunstig tarief geboden kan worden. Deze verenigingen/stichtingen dienen verbonden te zijn met de gemeente Veendam.

Tijdens deze workshops, vergaderingen en seminars willen we de mogelijkheid hebben enige catering te verzorgen zoals het bij soortgelijke workshops en vergaderingen betaamt. Deze catering zullen we dan elders inkopen. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld Boelens (2 deuren verder) of La Vache. Het is onze intentie niet deze activiteit verder uit te bouwen noch elders noch op locatie. We gaan er vanuit dat er maximaal 1 á 2 keer in de week een soortgelijke workshops, vergaderingen en seminars wordt gegeven. We gaan echter uit van een gemiddelde van ergens tussen de 2 en 4x per maand. Hieraan zullen kleine groepen mensen deelnemen.

Parkeergelegenheid lijkt een probleem. Dit blijkt echter ondanks de huidige maatschappelijke functie niet aan de orde te zijn geweest. Hiervoor zijn de volgende verklaringen aanwezig.

1. Het stuk Raadhuisstraat is ruim verkeersarmer dan bijvoorbeeld de Nijverheidsstraat simpelweg omdat veel mensen een eerdere bestemming kennen zoals de sportschool of de supermarkt. Daarnaast gaan veel mensen door de Nijverheidsstraat over de lollybrug (de gele brug ter hoogte van de supermarkt) naar de N33 om de weg verder te vervolgen naar het zuiden cq het westen van Nederland.
2. De omgeving kent ruime parkeermogelijkheden bij zowel Boelens, de Sociale dienst als de (Nieuwe hervormde?) Kerk. Daarnaast geldt er een parkeerverbod voor de huidige sociale dienst/ Wedeka.
3. Mensen komen uit de nabije omgeving en met regelmaat op de fiets. Er is een fietsenstalling aanwezig waar volop gebruik van wordt gemaakt. Ik begrijp en zie dat dit in tegenstelling is van bijvoorbeeld de sportschool.
4. Ook Raadhuisstraat 13 kent zij het beperkt een parkeergelegenheid. Deze is zij het wat omslachtig en inleverend op het wooncomfort uit te breiden.
5. Gevraagd wordt aan deze leden om zoveel mogelijk met gezamenlijk vervoer of met fiets te komen. De kerk kent goede mogelijkheden om fietsen te stallen. Dit is wat op dit moment

overigens ook gebeurd.

Woonbestemming ?

Het enkel geven van een woonbestemming betreffende het perceel van Raadhuisstraat 13/14 lijkt een vreemde.

1. 45m² van de kerk mag als werkruimte worden gebruikt. Een ruime 100 tot 150 m2 moet dan een woonbestemming hebben terwijl het pand daar helemaal niet is voor ingericht. De functie in het verleden is ook een andere geweest.
2. Opvallend is in het nieuwe bestemmingplan dat in de buurt gelegen gebouwen of een maatschappelijke, bedrijfs- of zelfs horecabestemming hebben. Daarmee lijkt het logisch dat ook het achtergedeelte een soort werkbestemming mag hebben. Elke buur heeft een bijzondere bestemming; zelfs twee burens verder.

Het Leeuwendeel, namelijk de eerste twee panden van Raadhuisstraat 13/14, blijven als woonhuis in gebruik. Wij komen daar met 2 volwassenen en 4 kinderen permanent te wonen. (Vader 40; moeder 37, dochter van moeder 14; dochter van moeder 10; zoon vader 7; dochter van vader 5 jaar). De Dochter van 14 heeft het syndroom van Asperger; de zoon van 7 heeft Spina Bifida en is rolstoelgebonden vandaar de verbintenis met de gehandicaptenwereld en het verenigingsleven. Het woongenot in de omgeving zal daarom ook voor ons erg belangrijk zijn. Overlast voor de buurt hoort daar niet bij.

Conclusie

Graag willen we op het pand een bestemming waar we mogen werken, seminars, workshops en vergaderingen geven; waar we stichtingen en verenigingen mogen toelaten voor vergaderingen of voor oefeningen waar buurt geen overlast van heeft zoals zingen, schaken of andere bezigheden.

Daarnaast hopen we op een uitstekende samenwerking met de gemeente ook op het gebied van veiligheid en andere wetgeving. Elk advies in deze richting is welkom.
Hopende op een positieve reactie verblijven we

Met vriendelijke groet,

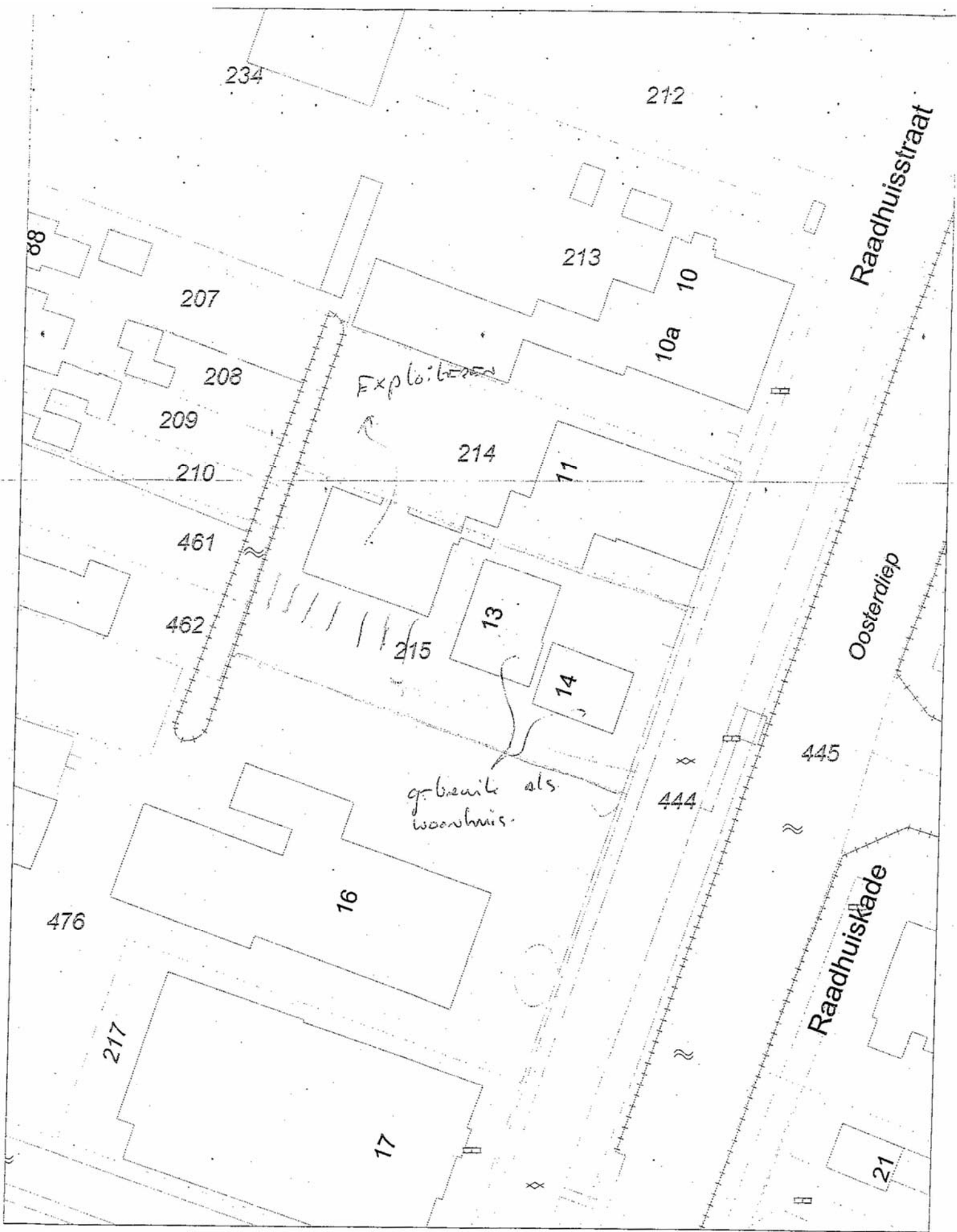
Klarian Luttje en Jan-Willem van de Waterlaat

Ons privéadres is Vredenburglaan 23 te Veendam (0598-617854)

Stichting Onderwijs Zorgt
Tacostraat 8
9977 RS KLOOSTERBUREN
i: www.onderwijszorgt.nl
e: jw@onderwijszorgt.nl
tel. 0595-481074
mob. 06-45728552

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis heeft ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen, de inhoud niet aan derden te verspreiden of te gebruiken en de afzender te informeren.

This message is confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient please destroy this message and notify us immediately. You should not copy or use it for any other purpose nor disclose its contents to any other person.



SCALE 1 : 500

