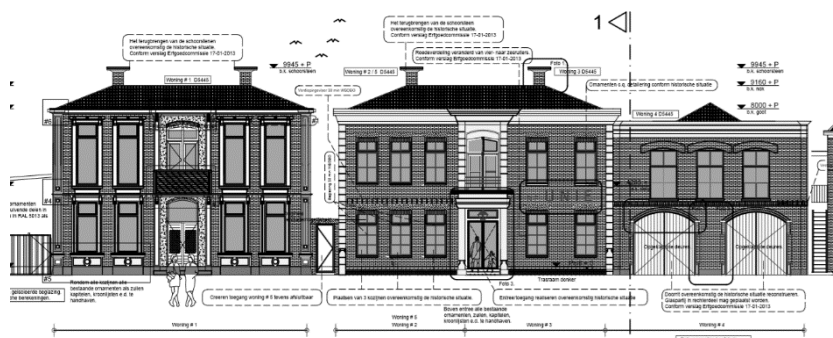


Ruimtelijke onderbouwing

Veendam, Boven Oosterdiep 131-133

Datum: 21 maart 2015

Coops
Ruimtelijk
Advies



Inhoud

Inleiding.....	4
Introductie.....	4
Plangebied.....	4
Huidig bestemmingsplan.....	4
Afwijken van het bestemmingsplan.....	6
Planbeschrijving	7
Huidige situatie	7
Toekomstige situatie.....	8
Herstel bebouwing.....	8
Realisatie wooneenheden.....	9
Sloop bebouwing.....	10
Herinrichting terrein	11
Beleid	12
Rijksbeleid	12
Monumentenwet 1988	12
Provinciaal beleid	12
Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013	12
Omgevingsverordening provincie Groningen 2009	13
Gemeentelijk beleid	13
Toekomstvisie Veendam 2020	13
Woonbeleidsplan 2007 t/m 2014 'Groeien met beleid'	14
Conclusie	14
Milieu- en omgevingsaspecten	15
Externe veiligheid.....	15
Bedrijven en milieuzonering	15
Luchtkwaliteit.....	16
Geluid.....	17
Wegverkeerslawaai.....	17
Industrielawaai.....	17
Onderzoek.....	18
Bodem.....	19
Ecologie	19
Gebiedsbescherming.....	19
Flora en Fauna.....	20
Archeologie en cultuurhistorie.....	20
Archeologie	20
Cultuurhistorie	21

Water	23
Verkeer en parkeren	23
Financiële haalbaarheid	24
Inspraak en overleg	25
Vooroverleg.....	25
Zienswijzen.....	25

Inleiding

Introductie

Aan de Boven Oosterdiep 131-133 ligt het voormalige hotel 'De Unie'. De drie oorspronkelijke panden, tevens gemeentelijk monument, maken deel uit van het beschermde stadsgezicht van Veendam.

De panden en de achtergelegen loodsen zijn, na het gebruik als hotel, in gebruik geweest ten behoeve van een groothandel in onder andere radio's en tv's, opslag en kantoorruimte. De panden zijn hiervoor tot circa 1997 gebruikt. De achterliggende loodsen zijn ook daarna nog voor opslag gebruikt. Het pand is in het bestemmingsplan Sorghvliet bestemd tot Woongebied, met als aanduiding 'detailhandel volumineus'.

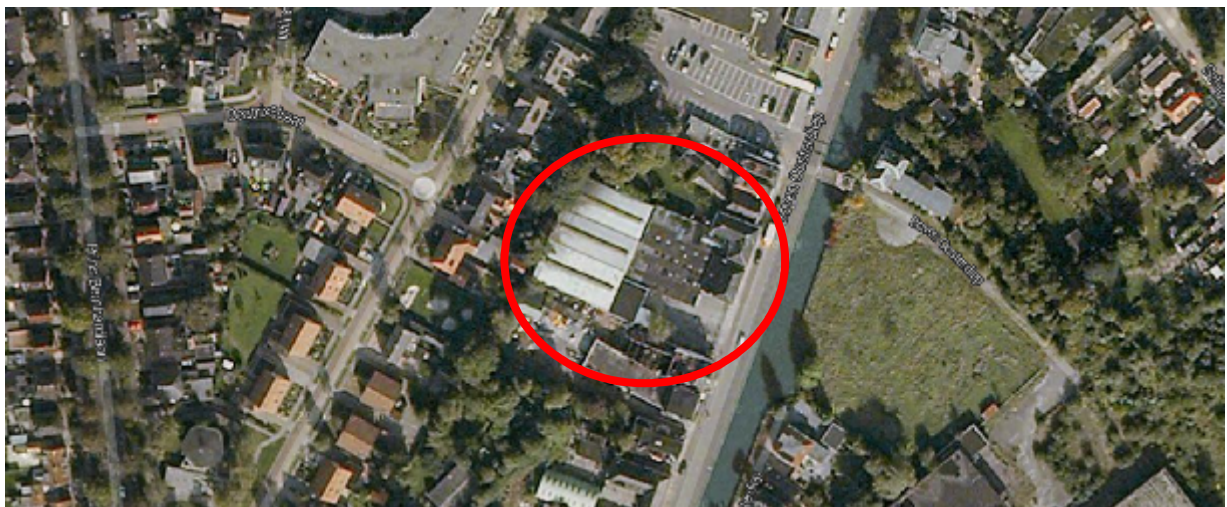
De huidige eigenaren hebben het plan opgevat om de gebouwen te verbouwen en hier een vijftal wooneenheden te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt karakteristieke elementen van de historische panden hersteld. Tevens krijgen de gebouwen een nieuwe functie na jaren van leegstand.

Binnen het bestemmingsplan is één dienstwoning toegestaan. Om de overige vier wooneenheden mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt geboden conform artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^e onderdeel van de WABO. Voorliggende ruimtelijk onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan en toetst in hoeverre sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen D 5444 en 5445 in Veendam. Het perceel is ook bekend als Boven Oosterdiep 131 en 133.

Onderstaande luchtfoto geeft het betreffende gebied weer.

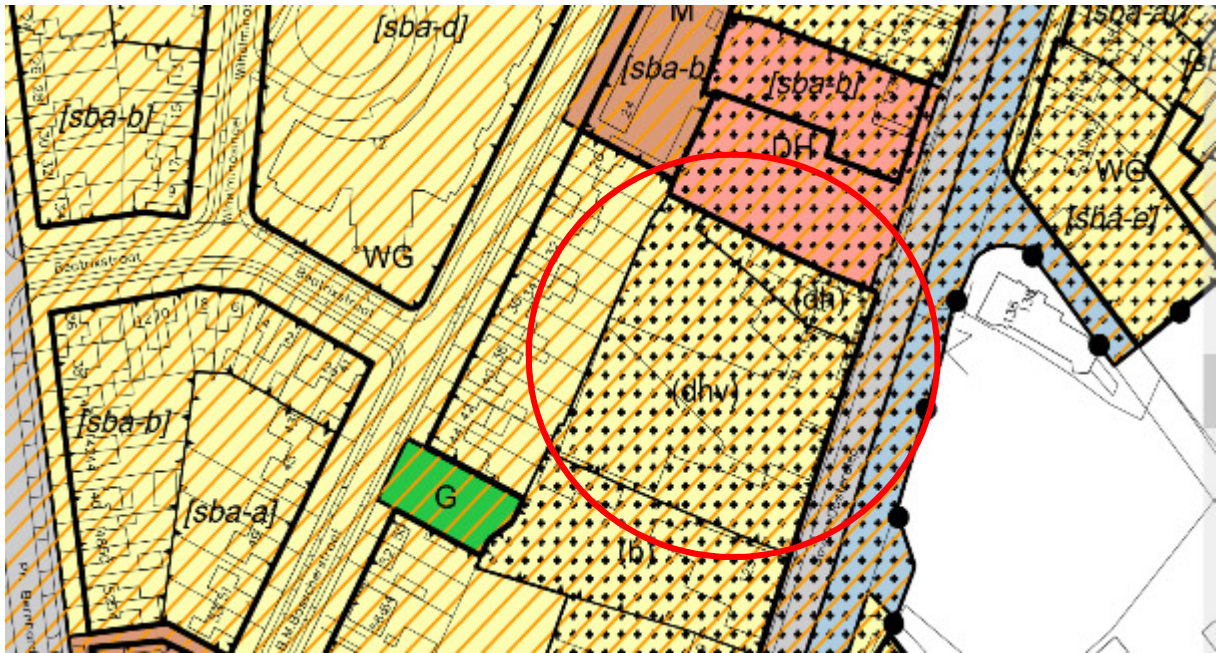


Luchtfoto plangebied

Huidig bestemmingsplan

Het plangebied is nu bestemd in het Bestemmingsplan Sorghvliet. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2009.

De percelen hebben de bestemming Woondoeleinden, met als aanduiding 'detailhandel volumineus'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht' opgenomen en is het gebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie'.



Uitsnede bestemmingsplan

Rondom het plangebied zijn de percelen eveneens bestemd voor 'Woongebied'. Ten noorden van het plangebied zijn er percelen bestemd tot 'Detailhandel' en 'Maatschappelijk'.

In de regels is voor de bestemming Woongebied aangegeven dat het gebied is bestemd voor wonen. Hierbij mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel. Binnen het plangebied is er één bestaande woning toegestaan. Deze woning mag een oppervlakte hebben van niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

De locatie van de woning binnen het bouwperceel is in het bestemmingsplan niet nader gedefinieerd. Wel is aangeduid dat hoofdbouwvolume binnen een zone van 15 meter vanaf naar de weg gekeerde bouwgrans gebouwd dient te worden. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen, behorend bij de woning, mag niet meer dan niet meer dan 50 m² en dit kan verruimd worden tot 80 m² bedragen indien:

- er sprake is van een geïntegreerde overkapping en/of;
- het bouwperceel groter is dan 800 m²

De in het plangebied opgenomen aanduiding 'detailhandel volumineus' is in de regels niet nader beschreven. Aangenomen wordt dat het bestemmingsplan binnen het bouwperceel naast wonen een dergelijke vorm van detailhandel mogelijk wil maken. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bestaande bouwwerken zijn toegestaan.

Aangezien in het voorliggende plan geen sprake is van nieuwbouw, maar van verbouw van bestaande panden, worden de verdere bouwregels buiten beschouwing gelaten.

De voor 'waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden. Hoe voorliggend plan zich verhoudt tot de regels gesteld binnen deze dubbelbestemming, wordt omschreven in het hoofdstuk Cultuurhistorie.

Met de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' gelden aanvullende regels voor het bouwen van geluidgevoelige objecten. Hoe het plan zich verhoudt tot deze regels wordt nader onderbouwd in het hoofdstuk Geluid.

Afwijken van het bestemmingsplan

Voorliggend plan wil binnen de bestemming Woongebied, de realisatie van woningen toestaan. Het gebruik van het plangebied voor wonen is in het bestemmingsplan reeds toegestaan. De verbouwing en sloop van de aanwezige gebouwen kan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ook reeds worden toegestaan, indien dit de verbouwing tot één woning betreft of t.b.v. volumineuze detailhandel.

De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het wijzigen van het aantal toegestane wooneenheden. In het huidige plan is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan, in dit geval één woning. Met voorliggend plan wordt dit uitgebreid naar in totaal 5 wooneenheden.

Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Boven Oosterdiep. Het Oosterdiep is één van de kenmerkende hoofddiepen van Veendam. Langs het kanaal is een voor de veenkoloniën typerende lintbebouwing ontstaan. Ter hoogte van het plangebied heeft de lintbebouwing nog een stedelijk karakter. De oorspronkelijke bebouwing heeft hier een hoge architectonische kwaliteit. In zuidelijke richting nemen zowel de stedelijkheid als de kwaliteit van de gebouwen af.

De bebouwing in het plangebied betreft de oorspronkelijke bebouwing van Hotel De Unie. De karakteristieke bebouwing bestaat uit drie te onderscheiden gebouwen. Het gebouw aan de linkerzijde is van oorsprong een woning en aan de rechterzijde staat het oorspronkelijke koetshuis. Aan de achterzijde van het perceel zijn in de loop der jaren diverse loodsen toegevoegd. Deze bebouwing behoort niet tot de karakteristieke lintbebouwing en is vanaf de weg slechts matig zichtbaar.



Foto plangebied



Foto plangebied



Historische foto 'De Unie' (bron: Beeldbank Groningen)

Toekomstige situatie

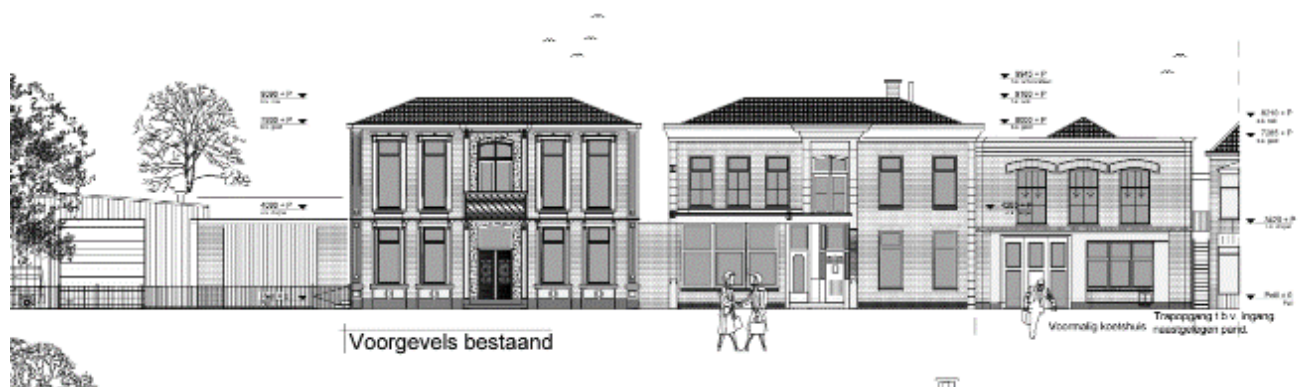
Het gehele bouwplan betreft de volgende aspecten:

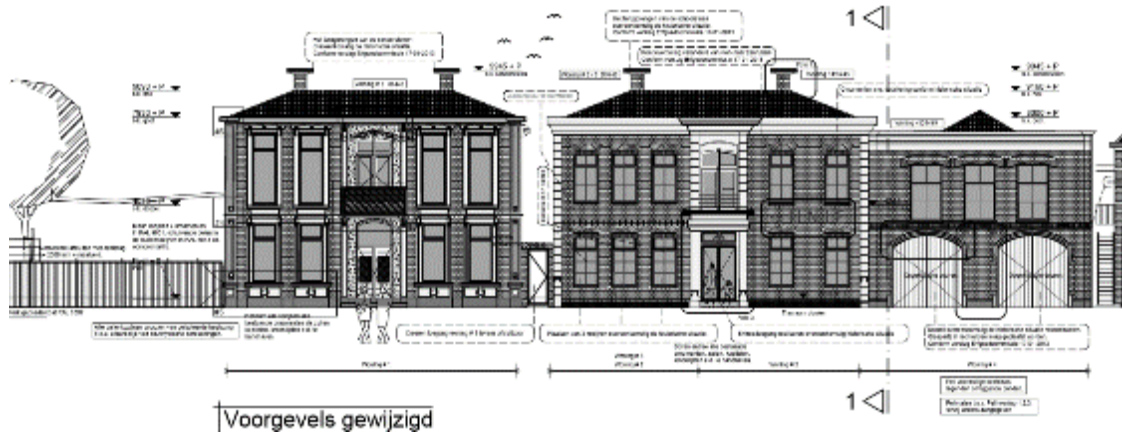
- herstel van de voorgevels
- de verbouwing van de karakteristieke aan de voorzijde gelegen panden tot een vijftal wooneenheden
- De sloop van een deel van de loodsen (ca. 700 m²)
- De aanleg van tuinen en parkeergelegenheden

Per onderdeel worden de plannen besproken.

Herstel bebouwing

Onderstaande situatietekeningen laten het huidig en toekomstig aangezicht van de bebouwing zien. Hieruit blijkt dat, waar mogelijk, de in het verleden gedane aanpassingen aan de voorgevel worden hersteld. Zo worden onder andere de staldeuren van het koetshuis hersteld, waarmee ter plaatse garages worden gerealiseerd. Ook worden raampartijen gereconstrueerd. Deze plannen zijn in overleg met de erfgoedcommissie opgesteld.





Aangezicht voorgevel, Huidig en toekomstig

Op de tekening van de toekomstige situatie zijn goed de overeenkomsten te zien met de oorspronkelijke situatie op onderstaande de oude foto.



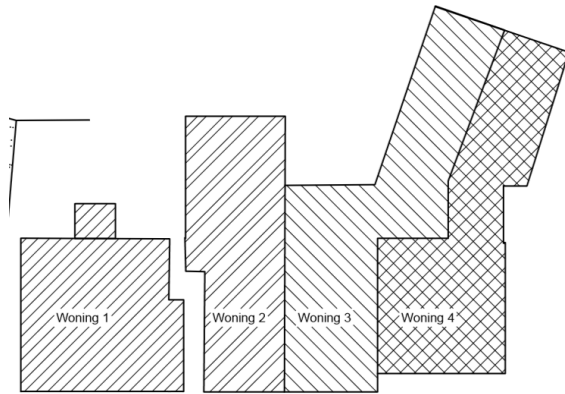
Het vroegere aangezicht van hotel 'de Unie' en het koetshuis zoals dit hersteld wordt (bron: Beeldbank Groningen)

Realisatie wooneenheden

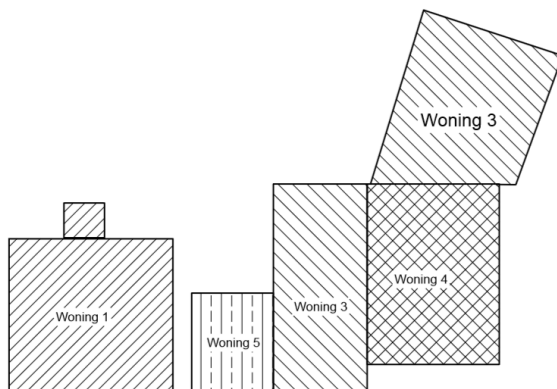
Intern worden de gebouwen verbouwd om het gewenste aantal woningen te realiseren. De volgende wooneenheden worden gerealiseerd:

- Één vrijstaande woning in het gebouw aan de linkerzijde
- Drie wooneenheden in het middelste gebouw, waarvan 1 appartement op de bovenverdieping.
- Één woning in het voormalige koetshuis, waarbij de aanbouw aan de achterzijde tevens wordt gebruikt voor woning 3. Onderstaande schetsen geven de indeling weer.

De woningen worden voornamelijk in de hoofdbebouwing aan de voorzijde gesitueerd. Tevens worden een deel van de aanbouwen aan de achterzijde gehandhaafd. Dit wordt waar nodig gereconstrueerd en ingericht ten behoeve van de woningen.



Overzicht begane grond



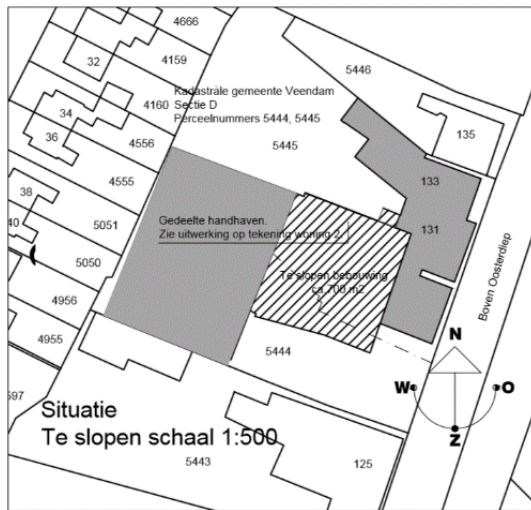
Overzicht verdieping

Inrichting bebouwing

Sloop bebouwing

Achter de karakteristieke gebouwen zijn in het verleden bedrijfsgebouwen toegevoegd. Een deel van deze loodsen zal worden gesloopt. Het gaat om circa 700 m² bedrijfsgebouwen die direct aan het hoofdgebouw zijn gekoppeld. Een klein gedeelte hiervan (110 m²) wordt als aanbouw bij de woning opnieuw opgebouwd, en/ of gereconstrueerd. De loods aan de achterzijde van het perceel zal blijven bestaan en zijn huidige functie behouden.

De bebouwing neemt als gevolg van de sloop en gedeeltelijke herbouw in totaal met 590 m² af van 2450 m² naar 1860 m².



Situering te slopen gebouwen (gearceerd)

Herinrichting terrein

Het terrein wordt opnieuw ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Aan de achterzijde wordt een gedeelte voor gezamenlijk gebruik ingericht, waarmee de woningen 1, 2, 3 en 5 vanaf de achterzijde te voet en/ of met de auto te bereiken zijn. Op dit gezamenlijke terrein worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd.

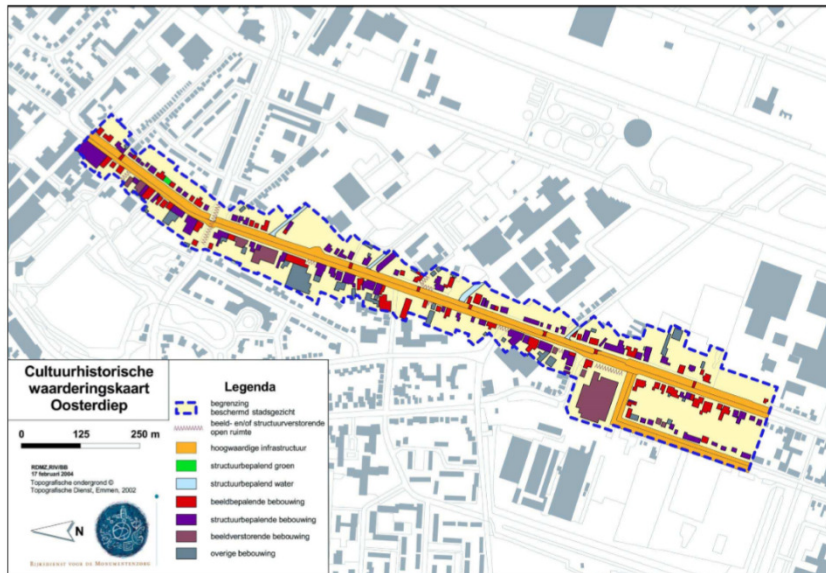
Inpandig wordt parkeerruimte gerealiseerd voor 6 auto's. Drie van deze garageboxen bevinden zich in de loods aan de achterzijde van de gebouwen. De overige 3 parkeerplaatsen worden in het voormalige koetshuis mogelijk gemaakt. Daarnaast is op het gezamenlijke terrein aan de achterzijde van de gebouwen ruimte voor nog eens vier auto's. In totaal is er op het eigen terrein ruimte voor het plaatsen van 10 auto's.

Beleid

Rijksbeleid

Monumentenwet 1988

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volks- huisvesting, 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. Op het navolgende kaartje is de exacte begrenzing van het gebied aangegeven.



Cultuurhistorische waarderingskaart beschermd stadsgezicht Oosterdiep

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 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 noordelijke deel (waar ook het plangebied deel van uitmaakt) 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 beschermde 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.

De bescherming van het stadsgezicht is onder andere in het bestemmingplan Sorghvliet opgenomen. In het hoofdstuk cultuurhistorie wordt nader ingegaan op de betekenis voor dit plan.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in het omgevingsplan en de omgevingsverordening.

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) is de beleidsnota die de provincie eens per vier jaar maakt. Nu geldt het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013.

In de nota is ook beleid voor de woningbouwopgaven opgenomen. Voor de gemeente Veendam geldt het beleid zoals dit voor de regio 'Oost-Groningen' is verwoord. Hierbij staan de leefbaarheids- en woonvragen die voortkomen uit de dalende omvang en sterk wijzigende samenstelling van de bevolking centraal.

De provincie geeft aan afspraken met de gemeenten in Oost-Groningen te willen maken middels een woon- en leefbaarheidsplan. Een dergelijk plan geeft onder andere aan hoe wordt omgegaan met mogelijkheden voor nieuw te bouwen en te slopen woningen op regionaal en gemeentelijk niveau, zowel in aantallen als in kwaliteit. Tevens is het beleid er op gericht de woningbouw te concentreren in bestaande stedelijke centra zoals Veendam.

De uitwerking van dit beleid en de afspraken met de gemeenten zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2009

Het provinciale belang in de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de 'Omgevingsverordening provincie Groningen 2009'. Deze verordening stelt regels voor bestemmingsplannen van de gemeente. Het provinciale beleid voor woningbouw is opgenomen in artikel 4.7:

Artikel 4.7 Woningbouw 1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- a) waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband- met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;*
- b) waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.*

Voor Oost Groningen is het 'Regionaal Prestatiekader 2013-2018 Woningmarkt Oost-Groningen' vastgesteld, op basis waarvan lokale woonvisies worden gemaakt. Deze woonvisie is voor Veendam nog in voorbereiding. In art. 4.7a van de verordening is bepaald dat zolang er nog geen woonvisie is, tot januari 2015 nog teruggevallen kan worden op met de provincie gemaakte afspraken over woningbouw aantallen. Binnen de beschikbare ruimte binnen de geldende afspraken heeft de gemeente Veendam per brief van 15 maart 2013 aan de initiatiefnemer laten weten dat zij bereid zijn vier extra woningbouwcontingenten beschikbaar te stellen voor voorliggend plan. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van reeds één bedrijfswoning. De reden om dit te doen is dat een woonfunctie als een passende functie wordt gezien voor de aanwezige bebouwing.

Met deze toezegging geeft de gemeente Veendam aan dat de plannen passen binnen de afspraken met de provincie Groningen over het woningbouwbeleid. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Veendam 2020

Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Veendam 2020: Turfstad èn Durfstad vastgesteld.

Het beleid geeft de ambities van de gemeente Veendam weer. Zo wil Veendam in 2020 een complete Parkstad zijn, waarin met durf en daadkracht wordt gewerkt aan een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu. In de visie zijn de volgende hoofddoelstellingen benoemd:

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

Voor het wonen is het van belang dat de gemeente in haar beleidsontwikkeling tot 2020 uitgaat van stabilisering van het inwonertal, met hoogstens een zeer lichte groei. Om deze doelstelling te bereiken, moet Veendam een aantrekkelijk woonmilieu bieden. Daarnaast streeft de gemeente naar een aantrekkelijk en bruisend centrum. Een van de speerpunten om dit te bereiken, is meer woningbouw in het centrum met hoogwaardige architectuur.

Voorliggend plan voorziet in kwalitatief hoogwaardige woningen die bijdragen aan een differentiatie van het woningaanbod in Veendam, dankzij de unieke bebouwing met cultuurhistorische waarden. Tevens zorgt de herbestemming van de oude panden voor het opheffen van leegstand. Hiermee draagt het plan bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Woonbeleidsplan 2007 t/m 2014 'Groeien met beleid'

De gemeente Veendam heeft haar beleid en visie voor de woningbouwbehoefte vastgelegd in het Woonbeleidsplan 2007-2014. Het plan geeft aan dat er een beleidsmatige accentverschuiving nodig is van kwantiteit naar kwaliteit. De wijkaanpak zal meer in het teken staan van de verbetering van de leefbaarheid en het vormgeven van de driehoek wonen-welzijn zorg. De aanwezigheid van zorg en welzijnsvoorzieningen wordt in toenemende mate van belang om ouderen en kwetsbare groepen in staat te stellen zolang mogelijk en zelfstandig in de wijk te laten blijven wonen.

Verder is het beleid erop gericht het woningaanbod kwalitatief zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag. In de eerste plaats om 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.

Voorliggend plan voorziet in kwalitatieve en bijzondere woningen waarvan verwacht wordt dat deze aansluiten op de bestaande vraag. Zowel de ligging aan het water als het hergebruik van een bestaand karakteristiek pand zorgt voor de benodigde kwaliteit van de woningen. De vijf woningen variëren daarnaast qua oppervlak en inrichting. Hiermee wordt getracht diverse doelgroepen aan te spreken.

Conclusie

De ontwikkeling van 5 woningen binnen bestaande bebouwing in de kern Veendam is mogelijk binnen het vigerende beleid. De gemeente heeft vier woningcontingenten toegezegd, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden van de provincie. Tevens worden met het plan kwalitatief hoogwaardige woningen beoogd, waarmee het plan aansluit op de uitgangspunten van het gemeentelijk woningbeleid.

Milieu- en omgevingsaspecten

Externe veiligheid

De regels voor externe veiligheid zijn vastgelegd in:

- Besluit en Regels Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi en Revi)
- Wet Basisnet
- Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen
- Besluit Externe Veiligheid Transport (BTEV) vanaf medio 2014

De kern van het externe veiligheidsbeleid is ruimtelijke scheiding aanhouden (zonen) tussen (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en risicobronnen. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Om te bepalen of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd. De navolgende figuur geeft de situatie rond het plangebied weer.



Uitsnede risicokaart

In een straal van 400 meter rondom de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen, infrastructuur en buisleidingen gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van bedrijven of infrastructuur. Een toetsing van het persoonlijk risico en/ of een verantwoording van het groepsrisico is hiermee niet noodzakelijk.. De conclusie is dat er geen risicobronnen van invloed zijn op de gewenste ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid levert voor de plannen geen belemmering op

Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel moet bij wijzigingen in het bestemmingsplan, waarbij gevoelige functie en bedrijven dicht bij elkaar worden geplaatst, rekening worden gehouden met:

- een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van woningen;
- de eventuele beperkingen van milieuruimte van de betreffende bedrijven.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt gebruikt om te bepalen wat gewenste afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige functies, in dit geval wonen.

In de huidige situatie zijn de volgende bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen:

- Detailhandel op het aangrenzend perceel aan de noordzijde.
- een 'groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen' op het aangrenzende perceel aan de zuidzijde.
- Bedrijventerrein op ca. 25 meter vanaf de voorzijde van het perceel, waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan.
- Bedrijventerrein op ca. 80 meter vanaf het perceel waar bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.

In voorliggend geval wijzigt de afstand tussen de woonbestemming en de omliggende bedrijven niet. De woningen die worden toegevoegd zijn gelegen binnen de vigerende bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming mocht reeds gebouwd worden ten behoeve van verblijfsfuncties. De planologische situatie wat betreft de afstanden tussen gevoelige functies en de aanwezige bedrijvigheid blijft hiermee ongewijzigd.

Ten aanzien van het borgen van een goed woon- en leefklimaat geldt dat voor de nieuwe woningen een zelfde woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd als voor de bestaande bedrijfswoning. In de omgeving is sprake van een menging van functies. De groothandel die op het naastgelegen perceel is toegestaan, moet conform het bestemmingsplan toelaatbaar zijn naast woningen. De supermarkt aan de noordzijde betreft een categorie 1 bedrijf, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op het bedrijventerrein zijn in de dichtstbijzijnde zone bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Op een afstand van 80 meter zijn bedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. In gemengd gebied mogen deze afstanden met één trap verkleind worden, waarmee een richtafstanden van 10 meter en respectievelijk 30 meter gelden. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen kan in voldoende mate worden verzekerd.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen op grond van Europese richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Woningbouwlocaties dragen 'Niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, *indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.* Met deze plannen wordt slechts in de toename van 4 woningen voorzien, waarmee deze ontwikkeling valt onder de NIBM-regeling. Het plan draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en is hiermee toelaatbaar.

In haar advies van 23 juli 2014 geeft de Omgevingsdienst Groningen aan dat bekend is dat er plaatselijk geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Verder stellen zij dat, omdat er op dit moment al bewoning mogelijk is, het ook niet mogelijk is dat omliggende bedrijven geconfronteerd worden met strengere luchtkwaliteitseisen als gevolg van de ontwikkeling, aangezien ook nu al aan de eisen moet

worden voldaan. Daarom mag aangenomen worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering hoeft te vormen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op "gezoneerde industrieterreinen"
- Wegverkeerslawaai:
 - o bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen)
 - o aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen)
- Spoorweglawaai:
 - o bouwen van woningen langs spoorwegen
 - o aanleg / wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwagetrack)

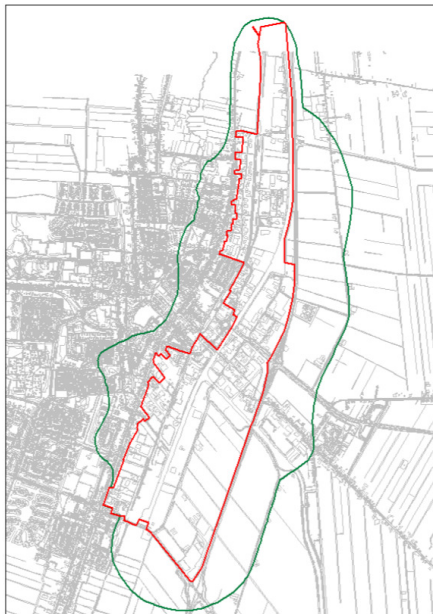
In voorliggend geval zijn de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan een 50 km-weg. Rondom dergelijke wegen, binnen de bebouwde kom, wordt een zone van 200 meter aangehouden. Woningen die in deze zone worden gebouwd moeten worden getoetst in het kader van de wet Geluidhinder.

Industrielawaai

In 1991 is bij Koninklijk besluit, nummer 91.011308, voor Veendam ten gevolge van het industriegekluid van het oostelijk gelegen industrieterrein 02, waar A- inrichtingen werden toegestaan, een 50 dB(A)-geluidszone vastgesteld.



Figuur 1: ligging van de industrieterreingrens (rood) en de zoniërens (groen)

Kaart begrenzing geluidzone industrie

Het plangebied ligt geheel binnen de 50 dB(A)-geluidszone. In het bestemmingsplan Sorghvliet zijn regels opgenomen voor het bouwen en gebruiken van gebouwen binnen deze zone. In het bestemmingsplan Sorghvliet wordt in de regels aangegeven dat:

- *Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidgevoelige*

gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting.

- *Onder strijdig gebruik binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidgevoelig object*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en toestaan dat een pand gebruikt mag worden als geluidgevoelig object, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Onderzoek

Door ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. In dit onderzoek komen zij tot de volgende conclusie:

“De geluidsbelasting op het bouwplan bedraagt ten hoogste $L_{den} = 62$ dB (incl. art. 110g Wgh) ten gevolge van de Boven Oosterdiep, waarmee de voorkeursgrenswaarden van $L_{den} = 48$ dB wordt overschreden.

Daar de geluidsbelasting op het bouwplan meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} 48$ dB, zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan en de stedelijk ligging kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen ons insziens niet doelmatig worden uitgevoerd.

Indien het bevoegd gezag overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van b&w van de gemeente Veendam te worden verzocht voor het bouwplan “de Unie” een hogere grenswaarde van $L_{den} = 62$ dB (incl. aftrek art.110g Wgh) vast te stellen ten gevolge van de Boven Oosterdiep. “

Middels een tweede onderzoek² heeft het bureau getoetst of de bebouwing voldoet aan het bouwbesluit en de Wet Geluidhinder. Zij komen tot de volgende conclusie:

“Geluidwering Gevels

Met de gehanteerde uitgangspunten kan in de woningen niet worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering en wordt het binnenniveau van 33 dB overschreden. Daarom zijn in dit onderzoek aanvullende maatregelen doorgerekend om de geluidwering van de gevels te verhogen.

Met de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten en aanvullende maatregelen, kan in alle verblijfsgebieden en verblijfsruimten worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering. Tevens wordt het binnenniveau van 33 dB met deze maatregelen in geen enkel vertrek overschreden.

Interne geluidsisolatie:

Met de gehanteerde uitgangspunten voldoen enkele scheidingsconstructies niet aan de vereiste geluidsisolatie. Met de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten en aanvullende maatregelen, voldoet de geluidsisolatie van alle scheidingsconstructies aan de geluidsvoorschriften van het bouwbesluit. “

¹ Ingenieursbureau Spreen , 25 november 2014, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan de Unie aan de Boven Oosterdiep 131 te Veendam.

² Ingenieursbureau Spreen. 10 december 2014, Bouwakoestisch onderzoek bouwplan “De Unie” aan de boven Oosterdiep 131 te Veendam

De onderzoeksresultaten geven hiermee aan dat voldaan kan worden aan de geldende randvoorwaarden voor geluid, mits er aanvullende maatregelen worden getroffen en door de gemeente een procedure hogere grenswaarden wordt doorlopen.

Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Relevant beleid- en regelgeving voor het aspect bodem is:

- De Wet ruimtelijke ordening: Deze wet bepaalt dat de locatie geschikt moet zijn voor de beoogde functie, in dit geval Wonen. Daarbij is niet nader bepaald welke bodemkwaliteitsdoelstelling daarbij wordt gehanteerd. Het is de beleidsvrijheid van de gemeente om te bepalen welk toetsingskader hierbij wordt gehanteerd.
- Nota Bodembeheer gemeente Veendam: Deze nota is op 28 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota bodembeheer beschrijft de mogelijkheden en regelgeving voor hergebruik van grond en baggerspecie in de gemeente Veendam.

De Omgevingsdienst Groningen heeft ten aanzien van het aspect bodem advies uitgebracht op 23 juli 2014. Op basis van dit advies is geconcludeerd dat er nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar de aangetroffen verontreinigingen. Vanwege de hoeveelheid aangetroffen puin in de bodem, moet de bodem eveneens op asbest worden onderzocht (NEN 5707 en/of 5897). Bij het onderzoek moet eveneens aandacht worden geschonken aan de bodemkwaliteit onder het pand. Het nader onderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de beoogde functie Wonen.

Door het bureau Outline Consultancy/ Lievense CSO is het "Verkennend milieukundig bodemonderzoek Boven Oosterdiep 131 - 133 te Veendam³" uitgevoerd. Hieruit volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

"Ter plaatse van de tanklocatie en de voormalige smeerkelder zijn de verwachte stoffen niet aangetroffen in zodanige concentraties dat nader onderzoek noodzakelijk is. De hypothese "verdacht" voor het overige terrein kan worden aanvaard. Op de locatie zijn in zowel de boven- als de ondergrond licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen aanwezig op de onbebouwde terreindelen.

De verdenking van de locatie voor asbest is niet bevestigd. In de grond zijn geen asbest- verdachte fragmenten waargenomen (> 16 mm) en in de meest verdachte lagen op de locatie (buitenterrein) zijn geen verhoogde gehalten aan asbest gemeten (fijne fractie). Wel is op maaiveld één asbesthoudend fragment aangetroffen. "

Uit het onderzoek blijkt dat, onder voorwaarden, het hergebruik van het pand ten behoeve van wonen mogelijk is. Randvoorwaarden gelden voor het gebruik van de tuin.

Ecologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura- 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000- gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk

³ Outline Consultancy/ Lievense CSO , 18 februari 2015, Verkennend milieukundig bodemonderzoek Boven Oosterdiep 131 - 133 te Veendam, Projectcode: B14K0191,

een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied is niet in of nabij een beschermd natuurgebied gelegen. Tevens heeft de ontwikkeling van woningen geen significante milieueffecten op beschermde natuurgebieden op grotere afstand. Nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van vijf woningen binnen bestaande bebouwing. Het plan voorziet niet in het in gebruik nemen van onbebouwde gronden. Het plan voorziet wel in de sloop van aanwezige bebouwing. In bestaande bebouwing kunnen beschermde diersoorten aanwezig zijn, bijvoorbeeld vleermuizen en marters. De gevolgen van de ontwikkeling voor eventueel aanwezige soorten is nader onderzocht door Buro Bakker ⁴.

Op basis van de uitgevoerde quickscan is de volgende conclusie getrokken:

“Er is alleen mogelijk marginaal foerageergebied aanwezig van de zwaar beschermde Groot-oorvleermuis en de matig zwaar beschermde Steenmarter. Het verdwijnen van dit foerageergebied zal niet van wezenlijke invloed zijn op beide soorten. Vervolgstappen zijn derhalve niet aan de orde. Voor licht beschermde soorten geldt alleen de Zorgplicht. Hierin staat dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade mag berokkenen. In dit geval wordt het nieuw inrichten van het pand dusdanige versterking gecreëerd dat licht beschermde soorten uit zich zelf zullen vertrekken.”

Op basis hiervan is nader wordt geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met de flora- en faunawet. Dit aspect vormt hiermee geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

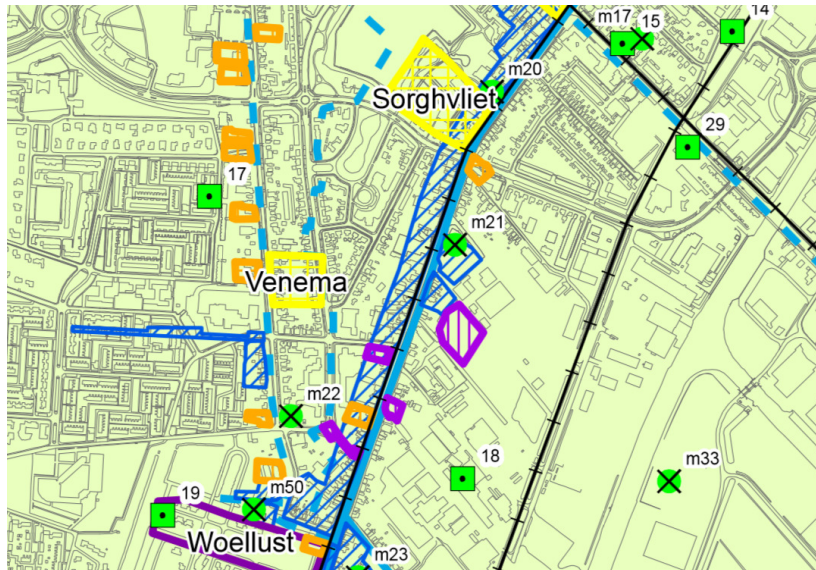
Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Veendam heeft een archeologiebeleid ontwikkeld en een archeologische beleidskaart vastgesteld (26 januari 2009). Inmiddels ligt het nieuwe archeologiebeleid ter inzage. Voorliggend plan wordt aan dit concept beleid getoetst.

In de Beleidsnota Archeologie en Cultuurhistorie wordt verwoord hoe de gemeente Veendam wil omgaan met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. De 'Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie' geeft een overzicht van de bekende en te verwachten archeologische waarden, en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke terreinen en elementen.

⁴ Buro Bakker, 20 november 2014, Notitie Quickscan FF-wet verbouwing De Unie Veendam



De beleidskaart laat zien dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. De voorzijde van het plangebied is aangeduid als 'Historische kernen en bebouwing en vallaten'. Dit zijn gebieden die van archeologisch belang (kunnen) zijn. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -Mv dient in deze gebieden een bureauonderzoek te worden uitgevoerd.

De afwijking van het bestemmingsplan betreft een wijziging van het gebruik van reeds bestaande gebouwen, waarbij 5 woningen worden toegestaan. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de ondergrond en eventuele archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

Voor de overige werkzaamheden als onderdeel van het bouwplan geldt het vigerende bestemmingsplan als toetsingskader. Deze toetsing maakt geen deel uit van deze onderbouwing.

Cultuurhistorie

Het plangebied behoort tot een beschermd stadsgezicht en de oorspronkelijke bebouwing is tevens aangewezen als monument. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid voor cultuurhistorie

Beschrijving van het beleid

Nota gemeentelijk erfgoedbeleid Veendam Erfgoed in Veendam, linten van Turf en Durf 2012

Het gemeentelijk beleid voor erfgoed is beschreven in *Nota gemeentelijk erfgoedbeleid Veendam Erfgoed in Veendam, linten van Turf en Durf* zoals vastgesteld in 2012. Daarnaast is de geldende bestemmingsplanregeling voor de dubbelbestemming 'Waarde- beschermd stadsgezicht' relevant.

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en zijn de panden, Boven Oosterdiep 131 (I) (zuidelijk deel) Boven Oosterdiep 131 (II) (midden- en noordelijk deel) aangeduid als Gemeentelijk monument.

Deze nota geeft met name aan op welke wijze de gemeente haar taken wil uitvoeren t.a.v. de bescherming van erfgoed.

Voor beschermde stadsgezichten geldt dat het beleid wordt verankerd in de bestemmingsplannen. In dit geval is dit het bestemmingsplan Sorghvliet.

Ten aanzien van monumenten geldt dat de gemeente de bescherming van de monumenten nastreeft door:

- Leegstand tegen te gaan door middel van herbestemming. Hierbij wordt opgemerkt dat langdurige leegstand funest is voor monumenten.

- Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een gemeentelijkmonument worden beoordeeld door een deskundige commissie en de adviezen van de commissie worden bij het verlenen van de omgevingsvergunningen betrokken;
 - o bij het beoordelen van vergunningaanvragen wordt in ieder geval gelet op
 - de specifieke waarden van het monument
 - de omgeving en de verschijningsvorm van het monument, in samenhang beschouwd;
 - de constructie, het materiaal, de afwerking en de details, gerelateerd aan de bouwperiode;
 - en met als uitgangspunten dat het beoogde gebruik het monument moet respecteren en dat behoud voorkeur heeft boven vernieuwing.

Regeling 'Waarde-beschermd Stadsgezicht' bestemmingsplan Sorghvliet

De voor 'waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden.

De bescherming van waarden wordt nagestreefd middels:

- Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (aanlegvergunning)
- Sloopvergunning
- Nadere eisen regeling

De volgende, te bescherming ruimtelijke kenmerken zijn voor voorliggend plan relevant:

“Specifieke ruimtelijk kenmerken van het beschermd stads- gezicht Oosterdiep

...

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.

...

Aan weerszijden van het Bocht Oosterdiep 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 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 door verbouw en nieuwbouw minder architectonische kwaliteit.

Na 1940 hebben zich in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het gebied slechts beperkte wijzigingen voorgedaan.

...

Dit alles heeft echter geen grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke samenhang binnen het beschermde stadsgezicht, omdat deze gedempte kanalen erbuiten vallen.”

Toetsing aan het beleid

De panden aan de straatzijde zijn karakteristiek gebouwen die nog veel van de oorspronkelijke uitstraling bezitten. De gebouwen passen in het beeld van een verstedelijkte lintbebouwing langs het kanaal.

Met voorliggend plan wordt een passende herbestemming voor het waardevolle deel van de aanwezige bebouwing nagestreefd. Ten aanzien van het gebruik heeft de gemeente Veendam per brief (15 maart 2013) laten weten dat zij het gebruik van de historische gebouwen ten behoeve van wonen als goed passend beschouwen.

Wat betreft de beoogde verbouw van de panden, zullen de gebouwen waar mogelijk op historisch verantwoorde wijze worden hersteld. De erfgoedcommissie heeft op 17 januari 2013 en op 10 juli 2013 de schetsplannen beoordeeld. De adviezen die zij hebben uitgebracht zijn verwerkt in de definitieve bouwtekeningen.

Water

Sinds 2003 is in ruimtelijke plannen een zogenoemde 'waterparagraaf' een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterveiligheid (waterkeringen) waterhuishoudkundige (watersysteem) en rioleringsstechnische (waterketen) aspecten van het desbetreffende plangebied.

Het waterschap Hunze en Aa's maakt gebruik van een digitale watertoets, waarmee de effecten van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden getoetst. Dit plan is via www.dewatertoets.nl aan het waterschap voorgelegd. In de bijlage is zijn de uitkomsten van de watertoets opgenomen. De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot een (planologische en werkelijke) toename van het verharde oppervlak of een wijziging van de waterhuishouding. Vanwege de ligging aan de Oosterkade dient een normale watertoets-procedure worden doorlopen. Indien nodig zal voor de werkzaamheden een watervergunning worden aangevraagd.

Verkeer en parkeren

De Boven Oosterdiep is een gebiedsontsluitingsweg. Het plangebied is hiermee voldoende ontsloten. Tevens zal de beperkte toename van verkeer door het toestaan van vier extra woningen niet leiden tot verkeersoverlast.

Wat betreft parkeerruimte wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zijn in totaal 10 parkeerplaatsen beschikbaar voor 5 woningen. Dit betekent dat er 2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar zijn. Van deze parkeerplaatsen zijn 6 binnen een garagebox gelegen en zijn hiermee aan een specifieke gebruiker toegekend. De 4 overige parkeerplaatsen kunnen meervoudig gebruikt worden en kunnen tevens door bezoekers gebruikt worden.

Financiële haalbaarheid

Aan dit plan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Derhalve is er geen noodzaak aanwezig voor het opstellen van een exploitatieplan.

Inspraak en overleg

Vooroverleg

De gemeente Veendam legt de plannen in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg voor aan medeoverheden.

Zienswijzen

De omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ligt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.