

Wijzigingsplan

**Herbestemming horecagebouw naar
een woongebouw, Boven Oosterdiep
111 te Veendam**

Opdrachtgever: Vastgoedbeheer Noord Nederland BV
Rapportnummer: 2306-08WP
Datum vrijgave: augustus 2024
Opsteller: Dhr. T. Blokzijl

Planstukken

Het wijzigingsplan 'Herbestemming horecagebouw Boven Oosterdiep 111 te Veendam' van de gemeente Veendam bestaat uit onderstaande toelichting met regels en bijlages:

- Quick scan externe veiligheid
- Overzicht toegestane bedrijven aan huis
- Verbeelding
- Bodemonderzoek
- Watertoets

Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringsverplichting.

Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruiken de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmings-/wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van opbouw bevat.

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Het vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Afwijken van het bestemmingsplan	6
1.4	Procedurekeuze	6
1.5	Leeswijzer	6
2	PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Voorgenomen initiatief	9
2.3	Herinrichting terrein	11
3	BELEIDSKADERS.....	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijke beleid.....	15
3.5	Vigerend bestemmingsplan	15
3.6	Woonvisie Veendam 2019-2023	15
3.7	Cultuurhistorisch beleid.....	16
3.8	Nota Bodembeheer gemeente Veendam	17
3.9	Mobiliteitsplan 2022-2030	17
3.10	Groen beleid	17
3.11	Welstands- en reclamenota Veendam	17
4	ONDERZOEK.....	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Water.....	19
4.3	Verkeer en parkeren.....	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5	Geluid	20
4.6	Geur	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Luchtkwaliteit	22
4.9	Bodem	23
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.11	Ecologie	25
4.12	MER-beoordeling	26
5	UITVOERBAARHEID	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3	Economische uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

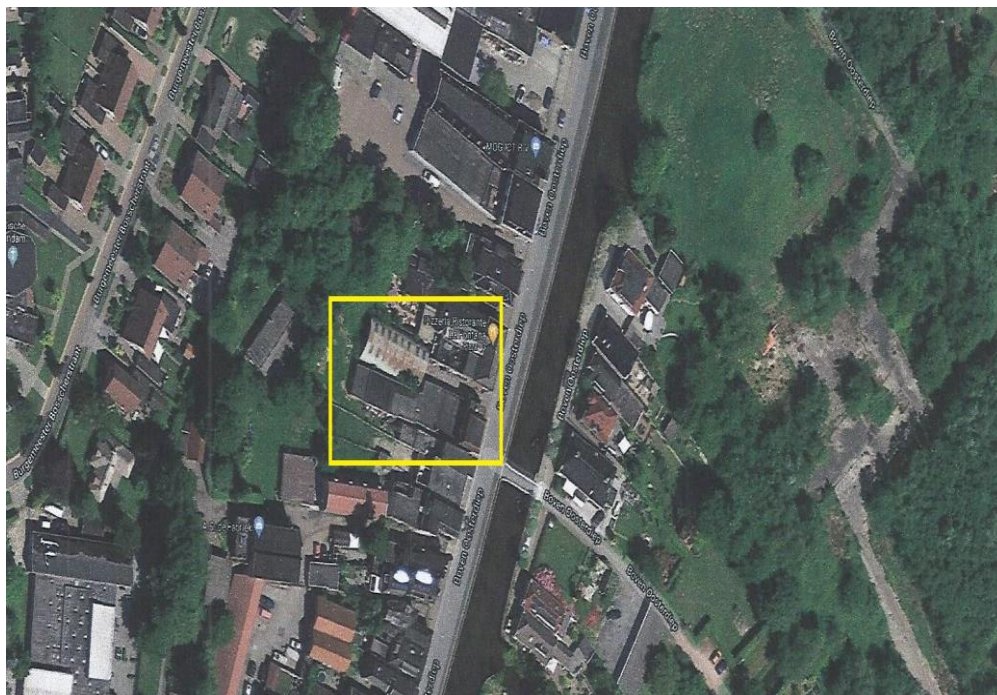
1.1 Aanleiding en doelstelling

Vastgoedbeheer Noord Nederland BV Sappemeer (hierna: initiatiefnemer) heeft het horecagebouw aangekocht en heeft plannen om het gebouw qua functie te wijzigen en te verbouwen naar een woongebouw ten behoeve van 1 wooneenheid. Aan de Boven Oosterdiep 111 te Veendam is een horecagebouw gevestigd dat door initiatiefnemer getransformeerd gaat worden naar een woongebouw (zie figuur 1). Initiatiefnemer wil het gebouw op zo'n kort mogelijke termijn gaan verbouwen, gebruiken en ter verhuur/verkoop aanbieden. De beoogde woonfunctie is op basis van de geldend planologische regeling niet toegestaan (zie paragraaf 1.2).

Voor onderhavige locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor college van burgemeester en wethouders voor het oprichten van een woning. De gemeente Veendam heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan toepassing van dewijzigingsbevoegdheid en daartoe de wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro te doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.



Figuur 1: Indicatie begrenzing van het plangebied

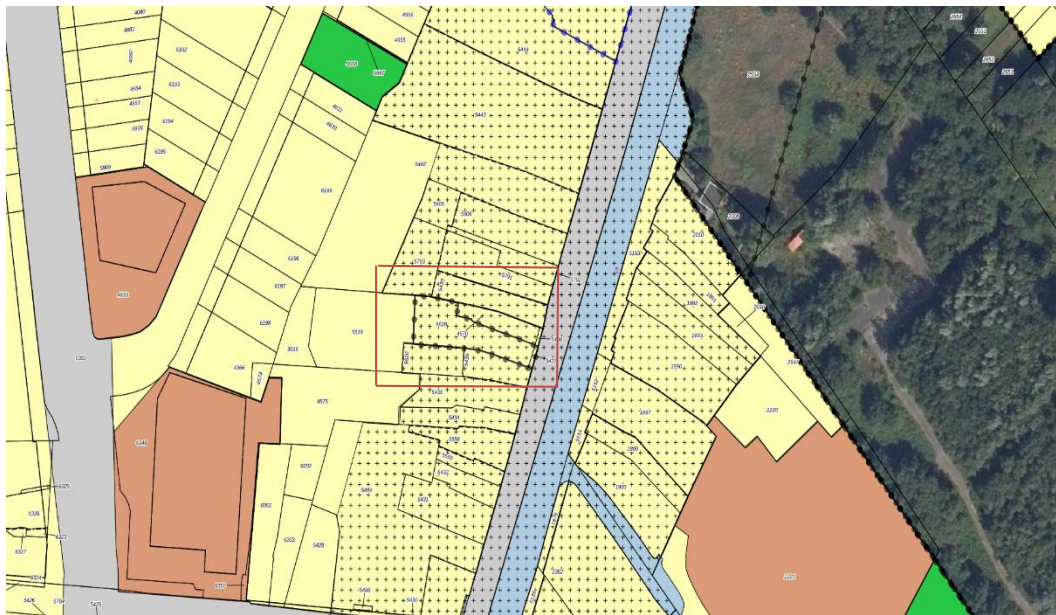
1.2 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Sorghvliet”, waarvan de actualisering is vastgesteld in 2024.

Op de gronden rust de bestemming “woongebied, met aanvullend de aanduiding “horeca 1 of 2”.

Met daar bijbehorende: gebouwen, andere-bouwwerken, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Daarnaast geldt op het perceel geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologische waarden, maar wel heeft het een dubbelbestemming waarde beschermd stadsgezicht en een gebiedsaanduiding “geluidzone-industrie”.



Figuur 2: Verbeelding uit het vigerend bestemmingsplan

1.3 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 2 wooneenheden en komt de aanduiding “horeca” te vervallen

1.4 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan dit wijzigingsplan medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning en om de horeca aanduiding van het perceel af te halen wordt er een procedure wijzigingsbevoegdheid toegepast. Dit conform artikel 15.7 uit het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de

uitgangspunten getoetst aan het kader stellend beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project toegelicht. Voor dit wijzigingsplan is een aantal onderzoeken uitgevoerd:

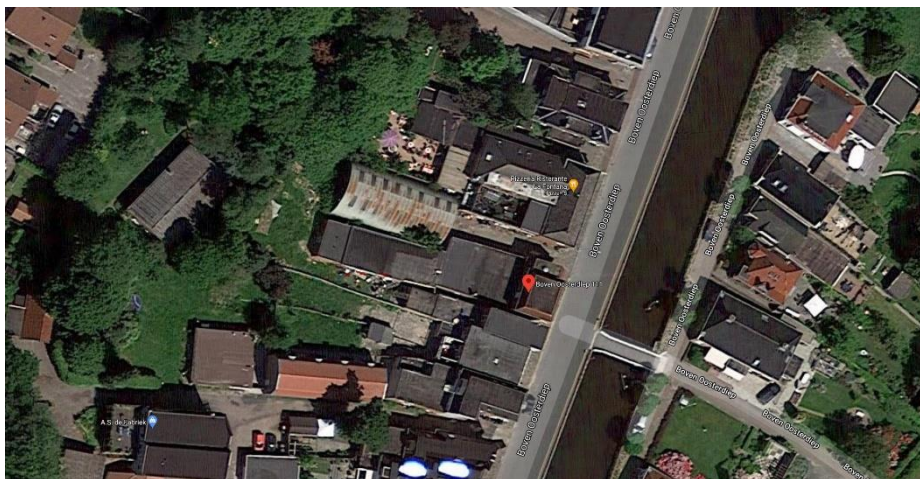
- Bodemonderzoek
- Watertoets

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Veendam Boven Oosterdiep. Het perceel is ingesloten door een horecagebouw (pizzeria) en woningen aan de Boven Oosterdiep 111. Het gebouw is ten opzichte van het centrumgebied in zuidelijke richting gelegen. In zuidelijke en noordelijke richting is bestaande bebouwing aanwezig. Het bouwwerk staat leeg. Dat gedeelte krijgt een transformatie naar wonen.

Ter verduidelijking is op onderstaande afbeelding de ligging van het plangebied weergegeven



Figuur 2.1: Het perceel en het gebouw vanuit de lucht gezien.



Figuur 2.2: Het perceel en het gebouw van de Boven Oosterdiep gezien.

2.2

Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer heeft plannen om het horecagebouw te wijzigen en verbouwen naar een woongebouw. Op de begane grond van het gebouw wordt 1 wooneenheid gerealiseerd. De wooneenheid is in principe bestemd door doelgroepen die in Veendam willen wonen en aan het begin of aan het einde staan van hun wooncarrière. Denk aan bijvoorbeeld aan één- en tweepersoonshuishoudens, of aan starters. Of een combinatie van deze doelgroepen.

De aangrenzende gronden rondom het bouwwerk zullen ten dienste van het wonen worden gebruikt, alsmede worden ingericht voor parkeerruimte voor naastgelegen horecagebouw (pizzeria).

Met bovengenoemde wijzigingen zal de aanduiding “horeca” op het perceel Boven Oosterdiep 111 komen te vervallen.



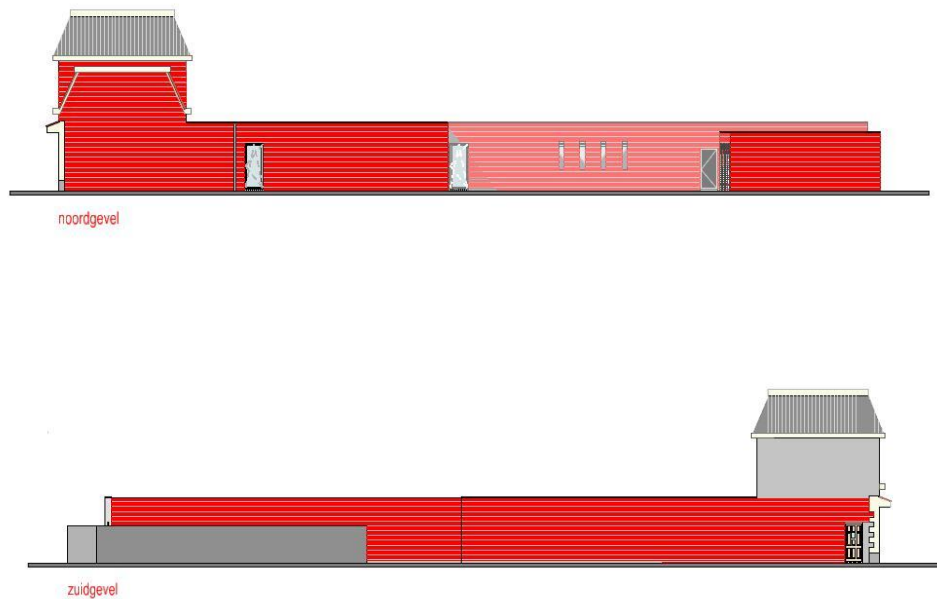
Figuur 2.6: Een impressie van de nieuwe situatie waaruit blijkt dat de contouren van het bouwwerk niet wijzigen. Ook is de terreinindeling, zoals het parkeren op eigen terrein weergegeven.

Het bouwwerk krijgt naast een (administratieve) functiewijziging ook te maken met een interne verbouwing. Voor de (interne) veranderingen van het bouwwerk zullen geen constructieve gaan wijzigen en de omvang van (sub)brandcompartimenten worden gewijzigd, is een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ nodig.

Aan de gevels worden alle beglazing verwijderd en voorzien van isolerende beglazing. Aan de zuidkant van het gebouw wordt een nieuwe (vlucht)trappenhuis gerealiseerd. Hierdoor is het vluchten op de 1^e verdieping zodanig dat vanuit elke woonfunctie in twee richtingen kan worden gevlucht. Vanuit het oogpunt (brand)veiligheid een zeer wenselijke toevoeging aan het gebouw. Het realiseren van het vluchttrappenhuis is ook een onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’.



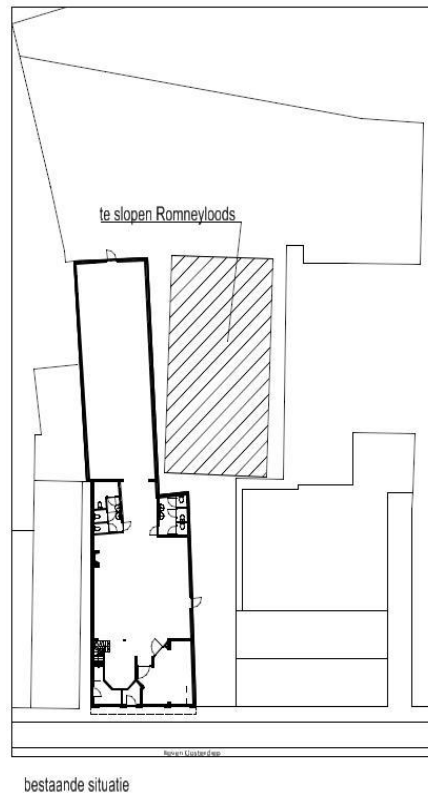
Figuur 2.3: Een impressie van het voor- en achteraanzicht.



Figuur 2.4: Een impressie van de linker en rechter zijaanzicht.

2.3**Herinrichting terrein**

Het terrein wordt opnieuw ingericht ten behoeve van de woonfunctie. De bestaande Romneyloods zal worden gesloopt en vervangen door een nieuwe berging ten behoeve van de naastgelegen pizzeria. Verder wordt het terrein voor gezamenlijk gebruik ingericht. Hier worden o.a. parkeerplaatsen gerealiseerd ook ten behoeve van de pizzeria.



3 Beleidskaders

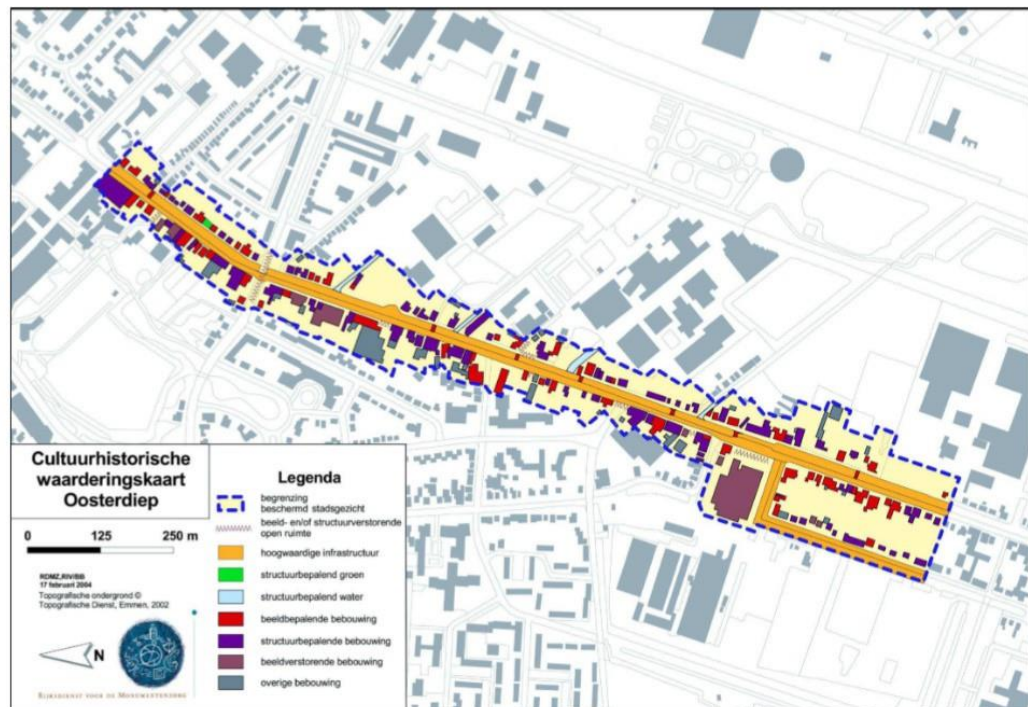
In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het project.

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van de provincie Groningen. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. Aangezien in het bestemmingsplan Sorghvliet al uitgebreid aandacht is besteed aan het beleid, wordt dit beleid in het voorliggende hoofdstuk summier besproken. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt een beschrijving van het Europees beleid achterwege gelaten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.



Figuur 3.1 - 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.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Voor Veendam zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend project.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast de 14 nationale belangen kent het Rijksbeleid een aantal algemene ordeningsprincipes. Deze zijn verwoord in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In onderhavig project is geen sprake van een verstedelijking. De ontwikkeling vindt namelijk plaats in een gebied waar in de huidige situatie al een gebouw is toegestaan. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot nieuw ruimtebeslag. Er is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een leegstaand onderwijsgebouw naar een woongebouw zonder toename van bebouwing.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec” hetgeen betekent dat als er sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande schil van een gebouw zonder toename bebouwd oppervlakte er geen sprake is van een ladderplichtige activiteit.

Overigens is op basis van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht de ladder niet van toepassing op kruimelgevallen, zoals het onderhavige project. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening is wel getoetst aan de ‘behoefte’-vraag.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Groningen

Op 25 mei 2022 is de Actualisatie omgevingsvisie Groningen 2022 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Groningen. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Groningen voor de periode tot 2023, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Voor het inpassen van ruimte vragende functies stelt de provincie voor de Ladder voor duurzame verstedelijking als denkmodel te hanteren.

Deze methode, geïntroduceerd door de SER (Sociaal Economische Raad), helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Groningen. Even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid.

De provincie wil met haar beleid voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Groningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de economische en demografische ontwikkeling. De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Groningen prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Prestatiekader Regionale Woon- en LeefPlan (RWLP) Oost-Groningen

De regio Oost-Groningen (gemeenten Oldambt, Veendam, Pekela, Midden- Groningen, Stadskanaal en Westerwolde) heeft gezamenlijk het Regionaal Woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen (RWLP) met als ondertitel 'Van krimp naar kwaliteit' vastgesteld (22 november 2011). Dit leidt ertoe dat er principiële keuzes en richtinggevende vragen over de rol van de gemeenten, samenwerking met buurgemeenten en maatschappelijke instanties en participatie van burgers en bedrijven moeten worden gemaakt, cq worden gesteld.

In het plan zijn acht opgaven geformuleerd; die betreffen de volgende aspecten:

- economie;
- wonen I (particuliere voorraad);
- onderwijs-arbeidsmarkt;
- cultuur en sport;
- zorg;
- primair onderwijs;
- wonen II (woningbouw en transformatie);
- leefbare dorpen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veendam hebben bij besluit van 7 februari 2022 bekend gemaakt dat de gemeenteraad de Omgevingsvisie Veendam 2040 heeft vastgesteld.

De Omgevingsvisie spreekt zich uit over de strategische, integrale koers voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn, passend bij de identiteit en de (kern)waarden van de gemeente Veendam en rekening houdend met de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen. Ze is vastgesteld als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is een digitale visie waardoor de onderlinge dwarsverbanden goed in beeld gebracht kunnen worden, evenals de gebiedsindeling.

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Sorghvliet (vastgesteld d.d. 21 februari 2008) en heeft hierin de bestemming "woongebied" met als aanduiding "horeca t/m cat. 2.

3.6 Woonvisie Veendam 2019-2023

In de Woonvisie Veendam 2019-2023 (vastgesteld 30 september 2019) zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en aanpalende beleidsthema's vastgelegd.

De gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe regionale afspraken en gewijzigd rijksbeleid waren aanleiding voor de recente actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek 2017, Woningwet 2015, Wet Ruimtelijke Ordening, Prestatieladder RPWL Regio Oost-Groningen, Provinciale omgevingsverordening en Menukaart Oost-Groningen waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkings-huishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen. Met daarbij het behoud van de kernkwaliteiten: "Stedelijk wonen, "Betaalbaar wonen en "Rust, natuur en ruimte".

Uit het woningmarktonderzoek blijkt voor de komende jaren behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen in zowel stedelijke als groen stedelijke woonmilieus.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van tevreden bewoners leidend en worden het blauwe en groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad, zowel voor groene en blauwe, als voor stedelijke woonmilieus.

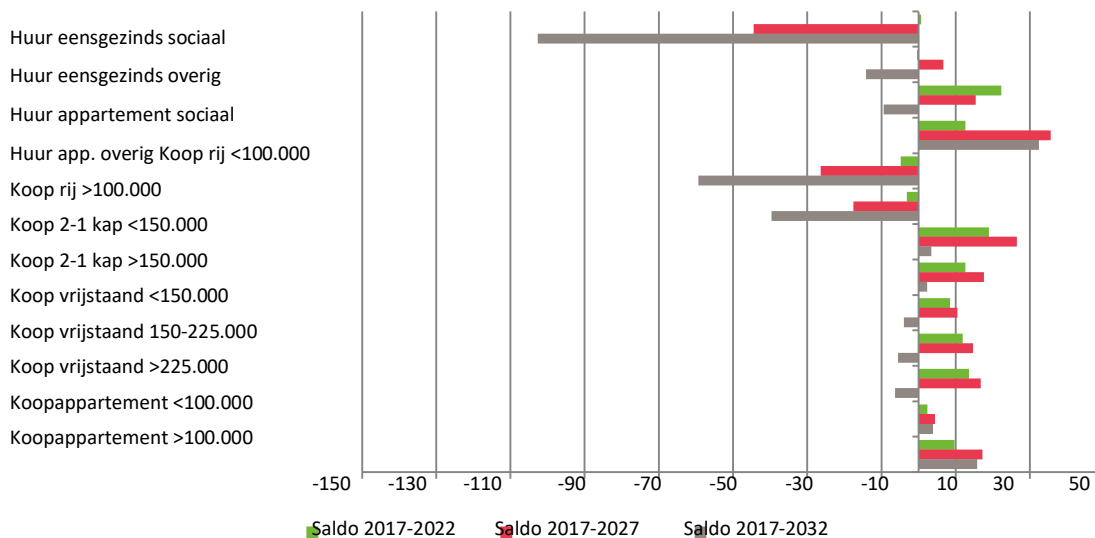
Vanuit de woonvisie is het volgend van belang voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beperkte groei woningbehoefte en te bouwen woningen

We spelen in op een beperkte groei van het aantal inwoners. Dat doen we door te zorgen voor een voldoende groot en gevarieerd woningaanbod en woonmilieus die onderscheidend zijn. Daarmee komen we naar onze mening tegemoet aan de wensen van huidige en toekomstige Veendammers.

Woonwensen, de kwalitatieve woningbehoefte (koopsegment)

De gemeente voorziet tot 2037 een toename van de 75+ huishoudens en wil daarnaast ook voor starters (jonge huishoudens) voldoende woonruimte bieden met de ontwikkeling van genoemde herbestemming wordt daarop ingespeeld. Zie onderstaande ontwikkeling woning behoefte.



Figuur 3.2: Gemeente Veendam. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte 2017-2032
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Veendam, 2017

Woningbouw

Groei biedt kansen om nieuwe woonmilieus toe te voegen aan de bestaande stad. Hierbij is speciale aandacht voor transformatie van bestaande panden (winkels / horeca / kantoren). Zo zal een deel van de opgave worden gerealiseerd door transformatie van bestaande gebouwen. Hoe groot dit deel zal zijn is nu nog onbekend.

Leefbaarheid, toekomstbestendig

De gemeente wil de bestaande stad flexibeler benutten. Het tegengaan van structureel leegstaande panden, en door deze om te bouwen naar woningen mogelijk te maken. Ook kan het gaan om tijdelijk gebruik van panden in de stad. De gemeente stelt zich daarbij op als faciliterende overheid.

Duurzaamheid:

De gemeente zet in op multifunctioneel gebruik van gebouwen en faciliteren transformatie of herbestemming van panden

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling en transformatie van dit gebouw naar een woongebouw is niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie en voorziet tevens in een behoefte voor Veendam.

3.7

Cultuurhistorisch beleid

Paragraaf vervallen, zie 4.10 (Archeologie en cultuurhistorie) en het Rijksbeleid met betrekking tot dorps- en stadsgezichten

3.8 **Nota Bodembeheer gemeente Veendam**

De Nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Veendam met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Veendam heeft voor gebied-specifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Veendam heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebied-specifiek beleid houdt in dat binnen woonwijken alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) mag worden toegepast. Het is de beleidsvrijheid van de gemeente om te bepalen welk toetsingskader hierbij gehanteerd wordt. Aangesloten wordt bij het toetsingskader dat in deze bodembeheernota is opgenomen.

3.9 **Mobiliteitsplan 2022-2030 (Verkeer- en vervoersbeleid)**

Met Mobiliteitsplan gemeente Veendam (2006) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Veendam in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik.

Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf-toegangswegen (verblijfsgebied). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

Aangaande het aspect parkeren volgt de gemeente Veendam de parkeerkencijfers zoals vastgelegd in CROW publicatie 381 "Toekomst bestendig parkeren". De gemeente Veendam houdt als parkeerkencijfer het gemiddelde van het in de CROW publicatie aangegeven minimum en maximum aan. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt in een aantal gebieden te weten centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Daarbij valt de gemeente Veendam in de categorie 'matig stedelijk'. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

3.10 **Groenbeleid**

In het plangebied zelf is, ten behoeve van de herbestemming, geen sprake van de kap van bomen of uitdunnen van bestaande groene frame.

3.11 **Welstands- en reclamenota Veendam**

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 met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De 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 er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt dat

bij strijdigheid tussen de wel- standscriteria en de bestemmingsplanregels de laatste leidend zijn.

Op basis van 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.

Aangezien de uiterlijke vorm niet zal worden gewijzigd past dit voornemen in het toepasselijke welstandscriteria.

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieu- en omgevingskaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water).

4.2 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd.

Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Vanwege de toename van het aantal wooneenheden in een bestaand bouwwerk en een vergroting van het verharde deel op de kavel is een watertoets uitgevoerd.

Onderzoek

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor voorliggend plan is op 27 juni 2023 een watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure "geen belang" is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf (bijlage 3).

4.3 Verkeer en parkeren

Het Boven Oosterdiep is een erftoegangsweg. Het plangebied is hiermee voldoende ontsloten. Tevens zal de beperkte toename van verkeer door het toestaan van 1 extra woningen niet leiden tot verkeersoverlast.

Wat betreft parkeerruimte valt het plangebied in het gebied "schil centrum". Op basis van de parkeerkencijfers voor de functie "wonen" wordt het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de beide woningen becijferd op 2 parkeerplaatsen. Daarvoor is voldoende ruimte op eigen terrein. Daarnaast zijn er extra parkeerplaatsen die door de naastgelegen horecaonderneming (pizzeria – afspraken hierover zijn inmiddels gemaakt) zal worden gebruikt voor parkeerplaatsen hetgeen voor minder verkeersoverlast aan de Boven Oosterdiep zal zorgen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Het plangebied betreft een 'gemengd gebied'. Nabij het plangebied zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, infrastructuur en woningen aanwezig. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan voor het voorliggende bestemmingsplan worden uitgegaan van een correctiefactor van één categorie naar beneden. De aan te houden richtafstand is dus één stap kleiner.

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied.

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

- Detailhandel op ca 80 meter aan de noordzijde;
- Een 'groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen' op het ca. 50 meter aan de noordzijde.
- Bedrijventerrein op ca. 75 meter vanaf de voorzijde van het perceel, waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan.
- Bedrijventerrein op ca. 100 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 woningen. In de omgeving is sprake van een menging van functies. De groothandel die 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 100 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.

4.5

Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan

De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Industrielawaai, voor zover dit betrekking heeft op "gezoneerde industrieterreinen"
- Wegverkeerslawaai:
 - * bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen)
 - * aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen)
- Spoorweglawaai:
 - * bouwen van woningen langs spoorwegen;
 - * aanleg /wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet). In voorliggend geval zijn de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

In voorliggend geval zijn de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

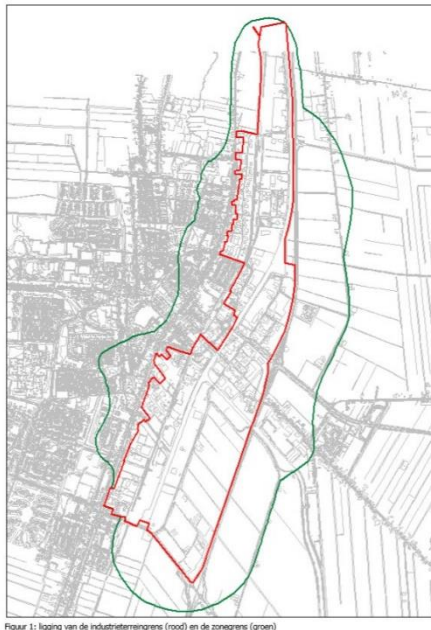
Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan Boven Oosterdiep 111. Ter plaatse mag op dit moment 50 km/uur worden gereden en derhalve een geluidszone van 200 meter heeft.

Woningen die in deze zone worden gebouwd moeten worden getoetst in het kader van de wet Geluidhinder. Binnen de planperiode van het onlangs vastgestelde nieuwe Mobiliteitsplan Veendam 2022-2030 zal voor dit wegvak een snelheidslimiet van 30 km/u ingesteld worden.

Industrielawaai

In 1991 is bij Koninklijk besluit, nummer 91.011308, voor Veendam ten gevolge van het industriegebruik 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 zonegrens (groen)

Figuur 4.1: 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.

Woningen vallen onder geluidgevoelige objecten. Aangezien er geluidgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd, moet nader worden ingegaan op het onderdeel geluid.

Nader onderzoek zal moeten aantonen of met de bestaande constructie voldoende geluidwerend is en, wanneer dit niet het geval is, welke voorziening noodzakelijk zijn om dit te verbeteren.

De geluidwerendheid van de gevel dient te worden getoetst aan artikel 76 Wgh

4.5.1 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woningen.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is behandeld.

4.7 Externe veiligheid

Zie bijlage 1

4.7.1 Hoogspanningsleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooral nog geldt dat:

- Voor woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De waarden liggen in Sorghvliet ver onder de grenswaarden en de luchtkwaliteit is dan ook goed te noemen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van minder dan $18 \mu g/m^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $11 \mu g/m^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

4.9

Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een wijzigingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Dit is uitgewerkt in de handreiking Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen van Bodem.

De handreiking raad aan bij de beoordeling van bodemkwaliteit in een bestemmingsplan niet alleen te kijken naar de kwaliteit van de bodem, maar in de afweging de huidige functie, de toekomstige functie en de financiële haalbaarheid van een plan te beoordelen.

Het project voorziet in de transformatie van een horecagebouw naar een woongebouw binnen de bestaande contouren van het gebouw.

Uit de beoordeling (zaaknummer Z2022-007626, d.d. 26 september 2022) van de Omgevingsdienst Groningen van eerdere versie van dit wijzigingsplan blijkt dat een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Dit aanvullend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

4.10

Archeologie en cultuurhistorie

Op 22 september 2014 heeft de gemeente Veendam de Beleidsnota Archeologie en Cultuurhistorie vastgesteld. In 2022 is de Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie Veendam geactualiseerd.

In de Beleidsnota Archeologie en Cultuurhistorie is verwoord hoe de gemeente Veendam omgaat met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. In de nota komen de volgende zaken aan de orde: wettelijke en beleidsmatige kaders, landschaps- en bewoningsgeschiedenis, archeologische waarden en verwachtingen, archeologie en cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, het archeologiebeleid van de gemeente Veendam, bevoegdheden van de verschillende overheden en bestemmingsplanregels. De nota dient als onderbouwing van de Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie.

De 'Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie' geeft een overzicht van de bekende en te verwachten archeologische waarden, en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke terreinen en elementen. Deze waarden zijn gekoppeld aan bestemmingsplanregels. De beleidskaart kent qua archeologie ook 'witte' gebieden: gebieden met een dermate geringe kans op (gave) archeologische resten dat ruimtelijke ingrepen in deze gebieden zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd.

De kaart voor archeologie en cultuurhistorie is geactualiseerd. Door nieuwe inzichten, aangeleverde documentatie en de resultaten van in de tussentijd uitgevoerde archeologische onderzoeken op de beleidskaart te verwerken, is een actuele beleidskaart beschikbaar.



Figuur 4.2: Uitsnede Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie 2016 – (pijl en cirkel adres: Boven Oosterdiep 111)

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.

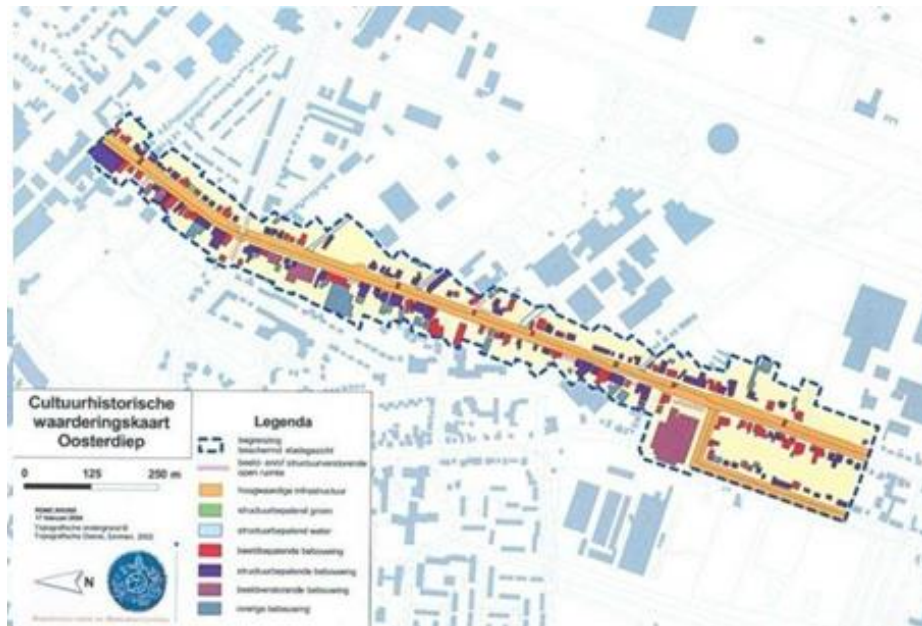
De afwijking van het bestemmingsplan betreft een wijziging van het gebruik van reeds bestaande gebouwen, waarbij 1 woning worden toegestaan. Deze afwijking van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de ondergrond en eventuele archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek ten behoeve van 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.

4.10.1 Beschermd stadsgezicht

Het gebied Oosterdiep is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988. Het grootste deel van het beschermd stadsgesicht Oosterdiep is vastgelegd in de bestemmingsplannen Veendam Centrum (vigerend) en Wildervank. Het resterende gedeelte (van Julianalaan tot en met het Boven Dwarsdiep) is in het bestemmingsplan "Sorghvliet" opgenomen.

Het beschermd stadsgezicht wordt 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 bijgaande kaartje is de exacte begrenzing van het gebied aangegeven.



Figuur 4.3: Ligging en begrenzing Beschermd dorpsgezicht Oosterdiep

Het beschermd stadsgezicht 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.

Omdat er weinig tot geen werkzaamheden aan de gevels zullen plaatsvinden en zal het onderdeel "beschermd stadsgebied" geen belemmering voor uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

4.11 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij besluitvorming rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet in of nabij het NNN-natuurgebied. Tevens heeft de ontwikkeling van woningen geen significante milieueffecten op beschermde natuurgebieden op grotere afstand, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er is sprake van een herbestemming binnen de bestaande schil van het gebouw. De ingreep in de gevels hebben grotendeels betrekking op het renoveren/vervangen van beglazing in de bestaande kozijnen. Deze werkzaamheden hebben geen significante nadelige gevolgen van eventuele ecologische waarde. Ook worden geen bomen gekapt. Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.12 MER-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen), indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is het bestemmingsplan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

4.12.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze meldnotitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze meldnotitie.

Een meldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De meldnotitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze meldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De meldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen

zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen effecten op de archeologische waarden te verwachten	Gezien de transformatie van een bestaand gebouw, is geen onderzoek vereist
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Gezien de transformatie van een bestaand gebouw, zonder bodemingreep, geen onderzoek vereist.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Geen aanleiding om een quickscan ecologie uit te laten voeren
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten, met inachtneming van toepassing van maatregelen.	Gezien de geringe wijzigingen aan de voorgevel (oostgevel), isolatiebeglazing zal worden vervangen en er zal een nieuwe voordeur worden geplaatst met dubbele kierafdichting is het aannemelijk dat het plan voldoet, echter dit zal uit een geluidsmeting moeten blijken. Voldaan dient te worden aan de vereisten uit het Bouwbesluit. Nader onderzoek naar geluidwering van de gevels is nog niet uitgevoerd. Na verbouwwerkzaamheden blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners.
Bedrijven en milieuzonering	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van solitaire inrichten te verwachten	Gelet op de omliggende bedrijven en/of instellingen is gelet op afstandsnormen geen belemmering te verwachten en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Ten opzichte van de bestemde gebruiksfunctie is geen significatie verhoging van verkeersintensiteit te verwachten. De verkeersafwikkeling verloopt via de bestaande wegenstructuur en het parkeren van bewoners geschiedt op eigen terrein.	Het horecagebouw had ook een bepaalde parkeerbehoefte echter voorzag het terrein in beperkt aantal parkeerplaatsen. Bij de herbestemming naar wonen wordt op eigen terrein rondom het gebouw gebruikt gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen.
Water	Er zijn geen nadelige effecten op de waterbelangen te verwachten.	Gezien de transformatie van een bestaand gebouw is geen watertoets vereist

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Veendam met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Projectgegevens

Project : Herbestemming horecagebouw Boven Oosterdiep 111 te Veendam
Projectnummer : 2306-08WP
Versie : 08
Datum : Augustus 2024

Opdrachtgever

Vastgoedbeheer Noord Nederland BV
Borgercompagniestraat 64,
9611 KC Sappemeer

Bouwtechnisch adviesbureau Ton Blokzijl
Anton van Duinkerkenlaan 4
9405 AR Assen