

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitenwoel

Inhoud

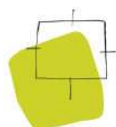
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

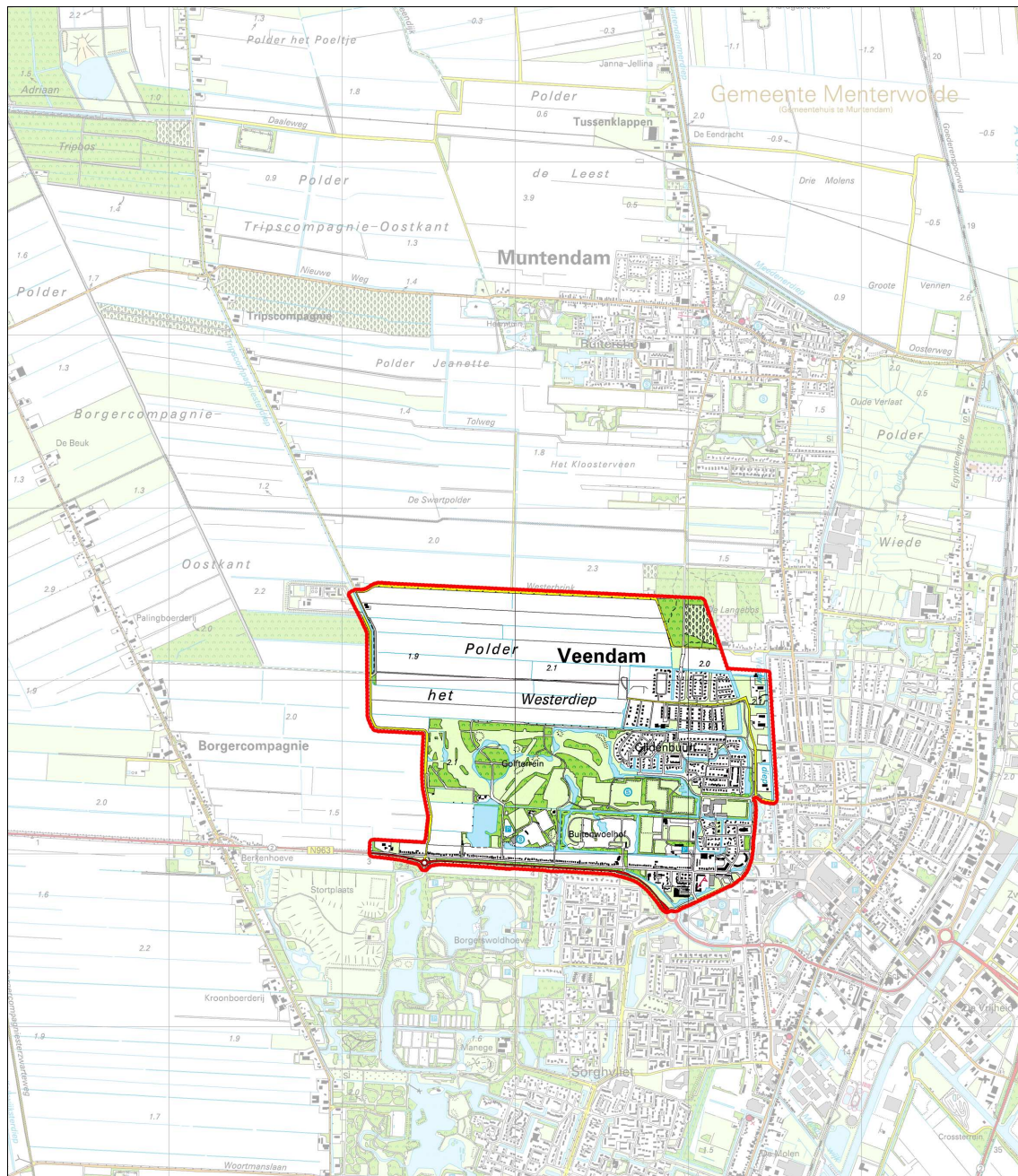
28 september 2009

Projectnummer 253.00.02.28.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Veendam, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidsinventarisatie	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke ordening	16
2.3.2	Wonen en voorzieningen	19
2.3.3	Verkeer	26
2.3.4	Economie	27
2.3.5	Bouwen	28
2.3.6	Beheer en milieu	29
2.4	Beleid waterschap	31
2.4.1	Notitie stedelijk waterbeheer	32
2.4.2	Waterbeheerplan 2003-2007	32
3	Historie	35
3.1	Ontstaansgeschiedenis	35
3.2	Bebouwingsgeschiedenis	36
4	Planbeschrijving	37
4.1	Ruimtelijke structuur	37
4.1.1	Functies	38
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	40
4.3	Ontwikkelingen	40
5	Randvoorwaarden	43
5.1	Wegverkeerslawaaï	43
5.2	Industrielawaai	43
5.3	Milieuzonering	44
5.4	Externe veiligheid	45
5.4.1	Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen voor het plangebied	45
5.4.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	45
5.4.3	Buisleidingen	46
5.5	Bodem	46
5.6	Water	50
5.6.1	Watertoets	52
5.7	Luchtkwaliteit	54
5.8	Ecologie	54
5.9	Archeologie	61
5.10	Nieuwe ontwikkelingen	62

6	Juridische vormgeving	63
6.1	Algemeen	63
6.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	63
6.3	Planvorm	64
6.4	Bestemmingen en afweging van belangen	64
6.5	Handhaving	66
7	Economische uitvoerbaarheid	69
8	Overleg en inspraak	71
8.1	Overleg	71
8.2	Inspraak	74

Bijlagen

Inleiding



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

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

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

Het plangebied omvat de wijk Buitenwoel. Het plangebied kent een logische begrenzing. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Westerbrink. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het Beneden Westerdiep en de Buitenwoellaan. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Sorghvlietlaan-Aquaplein en Veendammerweg en de westelijke plangrens wordt gevormd door de Nedmagweg. Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar het overzichtskaartje.

BEGRENZING PLANGEBIED

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

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLANNEN

Naam bestemmingsplan	Goedkeuring Gedeputeerde Staten	Herziening c.q. aanvulling
Sorghvliet I (noord)	25-08-1970	1977*
Centrum West	27-08-2001	
Buitenwoel (globaal plan)	18-01-1977	
Uitwerkingsplan Rijksscholengemeenschap	10-08-1982	
Bestemmingsplan Rijksscholengemeenschap	10-08-1982	
Uitwerkingsplan Gildenbuurt, 1e herz.	26-09-1986	
Bestemmingsplan Gildenbuurt, 1e herz.	03-11-1987	
Buitenwoel Gildenbuurt fase 3	13-02-1997	
Buitenwoel herziening Golfiaan	06-02-1997	
Buitenwoel uitwerkingsplan Golfiaan	06-02-1997	
Buitenwoel uitw. Golfiaan - Omgeving School	25-09-1998	
Buitenwoel uitw. Golfiaan 1b	06-11-2001	
Buitenwoel uitw. Golfiaan 1c	13-07-2006	
Buitenwoel Golfiaan, fase 2	04-07-2007	
Verbindingsweg. t.b.v. boorlokatie	10-11-1981	
Korteleegte	31-07-1984	
Plan Buitengebied	17-01-1989	
Plan Buitengebied, herziening 1997	16-02-1999	
Plan Buitengebied, herziening 2004	25-04-2006	
Plan Buitenwoel Zuid/Zilverpark	12-02-1992	

Naam bestemmingsplan [□]	Goedkeuring Gedeputeerde Staten [□]	Herziening c.q. aanvulling [□]
Stadion De Langeleegte [□]	26-07-2000 [□]	
Groen- en Golfgebied Buitenwoel [□]	01-03-2005 [□]	

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

PLANSYSTEMATIEK

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de in de verbeelding aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de historie van Buitenwoel toegelicht en in hoofdstuk 4 worden de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen toegelicht. De uitvoerbaarheidsaspecten, zoals geluid, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 5 aan bod. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Beleidsinventarisatie



2.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan II

Het Provinciaal Omgevingsplan II is vastgesteld door Provinciale Staten op 5 juli 2006. Het Provinciaal Omgevingsplan II betreft een beperkte herziening van het Provinciaal Omgevingsplan uit december 2000. Een integrale herziening van het Provinciaal Omgevingsplan is in voorbereiding: het ontwerp van het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 is tezamen met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 ter inzage gelegd.

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

De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: 'voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikke-

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

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

STEDELIJKE CENTRA

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

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

ECONOMISCHE KERNZONE

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

KWALITEIT BEBOUWD
GEBIED

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

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

OPENBAAR VERVOER

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

Nota Bouwen en Wonen 2005-2008

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

KWALITATIEF

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

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

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

KWANTITATIEF

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

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

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

Agenda voor de Veenkoloniën

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

De Agenda voor de Veenkoloniën is geen blauwdruk, geen gedetailleerd ruimtelijk plan. Het doel is om een gemeenschappelijke basis te hebben om gemo-

tiveerd concrete projecten te kunnen voorstellen voor uitvoering. Daarnaast is het doel een samenhangende visie op hoofdlijnen te hebben als basis voor meer uitgewerkte plannen, bijvoorbeeld structuurvisies of sectorale plannen voor de landbouw, recreatie en toerisme et cetera.

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

WONEN

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

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

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

CULTUURHISTORIE

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

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

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

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Ruimtelijke ordening

Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Veendam

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

De route Sorghvlietlaan-Buitenwoellaan wordt in de nota aangeduid als 'parkweg'. Als kenmerk wordt genoemd de royale begeleiding met groen; het landschap dringt via de weg de bebouwing binnen. Omgekeerd betekent dat ook dat de 'parkweg' een landschappelijke beëindiging krijgt: het zeilmeer bij Langebosch in het zuiden en een te ontwerpen thema in het noorden.

In de praktijk blijkt het groen van de 'parkweg' vaak niet tot verbinding aanleiding te geven, maar tot een versterking van het autonome karakter van de weg. Juist aan de dwarsverbindingen dient dan ook goed vorm te worden gegeven. Incidentele, vrijstaande bebouwing kan een goede ondersteuning van het parkwegkarakter zijn.

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

Van Turfstad naar Durfstad

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

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

- 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.

Structuurschets

De gemeente Veendam is bezig met het opstellen van een structuurvisie. Vooruitlopend hierop is door het college een structuurschets vastgesteld (2007). Deze heeft nog geen formele status. De structuurschets doet wel dienst als intern toetsingskader.

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

Voor het plangebied is als visie naar 2020 opgenomen:

- de uitbreidingslocatie Golflaan fase 2 als hoogwaardig woonmilieu;
- instandhouding en/of versterking van bestaande groenstructuren langs de Langeleegte en Buitenwoellaan;
- opwaardering westelijke entree;
- versterking westrand;
- schoolcampus.

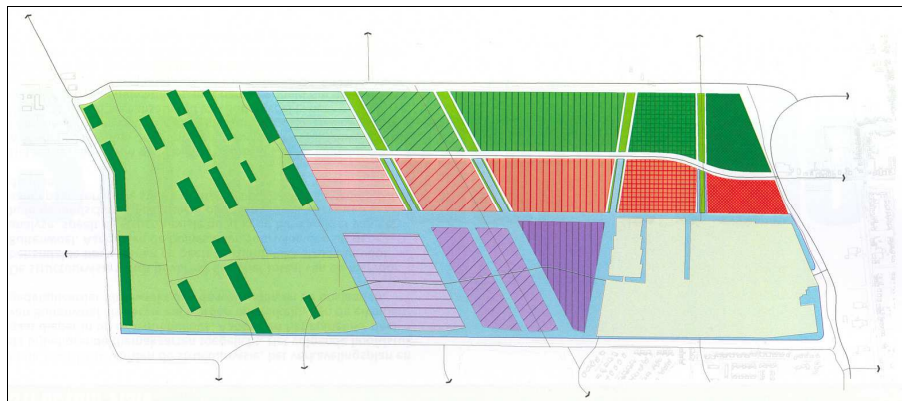
De in onderhavig bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen zijn in de structuurschets opgenomen.

Structuurvisie Buitenwoel - Veendam

Ten behoeve van de uitbreidingen van de woonbuurt Golflaan en de golfbaan De Compagnie is door KuiperCompagnons een integrale structuurvisie (maart 2003) opgesteld voor het gebied Buitenwoel. In deze structuurvisie wordt een aanzet gegeven voor de ruimtelijke structuur van de nieuwe woonwijk.

Op basis van een analyse van het landschap en de cultuurhistorie is het gebied Buitenwoel, afgezien van de reeds bestaande woonbuurten, opgedeeld in drie horizontaal gelegen zones. Op deze wijze wordt aangesloten op het bestaande

verkavelingspatroon. De verticale structuren parallel aan de Tripscompagnie en de Borgercompagnie delen de zones op in buurten.



Structuurvisie ruimtelijk concept

Het deelgebied Buitenwoel-Golflaan 2e fase, welke in dit bestemmingsplan is opgenomen, heeft het woonmilieu 'eilanden' gekregen. Op bovenstaande schets is dit deelgebied paars aangeduid.

Thema voor dit woonmilieu zijn de historische ontginningskanalen, de waterplassen en de vaarten.

Voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor het langzaam verkeer worden verschillende routes gerealiseerd om te voorkomen dat Buitenwoel een geïsoleerde woonwijk wordt. Net als in de eerste fase van Buitenwoel, zullen ook de volgende fasen volledig bestaan uit woonfuncties.

COMMENTAAR PROVINCIE

De Structuurvisie Buitenwoel is gepresenteerd aan de Commissie Bestemmingsplannen van de provincie Groningen.

De commissie kan zich vinden in de visie voor het gebied. De vroegtijdige betrokkenheid van het waterschap en de wijze waarop het waterbelang en de gevolgen van de bodemdaling in de visie zijn meegenomen, worden zeer gewaardeerd.

Op het punt van de verkeersontsluiting en de inrichting van het tussengebied wordt verzocht om verdere uitwerking. Voor het grootste deel van de te bouwen woningen in Buitenwoel dienen afspraken te worden gemaakt voor de periode na 2006. De afspraken zijn thans vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen de gemeente en de provincie.

Notitie Hoogbouw

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

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

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

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

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

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

2.3.2

Wonen en voorzieningen

Woonbeleidsplan 2007-2014

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

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

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

PRIORITEIT VAN KWANTITEIT NAAR KWALITEIT

PRIORITEREN OM GROEI TE
REALISEREN

Door middel van extra investeringen in de kwaliteit van het wonen (investeren in leefbaarheid, welzijns- en zorgvoorzieningen die het zelfstandig wonen bevorderen, een kwalitatief beter bij de vraag aansluitend aanbod) in combinatie met een effectievere citymarketingstrategie wil de gemeente de komende jaren (tot 2010) meer inwoners aan zich binden en concurrerend blijven ten opzichte van de omgeving. Het leefbaar houden/maken van bestaande wijken vormt hiervoor een voorwaarde. De gemeente gaat - mede op aandringen van de marktpartijen - een sterkere regie voeren over de woningbouwprogrammering. Dit betekent dat de gemeente het instrumentarium om sterker te gaan sturen op contingenten gaat toepassen. De nu aanwezige woningmarktgegevens worden betrokken bij de programmering voor de periode tot 2010.

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

LEEFBAARHEID CENTRAAL
IN WIJKAANPAK

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

STARTERS MEER MOGE-
LIJKHEDEN OP DE WO-
NINGMARKT BIEDEN

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

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

Uit het onderzoek wonen en leefbaarheid komt duidelijk naar voren dat er geen urgente vraag, maar wel een omvangrijke wensvraag is naar seniorenwoningen. De vraag naar seniorenwoningen betreft verder niet alleen appartementen, maar ook grondgebonden woningen. Het gemeentelijk beleid om de ouderen en kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen wijk te laten wonen zal de komende jaren verder vorm gaan krijgen. Hiervoor wordt conform de gemeentelijke nota Wonen met zorg uit 2004 een woon-, zorg- en welzijnsinfrastructuur in de aangewezen woon-zorgzones in Sorghvliet, Noord en Wildervank gerealiseerd. Over de concretisering hiervan gaat de gemeente afspraken maken met de betrokken partijen.

SENIOREN EN KWETSBAAR
GROEPEN NAAR WENS
LATEN WONEN

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

MEER AANDACHT VOOR
DUURZAAMHEID

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

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

Bestuursovereenkomst woningbouw- en transformatieopgave 2002-2010

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

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

- De gemeente krijgt de ruimte om in de periode 2005 tot en met 2010 gemiddeld 150 woningen per jaar te bouwen. Voor deze periode betekent dat een nieuwbouwproductie van 900 woningen. Onder de nieuw-

bouw valt zowel vervangende nieuwbouw voor sloop als de uitbreiding van de woningvoorraad.

- De provincie kent de gemeente een extra contingent van 292 woningen toe.
- De provincie gaat akkoord met een reservecapaciteit in bestemmingsplannen van 330 woningen. Dit betekent dat de gewenste totale nieuwbouwcapaciteit in bestemmingsplannen 1230 woningen bedraagt.
- De gemeente trekt een nieuwbouwcapaciteit van 420 in vigerende bestemmingsplannen in door middel van planherziening. In het kader van het project actualiseren en bundeling bestemmingsplannen zal deze afspraak worden geconcretiseerd. Concreet gaat het om de hierna genoemde capaciteit.

Tabel 2 Slapende nieuwbouwcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen

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

De vigerende restcapaciteit in bestemmingsplannen bedroeg per 1 januari 2005 in totaal 898 woningen. Na aftrek van de in te trekken woningen resteert daarvan een capaciteit van 478 woningen.

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

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

Het plan Buitenwoel-Golflaan fase 2 omvat in totaal 342 woningen. Op grond van het bestemmingsplan Buitenwoel-Golflaan fase 2 kunnen 47 woningen bij recht op het zuidelijke deel van Eiland 1 en 31 woningen op het zuidelijke deel van Eiland 3 worden gerealiseerd. De genoemde 78 woningen vallen op de gemeentelijke Planningslijst woningbouw 2005 t/m 2010, die is opgesteld ter uitwerking van de bestuursovereenkomst, onder de categorie 'bouwcapaciteit met direct bouwrecht'.

Op grond van de bestuursovereenkomst kunnen de overige 264 woningen van het plan Buitenwoel-Golflaan fase 2 niet bij recht worden gebouwd. Op de Planningslijst woningbouw 2005 t/m 2010 is een verdeling van de op basis van de bestuursovereenkomst aanwezige reservecapaciteit opgenomen tot en met 2010. Deze reservecapaciteit is door de gemeente toegekend aan verschillende bouwlocaties en is bedoeld om de woningbouwproductie op peil te houden. Het is een voorbeslag op contingenten na 2010. Er is voor Buitenwoel nog een reservecapaciteit toegekend voor circa 110 woningen. Dat kunnen er meer of minder worden, afhankelijk van ontwikkelingen in andere plangebieden. Voor het resterende deel van het plangebied Buitenwoel-Golflaan fase 2 waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen contingenten beschikbaar voor de periode tot en met 2010.

Door het vrijspelen van 15 contingenten, afkomstig van het plan Golfkop, gelegen op de hoek Golflaan-Buitenwoellaan (toegekend direct bouwrecht wordt in dit bestemmingsplan omgezet in indirect bouwrecht) en het toekennen van drie contingenten uit de knelpuntenpot zijn thans 18 contingenten beschikbaar om in dit plan de oostelijke bebouwingsrand op het noordelijke deel van Eiland 1 uitvoerbaar te maken.

Meerjarenontwikkelingsplan ISV 2005-2009

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

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

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

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

Wonen met Zorg

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

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

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

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

Nota speelruimtebeleid

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

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

Wijkagenda Buitenwoel

In het kader van wijkgericht werken is de wijkagenda Buitenwoel opgesteld. Wijkgericht werken is een manier van werken die gericht is op de samenhang in de wijk. Gezien de veranderende samenleving, waarin ouderen, maar ook andere - kwetsbare - groepen langer deelnemen aan het sociale leven en langer zelfstandig (moeten) blijven wonen, worden andere eisen gesteld aan wonen, welzijn en zorg. Diensten moeten meer en meer dichtbij huis worden aangeboden en wijken moeten hierop zijn ingericht. De gemeente is van mening dat het betrekken van de burger noodzaak is om te weten wat er in een wijk nodig is, zodat de bewoners ervan een optimaal leefklimaat kan worden geboden. Hiertoe moeten sociale, fysieke en economische maatregelen op elkaar worden afgestemd. In 2004 is daarom de nota Wijkgericht Werken in de gemeente Veendam vastgesteld.

Als aandachtspunten zijn in de wijkagenda opgenomen:

- ruimte voor de jeugd;
- huisvesting OBS de Braskörf en kinderopvang/buitenschoolse opvang;
- haal- en brengroutes van en naar school;
- meer parkeerruimte in nieuwe wijk en onveilige parkeersituaties;
- onderhoud openbare ruimte;

- bewonersparticipatie.

2.3.3

V e r k e e r

Mobiliteitsplan 2006-2020

In het rapport Mobiliteitsplan gemeente Veendam, Beleids- en uitvoeringsprogramma 2006-2020 (3 juli 2006) wordt zowel een actueel en toekomstgericht verkeer- en vervoersbeleid geformuleerd als een concrete doorvertaling daarvan naar een maatregelenprogramma voor de jaren 2006-2020 gemaakt. In dat maatregelenprogramma staan die maatregelen die de komende jaren stapsgewijs leiden tot realisatie van de wensbeelden voor de wegenstructuur, fietsnetwerk, openbaar vervoernetwerk en parkeren. Het gaat er daarbij om de knelpunten van de huidige situatie op te lossen en antwoord te geven op de zich aandienende problemen in de toekomst inclusief een herijking van plannen uit het vorige Mobiliteitsplan (1996). Hiervoor is een diversiteit aan projecten noodzakelijk. Deze zijn zowel naar aard als omvang verschillend.

Ruwweg is er in de maatregelen de volgende indeling te maken:

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

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

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

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

In het Mobiliteitsplan staat vermeld dat de treinverbinding een grote kwaliteitssprong kan betekenen van het openbaar vervoer, waardoor ook forenzen eerder gebruikmaken van het openbaar vervoer, mits met een hoge frequentie wordt gereden en een korte halteafstand wordt gerealiseerd.

2.3.4

E c o n o m i e

Distributie Planologisch Onderzoek

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

Binnen het detailhandelsaanbod worden onderscheiden recreatief winkelen, dagelijkse boodschappen en perifere detailhandel. Het recreatieve winkelen, bevindt zich in het centrum. De omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum is in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang en steden in de regio gemiddeld tot ruim.

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

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

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

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

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

Het verdient aanbeveling in de toekomst uit te gaan van een winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen, bestaande uit drie min of meer volwaardige

DAGELIJKE
VOORZIENINGEN

wijkcentra: centrum, noord (Autorama) en zuid (Sorghvliet) en een buurtwinkelcentrum in Wildervank.

Gelet op de ligging nabij het centrum en Autorama en de omvang van de wijk, is het vestigen van een zelfstandige winkelfunctie voor dagelijkse boodschappen in Buitenwoel niet aan de orde.

PERIFERE DETAILHANDEL

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

Nota Integraal Horecabeleid

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

Voor het plangebied geldt een conserverend beleid; dit betekent dat geen nieuwe horecabedrijven mogen worden gevestigd, behoudens als nevenfunctie bij sport en/of recreatie. Dit betekent dat op de huidige horeca-inrichtinglocaties hetzelfde type of een lichtere categorie horeca-inrichting wordt toegestaan.

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

2.3.5

Bouwen

Welstandsbeleidsnota

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

Bij de ruimtelijke toetsing van bouw aanvragen 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 welstandscriteria 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.

2.3.6

Beheer en milieu

Waterplan Veendam

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

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

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

Het Waterplan Veendam hanteert vier sporen:

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

1. Lang vasthouden, langzaam afvoeren;

Het zo lang mogelijk vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied is mogelijk door het waterpeil meer 'natuurlijk' te laten fluctueren, hierdoor hoeft minder water van elders te worden ingelaten. De marges om het water-

peil te laten fluctueren, zijn echter klein: een te hoog waterpeil kan leiden tot grondwateroverlast. Een te laag peil is niet goed voor het groen in het stedelijk gebied.

Geanticipeerd moet worden op de te verwachten bodemdaling als gevolg van de zoutwinning. Het uitgangspunt is hierbij een robuust watersysteem. Teveel ingrijpen en te kleine peilgebieden moeten worden voorkomen, omdat deze de inspanningen voor het in stand houden van het systeem verhogen en dat gaat ten koste van de duurzaamheid. Een robuust watersysteem wordt gecreëerd door de peilgebieden van het oppervlaktewater min of meer evenwijdig aan de bodemdalingslijnen te laten lopen.

2. Schoonhouden, schoonmaken;

Vermenging van schoon regenwater en afvalwater moet worden voorkomen. Door minder regenwater naar het gemengde riool af te voeren nemen de overstorten uit het rioolstelsel af.

Tegelijkertijd wordt een traject ontwikkeld om de verontreiniging door diffuse bronnen terug te dringen.

3. Zichtbaar en aantrekkelijk;

Gezocht wordt naar een invalshoek die de belevings- en natuurwaarde van water versterkt. De cultuurhistorische en ecologische waarde van het Veenhamse watersysteem kan verder worden versterkt.

4. Waterlijke ordening.

Op basis van de kwaliteit en het gebruik van het oppervlaktewater zijn reeds noord-zuidgerichte scheidingslijnen tussen schone en vervuilde waterstromen en schone en vervuilende activiteiten geïnitieerd. Ontwikkelingen houden rekening met deze indeling.

De bodemdaling, afvoerrichting van het water en de kwaliteit hiervan in het gebied ten westen van Veendam bieden goede kansen voor natuurontwikkelingen, eventueel gecombineerd met recreatie. Een andere mogelijkheid is extensief gebruik (bijvoorbeeld een golfterrein).

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

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

Groenkwaliteitsplan

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Als toetsingskader is het Groenkwali-teitsplan (2003) opgesteld. Per wijk worden de kenmerken genoemd en worden aanbevelingen gedaan voor elk gebied. Dit plan vormt de basis voor:

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

Daarnaast is het van belang om het groene image van Parkstad Veendam vast te leggen door middel van sfeerbeelden. Met een visie op de groene hoofd-structuur kan de gemeente vanuit die optiek de ruimtelijke ontwikkelingen richting geven en toetsen. Hierbij vormen de ruimtelijke structuur, de recrea-tieve en ecologische waarden de peilers van het Groenkwali-teitsplan.

De waardevolle kenmerken en kwaliteiten van het groen zijn per deelgebied omschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen karakter/identiteit, eco-logie/natuur en gebruikswaarde van het groen. Tevens zijn per deelgebied aan-dachtspunten aangegeven.

Bodembeleidsplan

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

Het uitgangspunt van het bodembeleid is het streven naar een duurzaam bo-demgebruik waarbij de kwaliteit van de bodem is afgestemd op de (toekomstige) functie. Dit duurzame bodemgebruik moet tot stand komen door te voorkomen dat nieuwe verontreinigingen ontstaan (bodembescherming), histo-rische verontreinigingen te saneren (bodemsanering) en verantwoord om te gaan met licht verontreinigde grond (bodembeheer).

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

2.4

Beleid waterschap

Op 1 januari 2000 is het Waterschap Hunze en Aa's ontstaan uit een samenvoe-ging van meerdere kleinere waterschappen. De gemeente Veendam ligt cen-traal in het nieuwe beheersgebied.

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

2.4.1

Notitie stedelijk waterbeheer

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

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

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

2.4.2

Waterbeheerplan 2003-2007

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

Mede gezien de samenloop met het nieuwe stroomgebiedbeheerplan Nedereems en de nieuwe Provinciale Omgevingsplannen Drenthe en Groningen is besloten voor de periode van 2010 tot en met 2015 een nieuw beheerplan op te stellen. Het ontwerp van het waterbeheerplan 2010-2015 is reeds vastgesteld.

Dit ontwerp van het waterbeheerplan 2010-2015 bevat voor dit bestemmingsplan geen wijzigingen ten opzichte van het nog vigerende waterbeheerplan.

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

Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in districten, waarvoor afzonderlijke perspectieven zijn opgesteld. Het plangebied is gelegen in het district Zuidoost. Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van het district en maakt deel uit van het watersysteem Veenkoloniën.

In het watersysteem Veenkoloniën komen voornamelijk veengronden en moerige gronden voor. Het veen is in het verleden bijna helemaal afgegraven en geoxideerd, waardoor er zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn het intensieve wijkenstelsel en de lintbebouwing.

Er komt in het veenkoloniale gebied vrijwel geen kwel vanuit het diepe grondwater voor. Het gebied is overwegend een inzijgsgebied. Het A.G. Wildervanckanaal en het Pekelder Hoofddiep voeren het water af van de Veenkoloniën. Wateraanvoer vindt plaats via het A.G. Wildervanckkanaal.

Historie 3

3.1

Ontstaansgeschiedenis

Veendam en Wildervank zijn van oorsprong Veenkoloniale nederzettingen, die in de zeventiende eeuw zijn ontstaan. Vanaf 1647 en de daaropvolgende jaren werd in aansluiting op het Muntendammerdiep en Meedenerdiep een kanalenstelsel gegraven om de venen ten zuiden van Muntendam te ontginnen. Door aan weerszijden van het veenriviervtje de Oude Ae een kanaal te graven, ontstond de voor Veendam kenmerkende trechtervormige structuur.

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

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

3.2

Bebouwingsgeschiedenis

Afwijkend van de Veenkoloniale opzet en de kanalenstructuur werd in eerste instantie de wijk Sorghvliet, vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw, aan de westkant van Veendam ontwikkeld. Naderhand is in de jaren tachtig gestart met de bouw van de wijk Buitenwoel aan de noordwestzijde. Aan de Raadsgildenlaan is het hoofdgebouw van scholengemeenschap Winkler Prins gerealiseerd.

Buitenwoel is in ontwikkeling en bestaat op dit moment uit de buurten Silverpark, Gildenbuurt en Golflaan. In de nieuwe opzet van wijkgericht werken wordt tevens de buurt Langeleegte gerekend tot Buitenwoel.

De Langeleegte ligt aan de zuidzijde van de wijk en kent vooral oudere woonbebouwing. In het verlengde van de Kerkstraat werden hier in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw een serie burgerwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd.

Op de hoek met de Korte Leegte liggen een projectmatig opgezet buurtje en de Parkflat.

Het Silverpark, afgerond in de jaren negentig van de vorige eeuw, ligt tussen Langeleegte, het voetbalstadion van BV Veendam en de Scholengemeenschap Winkler Prins. Aan de Steenstraat staan een aantal seniorenhuurwoningen, terwijl de rest van de buurt bestaat uit koopwoningen.

De Gildenbuurt, ten noorden van het Silverpark, omvat een mix van huur- en koopwoningen en is het oudste deel van Buitenwoel.

De buurt Golflaan ligt ten noorden van de Gildenbuurt en bestaat uit koopwoningen (projectmatig en vrije kavels). Fase 1 van deze nieuwbouw verkeert in de afrondende fase. Voor fase 2, welke betrekking heeft op het gebied tussen fase 1, de golfbaan en een toekomstige uitbreiding langs de Westerbrink, is recent het bestemmingsplan Buitenwoel - Golflaan fase 2 vastgesteld. Thans is men bezig met het woonrijp maken van een deel van dit gebied.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied bebouwing voor de begraafplaats en de diverse sport- en recreatievoorzieningen.

Planbeschrijving



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

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

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

INLEIDING

4.1

Ruimtelijke structuur

Afgezien van de lintbebouwing langs de Langeleegte is de ruimtelijke structuur van Buitenwoel niet te herleiden tot de Veenkoloniale oorsprong van Veendam. Hoewel Buitenwoel (met name Gildenbuurt en Zilverpark) een gevarieerd woonmilieu kent met veel groen en water, zijn de lange lijnen van de oorspronkelijke lint- en blokverkeveling moeilijk herkenbaar.

ALGEMEEN

Met een geoefend oog is het patroon van diepen en wijken nog te herkennen. Het Westerdiep ligt ten oosten van het plangebied, het wijkenpatroon is echter op grote schaal gedempt.

Door de groene en waterrijke opzet doet de wijk wel de naam Parkstad Veendam eer aan.

Met de buurt Golfaan (fase 1 en fase 2) worden de oost-weststructuren in het landschap weer opgepakt, waardoor de heldere ruimtelijke structuur opnieuw zichtbaar wordt.

Het gebied ten noorden van de Langeleegte en ten westen van de woonbuurten is te kenschetsen als een groene zoom die een natuurlijke overgang naar het buitengebied vormt. In dit gebied bevinden zich enkele belangrijke voorzieningen, zoals een begraafplaats, golfbaan en sportcomplexen.

4.1.1

Functies

BEVOLKING

Op 1 januari 2008 bedroeg het inwonertal van de gemeente Veendam 28.058 personen (Centraal Bureau voor de Statistiek). In 1994-1996 was sprake van een substantiële groei. Deze werd echter in de jaren 1997-1999 gevolgd door een fors verlies. Na een stijging in 2000 en 2003 is de laatste jaren weer sprake van een daling van het inwoneraantal. Redenen hiervoor zijn een vestigingstekort en een geboortetekort.

Buitenwoel telde op 1 januari 2008 2.880 inwoners en 769 woningen¹.

De gemiddelde woningbezetting in Buitenwoel bedroeg op 1 januari 2008 3,75 (gemeentelijk gemiddelde is 2,27). Van alle wijken in Veendam heeft Buitenwoel de hoogste woningbezetting. Verklaring hiervoor is dat Buitenwoel (Golf- laan en omgeving) een vrij nieuwe woonwijk is waar veel jonge gezinnen wonen.

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

Bijna de helft van alle zelfstandig wonende huishoudens behoort tot de middengroep 30-59 jaar. Gemiddeld genomen, bedraagt het aandeel 65-plussers in de gemeente Veendam 16,3% per 1 januari 2007.

WONEN

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

Overige functies in het plangebied met een groot ruimtebeslag zijn onderwijs en de begraafplaats.

VERKEERSSYSTEEM

De ontsluiting van Buitenwoel vindt in hoofdzaak plaats via de Buitenwoellaan. Voor de interne ontsluiting van de Gildenbuurt en de buurt Golf- laan fungeren respectievelijk de Raadsgildenlaan en de Golf- laan als aan- en afvoerweg.

De buurt Zilverpark is direct aangesloten op de Buitenwoellaan. De omgeving van de Langeleegte is direct aangesloten op de centrumring.

In de herzieningenreeks is ervoor gekozen de wegen (gelegen binnen de bebouwde kom) die op grond van het mobiliteitsplan zijn aangegeven als Regionale stroomweg, Erftoegangsweg I (buiten de bebouwde kom, 60 km/uur) en Erftoegangsweg I (binnen de bebouwde kom, 50 km/uur) te bestemmen als

¹ Dit aantal kan afwijken van het aantal woningen in het plangebied, vanwege verschillende begrenzingen.

Verkeer. In het onderhavige plan zijn echter ook andere wegen (zoals de Golf-
laan, Raadsgildenlaan, Nedmagweg) bestemd als Verkeer vanwege onder ande-
re hun structurerende karakter voor het gebied.

Bij de overige wegen (in de resterende verblijfsgebieden) staat de verblijfs-
functie voorop. Deze wegen zijn meegenomen in de diverse gebiedsbestem-
mingen. Van deze wegen wordt het bestaande systeem van ontsluiting door
middel van wegen en paden gehandhaafd, behoudens verbetering met het oog
op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast.

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

WERKGELEGENHEID

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

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

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

Buitenwoel is te kenschetsen als een echte woonwijk. Werkgelegenheid is
nauwelijks aanwezig.

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

AAN HUIS VERBONDEN
BEROEPEN

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

AAN HUIS VERBONDEN
BEDRIJVIGHEID

VOORZIENINGEN	Het centrum van Veendam fungeert als het hoofdwinkelgebied van de gemeente. In vergelijking met steden van vergelijkbare omvang heeft het centrum van Veendam een groter detailhandelsaanbod dan gemiddeld. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door een ruimer aanbod in de modisch recreatieve branche. Van de overige branches bevindt zich een vergelijkbaar aanbod in de centra. In Buitenwoel zijn een aantal voorzieningen aanwezig waaronder het hoofgebouw van scholengemeenschap Winkler Prins, meerdere basisscholen, een kinderopvang, een politiebureau, een brandweerkazerne en een huisartsenlaboratorium. Aan de Langeleegte is een buurthuis gelegen.
SPORT EN ONTSPANNING	Op het gebied van sport en ontspanning zijn in het plangebied veel voorzieningen gelegen, zoals het voetbalstadion van BV Veendam inclusief sportvelden, voetbalvelden, hockeyvelden en (overdekte) tennisvelden, een honkbalveld en de 18-holes golfbaan De Compagnie.

4.2

Ruimtelijke kwaliteit

Uit de inventarisatie komt een aantal ruimtelijke kwaliteiten van Buitenwoel naar voren. Duidelijk herkenbare kwaliteiten binnen het plangebied zijn:

- de ruime en groene opzet van de woonbuurten (Parkstad Veendam);
- oude landschappelijke structuren die weer zichtbaar worden in de woonbuurt Golflaan;
- groene zoom als overgang naar het buitengebied met diverse voorzieningen;
- historische bebouwing langs het Beneden Westerdiep.

WAARDEVOLLE BEBOUWING

Voorzover de gebouwen zijn aangemerkt als monument, bieden de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening bescherming. Er zijn drie gemeentelijke monumenten binnen het plangebied aanwezig, te weten:

- Beneden Westerdiep 32;
- Beneden Westerdiep 34;
- Beneden Westerdiep 36/38.

Aspecten zoals materiaal- en kleurgebruik van de overige beeldbepalende panden, is geregeld in de gemeentelijke welstandsbeleidsnota.

4.3

Ontwikkelingen

Zoals in de inleiding is vermeld, legt dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie vast. Nieuwe ontwikkelingen doen zich op dit moment niet voor.

Wel zijn een aantal nieuwe bestemmingen aan gebieden gegeven welke juridisch middels een ontheffing c.q. wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting mogelijk zijn gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Golflaan fase 2

De realisatie van de tweede fase van de woonbuurt Golflaan is recent vastgelegd in het bestemmingsplan Buitenwoel-Golflaan 2e fase.

Dit bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichting zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

De noordzijde van het bastioneiland is in dit bestemmingsplan uitgewerkt.

De afspraken uit de bestuursovereenkomst zijn in de regels vastgelegd, met dien verstande dat een algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het beschikbare contingent flexibel te verdelen over de diverse deelprojecten.

Schoolcampus

Een vrijstellingsprocedure wordt gevoerd voor de realisatie van een techniekgebouw bij scholengemeenschap Winkler Prins aan de Raadsgildenlaan als voorloper op de ontwikkeling van een onderwijscampus/leerpark.

Aangezien de vrijstellingsprocedure nog niet is afgerond, is het bouwplan niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De verdere ontwikkeling van de campus zal worden opgenomen in een apart bestemmingsplan.

Arriva-locatie Langeleegte

Het busstation aan de Langeleegte wordt verplaatst naar het treinstation aan de oostzijde van het centrum. De gemeente beraadt zich over een invulling van deze locatie met bijvoorbeeld woningbouw.

Een dergelijke invulling kan niet worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan.

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

5

5.1

Wegverkeerslawaai

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

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

NORMEN

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen zones van wegen.

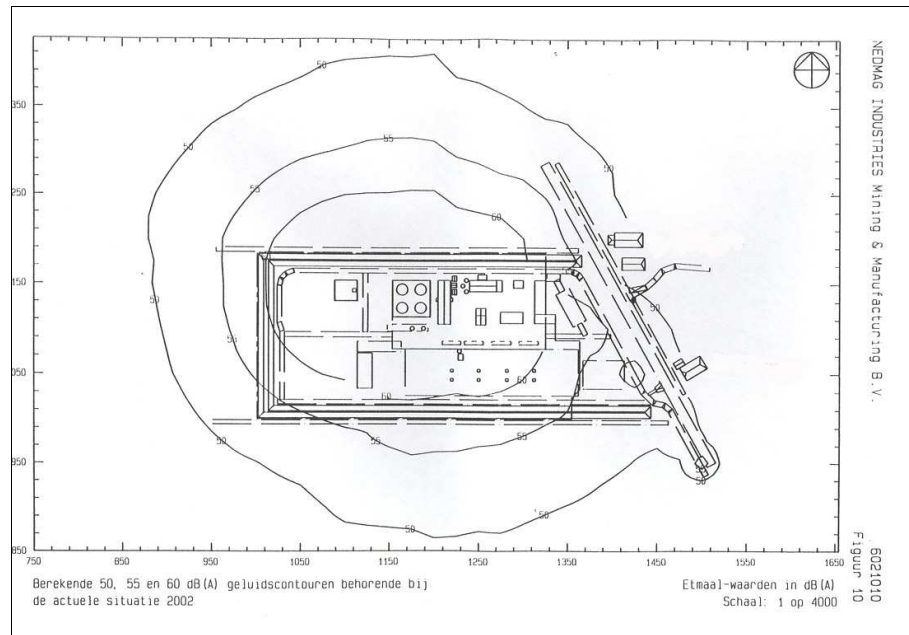
De realisatie van de tweede fase van de woonbuurt Golfiaan is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitenwoel-Golfiaan 2e fase.

Voor de Golfiaan en de overige wegen in dat plangebied zal een maximumsnelheid gelden van 30 km per uur. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.2

Industrielawaai

Ten westen van het plangebied is een zoutwinningsinstallatie (Nedmag) gelegen. De door de werking van de inrichting veroorzaakte geluidsbelasting draagt ter plaatse van de geluidscontour niet meer dan 50 dB(A). De te bouwen woningen zijn (ruimschoots) gelegen buiten de 50 dB(A)-contour.



5.3

Milieu zoning

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

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

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Voorliggend plan is in hoofdzaak conserverend van aard en voorziet niet in ontwikkelingen die zouden kunnen stuiten op milieutechnische belemmeringen.

Bestaande bedrijven zijn bestemd conform de indeling van de publicatie Bedrijven en milieuzonering. Middels een ontheffing kan onder voorwaarden een hogere categorie worden gerealiseerd.

Vestiging van Bevi-inrichtingen is niet toegelaten. Zie voorts de paragraaf 5.4.

5.4

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid van het Rijk heeft vaste vormen aangenomen. Op dit moment wordt het beleid vertaald in harde risiconormen waarmee overheden zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening hebben te houden.

Op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen is met ingang van 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Naast de waarden voor het persoonsgebonden risico geeft het besluit een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Hoewel de normen voor deze vorm van risico geen wettelijke normen zijn, zijn in het besluit zogenaamde oriëntatiewaarden gegeven aan de hand waarvan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden afgewogen. Het gaat hierbij niet om een risicocontour, maar om een dichtheid van personen per hectare.

5.4.1

Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichtingen voor het plangebied

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van (niet-)categoriale inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook zijn binnen het plangebied geen van dergelijke inrichtingen aanwezig.

5.4.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van

BELEID

vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten.

Van belang voor het voorliggende plan is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor zover bekend bij het Steunpunt externe veiligheid Groningen vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water en het spoor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een weg die zal worden opgenomen in het Provinciale Basisnet Groningen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water en spoor

Zowel het A.G. Wildervanckkanaal als de spoorlijn liggen op een dusdanig grote afstand dat externe veiligheid geen rol speelt.

5.4.3

Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

5.5

Bodem

Beleidskader

Nederland kent een uitgebreide wetgeving op bodemgebied. In de Wet Bodembescherming, de Wet Milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening zijn in meer of mindere mate bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bodem.

In de Vijfde nota Ruimtelijke Ordening wordt een directe link gelegd tussen ruimtelijke ordening en bodemgesteldheid.

De bodem vormt de ondergrond in het kader van de lagenbenadering, zoals die is voorgesteld in de Vijfde nota Ruimtelijke Ordening. De ondergrond, de bodem, is het meest kwetsbaar voor ingrepen door de mens. De bodem als onderliggende laag kan daarbij voorwaarden stellen aan de bovenliggende lagen: de occupatielaag en de netwerklaag. Belangrijk is de onderlinge wisselwerking tussen de lagen. Een goede integrale afweging versterkt het ruimtelijke beleid. De ondergrond, zoals bedoeld in de Vijfde nota Ruimtelijke Ordening, bestaat overigens uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotische systeem.

De bodem onder ons bestaan, bodembeleidsplan gemeente Veendam 2005 - 2009

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

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

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

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

Bodembeschrijving bestemmingsplan Buitenwoel

Het plangebied kent van nature een redelijk homogene bodemopbouw. In nagenoeg het gehele plangebied heeft grootschalige vervening plaatsgevonden, alleen langs het Westerdiep is de vervening minder intensief geweest. Door vervening en bebouwing is de toplaag grootschalig verstoord.

Qua bodemgebruik valt het plangebied in vier delen uiteen:

- Woongebieden: Langeleegte, Korteleegte en de wijk Buitenwoel en uitbreidingsgebied.
- Recreatie: sportpark aan de Langeleegte, golfbaan.
- Maatschappelijke doeleinden: begraafplaats en diverse scholen (Winkler Prins, Braskorf).
- Agrarisch gebied: rondom Westerbrink.

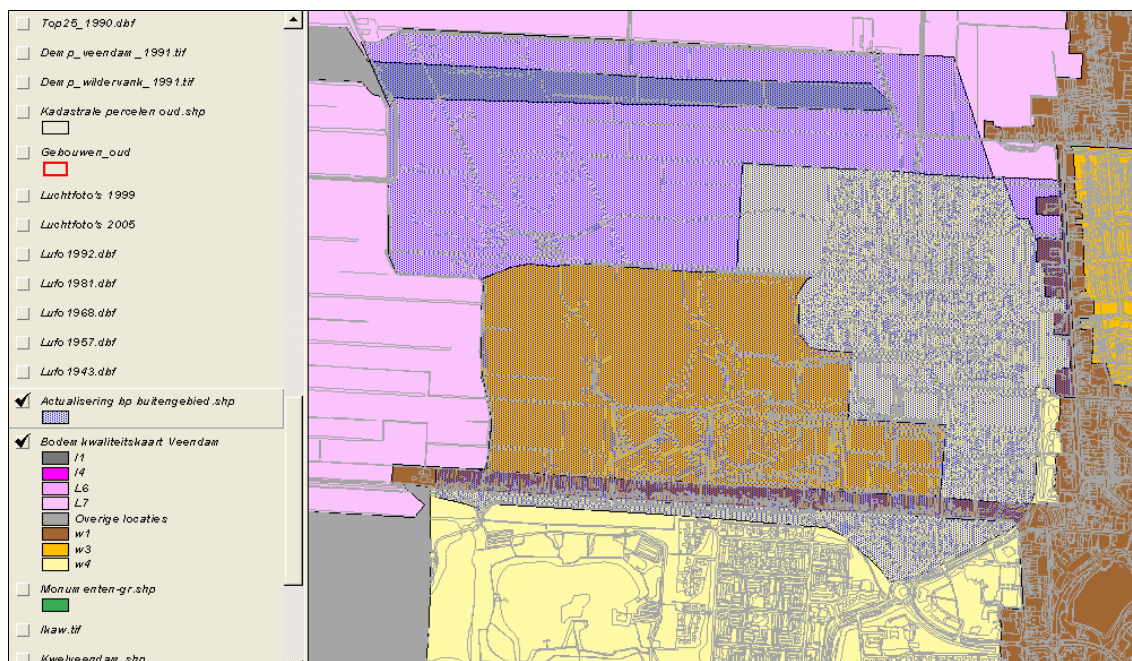
Als gevolg van zoutwinning vindt in het plangebied bodemdaling plaats. De bodemdaling neemt van oost naar west toe.

Bebouwingsgeschiedenis

De eerste bebouwing in het gebied ontstond langs het Beneden Westerdiep en heeft zich later uitgebreid langs de Langeleegte. In de jaren vijftig is de begraafplaats aan de Langeleegte aangelegd. De woonwijk Buitenwoel is vanaf 1988 in ontwikkeling.

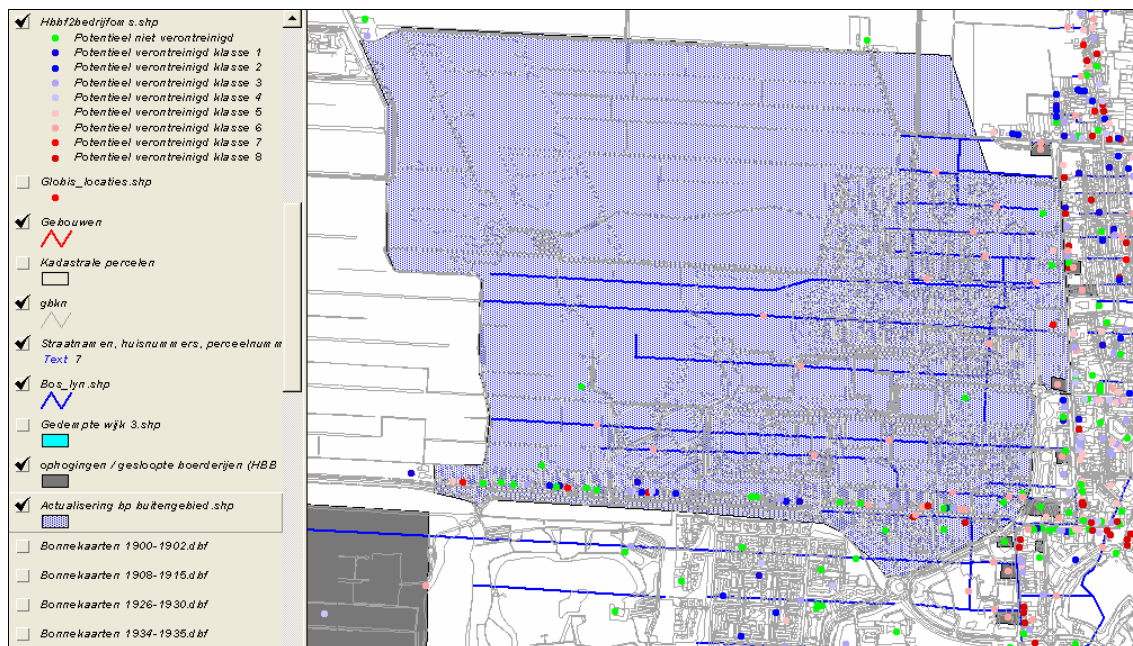
De menselijke aanwezigheid heeft haar sporen achtergelaten in de bodem. Zowel in de vorm van archeologische waarden als bodemverontreiniging. Om een indruk te krijgen van de globale bodemkwaliteit heeft de gemeente Veendam een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. Een bodemkwaliteitskaart

geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer als gevolg van diffuse antropogene belasting van de bodem. De bodemkwaliteitskaart is geldig tot en met 2012. Het bestemmingsplan Buitenwoel valt in meerdere homogene deelgebieden van de bodemkwaliteitskaart. Voor het gebied Woongebied 1 (W1) zijn verhoogde achtergrondgehalten vastgesteld. Voor de gebieden Woongebied 3 (W3) en Woongebied (W4) zijn eveneens achtergrondgehalten berekend, deze bevinden zich op of onder het niveau van de streefwaarde. Van een negatieve invloed van menselijk handelen op de bodemkwaliteit is in deze gebieden nauwelijks sprake.



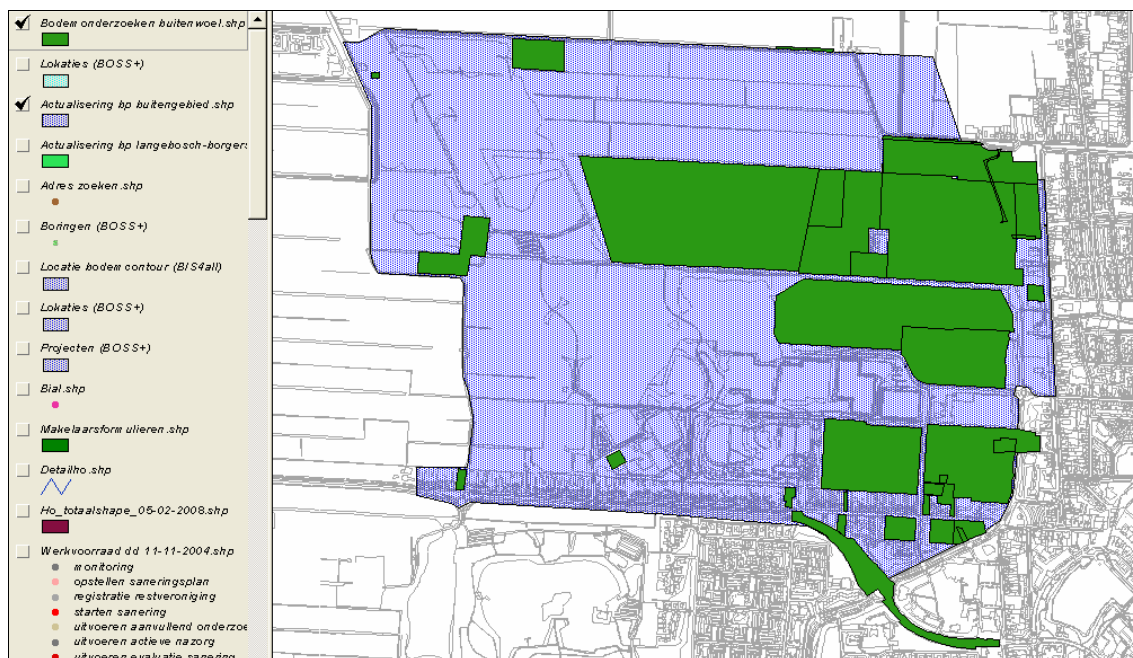
Bodemkwaliteitskaart gemeente Veendam

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



Potentieel ernstig en potentieel spoedeisend verontreinigde locaties bestemmingsplan Buitenwoel

Op een aantal (verdachte) locaties in het plangebied zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. De woonwijk Buitenwoel is voorafgaand aan ontwikkeling van de woonwijk nagenoeg in zijn geheel onderzocht.



Onderzochte locaties bestemmingsplan Buitenwoel

Binnen het plangebied zullen de dynamische locaties geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Een duurzaam gebruik van de bodem staat hierbij voorop.

In het per 1 juli 2008 van kracht zijnde Besluit bodemkwaliteit (Bbk), wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsgericht specifiek beleid en generiek beleid. Voor de delen van het bestemmingsplan Buitenwoel die in homogeen deelgebied Woongebied 3 (W3) of Woongebied 4 (W4) van de bodemkwaliteitskaart vallen, zal het generieke beleid gaan gelden. Voor het deel van het bestemmingsplan dat valt onder deelgebied Woongebied 1 (W1) zal onderzoek worden opgestart naar de meerwaarde van gebiedsgericht specifiek beleid. In de loop van 2009 zal aanvang worden gemaakt met het opstellen van een nieuwe bodemfunctie- en bodemkwaliteitskaart conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.6

Water

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

Beleidskader

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

RIJKSBELEID

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder

andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

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

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

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

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

REGIONAAL BESTUURSAK-
KOORD WATER

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

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

PROVINCIAAL BELEID

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

Waterplan Veendam

GEMEENTELIJK BELEID

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

Gemeentelijk rioleringsplan

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

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

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

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

5.6.1

Watertoets

BESCHRIJVING HUIDIG WATERSYSTEEM

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

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

Ten behoeve van de uitbreiding van golfbaan De Compagnie en de realisatie van woonwijk Buitenwoel-Golflaan 2e fase is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Het plan gaat uit van vier compartimenten voor het gehele gebied. De golfbaan omvat één daarvan. De compartimentering is oost-westgericht. Het plangebied watert via de Westerbrink in noordelijke richting af naar stuw Oude Tolweg.

WATERHUISHOUDKUNDIGE EFFECTEN VAN HET PLAN

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

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

ADVIES EN OVERLEG WATERSCHAP

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft schriftelijk (zie bijlagen) gereageerd.

Naar aanleiding van het advies wordt in de toelichting verwezen naar het Regionaal Bestuursakkoord Water en het ontwerp van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voorts is aan de bestemming Water toegevoegd het doel waterberging en zijn bouwwerken voor de waterhuishouding toegestaan. Het doel scheepvaart in de bestemming Water is gewijzigd in (recreatie)scheepvaart. Overigens zijn in alle relevante gebiedsbestemmingen water en waterpartijen en daarmee de berging van water toegelaten.

In de regels is niet opgenomen dat de bepalingen van de Keur van toepassing zijn op de voor water aangewezen gronden. De Keur heeft een zelfstandige werking en behoeft geen extra regeling in het bestemmingsplan.

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

MITIGATIE EN
COMPENSATIE

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

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

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

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

5.7

Luchtkwaliteit

WET MILIEUBEHEER

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4$ tot $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Alleen als ontwikkelingen plaatsvinden die zouden zorgen voor een verkeers-toename van meer dan 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. Met het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan op dit moment achterwege blijven.

5.8

Ecologie

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door

de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Indien gebruik wordt gemaakt van uitbreidingsmogelijkheden bij recht zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Sinds oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen drie typen gebieden. Deze drie typen worden in het navolgende kort besproken.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden (ook wel speciale beschermingszone genoemd) zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is Natura 2000-gebied. Momenteel vindt de aan aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in tranches plaats.

NATURA 2000-GBIEDEN

Voorheen (Natuurbeschermingswet 1967) waren dit de staatsmonumenten en beschermde natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen staatsmonumenten en beschermde natuurmonumenten, beide worden nu beschermde natuurmonumenten genoemd.

BESCHERMDE NATUURMONUMENTEN

Beschermde natuurmonumenten zijn aangewezen vanwege hun natuurschoon of natuurwetenschappelijk waarde.

Gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

OVERIGE GBIEDEN

Voor ingrepen in of in de omgeving van een beschermd gebied moet door middel van een vooroverleg tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer worden ingeschat of de ingreep negatieve effecten kan hebben. De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad. Deze zijn echter ten tijde van het schrijven van dit rapport niet of alleen in concept klaar en nog niet van kracht (concept Natura 2000-doelendocument en eerste tranche aanwijzing 119 van de 161 gebieden). Naar verwachting zullen de aanwijzingsbesluiten binnenkort definitief worden. Voorlopig wordt daarom getoetst aan de bestaande gebiedsdocumenten.

ECOLOGISCHE HOOFD- STRUCTUUR	De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.
AANTASTING	Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur heeft een vergelijkbare bescherming. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen alternatieven mogelijk zijn. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.
INVENTARISATIE EN CON- CLUSIE	Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Vogelrichtlijngebied Zuidlaardermeergebied op ongeveer 10 km ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur ligt op ongeveer 9 km ten zuiden van het plangebied. Het betreft het Hunzedal in de provincie Drenthe. Er bestaan geen duidelijke ecologische relaties tussen het bebouwde deel van het plangebied en de speciale beschermingszones of Ecologische Hoofdstructuur. De mogelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten van deze activiteiten op de beschermde gebieden niet zijn te verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van een van de richtlijnen of de Natuurbeschermingswet.
FLORA- EN FAUNAWET	Soortenbescherming Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

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

Bij Het Natuurloket² is op 22 april 2008 een rapportage opgevraagd van de kilometerhokken³ waarin het plangebied ligt (zie tabel 1). Hierin staat in welke mate de kilometerhokken zijn onderzocht op het voorkomen van elke soortengroep. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde soorten en rode lijstsoorten aangegeven, echter niet het aantal individuen. Het plangebied valt in negen kilometerhokken, 252-570, 252-571, 253-569, 253-570, 253-571, 254-569, 254-570, 254-571 en voor een heel klein deel aan de zuidkant van het plangebied in kilometerhok 252-569. Omdat het plangebied slechts voor een heel klein deel in het kilometerhok 252-569 valt, bieden de gegevens uit dit kilometerhok geen representatief beeld en zijn daarom ook niet meegenomen.

BEKENDE GEGEVENS

Het plangebied wordt voornamelijk gevormd door een golfterrein in het zuiden en bouwland in het noorden. Aan de noordwestzijde en noordoostzijde grenst het plangebied aan bos.

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF.

³ Een kilometerhok is een vastgelegd gebied van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling voor het tekenen van de topografische kaarten van Nederland.

Tabel 3. Samenvattende rapportage van Het Natuurloket van de voornaamste kilometerhokken (acht) waarin het plangebied ligt (d.d. 22 april 2008).

Soortengroep	Volledigheid				Totaal	Flora- en faunawet			
	goed	redelijk	matig	slecht		FF* 1	FF* 2/3	H/V*	Rode lijst
Planten	5			3	redelijk	2			10
Zoogdieren					niet				
Vogels	2	4		2	goed		34		9
Reptielen					niet				
Amfibieën				1	slecht/matig	2			
Vissen					niet				
Dagvlinders	3	3	1	1	goed	1			2
Libellen			2		slecht				
Overige ongewervelden					niet				

Legenda

FF= Flora- en faunawet tabel 1/ tabel 2+ tabel 3

H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en bijlage 2) of Vogelrichtlijn

RL = Rode lijst

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortengroep.

Volledigheid gegevens

Voor het plangebied is van de soortengroepen vogels en dagvlinders een goed beeld te verkrijgen. Van vaatplanten is een redelijk beeld verkregen en van de soortengroepen amfibieën en libellen is een matig tot slecht beeld verkregen. De soortengroepen zoogdieren, reptielen, vissen en overige ongewervelden zijn niet onderzocht.

Beschrijving plangebied

Kilometerhok 252-570 (zuidwestelijk deel)

Een groot deel van het plangebied binnen dit kilometerhok bestaat uit golfterrein met bijbehorende groenvoorzieningen en waterpartijen. Daarnaast liggen binnen het plangebied bouwland met sloten, wegen en huizen. Buiten het plangebied bestaat dit kilometerhok voornamelijk uit bouwland met sloten, enkele huizen, een weg en een groenvoorziening.

Kilometerhok 252-571 (noordwestelijk deel)

Het deel van het plangebied wat binnen dit kilometerhok valt, bestaat uit bouwland met sloten, enkele huizen, een fietspad en een weg. Buiten het plangebied ligt hier een stuk loofbos, bouwland een vaart en enkele wegen.

Kilometerhok 253-569

Een klein deel van het plangebied valt in dit kilometerhok. Hier zijn vooral huizen en overige gebouwen aanwezig evenals wegen, een enkele groenvoorziening en een waterpartij. Buiten het kilometerhok ligt hier een deel van de

woonwijk Sorghvliet met huizen, overige gebouwen, wegen, groenvoorzieningen en waterpartijen.

Kilometerhok 253-570

Kilometerhok 253-570 valt in het geheel binnen het plangebied en bestaat voor een groot deel uit een deel van een golfterrein met bijbehorende groenvoorzieningen en waterpartijen. Daarnaast zijn sportvelden, een begraafplaats, een deel van de woonwijk Gildenbuurt, met hierin woningen, overige gebouwen, wegen en waterpartijen en aan de noordwestzijde bouwland met sloten.

Kilometerhok 253-571

In kilometerhok 253-571 liggen binnen het kilometerhok bouwland met sloten enkele huizen, wegen, een klein stuk loofbos en weide met populieren. Buiten het plangebied bestaat het kilometerhok voor een groot deel uit bouwland, een sloot, enkele wegen, huizen, een stuk grasland, loofbos en weide met populieren.

Kilometerhok 254-569

Een klein deel van het plangebied valt in kilometerhok 254-569. Binnen het plangebied liggen hier huizen, overige gebouwen, wegen, waterpartijen en groenvoorzieningen. Buiten het plangebied liggen in dit kilometerhok huizen, overige gebouwen, een sportcomplex, wegen, een kerk, een begraafplaats, enkele groenvoorzieningen en waterpartijen.

Kilometerhok 254-570 (zuidoostelijk deel)

In kilometerhok 254-570 liggen binnen het plangebied woningen, overige gebouwen, wegen, groenvoorzieningen, en waterpartijen. Ook bevindt zich hier een deel van het Westerdiep. Buiten het plangebied liggen hier ook woningen, overige gebouwen waaronder een kerk, wegen, groenvoorzieningen, en waterpartijen.

Kilometerhok 254-571 (noordoostelijk deel)

Een klein deel van het plangebied valt in kilometerhok 254-571. Binnen het plangebied liggen hier bouw- en grasland, enkele wegen, waterwegen, woningen, een deel van een stuk loofbos, een deel van een weide met populieren en een boomkwekerij. Buiten het plangebied liggen in dit kilometerhok woningen, overige gebouwen, wegen, waterwegen en waterpartijen, loofbos (de Langebos), bouwland, weiland, een deel van een boomkwekerij en weide met populieren.

Kilometerhokken totaal

Uit de gegevens is op te maken dat naast vogels in de kilometerhokken ten minste vijf beschermde soorten zijn waargenomen: twee in de soortengroep vaatplanten, twee in de soortengroep amfibieën en één in de soortengroep dagvlinders. Dit betreffen alle vijf tabel 1-soorten. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet en staan in tabel 2. Daarnaast zijn er 21 soorten van de Rode lijst bekend uit de kilometerhokken. Tien

hiervan zijn vaatplanten, negen rode lijstsoorten behoren tot de soortengroep vogels en twee tot de soortengroep dagvlinders.

CONCLUSIE

Er zijn meerdere waarnemingen van beschermde soorten en rode lijstsoorten bekend in de soortengroep vaatplanten uit de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. Binnen het plangebied leven de meeste beschermde diersoorten in de groenvoorzieningen, tuinen, waterpartijen en de golfbaan en begraafplaats. Dit zijn voornamelijk soorten uit tabel 1 (muizen, egel, bruine kikker et cetera) en vogels. De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Een groot aantal rode lijstsoorten in de soortengroep vaatplanten is waargenomen in kilometerhok 253-570 waarbinnen het golfterrein en de begraafplaats aanwezig zijn. Hier zijn echter geen ontwikkelingen mogelijk. Soorten uit tabel 2 en tabel 3 zijn binnen het plangebied niet te verwachten. Voor verstoring van de soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Alle vogelsoorten in het gebied zijn beschermd. Van vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven, wordt geen essentieel broedbiotoop aangetast door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen niet in het broedseizoen worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

Waarschijnlijk zijn er zwaar beschermde vleermuizenkolonies (tabel 3) aanwezig in de opgaande begroeiing en gebouwen in het plangebied. Zolang deze plaatsen niet worden aangetast, worden deze soorten niet bedreigd. Bij werkzaamheden aan gebouwen en bij kap van bomen en het aantasten van lijnvormige landschapselementen zal nader onderzoek moeten worden verricht naar de aan- of afwezigheid van vleermuizenkolonies.

In de regels is een afstemmingsbepaling in het kader van de Flora- en faunawet opgenomen. Dit houdt in dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten.

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

Voor de nieuwbouwlocatie Buitenwoel-Golflaan fase 2 is al een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

5.9

Archeologie

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

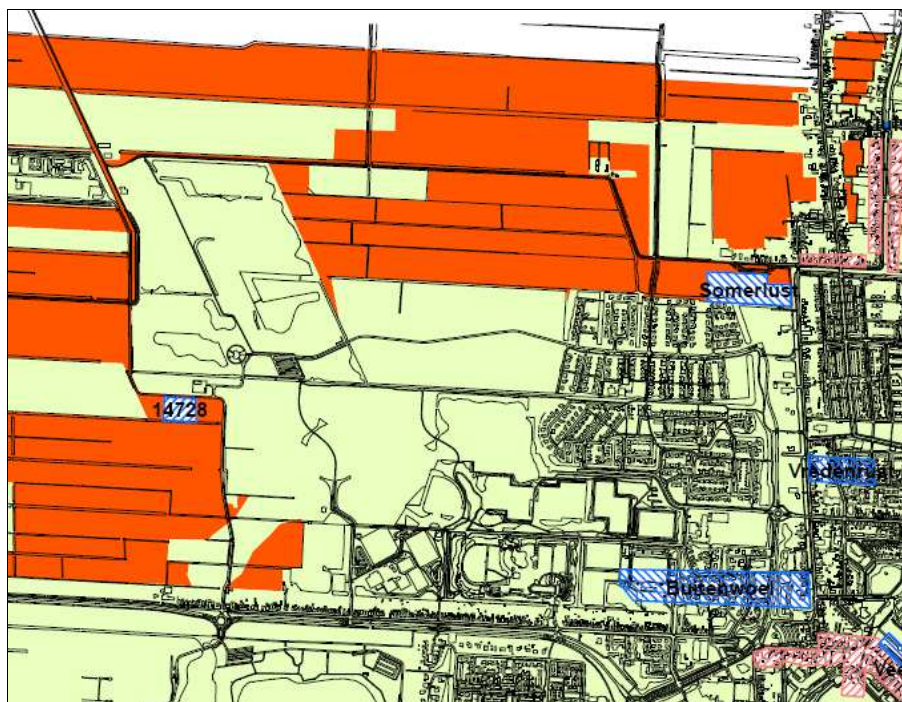
De gemeente Veendam heeft naar aanleiding van de Wet op de archeologische monumentenzorg een archeologiebeleidsnota en een archeologisch beleidsadvieskaart vastgesteld (januari 2009). De beleidsadviesnota en -kaart dienen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

NOTA ARCHEOLOGIEBELEID

Op navolgende uitsnede van de beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven.

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied cultuurhistorisch waardevolle terreinen of AMK-terreinen (Archeologische Monumentenkaart) aanwezig zijn. Het overgrote deel van het plangebied heeft echter een lage archeologische verwachtingswaarde. Een kleiner deel heeft een hoge verwachtingswaarde.

Voor cultuurhistorisch waardevolle terreinen en AMK-terreinen dient te worden gestreefd naar behoud. In alle gevallen geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm beneden het maaiveld op deze terreinen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk is.



Archeologisch Beleidskaart

Uit de beleidsnota blijkt dat geen bureauonderzoek noodzakelijk is in gebieden met een lage verwachting.

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting is een bureauonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 200 m². Een bureauonderzoek wijst uit of er nader archeologisch veldonderzoek nodig is en zo ja in welke vorm. Ook kan het bureauonderzoek uitwijzen dat met een kleine aanpassing van de plannen en/of door het treffen van technische maatregelen archeologisch veldonderzoek kan worden vermeden.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in gebieden met een hoge verwachtingswaarde of op cultuurhistorische waardevolle terreinen en AMK-terreinen. Een bureauonderzoek kan daarom achterwege blijven.

Wel wordt in de beleidsnota geadviseerd een dubbelbestemming aan cultuurhistorisch waardevolle terreinen en AMK-terreinen en de gebieden met een hoge verwachtingswaarde te koppelen.

Voor deze terreinen zijn dubbelbestemmingen toegevoegd.

5.10

Nieuwe ontwikkelingen

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

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

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

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

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

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

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

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

ADDITIONELE VOORZIE-
NINGEN

6.2

Afstemming op andere wetten en ver- ordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te
voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aange-

geven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- opheffing wettelijk bordeelverbod.

OPHEFFING WETTELIJK BORDEELVERBOD

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

6.3

Planvorm

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

6.4

Bestemmingen en afweging van belangen

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

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bedrijf - Openbaar nut
- Detailhandel
- Groen
- Groen - Oeverstrook
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Recreatie - Golfbaan
- Sport
- Tuin
- Verkeer

- Verkeer -verblijf
- Water
- Woongebied
- Woongebied-1
- Woongebied-2
- Woongebied - Uit te werken
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 3

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

Alvorens wordt ingegaan op een aantal flexibiliteitsbepalingen, worden allereerst ter verduidelijking de algemene bebouwingsbepalingen voor het woongebied opgesomd. De bepalingen van de bestemmingen Woongebied-1 en Woongebied-2 zijn op onderdelen afwijkend, omdat voor deze gebieden de bepalingen uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitenwoel-Golflaan 2e fase zijn overgenomen.

ALGEMENE BEBOUWINGS-
BEPALINGEN WOONGEBIED

De hoofdgebouwen dienen binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het hoofdgebouw is beperkt tot 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrans.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte zijn in de verbeelding de bijbehorende bouwklasse aangeduid en in de regels zijn de daarbij behorende maximale goot- en bouwhoogte in een bouwschema weergegeven.

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

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

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

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden gelden onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inplan-

dig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

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

ONTHEFFING	De toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen, dient het verlenen van een ontheffing beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van de regel leidt tot een beperking van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID BIJGEBOUWEN	Meer specifiek wordt hier nog gewezen op de opgenomen ontheffingsbevoegdheid voor bijgebouwen bij woningen waar niet vergunningsvrij mag worden gebouwd. Het gaat hierbij om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Indien geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van de woningen, kan ontheffing worden verleend voor de bouw van 30 m ² extra aan bijgebouwen of overkappingen.
NADERE EISEN	De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een ontheffing en wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.
BIJZONDERHEDEN	Bijzondere aandacht dient nog te worden gevestigd op één aspect. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kennen geen aparte regeling in het plan, aangezien zij reeds een wettelijke bescherming genieten op grond van de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke Monumentenverordening.

6.5

Handhaving

Ten aanzien van het onderwerp handhaving is in de gemeente Veendam een Handhavingsnota opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop wordt toegezien op naleving van de binnen de gemeente geldende regels. Op basis van deze nota zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld op basis waarvan de handhaving in de praktijk wordt vormgegeven. Voor de inhoud van het

beleid met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan wordt op deze plaats dan ook volstaan met een verwijzing naar deze nota.

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



Het onderhavige plan is in hoofdzaak een conserverend plan. De uitwerking en/of wijziging van dit bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van de nieuwbouwlocatie Buitenwoel-Golflaan fase 2 wordt gedekt met de bestaande exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Geveke.

Omdat de nieuwbouwlocatie is overgenomen uit een voor 1 juli 2008 vastgesteld bestemmingsplan en geen substantiële veranderingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan, is op voornoemde overeenkomst de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van toepassing volgens het overgangsrecht. Dit betekent dat het grondexploitatierecht niet van toepassing is op het bestemmingsplan en dat er geen exploitatieplan hoeft te worden overwogen.

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

Overleg en inspraak



Het voorontwerpbestemmingsplan Buitenwoel heeft van 12 november 2008 tot en met 24 december 2008 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een reactie op het plan geven. Verder is het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar diverse overleginstanties.

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

8.1

Overleg

1. Provincie Groningen

Opmerking

De provincie verzoekt in de toelichting een nadere uiteenzetting op te nemen van de in het plan toegelaten nieuw te bouwen woningen, in relatie tot de toegekende contingenten en de onderlinge uitwisseling daarvan met de plannen voor de 'Golfkop'.

Reactie

Het plan Buitenwoel-Golflaan fase 2 omvat in totaal 342 woningen. Op grond van het bestemmingsplan Buitenwoel-Golflaan fase 2 kunnen 47 woningen bij recht op het zuidelijke deel van Eiland 1 en 31 woningen op het zuidelijke deel van Eiland 3 worden gerealiseerd. De genoemde 78 woningen vallen op de gemeentelijke Planningslijst woningbouw 2005 t/m 2010, die is opgesteld ter uitwerking van de bestuursovereenkomst, onder de categorie 'bouwcapaciteit met direct bouwrecht'.

Op grond van de bestuursovereenkomst kunnen de overige 264 woningen van het plan Buitenwoel-Golflaan fase 2 niet bij recht worden gebouwd. Op de Planningslijst woningbouw 2005 t/m 2010 is een verdeling van de op basis van de bestuursovereenkomst aanwezige reservecapaciteit opgenomen tot en met 2010. Deze reservecapaciteit is door de gemeente toegekend aan verschillende bouwlocaties en is bedoeld om de woningbouwproductie op peil te houden. Het is een voorbeslag op contingenten na 2010. Er is voor Buitenwoel nog een reservecapaciteit toegekend voor circa 110 woningen. Dat kunnen er meer of minder worden, afhankelijk van ontwikkelingen in andere plangebieden. Voor

het resterende deel van het plangebied Buitenwoel-Golflaan fase 2 waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen contingenten beschikbaar voor de periode tot en met 2010.

Door het vrijspelen van 15 contingenten, afkomstig van het plan Golfkop, gelegen op de hoek Golflaan-Buitenwoellaan (toegekend direct bouwrecht wordt in het bestemmingsplan Buitenwoel omgezet in indirect bouwrecht) en het toekennen van drie contingenten uit de knelpuntenpot zijn thans 18 contingenten beschikbaar om in dit plan de oostelijke bebouwingsrand op het noordelijke deel van Eiland 1 uitvoerbaar te maken.

2. VROM-Inspectie

Opmerking

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hulpverleningsdienst Groningen

Opmerking

Uit de beoordeling van het bestemmingsplan concludeert de Hulpverleningsdienst dat in het plangebied geen sprake is van externe veiligheidsrisico's. Daardoor is ook geen sprake van een groepsrisico zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) of de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs).

Ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van het plangebied is in afstemming met brandweer Menterwolde, Pekela en Veendam gebleken dat deze voldoende zijn.

Het bestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding tot nadere advisering door de brandweer.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Kamer van Koophandel Noord-Nederland

Opmerking

Verzocht wordt in de artikelen 6, 18 en 19 flexibiliteit op te nemen zodat bestaande economische functies maximaal 10% kunnen uitbreiden.

Reactie

Binnen de bestemming Detailhandel (artikel 6) kan het gehele bouwvlak worden benut. Het bestemmingsplan is aangepast zodat onder voorwaarden en na ontheffing een functie 10% kan uitbreiden buiten het bouwvlak.

De gemeente ziet geen aanleiding de regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven in de woonbestemmingen (artikelen 18 en 19) te verruimen.

5. Ministerie van Defensie

Aangegeven is dat de VROM-Inspectie Noord een gezamenlijke rijksreactie coördineert namens alle belanghebbende regionale rijksdiensten. Uit de rijksreactie blijkt dat het Ministerie van Defensie geen opmerkingen heeft gemaakt.

6. Regio Politie, Districtsondersteuning Midden/Oost, Afdeling Verkeersondersteuning

Opmerking

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

Het waterschap verzoekt in de toelichting te verwijzen naar het Regionaal Bestuursakkoord Water en het ontwerp van het Waterbeheerplan 2010-2015.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

Opmerking

Het waterschap verzoekt de bestemming Water aan te vullen met het doel waterberging en bouwwerken voor de waterhuishouding toe te staan. Voorts wordt verzocht het doel scheepvaart te wijzigen in kleinschalig recreatief medegebruik.

Reactie

Het plan is hierop aangepast, met dien verstande dat het doel scheepvaart is gewijzigd in (recreatie)scheepvaart. Overigens zijn in alle relevante gebiedsbestemmingen water en waterpartijen en daarmee de berging van water toegelaten.

Opmerking

Het waterschap verzoekt in de regels op te nemen dat de bepalingen van de Keur van toepassing zijn op de voor 'water' aangewezen gronden.

Reactie

Het plan is hierop niet aangepast. De Keur heeft een zelfstandige werking en behoeft geen extra regeling in het bestemmingsplan.

8.2

Inspraak

1. Erven Gerdes, p/a H. Hindersstraat 25, 9665 RA Oude Pekela

Opmerking

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag op het perceel Beneden Westerdiep 20 bebouwing worden gerealiseerd ten dienste van onder andere maatschappelijke doeleinden en kantoren. Het voorliggende plan voorziet in een agrarische bestemming.

Volgens inspreker is de bestemming Agrarisch niet gewenst en niet realiseerbaar. Verzocht wordt woningbouw mogelijk te maken.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat het perceel een woonbestemming heeft gekregen en de bestaande woning positief is bestemd. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zodat maatschappelijke doeleinden en kantoren kunnen worden gerealiseerd. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan geen woningbouw worden gerealiseerd. Hiervoor ontbreekt ook contingent.

B i j l a g e n

Overleg- en inspraakreacties



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr.: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

RUIMTELIJKE PLANNEN

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Veendam
Dienst SO/Ruimte
t.a.v. P.M. Emmelkamp-de Raad
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Datum : 18 december 2008
Briefnummer : 2008-72065
Zaaknummer : 141242
Behandeld door : Braakensiek M.
Telefoonnummer : (050) 316050-316 4817
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : BW Veendam - Verzoek reactie inz. voorontwerp-
bestemmingsplan 'Buitenwoel'

Gemeente Veendam
INGEKOMEN

23 DEC 2008

nr. 5001 sector So

Geacht college,

Bij brief van 4 november 2008, ontvangen op 6 november 2008, heeft u overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aan de ambtelijke dienst van de provincie toegezonden.

Doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist.

Het plan geeft mij uitsluitend aanleiding tot een opmerking op het punt van de contingentering. Ik verzoek ik u in de toelichting een nadere uiteenzetting op te nemen van het in dit plan toegelaten aantal nieuw te bouwen woningen, in relatie tot de toegekende contingenten en de onderlinge uitwisseling daarvan met de plannen voor de "Golfkop".

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde Staten van Groningen :

S. Ruddijs

Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen

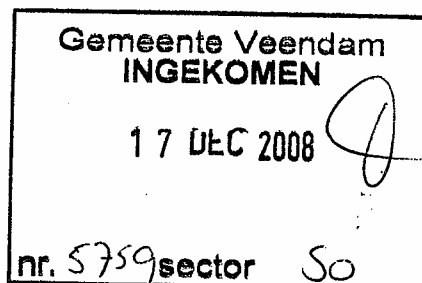




VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

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



VROM-Inspectie
Regio Noord
Overheden
Groningen/Drenthe
Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon
Drs. V.K. van der Bijl
T 050-5992700
F 050-5992699

Datum **16 DEC. 2008**
Betreft Voorontwerp bestemmingsplan Buitenwoel

Uw kenmerk
VBII/2008.0025002/kt
a

Geacht college,

In het kader van het advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening meld ik u dat de rijksdiensten geen opmerkingen hebben bij bovengenoemd plan. Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens de rijksdiensten,
hoogachtend,
de inspecteur,

mr. n.k. tilstra



Hulpverleningsdienst Groningen

Afdeling Risicobeheersing
Onderwerp Advies voorontwerp bestemmingsplan Buitenwoel

BEZOEKADRES
Sontweg 10

POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

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

BTW-nr. 1932809811

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

Telefoon (050) 367 47 34 Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 09.1795350

Datum 19-01-2009 Uw brief van 04-11-2008

Uw kenmerk SO / Ruimte

Geachte mevrouw Emmelkamp,

Op 10 november jl. heeft de heer C. Vaarkamp van mijn dienst het voorontwerp bestemmingsplan Buitenwoel van u ontvangen. Daarbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie van de regionale brandweer. Naar aanleiding van uw verzoek is het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, waarbij dit advies ingaat op het groepsrisico.

Uit beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat in het plangebied geen sprake is van externe veiligheidsrisico's. Daardoor is ook geen sprake van een groepsrisico, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs).

Ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied is in afstemming met brandweer Menterwolde, Pekela & Veendam (MPV) gebleken dat deze voldoende zijn. Het voorliggend bestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding tot nadere advisering door de brandweer.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C. Vaarkamp, zijn telefoonnummer is (050) 367 47 34.

Met vriendelijke groet,

R. Knoop

Ondercommandant Brandweer regio Groningen

Nb. deze brief is in afschrift naar de commandant van Brandweer MPV verzonden.

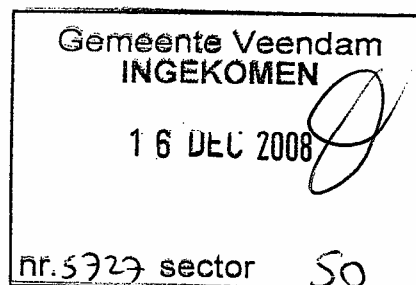
Hulpverleningsdienst
gemeente Groningen
staat uit de directies
Brandweer, GGD en
eldkamer Ambulance-
zorg en Brandweer.
dienst voert de werk-
zaamheden uit van de
gemeenschappelijke
ling Hulpverlening en
are Gezondheidszorg
van de gemeenten
Appingedam, Bedum,
Hiltingwedde, Delfzijl,
msmond, Groningen,
Grootegast, Haren,
gezand-Sappemeer,
Leek, Loppersum,
de Marne, Marum,
enterwolde, Pekela,
erland, Scheemda,
teren, Stadskanaal,
Ten Boer, Veendam,
redde, Winschoten,
insum en Zuidhorn,
directie Brandweer
t op als brandweer
stad Groningen en
jonale Brandweer.

BRANDWEER
MELDKAMER
GGD



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

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



uw kenmerk

ons kenmerk
293/08/BvZ/MR

datum
12 december 2008

bijlagen

onderwerp
Reactie voorontwerp
bestemmingsplannen

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

Geacht college,

Wij ontvingen van u in voorontwerp de bestemmingsplannen Sorghvliet, Langgebosschmeer/Borgerswold, Buitenwoek en Ommelanderswijk, met verzoek hierop vóór 25 dec. a.s. een reactie te willen geven. Graag maken wij van die gelegenheid gebruik.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan **Sorghvliet** merken wij het volgende op. Het bestemmingsplan wil niet alleen conserverend van aard zijn maar ook enige ontwikkelingen mogelijk maken. Hoewel uiteraard in feite de diverse bestemmingen geheel vastliggen, is in onze optiek van belang dat er enige aanpassingsruimte gegeven wordt om bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijfseconomische activiteiten (meer) perspectief te kunnen bieden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een beroep aan huis. Dit vereist dat er beperkte veranderingen in de bestemming mogelijk moeten kunnen zijn. Dit uiteraard binnen een verantwoorde planologische ontwikkeling en na een goede belangenafweging. Het toestaan van iets meer ruimte voor bedrijvigheid in woonwijken past ook in de zich aftekenende tendens om wonen en werken weer wat meer te gaan mengen.

Deze aanpassingsruimte kan gevonden worden door bijvoorbeeld een vergroting van het vloeroppervlak tot een maximum percentage toe te staan. In art. 3.2.a.2. wordt dit naar onze mening goed vastgelegd met de mogelijkheid van vergroting van maximaal 10% van de oppervlakte van bestaande gebouwen. Echter, in art. 5 en in art. 6, waar economische functies aan de orde kunnen zijn, is deze bepaling niet opgenomen. Wij verzoeken u ook in deze artikelen een dergelijke flexibiliteit op te nemen.

In art. 7.2.a.4. wordt een maximum van 30% als bebouwing van een bouwperceel opgenomen, terwijl dit in andere artikelen, bijvoorbeeld art. 3, op 50% gesteld wordt. De reden voor dit lagere percentage is ons niet duidelijk.

In art. 9 waar, net als in art. 7, het over o.a. Kantoren gaat, wordt wél de bepaling van max. 50% bebouwing opgenomen (9.2.b.2.), maar in dit artikel wordt niet de bepaling van vergroting van maximaal 10% van de oppervlakte van bestaande gebouwen opgenomen.

Deze laatste opmerking maken wij ook voor art. 15, waar het gaat over aan huis verbonden beroepen, maar waar een dergelijke flexibiliteit niet geboden wordt.

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

Vestiging Groningen
Leonard Springerlaan 15
Postbus 134,
9700 AC Groningen

Vestiging Veendam
Pieter Sneeuwplein 12
Postbus 9,
9640 AA Veendam

Vestiging Leeuwarden
Heliconweg 62
Postbus 699,
8901 BL Leeuwarden

Vestiging Meppel
Stationsweg 66
Postbus 27,
7940 AA Meppel

Vestiging Emmen
Markplein 140
Postbus 27,
7940 AA Meppel

Grosso modo maken wij voor het voorontwerp bestemmingsplan **Buitenwoel** dezelfde opmerkingen. In art. 4.2.a.2. waar het betreft Bedrijven, wordt deze flexibiliteit van 10% wel geboden, maar in art. 6 waar het gaat over Detailhandel niet. Terwijl in art. 17.2.c.2., waar het gaat over Detailhandel en bedrijf, wel weer die flexibiliteit van 10% geboden wordt. Daarentegen mist dit in art. 18 en in art. 19, waarin het gaat over o.a. aan 'huis verbonden beroepen', terwijl hierin anderzijds wel een maximum vloeroppervlakte van 30% gesteld wordt.

Resumerend verzoeken wij u derhalve om de betreffende artikelen opnieuw te beoordelen om het bieden van waar mogelijk een maximale flexibiliteit binnen de vigerende bestemmingen ten behoeve van (kleinschalige) economische activiteiten.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan **Ommelanderswijk** merken wij het volgende op. Ook hier mist in sommige artikelen waar het over bedrijvigheid gaat een bepaling van vergroting van maximaal 10% van de oppervlakte van bestaande gebouwen, terwijl dit in andere artikelen die relevant zijn voor bedrijvigheid wel opgenomen is.

In art. 4 Bedrijf is deze bepaling opgenomen in lid 4.2.a.2, evenals in art. 13 Woongebied terzake van 'detailhandel' in lid 13.2.c.2.

Echter, in art. 5 Detailhandel en in art. 6 Dienstverlening (o.a. kantoren en kleinschalige bedrijvigheid) mist deze bepaling.

Wij verzoeken u om, binnen de grenzen van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling, enige flexibiliteit voor bedrijfsmatige ontwikkelingen te bieden.

Terzake van het voorontwerp **Recreatiegebied Langeboschemeer/Borgerswold** hebben wij geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



drs. E. Wind,
directeur regiostimulering

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stolteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
Henk Veldman.
Telefoon +31 38 45 72 4 02
Fax +31 38 45 72 399
MDTN (126) 402
Mobiel (0 6) 51 42 80 23

Aan Het College van Burgemeester en Wethouders van
de Gemeente Veendam
Postbus 20004
9640 PA VEENDAM

Datum 13 november 2008
Ons kenmerk 2008010269
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplannen
Zaakcode 08/9-2-12-2

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief van 4 november 2008, kenmerk SO/Ruimte bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van de voorontwerp bestemmingsplannen "Ommerlanderijk", "Sorghvliet", "Buitenwoel" en "Recreatiegebied Langeboschemeer / Borgerswold" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

De plannen ontvangt u hierbij retour met dank voor de toezending.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

ing. C.R. Hakstege

Bijlage(n): diverse



- Groningen
- District Midden/Oost

Postbus 588
9700 AN Groningen

Bezoekadres Korte Leegte 100,
Veendam

Korpsonderdeel Districtsondersteuning Midden/Oost,

- College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Veendam
t.a.v. P. M. Emmelkamp-de Raad
Postbus 20004
9640 PA Veendam

Behandeld door E. ten Cate,
Doorkiesnummer 050-5873812

Ons kenmerk G08.021041

Uw kenmerk SO / Ruimte

Datum 3 februari 2009

Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplannen te Veendam.
Bijlagen

Gemeente Veendam
INGEKOMEN

10 FEB 2009

nr. — sector 50

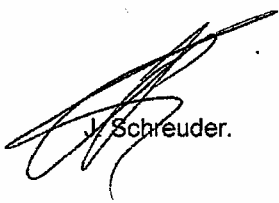
Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies met betrekking tot enkele voorontwerpbestemmingsplannen in Veendam deel ik u het volgende mede.

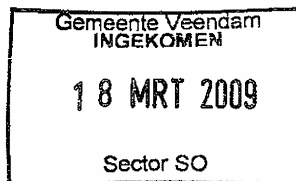
De gemeente Veendam is voornemens bestemmingsplannen te actualiseren cq herzien in "Ommelanderswijk", "Sorghvliet", "Buitenwoel" en recreatiegebied "Langeboschemeer / Borgerswold".

Van de zijde van de Regiopolitie Groningen, Districtsondersteuning Midden / Oost, Afdeling Verkeersondersteuning, is er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze plannen.

Korpschef Regiopolitie Groningen
Voor deze,
Districtschef District Midden / Oost
Namens deze,
Unitchef Districtsondersteuning Midden / Oost,


J. Schreuder.

Gelieve bij beantwoording van deze brief bovenstaand kenmerk en datum te vermelden.



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

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

VERZONDEN 17 MAART 2009

Uw brief 4 november 2008
Ons kenmerk MdG 08.5044/09.0965
Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan
Buitenwoel

Datum 16 maart 2009
Behandeld door Erna Alting
Doorkiesnummer 0598-693252

Geachte heer/mevrouw Emmelkamp-de Raad,

U heeft ons het voorontwerpbestemmingsplan Buitenwoel ter beoordeling toegestuurd. Graag willen wij de volgende opmerkingen maken.

In de toelichting is een beleidsinventarisatie weergegeven. Graag zouden wij zien dat hier ook wordt verwezen naar het Regionaal Bestuursakkoord Water waar ook de gemeente Veendam zich aan heeft geconformeerd. In dit akkoord zijn afspraken vastgelegd om te komen tot een betaalbaar en robuust waterbeheer waarbij de nadruk ligt op het voorkomen van wateroverlast. Concreet is afgesproken dat rekening gehouden zal worden met de klimaatveranderingen voor de komende 50 jaar en dat waterproblemen niet zonder overeenstemming afgewenteld mogen worden naar andere gebieden of gebruikers.

Voor Buitenwoel is gezamenlijk een waterhuishoudingsplan Buitenwoel 2006 opgesteld waar o.a. de gevolgen van de bodemdaling is zijn aangegeven. Graag zien we dat in het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan dit plan. In de toelichting wordt een beschrijving gegeven van het waterbeheerplan 2003-2007 van het waterschap Hunze en Aa's. Dit plan wordt vervangen door het beheersplan 2010 - 2015. Het ontwerpplan is reeds vastgesteld. Graag zien we dat het beleid in dit plan wordt opgenomen.

In de toelichting zijn bij randvoorwaarden de relevante beleidskaders opgenomen voor water. Eveneens is aangegeven dat tussen de gemeente en het waterschap overleg plaats zal vinden over de inhoud van de waterparagraaf en dat de resultaten hiervan te zijner tijd in het plan worden opgenomen.



Dit is niet de gebruikelijke werkwijze, voor bestemmingsplannen dient de watertoetsprocedure doorlopen te worden. De watertoets dient te resulteren in een waterparagraaf in het bestemmingsplan. Graag zien we een natte paragraaf opgenomen waarin;

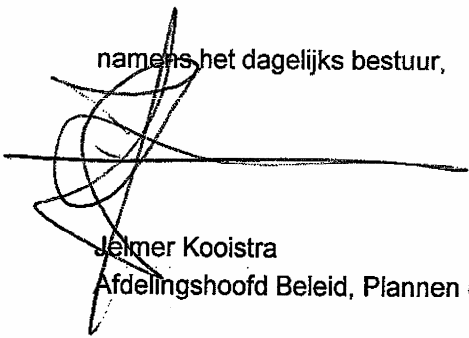
- Het wateradvies en criteria van de waterbeheerder wordt weergegeven.
- Het gevolgde watertoetsproces wordt beschreven.
- Een beschrijving van het watersysteem is opgenomen.
- De gevolgen van het plan op de waterhuishouding en de afwegingen die zijn gemaakt voor de waterhuishouding.
- Op welke wijze de wateraspecten een plek krijgen in het juridische deel van het plan.

In de bestemmingsregels is aangegeven dat de voor water aangewezen gronden bestemd zijn voor water ten behoeve van de waterhuishouding en de scheepvaart. De berging van water dient aan de bestemming water te worden toegevoegd. De bestemming scheepvaart dient ons inziens gewijzigd te worden in kleinschalig recreatief medegebruik. In de bouwregels willen we graag opgenomen krijgen dat bouwwerken voor de waterhuishouding zijn toegestaan. Tevens dient opgenomen te worden dat de voor water aangewezen gronden de bepalingen van de Keur van het waterschap Hunze en Aa's van toepassing zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

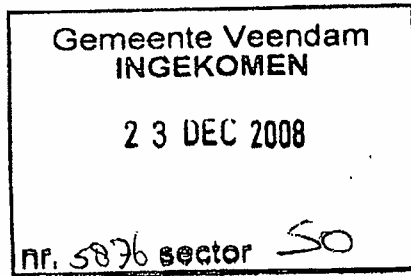
namens het dagelijks bestuur,



Jelmmer Kooistra

Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten

Gemeente Veendam
Postbus 20.004
9640 PA VEENDAM



Erven Gerdes
P/a H. Hindersstraat 25
9665 RA OUDE PEKELA

Oude Pekela, 20 december 2008

Betreft: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Buitenwoel

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de inzage-avond op 4 december 2008 heeft ondergetekende kennis genomen van de voorontwerpen bestemmingsplan Veendam, waaronder ook het voorontwerp Buitenwoel.

Als (mede-)eigenaar van het onroerend goed staande en gelegen te Veendam aan het Beneden Westerdiep 20 is de bestemming van dit perceel van belang voor mij/ons.

Volgens het huidige bestemmingsplan mag op het perceel bebouwing ten dienste van een scholengemeenschap, een districtsgezondheidscentrum, een verzorgingstehuis, de Stichting vorming bedrijfsjeugd, het beroepsonderwijs, sociale diensten, kantoren, brandbestrijding en politie, welzijnszorg, openbare nutsvoorzieningen en onderwijsinspectie e.d. worden gerealiseerd, waarbij ongeveer een kwart van het perceel mag worden bebouwd. Volgens het voorontwerp Buitenwoel zal de huidige bestemming gewijzigd worden in een agrarische bestemming.

In onderstaande zienswijze zal ondergetekende trachten uiteen te zetten waarom ondergetekende van mening is dat deze bestemming van het onderhavige perceel a) niet gewenst is en b) niet realiseerbaar. Vervolgens zal ondergetekende aangeven c) welke bestemming gegeven dient te worden aan het onderhavige perceel.

a) De voorgenomen bestemming is niet gewenst

De voorgenomen agrarische bestemming leidt ertoe dat er mogelijk ongewenste ontwikkelingen zullen plaatsvinden op het onderhavige perceel. Hoewel de gemeente aangeeft dat onder agrarische bestemming niet is begrepen het gebruik van gebouwen voor mesterijen, fokkerijen en/of het houden van pluimvee, laat dit onverlet dat agrarische ontwikkelingen binnen de grenzen van de AmvB, waarvoor geen milieuvergunning nodig is, mogelijk zijn. Zo is het bijvoorbeeld toegestaan om 50 mestvarkens dan wel 550 biggen lichter dan 23 kg op traditionele wijze, dus zonder luchtbewassing, te houden. Hoewel ondergetekende van mening is dat dit niet gewenst is, kan ondergetekende natuurlijk aan een derde niet de verplichting opleggen om dergelijke activiteiten niet te ondernemen.

Deze ongewenste ontwikkeling geldt ook voor het plaatsen van mestbassins en mestsilo's die aan bepaalde eisen voldoen. De voorgenomen bestemming opent hiervoor de poort.

b) De voorgenomen bestemming is niet realiseerbaar

Naast het feit dat de voorgenomen bestemming niet gewenst is, is deze ook niet realiseerbaar. Tenminste niet zonder noemenswaardige aanpassingen in de omliggende infrastructuur. Om het onderhavige perceel agrarisch te kunnen exploiteren is het hoe dan ook noodzakelijk dat vrachtwagens, maaidorsers, tractoren met grote machines toegang kunnen krijgen tot het onderhavige perceel. Aangezien de enige toegangsweg tot het perceel een uitsluitend voor personenwagens bestemde brug is, zal uw Gemeente maatregelen dienen te nemen om het perceel geschikt te maken voor de agrarische bestemming.

Aangezien hiervoor vereist is dat er een aansluiting op een doorgaande weg (De Buitenwoellaan) wordt gerealiseerd, zal er een korte oprit moeten worden aangelegd en mogelijk zal ook een verlegging van de Buitenwoellaan moeten plaatsvinden. Hoeveel de kosten van deze noodzakelijke aanpassingen bedragen is mij niet bekend; dat het aanzienlijke kosten met zich meebrengt evident.

Een bijkomend nadeel van de voorgestelde bestemming, is de waardedaling die daarvan het gevolg is. De waardedaling die het gevolg zal zijn bij een vastgesteld gewijzigd bestemmingsplan bestaat uit 2 componenten.

Allereerst is de omvang van het onderhavige perceel te klein om daarop functioneel te kunnen "boeren", tenzij intensieve veehouderij wordt toegestaan. Gelet op het feit dat uw Gemeente dit een ongewenste ontwikkeling vindt, zal het onderhavige perceel als zijnde agrarisch perceel niet courant zijn, hetgeen een duidelijk negatief effect heeft op de waarde van het perceel.

Daarnaast zal er een waardevermindering zijn als gevolg van het feit dat de bebouwingsmogelijkheden op het onderhavige perceel worden beperkt c.q. uitgesloten. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn er bebouwingsmogelijkheden, bebouwingsmogelijkheden die volgens het voorontwerp bestemmingsplan Buitenwoel niet meer mogelijk zijn.

Gelet op het vorenstaande is ondergetekende van mening dat het niet gewenst en ook niet realiseerbaar is om de bestemming volgens het voorontwerp Buitenwoel, zijnde agrarisch, te handhaven.

c) Gewenste bestemming o.b.v. ligging en mogelijkheden

Zoals hierboven aangegeven is ondergetekende van mening dat de voorgenomen agrarische bestemming geen haalbare kaart is. De vervolgvraag is dan ook: welke bestemming moet aan het onderhavige perceel worden toegekend. Aangezien het onderhavige perceel, net als de aanpalende voor bebouwing aangewezen percelen en de aanpalende woonwijk, is omgeven door "groen" lijkt een overeenkomstige bestemming, namelijk ontwikkeling voor woningbouw, het meest aangewezen.

Dat het perceel is omklemd door woningbouw is een andere omstandigheid die ervoor pleit om op het onderhavige perceel woningbouw toe te staan. Het toekomstbeleid van de Provincie (POP-3) is

mede gericht op "concentratie van de woningbouw in de stedelijke centra....(Veendam)...onder andere in relatie tot de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen."¹

Een andere van belang zijnde omstandigheid is het feit dat een aantal omliggende percelen wel is aangewezen voor bebouwing. In dat verband vraagt ondergetekende zich dan ook af waarom die percelen wel, en het onderhavige perceel niet, voor bebouwing is aangewezen. Tijdens de inzage-avond moest uw Gemeente ondergetekende daarop het antwoord schuldig blijven.

Nu de voorgestelde bestemming in overeenstemming is met het toekomstbeleid van de Provincie, is ondergetekende van mening dat de ontwikkeling van het onderhavige perceel voor woningbouw een gewenste ontwikkeling is.

Volledigheidshalve deelt ondergetekende u mede dat ondergetekende deze brief namens de gezamenlijke eigenaren van het onderhavige perceel heeft geschreven.

Aangezien ondergetekende niet woonachtig is in de Gemeente Veendam, verzoekt ondergetekende u alle voor het bestemmingsplan Buitenwoel en meer in het bijzonder voor het onderhavige perceel van belang zijnde publicaties in afschrift aan mij te doen toekomen op onderstaand adres:

Erven Gerdes (telefoon: 0597 612795)

p/a H. Hindersstraat 25

9665 RA OUDE PEKELA

Daarnaast wenst ondergetekende gebruik te maken van de mogelijkheid om de zienswijze nader mondeling toe te lichten, waarbij (in onderling overleg met uw Gemeente) nagegaan kan worden hoe een andere bestemming nadere invulling kan worden gegeven.

In afwachting.

Hoogachtend,

Erven Gerdes, namens deze,

L. Gerdes



¹ Pagina 130