

Wijzigingsplan

Herbestemming Beneden Oosterdiep 75 te Veendam

Opdrachtgever: Vastgoedbeheer Noord Nederland BV

Rapportnummer: 20230702WP

Datum vrijgave: december 2023

Opsteller: Dhr. T. Blokzijl

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2 Het vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Afwijken van het bestemmingsplan	5
1.4 Procedurekeuze	5
1.5 Leeswijzer	5
2 PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgenomen initiatief	7
2.3 Herinrichting terrein	9
3 BELEIDSKADERS.....	10
3.1 Rijksbeleid en regelgeving.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Regionaal beleid.....	13
3.4 Gemeentelijke beleid	13
3.5 Vigerend bestemmingsplan	13
3.6 Woonvisie Veendam 2019-2023	13
3.7 Nota Bodembeheer gemeente Veendam	15
3.8 Mobiliteitsplan 2022-2030.....	15
3.9 Groen beleid	15
3.10 Welstands- en reclamenota Veendam	15
4 ONDERZOEK.....	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Bodem	17
4.3 Water	17
4.4 Verkeer en parkeren	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Geluid	21
4.7 Geur	22
4.8 Luchtkwaliteit.....	22
4.9 Externe veiligheid.....	23
4.10 Hoogspanningsleidingen	23
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.12 Ecologie	26
4.13 MER-beoordeling	27
5 UITVOERBAARHEID	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.3 Economische uitvoerbaarheid	30
BIJLAGEN:	
- Bijlage 1 - Regels.....
- Bijlage 2 - Quick scan Externe Veiligheid
- Bijlage 3 - Verbeelding

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dit voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Beneden Oosterdiep 75 te Veendam

Het voornemen is om het gebouw qua functie te wijzigen en te verbouwen naar een woongebouw met 4 appartementen op de begane grond (zie figuur 1).

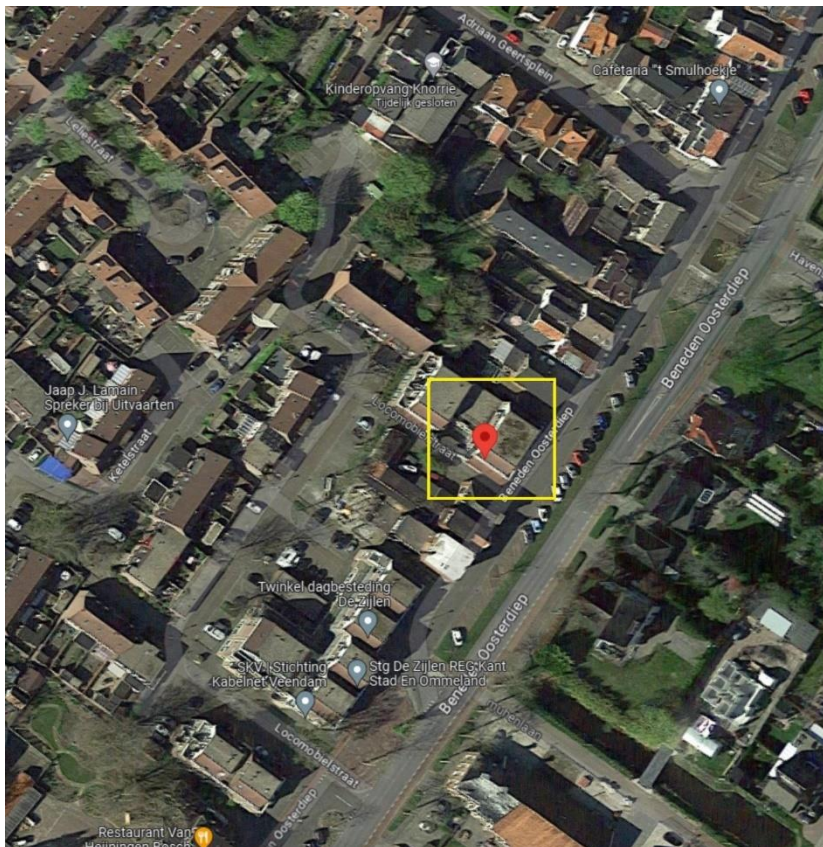
De eigenaar wil het gebouw op zo'n kort mogelijke termijn gaan verbouwen, gebruiken en ter verhuur/verkoop aanbieden. Mede door de huidige woningnood zijn reeds verschillende verzoeken voor koop en verhuur binnengekomen. De beoogde woonfunctie is op basis van de geldend planologische regeling niet toegestaan (zie paragraaf 1.2).

Voor onderhavige locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor college van burgemeester en wethouders voor het oprichten van 4 appartementen.

De gemeente Veendam heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en daartoe de wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro te doorlopen.

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

Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.



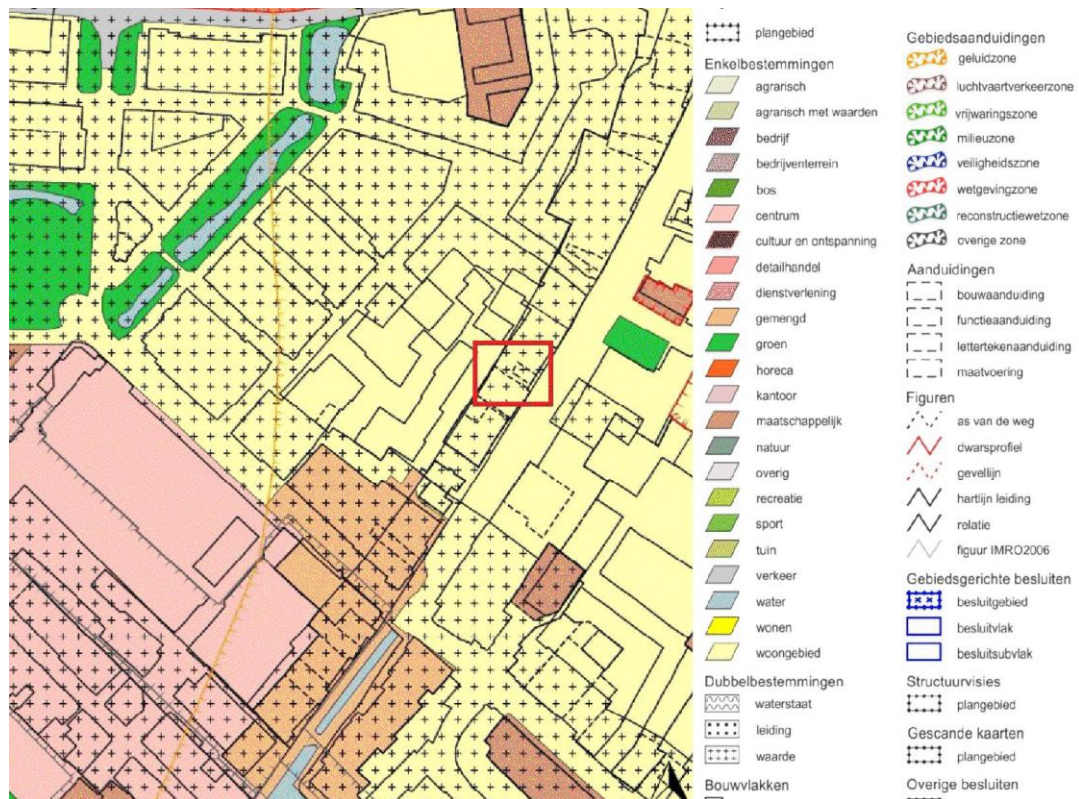
Figuur 1.1: Indicatie begrenzing van het plangebied

1.2 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Veendam-centrum”, vastgesteld 22 september 2014.

Op de gronden rust de bestemming “woongebied, met aanvullend de aanduiding. De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aantal woningen;
 - b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouvvolume en met een maximum van 45 m²;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. bedrijven behorende tot categorie 1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - g. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 - h. bestaande horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - i. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan;
 - j. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - k. een dienstverlenend bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - l. dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen tot ten hoogste 200 m² op de begane grond van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - m. een tentoonstellingsruimte voor kunstvoorwerpen ter plaatse van de aanduiding 'atelier', met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' hoofdzakelijk zijn bestemd voor een parkeerterrein voor nabijgelegen functies.



Figuur 1.2: Verbeelding uit het vigerend bestemmingsplan

Daarnaast geldt op het perceel dubbelbestemming ten behoeve van beschermd stadsgezicht.

1.3 **Afwijken van het bestemmingsplan**

Voorliggend plan wil binnen de bestemming Woongebied, de realisatie van woningen toestaan.

De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het wijzigen van het aantal toegestane wooneenheden. In het huidige plan is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. Met voorliggend plan wordt dit uitgebreid naar in totaal 4 wooneenheden en komt de aanduiding “detailhandel” te vervallen

1.4 **Procedurekeuze**

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

1.5 **Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het kader stellend beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project toegelicht. Bij deze ruimtelijke motivering is een aantal onderzoeken uitgevoerd:

- Watertoets (bijlage 1)

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Veendam. In afbeelding 1.2 is middels een rode rechthoek het plangebied weergegeven. Het perceel is nagenoeg ingesloten door woningen alleen aan de zuidkant zijn een aantal bedrijven (detailhandel) met bewoning gevestigd.

Het bouwwerk bestaat uit een begane grondvloer (grote ruimte, leegstaand) en een 6 tal bovenwoningen. De begane grond krijgt een transformatie naar wonen. Daarnaast zijn in de directe nabijheid het busstation entreinstation van Veendam gevestigd.

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



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



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

2.2

Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer heeft plannen om de begane grond (detailhandel) te wijzigen en te verbouwen naar een appartementengebouw. Op de begane grond van het gebouw wordt 4 appartementen gerealiseerd. In deze beoogde situatie worden 4 appartementen met berging gerealiseerd met gebruiksoppervlakten van 95 en 119 m².

Alle appartementen zijn nul-op-de-meter doordat de woningen volgens de Trias Energetica principes worden gerealiseerd. Doormiddel van hoogwaardige isolatie, een luchtdichte schil, een warmtepomp, zonnepanelen en warmteterugwinning wordt Trias Energetica nagestreefd.

De dertien woningen worden allemaal gerealiseerd met een bijgebouw.

De appartementen zijn in principe bestemd door doelgroepen die in Veendam willen wonen en aan het begin of aan het einde staan van hun wooncarrière. Denk aan bijvoorbeeld aan één- en tweepersoonshuishoudens, of aan starters. Of een combinatie van deze doelgroepen.

De aangrenzende gronden rondom het bouwwerk zullen ten dienste van het wonen worden gebruikt.

Met bovengenoemde wijzigingen zal de aanduiding "detailhandel" op het perceel Beneden Oosterdiep 75 komen te vervallen.



Figuur 2.3: Een impressie van de nieuwe situatie waaruit blijkt dat de contouren van het bouwwerk niet wijzigen.

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

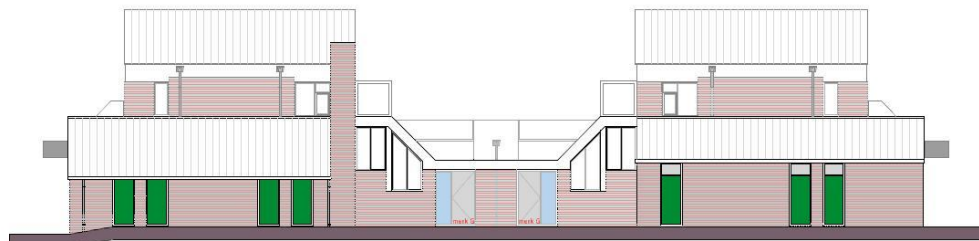


VOORGEVEL - NIEUW



ACHTERGEVEL - NIEUW

figuur 2.4: Een impressie van het voor- en achteraanzicht.



LINKER ZIJGEVEL - NIEUW



RECHTER ZIJGEVEL - NIEUW

Figuur 2.5: Een impressie van de linker en rechter zijaanzicht.

2.3

Herinrichting terrein

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



Figuur 2.6: Een impressie van de linker en rechter zijaanzicht.

3

Beleidskaders

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

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

3.1 Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak terigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoed. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voorzover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 **Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwestedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geensprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan worden 13 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn meer dan 11 woningen, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling aangetoond dient te worden. De behoefte is in paragraaf 3.3.2. aan de hand van het gemeentelijke woonbeleid nader onderbouwd, op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Groningen

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

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

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

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

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

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

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Veendam-centrum" (vastgesteld 22 september 2014) en heeft hierin de bestemming Detailhandel, zoals reeds besproken in paragraaf 1.2.

3.6 Woonvisie Veendam 2019-2023

In de Woonvisie Veendam 2019-2023 (vastgesteld 30 september 2019) zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en aanpalende beleidsthema's vastgelegd. De gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe regionale afspraken en gewijzigd rijksbeleid waren aanleiding voor de recente actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek 2017, Woningwet 2015, Wet Ruimtelijke Ordening, Prestatieladder RPWL Regio Oost-Groningen, Provinciale omgevingsverordening en Menukaart Oost-Groningen waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkings-huishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen. Met daarbij het behoud van de kernkwaliteiten: "Stedelijk wonen, "Betaalbaar wonen en "Rust, natuur en ruimte".

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

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

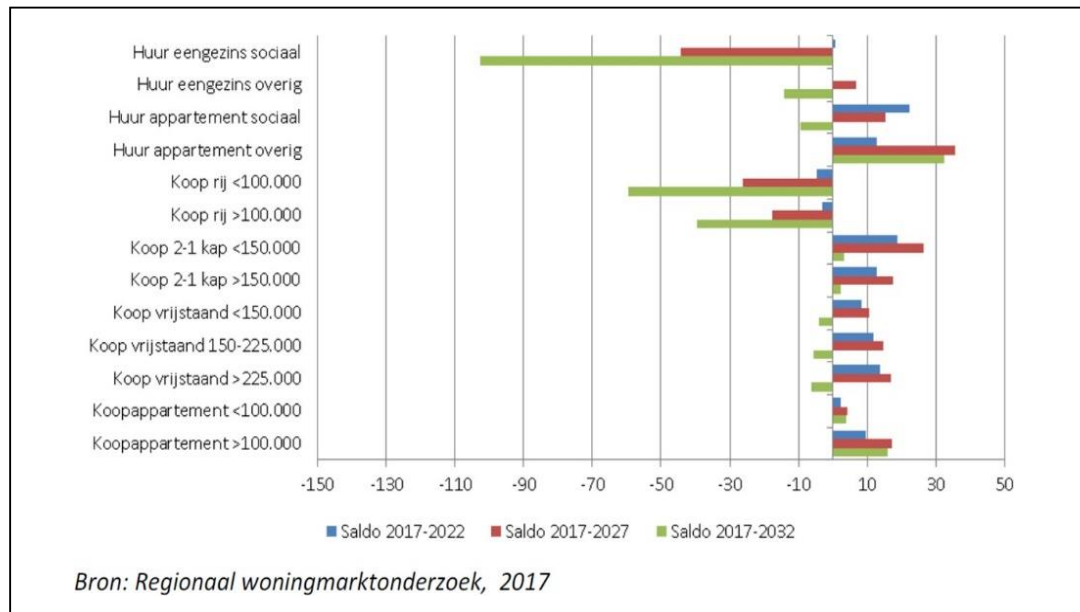
Vanuit de woonvisie is het volgend van belang voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beperkte groei woningbehoefte en te bouwen woningen

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

Woonwensen, de kwalitatieve woningbehoefte (koopsegment)

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



Figuur 3.1: Gemeente Veendam. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte 2017-2032

Woningbouw

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

Leefbaarheid, toekomstbestendig

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

Duurzaamheid:

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

Conclusie

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

3.7 **Nota Bodembeheer gemeente Veendam**

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

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

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

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

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

3.10 **Groenbeleid**

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

3.11 **Welstands- en reclamenota Veendam**

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

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

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

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

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

4 Onderzoek Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, planten dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geennieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indiengebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het onderhavige plan zal door Klijn bodemonderzoek Zuidbroek een asbest- en bodemonderzoek worden verricht.

Helaas is het door grote drukte niet gelukt de rapportage van dit onderzoek in dit plan mee te nemen, zodra deze rapportage is aangereikt zal dit worden toegevoegd als bijlage bij dit plan.

4.3 Water

4.3.1 Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/ versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of

bedrijventerreinen.

4.3.2 **Onderzoek**

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor voorliggend plan is op 29 september 2023 een watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf (Bijlage 2).

4.4 **Verkeer en parkeren**

Wat betreft parkeerruimte valt het plangebied in het gebied "schil centrum". Op basis van de parkeercijfers voor de functie "wonen" wordt het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de 4 appartementen becijferd op totaal 4 parkeerplaatsen. Daarvoor zullen in overleg met de gemeente totaal 4 openbare parkeerplaatsen moeten worden gehuurd c.q. aangekocht worden.

4.5 **Bedrijven en milieuzonering**

4.5.1 **Algemeen**

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

(VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgavemaakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.). Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Tabel 4.1: richtafstanden activiteiten

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.5.2

Onderzoek

Milieuhindergevoelige functie

De te realiseren woningen betreffen geen milieubelastende activiteiten. Er hoeft, voor de woningen, derhalve niet te worden getoetst of omliggende milieugevoelige functies last ondervinden van het onderhavige plan als milieubelastende activiteit. Er dient wel te worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Nabijgelegen milieubelastende activiteiten

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd zijn hieronder in tabel 4.2 alle nabijgelegen milieubelastende activiteiten weergegeven. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden of de voorgenomen ontwikkeling belemmeringen ondervindt of oplevert van/voor omliggende milieubelastende activiteiten.

Tabel 4.2: richtafstanden activiteiten in de omgeving

Adres	Omschrijving cf. systematiek VNG-richtlijn	Richtafstand (m)	Werk. afstand (m)	Milieu bepalend aspect
Industriegebied Veendam	Categorie 3.1 & 3.2	75 / 100	65/85	Geluid
Beneden Oosterdiep 73	Antiekhandel	5	5	Geluid
Beneden Oosterdiep 95	Cafetaria t'Smulhoekje	25	30	Geluid
Spoorweg	Busstation	50	75	Geluid
Parallelweg	Treinstation	50	60	Geluid
Veendam Centrum	Categorie 1 detailhandel en horeca	50	70	Geluid

In de bovenstaande tabel zijn de in de omgeving gelegen bedrijven opgenomen met de bijbehorende richtafstanden conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' en de feitelijke afstand tussen het betreffende bedrijf en onderhavig plan.

Uit de tabel blijkt dat de richtafstanden vanaf het plangebied tot de omliggende milieubelastende functies niet wordt overschreden.

Ter plaatse van het naastgelegen bedrijventerrein zijn categorie 3.1 en 3.2 bedrijven toegestaan op de percelen die het meest nabij het plangebied gelegen zijn. De werkelijke afstand van deze bedrijven is hoger dan de richtafstand waardoor dit geen belemmeringen oplevert.

In de nabijheid van het plangebied zit een uitzendbureau en een gezondheidscentrum gevestigd, deze hebben beide categorie 1. Gezien er sprake is van gemengd gebied geldt hier een richtafstand van 0 meter waardoor deze bedrijven geen belemmeringen vormen. Dit geldt eveneens voor de bedrijven die gevestigd zijn binnen het gebied die tussen het plangebied en het centrum langs de Beneden Oosterdiep gevestigd zitten.

Nabij het plangebied is zowel het busstation als het treinstation gevestigd. Het treinstation ligt op een dusdanige afstand dat dit geen belemmering vormt. Het busstation daarentegen is gelegen op exact 50 meter van de meest nabijgelegen gevel van de geprojecteerde woningen. Dit vormt geen belemmering, zeker gezien op 24 meter van het busstation dichtstbijzijnde bestaande woning gevestigd is en daar al sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarmee kan gesteld worden dat de met dit plan toe te voegen woningen geen belemmeringen omvatten voor nabijgelegen (planologische) bedrijven. Anderzijds is met deze afwezigheid van nabijgelegen bedrijven een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gegarandeerd.

4.5.3 **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

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

- Detailhandel op ca 5 meter aan de zuidzijde;
- Een 'cafetaria', welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen' op het ca. 25 meter aan de noordzijde.
- Bedrijventerrein op ca. 75 meter vanaf de voorzijde van het perceel, waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan.
- Bedrijventerrein op ca. 100 meter vanaf het perceel waar bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.

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

Ten aanzien van het borgen van een goed woon- en leefklimaat geldt dat voor de nieuwe woningen een zelfde woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd als voor de bestaande woningen. In de omgeving is sprake van een menging van functies. De Hema (detailhandel) aan de zuid/westzijde betreft een categorie 1 bedrijf, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op het bedrijventerrein zijn in de dichtstbijzijnde zone bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Op een afstand van 100 meter zijn bedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. In gemengd gebied mogen deze afstanden met één trap verkleind worden, waarmee een

richtafstanden van 10 meter en respectievelijk 30 meter gelden. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

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

4.6

4.6.1

Geluid **Algemeen**

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

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

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

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

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan Beneden Oosterdiep 75. Ter plaatse mag op dit moment 50 km/uur worden gereden en derhalve een geluidszone van 200 meter heeft.

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

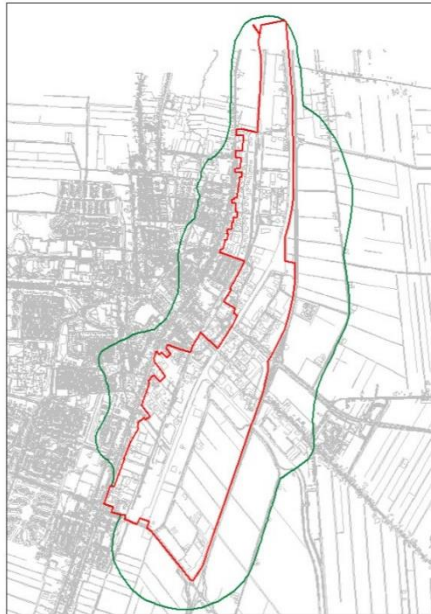
Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

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



Figuur 1: ligging van de industrieterengrens (rood) en de zonegrens (groen)

Kaart begrenzing geluidzone industrie

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

- In geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de zones van de Jakob Bruggemalaan, Lloydsweg, Van Stolbergweg, Julianalaan, Provinciale weg, Sorghvlietlaan, Buitenwoellaan en Boven Westerdiep dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Bij recht is sprake van nieuwbouw op de Meertenslocatie. Voor deze locatie en de locatie Lloyds Terras zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd.

4.6.1 **Onderzoek**

Het bouwbesluit geeft aan dat een standaard geluidwering van een uitwendige gevelconstructie minimaal 20 dBbedraagt. Bij een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A) vanwege industriewelawaai en een geluidwering van 20 dB wordt een binnenwaarde verwacht van 35 dB(A). Met deze binnenwaarde is reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.2 **Conclusie**

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de gewenste woningbouwplannen. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

4.7 **Geur**

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

4.8 **Luchtkwaliteit** 4.8.1 **Algemeen**

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

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

De waarden liggen in Centrum-Veendam ver onder de grenswaarden en de luchtkwaliteit is dan ook goed te noemen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

4.8.2 Conclusie

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

4.9 **Externe veiligheid**

Zie bijlage 2

4.10 **Hoogspanningsleidingen**

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

4.10.1 Conclusie

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

4.11 **Archeologie en cultuurhistorie**

4.11.1 **Algemeen**

Op 22 september 2014 heeft de gemeente Veendam de Beleidsnota Archeologie en Cultuurhistorie vastgesteld. In 2016 en in 2018 is de Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie Veendam geactualiseerd.

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

De 'Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie' geeft een overzicht van de bekende en te verwachten archeologische waarden, en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke

terreinen en elementen. Deze waarden zijn gekoppeld aan bestemmingsplanregels. De beleidskaart kent qua archeologie ook 'witte' gebieden: gebieden met een dermate geringe kans op (gave) archeologische resten dat ruimtelijke ingrepen in deze gebieden zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd.

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

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

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

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

4.11.2 **Cultuurhistorie**

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

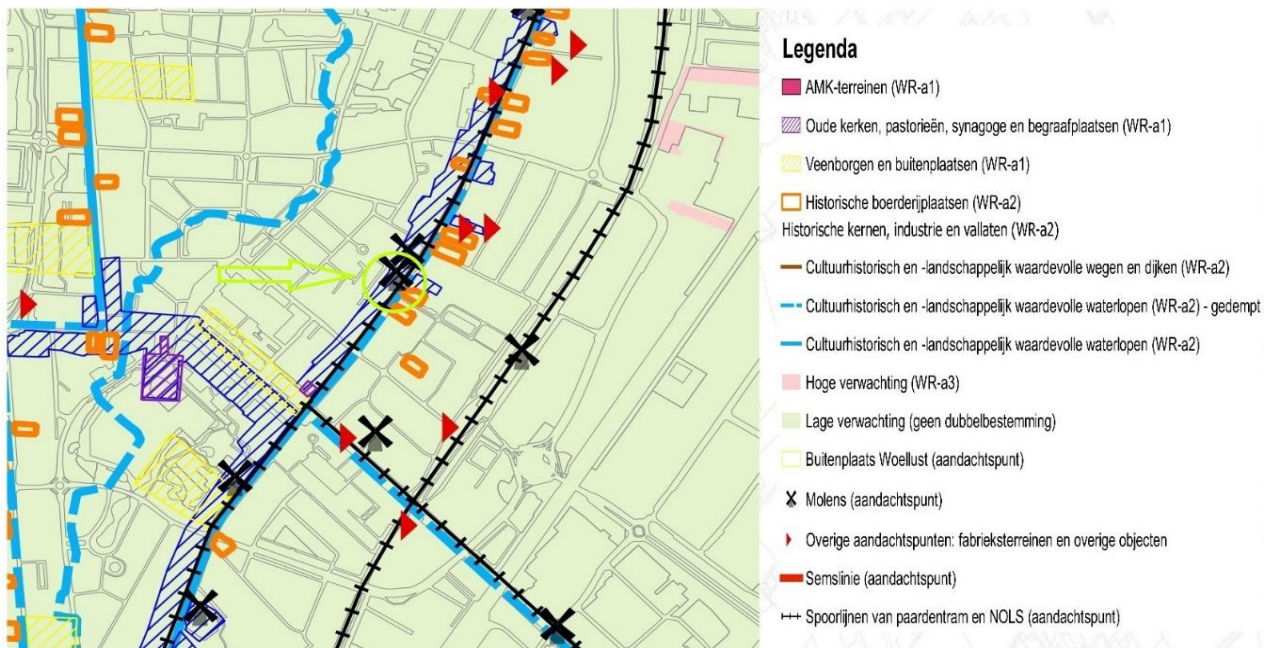
Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en gevendecentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

- 1 - werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
- 2 - eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- 3 - herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
- 4 - levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie; en
- 5 - wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

4.11.3 **Onderzoek**

Onderstaand is een uitsnede van de beleidskaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Veendam weergegeven met daarop het plangebied aangeduid met een licht groene cirkel. Op de uitsnede is te zien dat het plangebied is aangeduid als lage verwachting. Binnen het gebied zijn verder geen cultuurhistorische aandachtspunten aanwezig en het plangebied ligt binnen de aanwezige historische structuren zoals waterlopen en spoorlijnen.



Figuur 4.2: Uitsnede Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie 2016 – (pijl en cirkel adres: Beneden Oosterdiep 75 Veendam)

De ontwikkeling zal geen belemmering leveren ten aanzien van de in de omgeving bevindende cultuurhistorische waarden. De realisatie van het complex zal in lijn zijn met omliggende bebouwing en historische structuren.

4.11.4

Conclusie

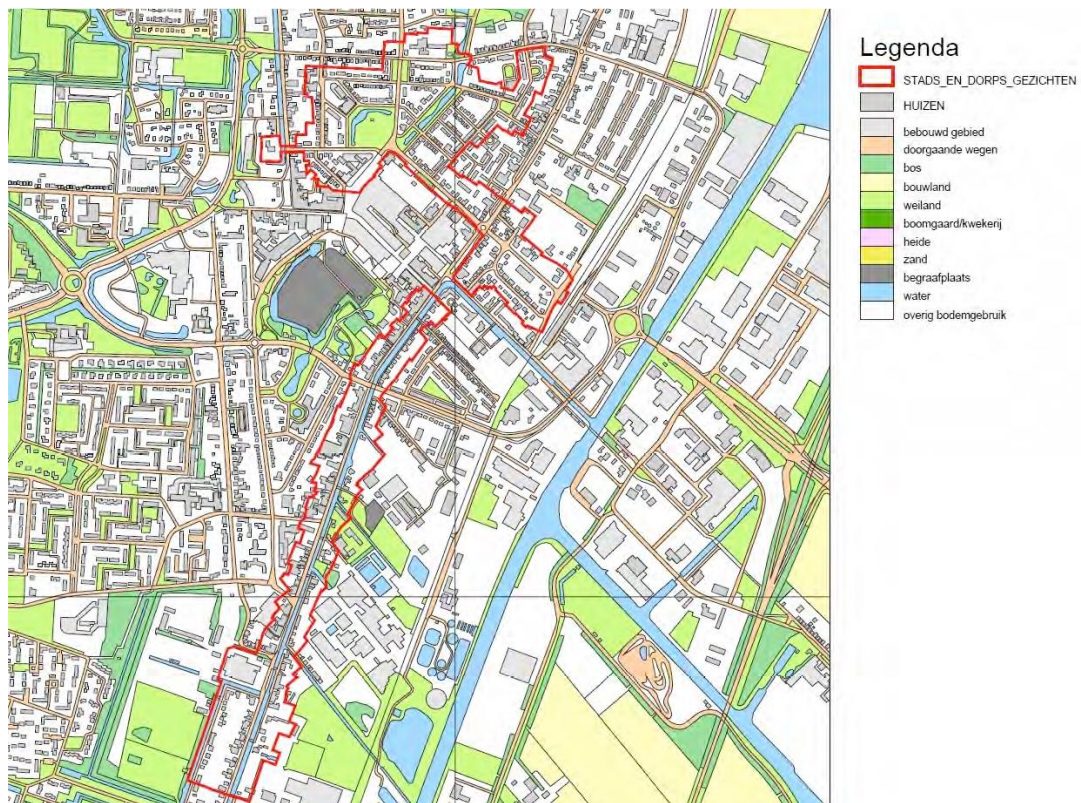
Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11.5

Beschermd stadsgezicht

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

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



Figuur 4.3: Twee beschermde gezichten: Tusschendiepen (boven) en Oosterdiep (onder)

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

4.11.6 **Conclusie**

Omdat het plan buiten de begrenzing van het onderdeel “beschermd stadsgezicht” valt en er weinig tot geen werkzaamheden aan de gevels zullen plaatsvinden zal het onderdeel “beschermd stadsgebied” geen belemmering voor uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

4.12 **Ecologie** 4.12.1 **Algemeen**

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

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

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

4.12.2 Conclusie

Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.13 **MER-beoordeling**

4.13.1 **Algemeen**

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

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

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

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

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

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

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

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

4.13.2 **M.e.r.-aanmeldnotitie**

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

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

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

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

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

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

	de bestaande wegenstructuur en het parkeren van bewoners geschiedt op eigen terrein.	terrein rondom het gebouw gebruikt gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen.
Water	Er zijn geen nadelige effecten op de waterbelangen te verwachten.	Gezien de transformatie van een bestaand gebouw is geen watertoets vereist

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

4.13.3 **Conclusie**

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

5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 **Algemeen**

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

5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

5.3 **Economische uitvoerbaarheid**

Financiële uitvoerbaarheid

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

Planschade

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

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

Projectgegevens

Project : Herbestemming Beneden Oosterdiep 75 te Veendam
Projectnummer : 20230701WP
Versie : 01
Datum : september 2023

Opdrachtgever

Vastgoedbeheer Noord Nederland BV
Borgercompagniestraat 64,
9611 KC Sappemeer

Steller

Bouwtechnisch adviesbureau Ton Blokzijl
Anton van Duinkerkenlaan 4
9405 AR Assen