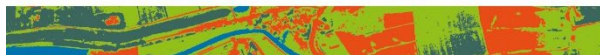


**Wijzigingsplan Veendam  
Beneden Oosterdiep 69**

Status: vastgesteld  
IMRO: NL.IMRO.0047.04WPBenOdiep69-0401  
Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)  
Datum: 29 augustus 2023



**adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling**

Hunzedal 43 06 - 205 86 302 kvk 574 12 820  
9531 GB BORGER info@roadvies.nl www.roadvies.nl BTW NL001 4619 80 B12

**Gemeente Veendam**  
**Wijzigingsplan Veendam Beneden Oosterdiep 69**

**Inhoud**

TOELICHTING.....	3
1 ALGEMEEN .....	4
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied .....	4
1.3 Huidige en gewenste Situatie .....	5
1.4 Huidige planologische regelingen .....	5
1.5 Leeswijzer .....	6
2 BELEIDSKADER .....	8
2.1 Rijk .....	8
2.2 Provinciaal beleid .....	8
2.3 Gemeentelijk beleid .....	10
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN .....	12
3.1 Archeologie en Cultuurhistorie .....	12
3.2 Geluid .....	13
3.2.1 Geluidsonderzoek .....	13
3.3 Bodem .....	14
3.4 Milieuzonering.....	14
3.5 Vormvrije mer-beoordeling .....	15
3.6 Ecologie .....	16
3.7 Luchtkwaliteit .....	16
3.8 Externe veiligheid.....	17
3.9 Water .....	17
3.10 Verkeer en parkeren.....	18
4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid .....	19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	19
4.3 Participatie .....	19
5 JURIDISCHE TOELICHTING.....	20
5.1 Algemeen.....	20
5.2 Verbeelding.....	20
5.3 Regels.....	20
B I J L A G E N bij de toelichting .....	21
Bijlage 1 Geluidsonderzoek.....	22
BIJLAGE II Watertoets .....	23
R E G E L S.....	24
1 Inleidende regels .....	25
2 Bestemmingsregels .....	26
3 Algemene regels.....	27
4 Overgangs- en slotregels.....	28

## TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

## 1 ALGEMEEN

### 1.1 Inleiding

Aan het Beneden Oosterdiep 69 te Veendam bevindt zich een pand met op de begane grond winkelruimte en op de bovenste 2 bouwlagen een woning. De winkel is echter niet meer in gebruik en initiatiefnemer is voornemens om het pand opnieuw in te richten met 3 appartementen. Dit is echter niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Veendam Centrum en heeft hierin de bestemming 'Woongebied' met een bouwvlak en een aanduiding "detailhandel". In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (art 16.7) de bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduiding "detailhandel" verdwijnt. De toename van het aantal woningen moet dan passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvesting beleid.

Dit wijzigingsplan is opgesteld om in deze wijziging te voorzien en om aan te tonen dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de functiewijziging en de toevoeging van het aantal wooneenheden.



Figuur 1: vooraanzicht op perceel Beneden Oosterdiep 69 te Veendam

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Beneden Oosterdiep 69 te Veendam en is een bebouwd perceel in het centrum van Veendam. Dit perceel, kadastraal bekend gemeente Veendam, Sectie D, nummer 5702, heeft een oppervlak van 321 m<sup>2</sup>. Het gebouw zelf heeft een oppervlakte van 252m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Veendam in de gemeente Veendam en wordt begrensd door woonpercelen, de Locomobielstraat (achterzijde pand) en een parallelweg van het Beneden Oosterdiep.



Figuur 2: ligging perceel Beneden Oosterdiep 69 te Veendam ([www.Perceelloep.nl](http://www.Perceelloep.nl))

### 1.3 Huidige en gewenste Situatie

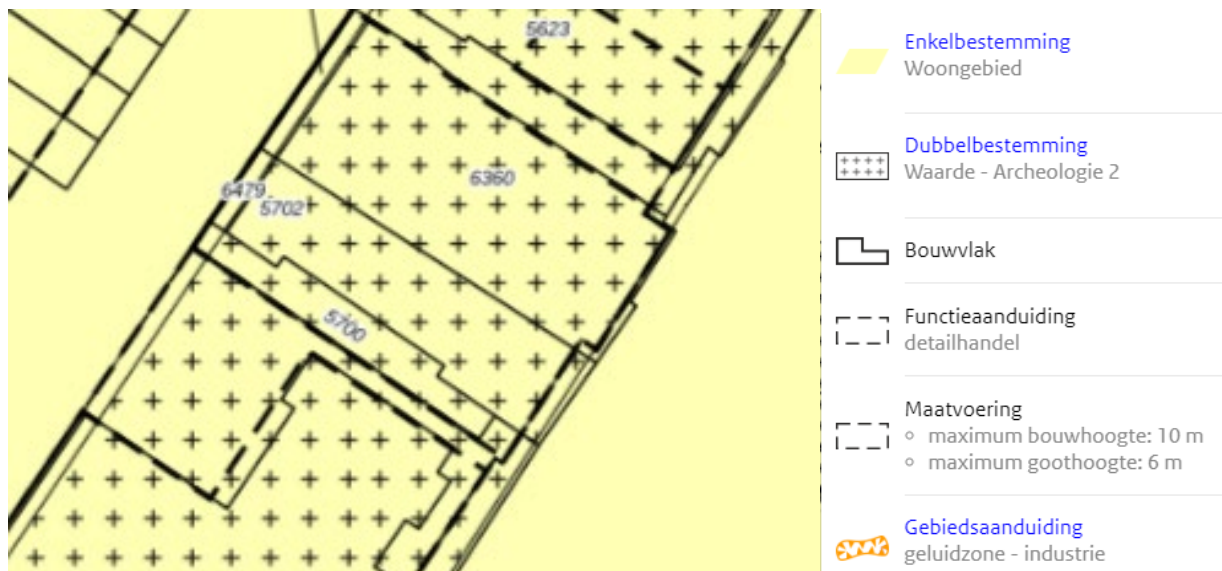
Het perceel is nu een pand met op de begane grond een winkel en op de eerste en tweede verdieping een woning. Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een magazijnruimte van circa 50m<sup>2</sup> ten behoeve van de winkel. Het pand is gelegen in een woongebied met de mogelijkheid voor een woning en detailhandel.

Het voornemen is om het hele pand te gaan gebruiken ten behoeve van de woonfunctie en het intern om te bouwen tot 3 appartementen. De detailhandel-functie komt daarmee te vervallen.

### 1.4 Huidige planologische regelingen

In het vigerende bestemmingsplan “Veendam Centrum” van de gemeente Veendam (22-9-2014) heeft de locatie de bestemming “Woongebied” met bouwvlak en een functieaanduiding detailhandel. Daarnaast geldt er nog een bestemming “Waarde -Archeologie 2” en een gebiedsaanduiding “geluidszone – industrie”.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en is detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduiding detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel.



**Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Veendam Centrum" ter hoogte van het perceel Beneden Oosterdiep 69 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))**

De functieaanduiding "detailhandel" kan vervallen en dit deel van het gebouw zal ook een woonfunctie krijgen. Een toename van het aantal wooneenheden is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. In artikel 16.7 van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsprocedure de bestemming te wijzigen in wonen. Een toename van het aantal woningen moet dan passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

#### 16.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk' en/of 'bedrijf' de bestemming wijzigen in die zin dat de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk' en/of 'bedrijf' vervalt, met dien verstande dat:

1. het bepaalde ten aanzien van de bouwregels voor wonen van overeenkomstige toepassing is;
2. een toename van het aantal woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
3. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw mag worden afgeweken van het ter plaatse opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor zover de wijziging betrekking heeft op gronden die zijn bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep of Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in deze bestemmingen omschreven stadskarakteristiek.

De gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief om het perceel enkel ten behoeve van woondoeleinden te gaan gebruiken. Middels dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 2.3 van dit wijzigingsplan) en dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om het pand te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De

omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 sluit af met de juridische regeling.

## **2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Rijk**

#### **2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

#### **2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Op basis van de jurisprudentie kan er vanuit worden gegaan dat bij de bouw van meer dan 12 woningen sprake is van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit geval gaat het om splitsen van een voormalig winkelpand in 3 eenheden. “De Ladder” hoeft daarom niet te worden doorlopen.

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### **2.2.1 Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021), het ontwerp van de “actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen 2020” en de bijbehorende “geconsolideerde Omgevingsvisie februari 2022” vormen de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema’s: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over functiewijziging van detailhandel naar drie wooneenheden. De mogelijkheid voor detailhandel op deze locatie vervalt en de bestaande bebouwing blijft bestaan. Doordat een leegstaand winkelpand weer in gebruik zal worden genomen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De overige kenmerken van het gebied blijven bestaan en de genoemde thema’s zullen door deze functiewijziging niet worden aangetast.

Het voornemen om de bebouwing alleen ten behoeve van de woonfunctie te gebruiken past binnen het hier genoemde beleid van de provincie Groningen.

#### **2.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen**

Naast de omgevingsvisie is er een omgevingsverordening en een actualisatie van deze omgevingsverordening (geconsolideerd 15-11-2022) vastgesteld. Het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van deze omgevingsverordening. Een stedelijke ontwikkeling is in beginsel alleen toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij geldt de aanvullende voorwaarde dat het toevoegen van woningen in



overeenstemming moet zijn met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Hieronder zal nader worden ingegaan op deze aanvullende voorwaarde:

- Het initiatief past in de uitgangspunten van het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen
- Het initiatief voldoet aan de criteria van het afwegingskader in de Woonvisie;  
In de Woonvisie is aangegeven dat er ruimte is voor nieuwbouw en dat er afspraken met de provincie zijn/worden gemaakt over de te realiseren woningbouwaantallen. Het gaat hierbij om noodzakelijke woningbouw om de huishoudensontwikkeling te kunnen faciliteren.

Uit de geconsolideerde omgevingsverordening blijkt verder nog dat het perceel onder andere is gelegen binnen de grenzen van:

- Kaart 5: windturbines.  
Windturbines zijn hier niet toegestaan. Een windturbine is geen onderdeel van het plan en deze kaart vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.
- Kaart 3: Veiligheid en milieu  
Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”.  
De toelichting op een bestemmingsplan die betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven ‘veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen’ dient een nadere verantwoording van het groepsrisico te bevatten en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Hiervan kan worden afgeweken en worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
  - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
  - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
    - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
    - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
    - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
    - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

Wanneer geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.

Aangezien het plangebied op meer dan 500 meter van de betreffende infrastructuur is gelegen en er de toename van het aantal wooneenheden (niet specifiek bedoeld voor minder redzame personen) beperkt is tot twee en de winkelfunctie wegvalt (dus minder bezoekers), kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio Groningen wordt hiertoe om advies gevraagd.

- Kaart 8 en kaart 9 “Regionale waterkering” en “Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren”  
Het perceel maakt deel uit van een gebied waar veiligheidsnormen regionale waterkeringen “T100- hoogte kering, stabiliteit kering minimaal T100” geldt. Ook geldt voor dit perceel dat het om een bebouwd gebied “1:100 jaar (gebiedsnormen regionale wateroverlast) gaat. Dit

geeft de normen aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht staan. Provinciale Staten stellen ook regels vast voor de beoordeling door het waterschap van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren. Het toevoegen van appartementen in bestaande bebouwing heeft geen gevolgen voor het gehele gebied waarvoor deze normen gelden.

- Kaart 10: intensieve veehouderij  
Het vloeroppervlak van de intensieve veehouderij mag hier niet toenemen. Deze kaart vormt geen belemmering voor het initiatief om twee woningen toe te voegen op het perceel aan het Beneden Oosterdiep 69 te Veendam.

Uit bovenstaande blijkt dat het inrichten van het perceel met één woning in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Veendam, vastgesteld op 25 januari 2022, is een richtinggevend instrument voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gehele gemeente. Uit deze omgevingsvisie blijkt dat het perceel deel uitmaakt van het gebied dat valt onder “Lintdorpen”. In de lintdorpen wordt, net als in de woongebieden, voornamelijk gewoond en zijn er enkele voorzieningen te vinden. De lintdorpen hebben een langgerekte structuur (soms langs een van de diepen) en worden omgeven door een open landschap. De lintdorpen horen bij het veenkoloniaal landschap.



**Figuur 4: uitsnede kaart omgevingsvisie Veendam**

Het behoud van de historisch waardevolle gebouwen en structuren in de lintdorpen is hier belangrijk. Door de toevoeging van extra wooneenheden binnen bestaande bebouwing en het wegvallen van de detailhandel-functie verandert er niets aan de indeling van het perceel. De structuur blijft intact en het initiatief is dan ook inpasbaar binnen de kaders van de omgevingsvisie.

### 2.3.2 Woonvisie Veendam

In de Woonvisie 2019-2023 van de gemeente Veendam is de visie neergelegd van het toekomstbestendig houden van de bestaande woningvoorraad en de voornamelijk kwalitatieve nieuwbouw die als afgeleide daarvan nodig is. De gemeente wil door middel van nieuwbouw inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Centraal staat hierin de uitspraak in het Coalitieakkoord "Iedereen in Veendam moet geschikte woonruimte kunnen vinden die aansluit bij de eigen behoefte".

In deze Woonvisie is de woningbehoefte die naar voren komt uit de regionale huishoudensprognose 2016 en het regionaal woningmarktonderzoek 2017, als uitgangspunt genomen. Dit is in lijn met de afspraken die in de regio met provincie woningcorporaties en gemeenten in Oost-Groningen zijn gemaakt en vastgelegd in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

In de woonvisie is aangegeven dat er de komende jaren een belangrijke opgave ligt in de transitie van bestaande winkelpanden in en rond het centrum. Vanwege deze ontwikkelingen verwacht de gemeente een extra opgave te moeten realiseren die hoger ligt dan de huidige regionale prognose. De opgave is om deze ruimte te realiseren/benutten.

Onderhavig initiatief is een voorbeeld van de transitie van een winkelpand in het centrumgebied van Veendam. De gemeente ondersteunt deze vorm van transitie en daarmee past dit initiatief binnen de woonvisie van Veendam.

### 2.3.3 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Veendam Centrum (artikel 16.7)

Het geldende bestemmingsplan "Veendam Centrum" kent op basis van artikel 16.7 een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding detailhandel te laten vervallen met een aantal voorwaarden:

- **het bepaalde ten aanzien van de bouwregels voor wonen van overeenkomstige toepassing is;**  
*Het gaat om een functionele wijziging van het pand. Het hoofdgebouw zal in de huidige vorm blijven bestaan. Voor eventuele bijbouwwolume en overkappingen zullen deze passen binnen de regels van het bestemmingsplan.*
- **een toename van het aantal woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;**  
*Het aantal wooneenheden neemt toe met twee. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat dit aantal past binnen het gemeentelijk (paragraaf 2.3.2) en provinciaal (paragraaf 2.2.1) beleid.*
- **in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw mag worden afgeweken van het ter plaatse opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor zover de wijziging betrekking heeft op gronden die zijn bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep of Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in deze bestemmingen omschreven stadskarakteristiek.**  
*Deze voorwaarde is hier niet aan de orde. De winkelfunctie vervalt en de appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand.*

### 3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

#### 3.1 Archeologie en Cultuurhistorie

##### 3.1.1 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

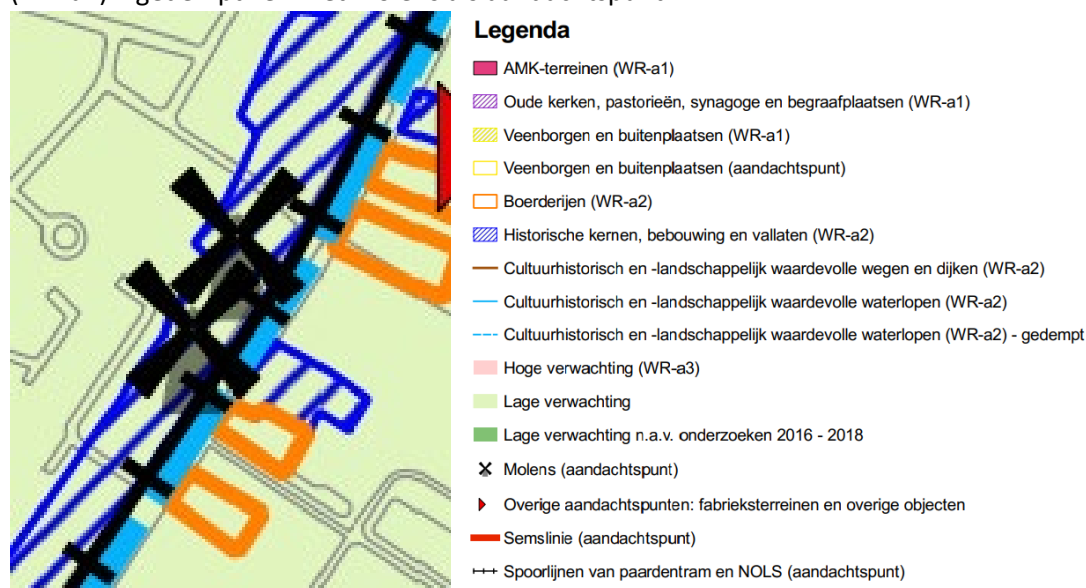
Voor het perceel gelden volgens het vigerend bestemmingsplan archeologische waarden. Dit betekent dat er voor het perceel een (verhoogde) verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologisch materiaal. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen dieper dan 0,4m onder maaiveld en groter dan 100m<sup>2</sup>.

Aangezien onderhavig wijzigingsplan gebaseerd is op interne veranderingen is er geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van 3 appartementen op dit perceel aan het Beneden Oosterdiep.

##### 3.1.2 Cultuurhistorie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Uit de beleidskaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Veendam (bijgewerkt t/m 1 augustus 2018) blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als "historische kernen, bebouwing en vallaten (WR-a2)", is gelegen aan Cultuurhistorische en -landschappelijke waardevolle waterlopen (WR-a2) – gedempt" en met molens als aandachtspunt.



Figuur 5: uitsnede beleidskaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Veendam

De wijziging heeft betrekking op een functionele wijziging en inpassende aanpassingen, De cultuurhistorische waarden worden door onderhavig voornemen dan ook niet aangetast.

### 3.1.3 conclusie

Door de voornamelijk interne veranderingen waarbij het pand intact blijft zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor archeologie en cultuurhistorie.

## 3.2 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De nieuwe appartementen zijn gelegen binnen de geluidzone van het Beneden Oosterdiep en binnen de geluidzone van het bedrijventerrein. Omdat er nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg dient geluidsbelasting op deze bestemming te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

### 3.2.1 Geluidsonderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen (Rapport 20222012-01 d.d. 20-12-2022). De conclusies van het onderzoek zijn:

#### **Wegverkeerslawaai**

De geluidsbelasting ten gevolge van de Beneden Oosterdiep bedraagt op de maatgevende voorgrond  $L_{den} = 54$  dB. De geluidsbelasting bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Bij het overwegen van maatregelen wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd, te weten:

1. Maatregelen aan de bron;
2. Overdrachtsmaatregelen.

#### Ad 1. Bronmaatregelen

Het vervangen van het asfalt op Beneden Oosterdiep om de geluidsbelasting op één woning te reduceren kan als niet doelmatig worden aangemerkt.

#### Ad 2. Overdrachtsmaatregelen

Het betreft een bestaand pand. De geluidsbelasting kan daarom niet worden gereduceerd door de afstand tussen de weg en de woning te vergroten. Afscherpende voorzieningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt in deze omgeving niet wenselijk.

Gelet hierop moet voor de nieuwe woningen in het pand een hogere waarde worden vastgesteld van 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de weg Beneden Oosterdiep. Hiertoe zal tegelijkertijd met de terinzagelegging van dit ontwerpwijzigingsplan een ontwerpbesluit hogere grenswaarde terinzage worden gelegd. Het vaststellen van hogere waardenbesluit is, evenals de vaststelling van dit wijzigingsplan, een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

#### **Geluidsbelasting industrielawaai**

De geluidsbelastingen ten gevolge van het industrieterrein Veendam zijn door de Omgevingsdienst Groningen berekend aan de hand van de meest actuele versie van het zonemodel.

Op basis van dat onderzoek wordt door de Omgevingsdienst voorgesteld voor de woning Beneden

Oosterdiep 69 een hogere waarde van  $L_{etmaal} = 55 \text{ dB(A)}$  vast te stellen. Omdat bij een standaard geluidwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit wordt voldaan aan het toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A) is in het kader van het aspect industrielawaai geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels nodig.

#### Geluidwering gevels

Vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï dient te worden aangetoond dat de geluidwering kan voldoen aan de eisen volgens het Bouwbesluit. Omdat het een bestaand pand betreft geldt hier echter het van rechtens verkregen niveau. In het kader van goede ruimtelijke ordening is echter wel beschouwd of het binnenniveau in de geluidsgevoelige vertrekken niet meer bedraagt dan 33 dB.

Uit het onderzoek volgt dat alleen in het vertrek wonen/thuiswerk niet kan worden voldaan aan de streefwaarde van 33 dB.

Door de standaard ventilatieroosters in de voorgevel (oostgevel) van het vertrek wonen/thuiswerk te vervangen door susroosters Duco GlasMax 20 ZR o.g., kan in alle geluidsgevoelige vertrekken worden voldaan aan het gewenst binnenniveau van 33 dB.

### **3.3 Bodem**

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Aangezien er alleen interne aanpassingen worden gedaan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor deze ontwikkeling.

### **3.4 Milieuzonering**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavige voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op enige afstand woon-, bedrijfs- en agrarische bestemmingen rondom het perceel zijn gelegen.

Het perceel wordt omsloten door een woongebied aan zowel de zuid-, oost- als noordzijde. Aan de westzijde. Er zijn geen bedrijven in de buurt die kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door het voorgenomen initiatief aan het Beneden Oosterdiep 69. Er zal in de gewenste situatie sprake zijn van een verantwoorde milieuzonering.

### **3.5 Vormvrije mer-beoordeling**

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen (bijlage C en D bij het Besluit m.e.r.). Worden deze drempelwaarden overschreden, dan is een plan of project mer-plichtig.

Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of merbeoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit wijzigingsplan maakt slechts 2 woningen mogelijk. Deze stedelijke ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat *ook* voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een zogeheten “vormvrije” mer-beoordeling.

Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, welke met name in dit hoofdstuk zijn beschreven, kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die het doorlopen van een mer-procedure rechtvaardigen.

Om die reden wordt geadviseerd om voor het nu voorliggende bestemmingsplan geen mer - procedure te doorlopen oftewel geen milieueffectrapportage op te stellen.

## 3.6 Ecologie

### 3.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de Wet natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

Alleen het verbindings-halletje zal worden gesloopt, verder blijft de huidige (uiterlijke) situatie ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van kantoorruimte naar wonen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor flora en fauna.

### 3.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt de stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is er sprake van het wijzigen van een pand met detailhandel- en woonfunctie naar een pand met alleen woonfunctie. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidig toegestane activiteit. Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie. Een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden is in dit geval niet noodzakelijk.

## 3.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan



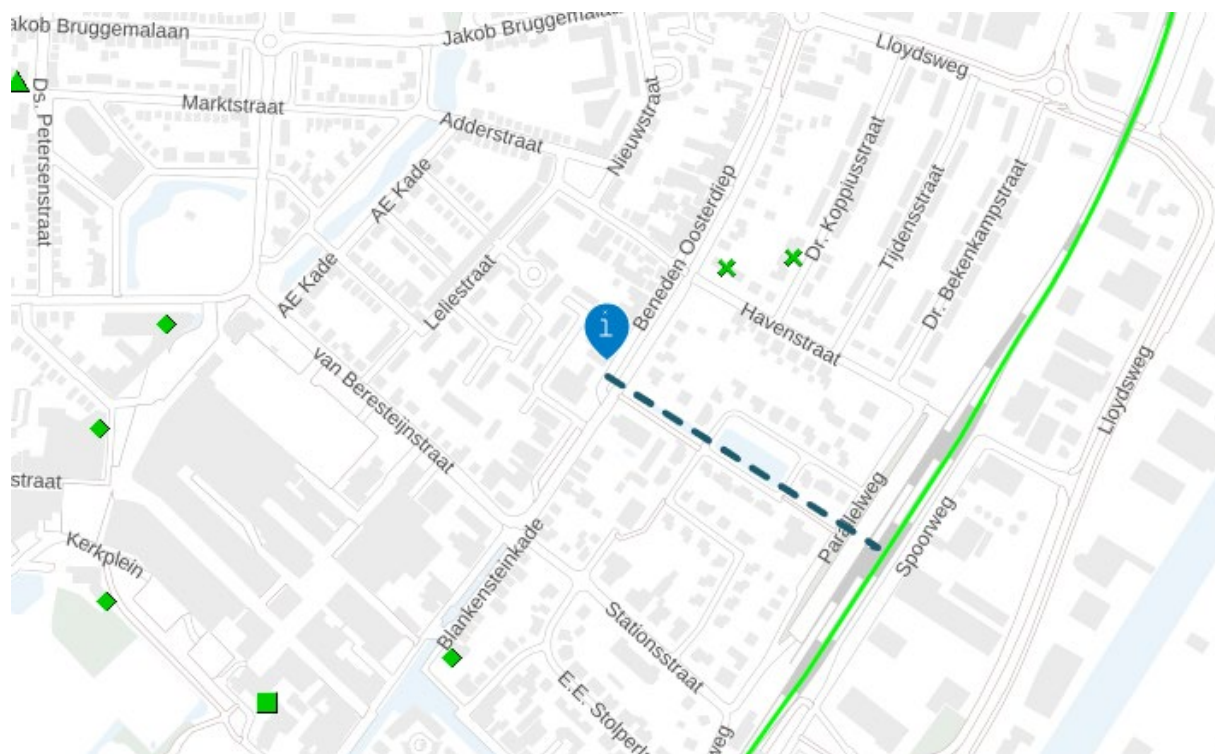
op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van toename van twee wooneenheden en het wegvallen van de winkel. Dit zal een afname van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van 3 appartementen (in plaats van een winkel en een woning) zal voor de luchtkwaliteit dan ook positieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

### 3.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat er in de nabije omgeving van het perceel aan het Beneden Oosterdiep geen risicovolle-inrichtingen en -transportroutes aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle transportroute is het spoor op meer dan 300 meter en vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

### 3.9 Water

Het perceel is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Er vindt echter geen fysieke wijziging plaats, slechts het gebruik van het perceel voor alleen wonen wordt middels dit initiatief mogelijk gemaakt. Volgens de digitale watertoets (**bijlage II**) is er in dit geval geen sprake van een waterschapsbelang. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem. We gaan er dan ook vanuit dat het niet nodig is het waterschap verder hierbij te betrekken.

### **3.10 Verkeer en parkeren**

Het perceel is goed bereikbaar via het Beneden Oosterdiep (aan de voorkant) en via de Locomobielstraat aan de achterkant.

Door de toevoeging van twee wooneenheden zal de parkeerbehoefte met 3 parkeerplaatsen toenemen. Men is voornemens om 3 parkeerplaatsen op eigen terrein (aan de achterkant) te realiseren, zodat aan deze parkeernorm wordt voldaan. Bovendien vervalt de detailhandel-functie (Bruto vloeroppervlak circa 250m<sup>2</sup>), waardoor de parkeerplaatsen die hiervoor nodig waren nu ook kunnen worden gebruikt voor de woonfunctie.

Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

## **4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente.

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 28 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het wijzigingsplan. Op 29 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld.

### **4.3 Participatie**

In het kader van de participatie zijn gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. Zij hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

## 5 JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een wijzigingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het wijzigingsplan Beneden Oosterdiep 69 betreft een wijziging van het bestemmingsplan Veendam Centrum, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 22 september 2012.

Met de indeling van het wijzigingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalig) ministerie van VROM.

### 5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

### 5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

#### Opzet regels

De planregels van dit wijzigingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;  
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;  
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.  
In dit plan is de bestemming "Woongebied" van toepassing.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;  
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.  
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het wijzigingsplan aangehaald worden als regels van het "wijzigingsplan Beneden Oosterdiep 69 te Veendam".

## **BIJLAGEN bij de toelichting**

## **Bijlage I    Geluidsonderzoek**

## **Bijlage II    Watertoets**

## **REGELS**



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**a. plan:**

het wijzigingsplan 'Beneden Oosterdiep 69 Veendam' met identificatienummer NL.IMRO.0047.04WPBenOdiep69-0401 van de gemeente Veendam;

**b. bestemmingsplan:**

Het bestemmingsplan Veendam Centrum, NLIMRO.0047.04BP00012013-0401 zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2014;

**c. Wijzigingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**d. Verbeelding**

De verbeelding van het wijzigingsplan 'Beneden Oosterdiep 69 Veendam' met identificatienummer NL.IMRO.0047.04WPBenOdiep69-0301.

Voor het overige blijven de begrippen in artikel 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Veendam Centrum' onverkort van toepassing.

## Artikel 2 Wijze van meten

De regels van de wijze van meten uit artikel 2 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woongebied

De regels van de bestemming Woongebied uit artikel 16 van het bestemmingsplan zijn, voor zover relevant, van toepassing. Met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken die zijn bestemd voor wonen ten behoeve van kamerverhuur of het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning. Het bestemmingsplan verzet zich tevens tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

#### Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

##### 6.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - o de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
  - o de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
  - o bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
  - o de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

##### 6.2 De onder 6.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Wijzigingsplan Beneden Oosterdiep 69 Veendam' van de gemeente Veendam.