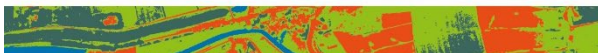


**Wijzigingsplan
Zuidwending 104 Veendam**

Status: vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.0047.04WPZuidw-0401
Plantype: Wijzigingsplan
Datum: 19 maart 2024



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGES

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

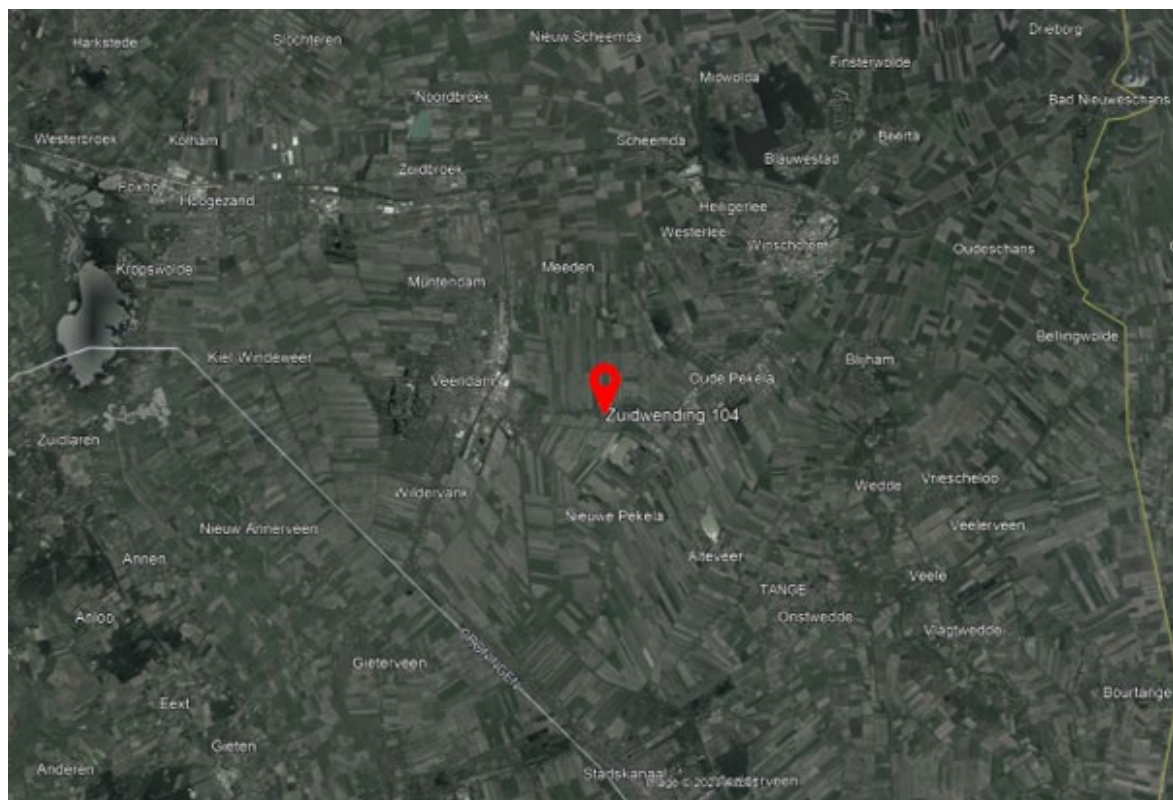
www.roadvies.nl

kvk 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

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	7
2.1 Rijk	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	12
3.1 Archeologie en Cultuurhistorie	12
3.2 Geluid	14
3.3 Bodem	15
3.4 Milieuzonering	16
3.5 Besluit milieueffectrapportage	16
3.6 Ecologie	17
3.7 Luchtkwaliteit	18
3.8 Externe veiligheid	18
3.9 Water	19
3.10 Verkeer en parkeren	19
4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
4.1 Economische uitvoerbaarheid	20
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5 JURIDISCHE TOELICHTING	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Verbeelding	21
5.3 Regels	21
B I J L A G E N bij de toelichting	22
BIJLAGE 1 Akoestisch onderzoek	23
BIJLAGE 2 Bodemonderzoek	24
BIJLAGE 3 Aanvullend bodemonderzoek	25
BIJLAGE 4 Watertoets	26
R e g e l s	27
1 Inleidende regels	28
2 Bestemmingsregels	30
3 Algemene regels	31
4 Overgangs- en slotregels	31
Verbeelding	32

TOELICHTING



Overzichtskartaat (bron: Google Earth)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Zuidwending 104 te Veendam bevindt zich een boerderij-pand (voormalige boerderij) uit 1853 met een bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een vrijstaande woning te realiseren en het perceel alleen te gebruiken voor de woonfunctie. Dit is echter niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam 2019” en heeft hierin de bestemming “Bedrijf”. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Bij de huidige bedrijfsbestemming is een dienstwoning toegestaan en als zodanig aanwezig, daardoor blijft het aantal wooneenheden in de nieuwe situatie gelijk. Aangezien de huidige bebouwing vervallen en zwaar beschadigd is zal het pand worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen (totaal bebouwd oppervlak circa 340m²).

Dit wijzigingsplan is opgesteld om in de wijziging van de bedrijfs- naar de woonfunctie te voorzien en om aan te tonen dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de functiewijziging.



Figuur 1: vooraanzicht op perceel Zuidwending 104 te Veendam

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuidwending 104 te Veendam en is een bebouwd perceel in het buitengebied van Veendam. Dit perceel, kadastraal bekend gemeente Veendam, Sectie P, nummer 650, heeft een oppervlak van 5.905 m². De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 820m². Het perceel is gelegen in een woonlint (tussen Veendam en Nieuwe Pekela) in het buitengebied van de gemeente Veendam. Het perceel wordt begrensd door woonpercelen, de Zuidwending en agrarische percelen.



Figuur 2: ligging perceel Zuidwending 104 te Veendam (www.Perceelloep.nl)

1.3 Huidige en gewenste Situatie

Het perceel is nu een pand met (voormalige agrarische) bebouwing uit het bouwjaar 1853, dat tot voor kort voor een bedrijfsfunctie werd gebruikt. Het pand is gelegen in een woonlint in het buitengebied van de gemeente Veendam.

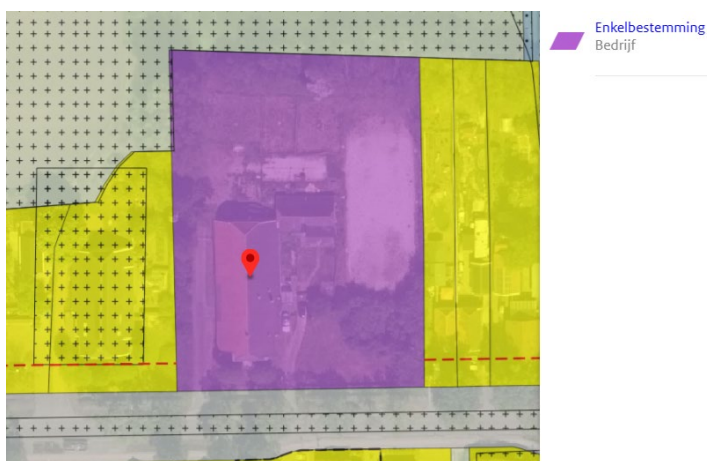
Het voornemen is om het hele pand (dat beschadigd is) met een oppervlak van circa 820 m² te gaan slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouwen (totaal circa 340m²) te realiseren.

De bedrijfsbestemming zal vervallen en plaats maken voor een woonbestemming.

1.4 Huidige planologische regelingen

In het vigerende bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Veendam 2019” van de gemeente Veendam (vastgesteld op 28 oktober 2019) heeft de locatie de bestemming “Bedrijf”.

Binnen deze bestemming is een woning, anders dan een dienstwoning, niet toegestaan



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Veendam" ter hoogte van het perceel Zuidwending 104 Veendam (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 4.6 van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsprocedure de bestemming “bedrijf” te wijzigen in “wonen”.

4.6.1 Vrijkomende bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, voor zover het betreft vrijkomende (voormalige agrarische) bebouwing met bijbehorende erven, wijzigen ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
- c. sociale, culturele, maatschappelijke, medische en educatieve voorzieningen;
- d. verblijfsrecreatieve functies (zoals groepsaccommodaties en pensions);
- e. maneges en pensionstallen;
- f. opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.

Aan deze functiewijzigingen zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. een zelfstandige woonfunctie, als genoemd in sub a, is slechts toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of bedrijfswoning aanwezig is;
2. er mag één wooneenheid in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
3. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
4. de activiteiten genoemd in sub b tot en met f zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
5. de activiteiten genoemd in sub b tot en met f dienen plaats te vinden binnen de gebouwen;
6. de vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
7. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
8. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
9. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
10. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
11. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
12. detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
13. de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
14. de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen;
15. de genoemde functies zijn, met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar.

Met inachtneming van bovenstaande voorwaarden zijn na wijziging de regels van toepassing van de bestemming die past bij de nieuwe functie.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid komt de “bedrijfsbestemming” te vervallen en wordt de woonbestemming hier van toepassing.

De gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief om het perceel ten behoeve van de woonfunctie te gaan gebruiken. Middels dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid (zie ook 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 ervan uit 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 vervangen van een bedrijf met bedrijfswoning door een reguliere woning. “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 bedrijf naar wonen, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft. De mogelijkheid voor een bedrijfsfunctie op deze locatie vervalt en de bestaande bebouwing wordt vervangen door een vrijstaande woning. Doordat een zwaar beschadigd pand zal worden vervangen 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 (25 mei 2022) vastgesteld en een geconsolideerde omgevingsverordening november 2022. Vervangen van een (bedrijfs)woningen 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. Bij onderhavig voornemen is er geen toename van het aantal wooneenheden, maar de wijziging van een dienstwoning in een reguliere woning.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past in de uitgangspunten van het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen

Uit de geconsolideerde omgevingsverordening november 2022 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 600 meter van de betreffende infrastructuur is gelegen en er geen toename van het aantal wooneenheden is, is er geen toename in het groepsrisico en verdere verantwoording in dit geval niet aan de orde.

- Kaart 6 “Natuur”
De noordelijke rand van het perceel valt onder het “leefgebied akkervogels”. De verordening geeft voor natuur-aanduiding aan dat een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkeling inzicht biedt in de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan de waarde van het leefgebied voor akkervogels te voorkomen en restschade elders te compenseren als die ontwikkeling in significante mate afbreuk kan doen aan de waarden van het leefgebied voor akkervogels door aantasting van de landschappelijke openheid, of door verstoring van vogels en aantasting van het areaal.

Aangezien het hier gaat om functiewijziging en vervangende bouw zal het leefgebied van de akkerbouwvogels niet worden aangetast.

- 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 toenemen tot 7500m². Deze kaart vormt geen belemmering voor het initiatief om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming binnen “bestand stedelijk gebied” op het perceel aan de Zuidwending 104 te Veendam.

Uit bovenstaande blijkt dat bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen zonder toename van het aantal wooneenheden (bedrijfswooning wordt reguliere woning) op het perceel 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. De indeling en structuur zal door het voorgenomen initiatief niet wijzigen en het aantal hoofdgebouwen blijft gelijk. Wel zal er een bestand pand, dat zwaar beschadigd is, verdwijnen en plaatsmaken voor

nieuwbouw. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden dat het gebouw passend is in het straatbeeld. De structuur blijft intact en het initiatief is bij passende nieuwbouw, dan ook inpasbaar binnen de kaders van de omgevingsvisie.

2.3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Veendam 2019 (artikel 4.6)

Het geldende bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Veendam 2019" kent op basis van artikel 16.7 een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van wonen met een aantal voorwaarden:

1. **een zelfstandige woonfunctie, als genoemd in sub a, is slechts toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of bedrijfswoning aanwezig is;**
In voorgenomen plan zal er een nieuw hoofdgebouw worden gerealiseerd in plaats van de huidige bebouwing. Deze woning komt dan ook in de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen en dienstwoning.
2. **er mag één wooneenheid in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;**
Onderhavig initiatief voorziet in een wooneenheid en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
3. **de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;**
De nieuw te realiseren woning is het hoofdgebouw.
4. **de activiteiten genoemd in sub b tot en met f zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;**
Niet van toepassing.
5. **de activiteiten genoemd in sub b tot en met f dienen plaats te vinden binnen de gebouwen;**
niet van toepassing
6. **de bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;**
Het betreft hier vervangende nieuwbouw en daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
7. **de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende bebouwing blijft behouden, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;**
In onderhavig plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw met een kleinere omvang. Door met de nieuwbouw rekening te houden met passende bebouwing kan de verschijningsvorm als passend in het landschap worden beschouwd.
8. **gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;**
Het huidige gebouw is zwaar beschadigd en storend in het landschap geworden. Door passende nieuwbouw zal deze weer worden verbeterd.
9. **er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;**
Er zijn geen agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 4) die in hun bedrijfsvoering kunnen worden beperkt door de voorgenomen bestemmingswijziging.
10. **er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;**
De woonfunctie zal hier geen afbreuk aan doen.
11. **er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;**
Door de wijziging van een bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming zal de verkeersaantrekkende werking juist afnemen.
12. **detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;**
Er zal geen sprake van detailhandel zijn, anders dan passend onder de reguliere woonfunctie.
13. **de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;**
niet van toepassing
14. **de vestiging van maneges en zorgboerderijen is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen;**
niet van toepassing

15. de genoemde functies zijn, met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar.
niet van toepassing

Met inachtneming van bovenstaande voorwaarden past het voornemen en zijn na wijziging de regels van toepassing van de bestemming "Wonen".

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie 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

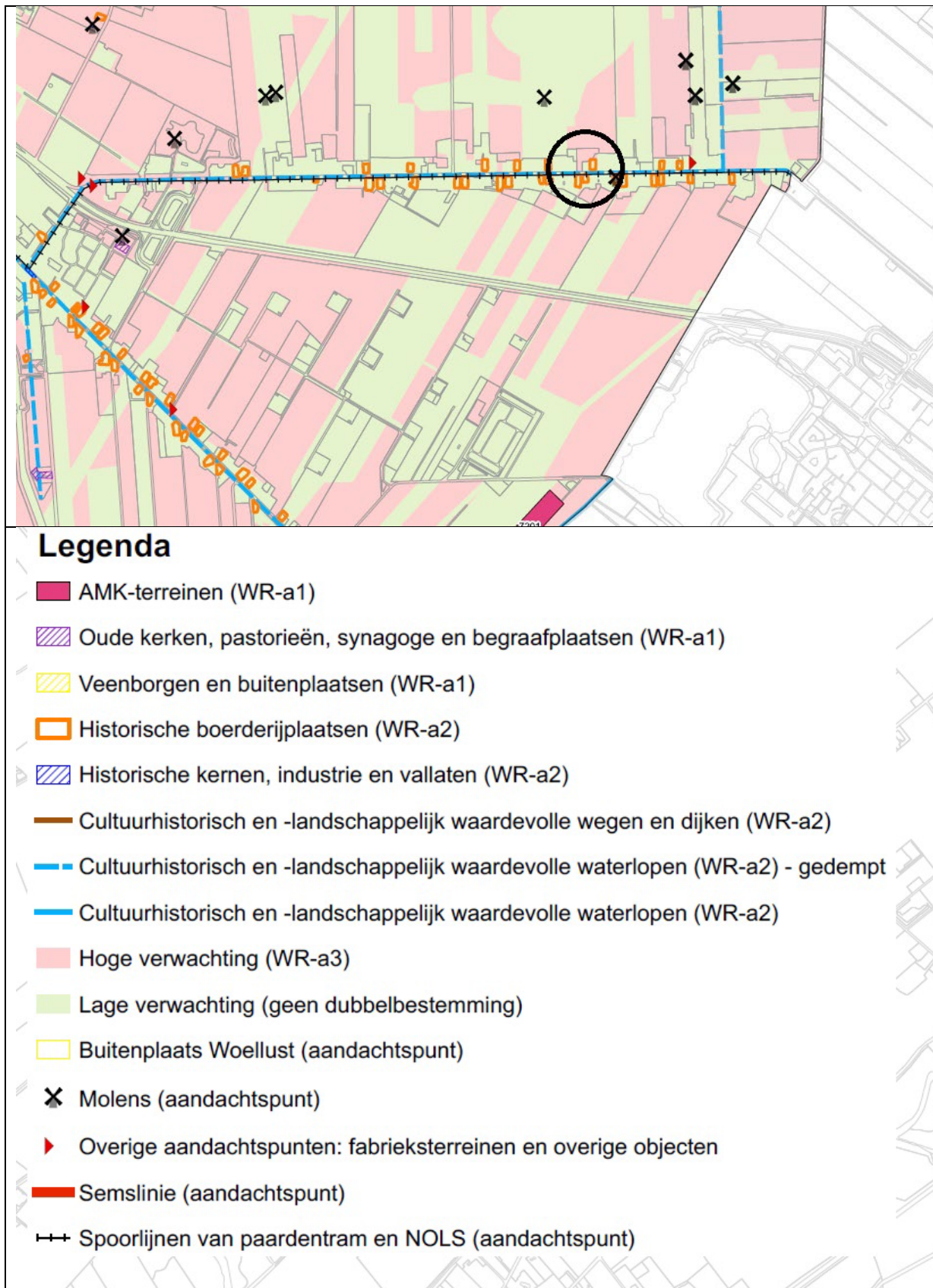
3.1.1 Archeologie

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 voor het overgrote deel van het plangebied geen archeologische waarden. Voor een smalle strook aan de noordwestzijde van het plangebied geldt de archeologische verwachtingswaarde 3. In dit gebied vinden echter geen bodemversturende activiteiten plaats. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

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 31 december 2021) blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als "lage verwachting".



Figuur 5: uitsnede beleidskaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Veendam

3.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Situatie plangebied.

De Zuidwending is een weg met een rechtlijnig patroon. Deze wordt door de nieuwbouw niet aangetast. Wel wordt opgemerkt dat de huidige boerderij de status "gemeentelijk monument" heeft. Daarom moet, voordat de sloop van de boerderij kan plaatsvinden, een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend. Daarbij moet worden beoordeeld of de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden aanvaardbaar is te achten.

3.1.3 conclusie

De boerderij betreft een gemeentelijk monument. Er gaat met de afbraak van de boerderij een cultuurhistorisch element verloren.

Zoals hierboven verwoord heeft de functiewijziging op zich geen nadelige gevolgen voor wat betreft de cultuurhistorische waarden, echter de gevolgen van de eventuele sloop en nieuwbouw zullen te zijner tijd nader worden beoordeeld.

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 woning is gelegen binnen de geluidzone van de Zuidwending, een doorgaande 60km/uur asfaltweg van Veendam naar Nieuwe Pekela. Omdat er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd binnen de zone van een weg dient geluidsbelasting op deze bestemming te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen d.d. 28 september 2023, rapportnummer 2023112. Het onderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

De resultaten van het akoestisch onderzoek geven aan dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het verkeerslawaai op de straat Zuidwending, indien de te bouwen woning op dezelfde rooilijn wordt gebouwd als de bestaande woning. De maximale geluidsbelasting van 53dB of 58dB wordt echter niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn bron- en overdrachtsmaatregelen om na te gaan of hierdoor alsnog aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. De volgende maatregelen zijn overwogen:

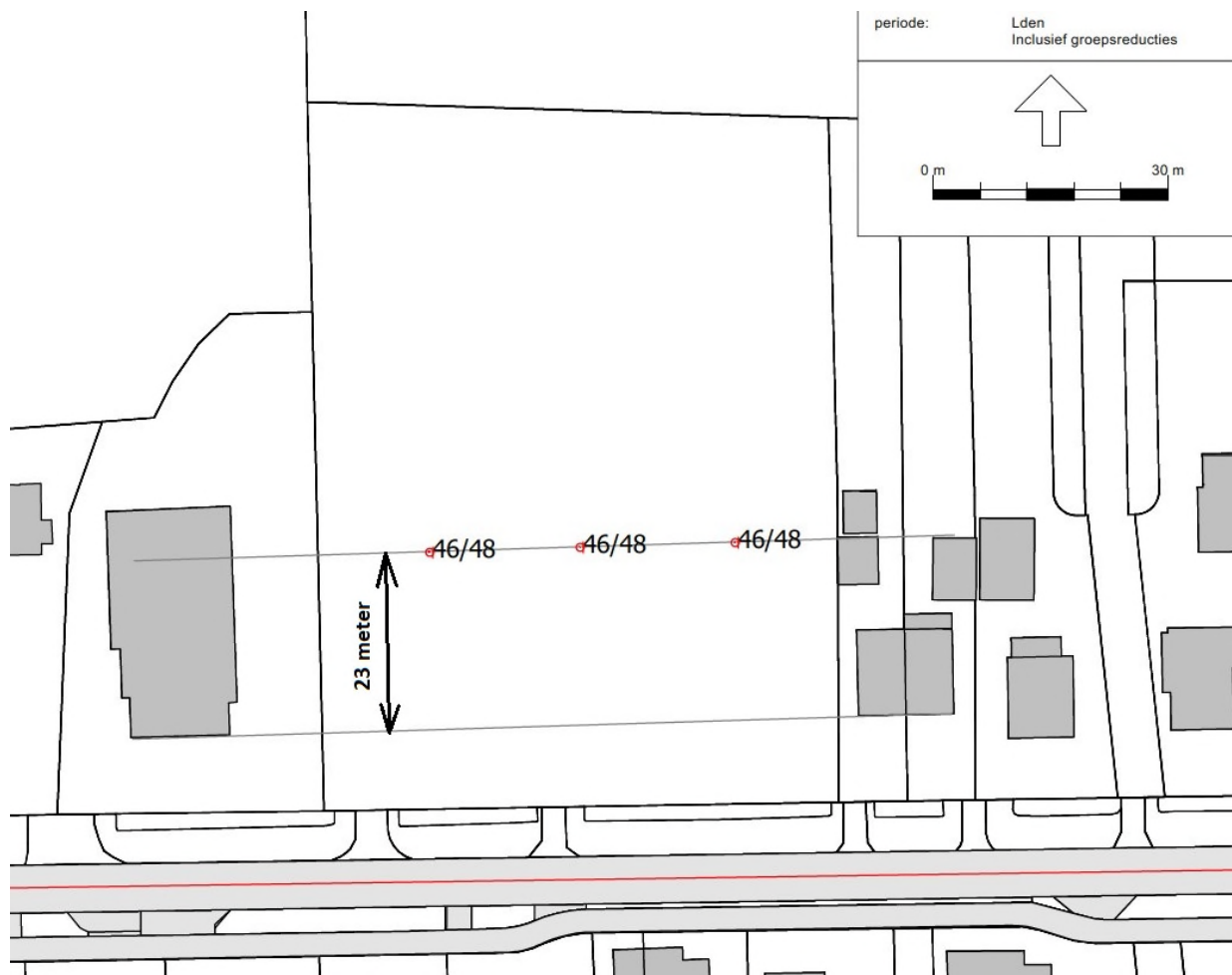
Bronmaatregelen

Door over een afstand van circa 120 meter het asfalt op de Zuidwending te vervangen door het asfalttype "Dunne deklagen A" kan de geluidsbelasting met 2 dB worden gereduceerd. Door het vervangen van het asfalt door het asfalttype "Dunne deklagen B" kan de geluidsbelasting met 3 dB worden gereduceerd. Met deze bronmaatregelen kan nog niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Gelet op de beperkte omvang van het plan kunnen bronmaatregelen tevens niet doelmatig en efficiënt worden uitgevoerd.

Overdrachtsmaatregelen

De geluidsbelasting kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (incl.

aftrek art. 110g Wgh) door de woning op tenminste 23 meter achter de gehanteerde rooilijn te bouwen (zie afbeelding 4.2). Gelet op de positie van de naastgelegen woningen, zie onderstaande afbeelding, is dit uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.



Afbeelding: geluidsbelasting met woning 23 meter achter rooilijn

Afscherpende voorzieningen

De woningen moet worden ontsloten op de Zuidwending. Het plaatsen van geluidschermen langs de weg is daarom niet doelmatig.

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.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Asma B.V. (projectcode 11421, d.d. 9 augustus 2023). Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, kwik en PAK. De

ondergrond is licht verontreinigd met zink. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Aangezien genoemd onderzoek alleen de gronden betrof waarop de bouw van de woning en bijbehorende bouwwerken zou plaatsvinden, is ook een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de overige gronden binnen het plangebied. Dit onderzoek is eveneens door Asma B.V. uitgevoerd (projectcode 11421-2 d.d. 1 februari 2024). Ook uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouw van de woning.

De bodemonderzoeken zijn respectievelijk als **bijlage 2 en bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

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 onaanvaardbare 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 woningen. Op circa 60 meter van het plangebied ligt de dienstwoning van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij, met richtafstand van 200 meter). De bijbehorende milieugevoelige activiteit, de stallen liggen echter op ongeveer 190 meter van het plangebied en bovendien liggen er al percelen met een woonbestemming tussenin. Dit agrarisch bedrijf zal dan ook niet worden belemmerd in haar activiteiten door de voorgenomen functiewijziging.

Verder zijn er geen bedrijven in de buurt die kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door het voorgenomen initiatief aan de Zuidwending 104. Er zal in de gewenste situatie sprake zijn van een verantwoorde milieuzonering.

3.5 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (hierna: besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaand aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of een verplichte MER (categorie C).

Een stedelijk-ontwikkelingsproject is wel opgenomen op de D-lijst onder, maar de vervangende bouw waarbij er geen toename van wooneenheden is, waar dit wijzigingsplan in voorziet, valt ver onder de drempelwaarde. Een m.e.r.-beoordeling of een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

Uit de verrichte omgevingsaspecten, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

3.6 Ecologie

3.6.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de 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.

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied "Zuidlaardermeergebied" bevindt zich op circa 15 km van het plangebied. Het aangrenzende leefgebied voor akkervogels blijft intact en ook de bestaande bomen op het erf zullen worden gehandhaafd.

Het voorgenomen plan bevat een functionele wijziging van bedrijf naar wonen en herbouw. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor flora en fauna. Bij toekomstige sloop zal nog onderzocht moeten worden of de huidige bebouwing mogelijk een habitat vormt voor beschermde soorten.

3.6.2 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 bedrijfsfunctie met dienstwoning naar een reguliere vrijstaande woning waarbij sprake is van herbouw. De "woonfunctie" zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige toegestane bedrijfsactiviteiten. Per saldo is er sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie. Een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden is daarom 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.

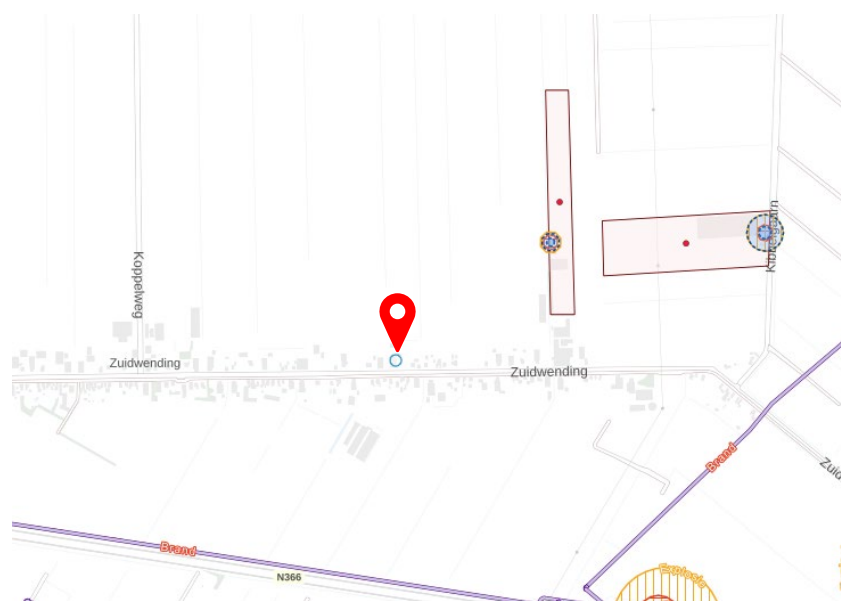
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is geen sprake van toename van het aantal wooneenheden en bovendien valt de bedrijfsfunctie (met verkeersaantrekkende werking) weg. Dit zal een afname van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van een nieuwe vrijstaande woning in plaats van een bedrijfspand met dienstwoning 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 heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. 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

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat er in de nabije omgeving van het perceel aan de Zuidwending 104 geen risicovolle-inrichtingen en -transportroutes aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (een opslagtank voor propaan van recycling Maatschappij Veendam) is gelegen op meer dan 550 meter en vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van deze tank.

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. Naast de bestemmingswijziging zal er een nieuwe woning worden gerealiseerd op de plaats van de huidige bebouwing. Dit zal echter een afname van het verhard oppervlak ten gevolge hebben (van circa 820m² bebouwd naar 340m² bebouwd oppervlak). Het waterschap is op de hoogte gesteld van deze ontwikkeling middels de digitale watertoets. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Volgens deze digitale watertoets (**bijlage 4**) is er in dit geval geen sprake van een waterschapsbelang. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem.

3.10 Verkeer en parkeren

Het perceel is goed bereikbaar via de Zuidwending, een doorgaande weg van Veendam naar Nieuwe Pekela.

Voor een reguliere woning geldt een parkeerbehoefte van minimaal 2 auto's op eigen erf. Er is en blijft voldoende ruimte voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat aan deze parkeernorm wordt voldaan.

4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Met ingang van 20 december 2023 heeft het ontwerpwijzigingsplan op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

Door de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van het huidige bedrijfspand met dienstwoning aan de Zuidwending 104 te Veendam worden er in de omgeving geen bedrijven belemmerd en worden geen belangen geschaad.

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 Buitengebied, Zuidwending 104 betreft een wijziging van het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Veendam 2019, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 28 oktober 2019.

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 "Wonen" en is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" 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 Buitengebied, Zuidwending 104 Veendam".

BIJLAGEN bij de toelichting

BIJLAGE 1 Akoestisch onderzoek

BIJLAGE 2

Bodemonderzoek

BIJLAGE 3 Aanvullend bodemonderzoek

BIJLAGE 4 Watertoets

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:

het wijzigingsplan 'Zuidwending 104 Veendam' met identificatienummer NL.IMRO.0047.04WPZuidw-0401 van de gemeente Veendam;

b. bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Veendam 2019, zoals vastgesteld door de raad op 28 oktober 2019;

c. Wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

d. Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan 'Zuidwending 104 Veendam' met identificatienummer NL.IMRO.0047.04WPZuidw-0401.

Voor het overige blijven de begrippen in artikel 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Veendam 2019' 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 Wonen

De regels van de bestemmingen “Wonen” en “Waarde – Archeologie 3” 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 Van toepassing verklaring

De algemene regels van het bestemmingsplan zijn, voor zover relevant, van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Wijzigingsplan Zuidwending 104 Veendam' van de gemeente Veendam.

Verbeelding