

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OMGEVINGSVERGUNNING

KLEINE VAARTLAAN 53
VEENDAM

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KLEINE VAARTLAAN 53 VEENDAM

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

████████████████████
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door

Datum

Imro:

████████████████████
December 2023

NL.IMRO.0047.07OVKIVaartlaan-0301



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied	5
2.1 Ligging.....	5
2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving.....	7
2.3 Geldende planologische situatie	8
2.4 Toets aan het bestemmingsplan	9
3. Beschrijving van het initiatief	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Stedenbouwkundige inpassing.....	10
3.3 Toelichting op het programma.....	11
3.4 Verschijningsvorm	11
3.5 Buitenruimte	13
4. Beleidskader	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie	15
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	16
4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.3 Provinciaal beleid	18
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen	18
4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen	19
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Omgevingsvisie Veendam	19
4.4.2 Woonvisie 2019 - 2023.....	22
4.4.3 Welstandsnota 2004	23
4.5 Conclusie	24
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten .	25
5.1 Algemeen.....	25
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	25
5.2.1 Archeologie.....	25



5.2.2 Monumentenzorg.....	26
5.3 Flora en fauna.....	26
5.4 Bodem	28
5.5 Geluid	29
5.6 Water.....	30
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.8 Externe veiligheid.....	32
5.9 Luchtkwaliteit	32
5.10 Parkeren en verkeer	33
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1 Algemeen.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	35
Bijlagen.....	36
Bijlage 1. Bezonningsstudie.....	36
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	36
Bijlage 3a. AERIUS-berekening aanlegfase.....	36
Bijlage 3b. AERIUS-berekening gebruiksfase.....	36
Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek	36
Bijlage 5a. Akoestisch onderzoek wegverkeerslwaai.....	36
Bijlage 5b. Onderzoek geluidwering gevels.....	36
Bijlage 6. Digitale watertoets	36
Bijlage 7. Participatieverslag	36



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel op de hoek van de Oostlaan en de Kleine Vaartlaan, in de wijk Sorghvliet in Veendam, heeft een maatschappelijke bestemming. Ter plaatse waren een buurtsupermarkt en een snackbar gevestigd. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden heeft de buurtsuper haar deuren gesloten en is ook de snackbar voornemens dat te doen. De leegstand die hierdoor ontstaat doet afbreuk aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de locatie. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de plek. Die is gevonden in de vorm van een appartementengebouw met 26 appartementen.

Het realiseren van het woongebouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Veendam – Sorghvliet'. De gemeente Veendam heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan door af te wijken van het bestemmingsplan op basis van een Omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgenomen te worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het strijdig gebruik van bouwwerken en gronden.

1.2 Leeswijzer

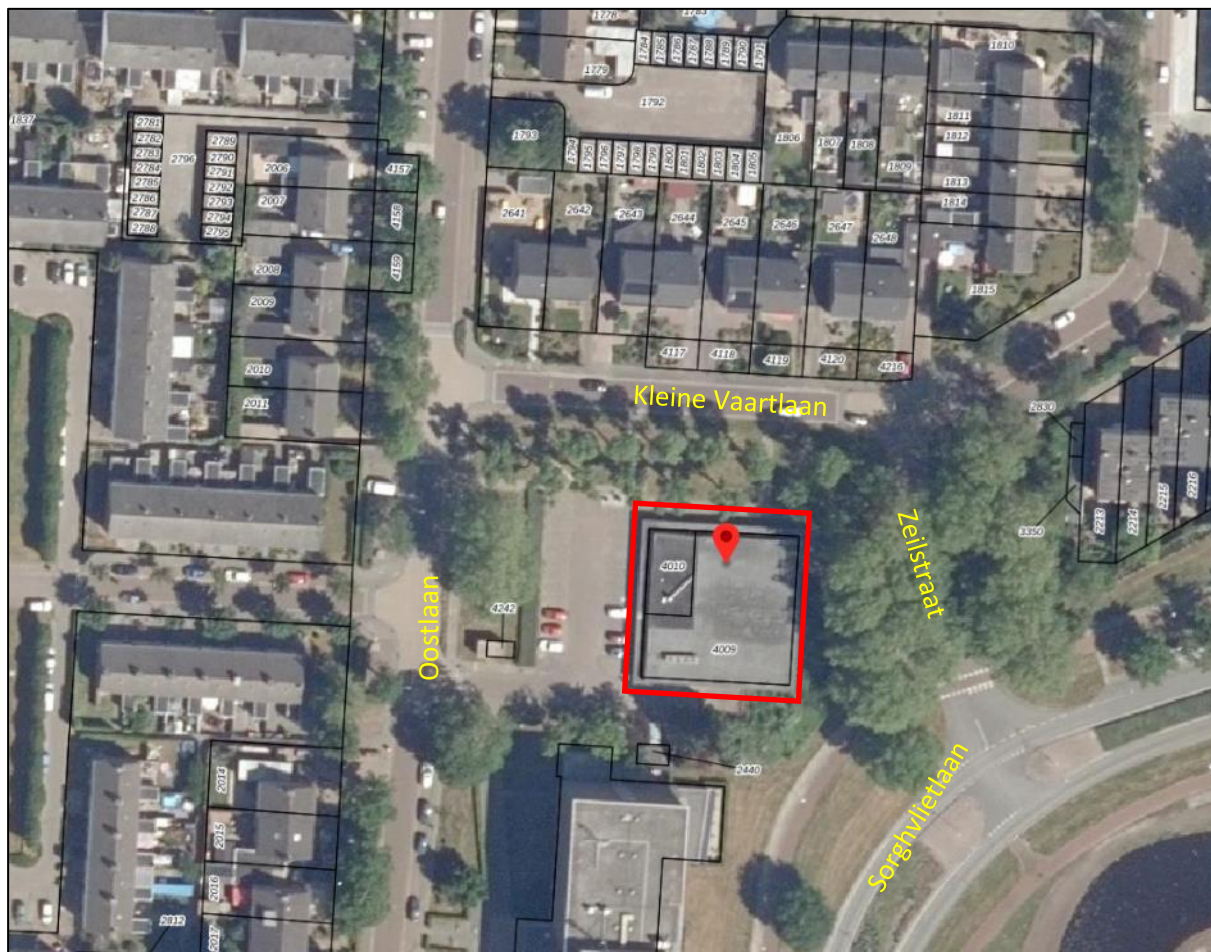
In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied waar de realisatie van het woongebouw betrekking op heeft wordt begrensd door de Oostlaan, de Zeilstraat, de Kleine Vaartlaan en de Sorghvlietlaan in de wijk Sorghvliet in Veendam. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



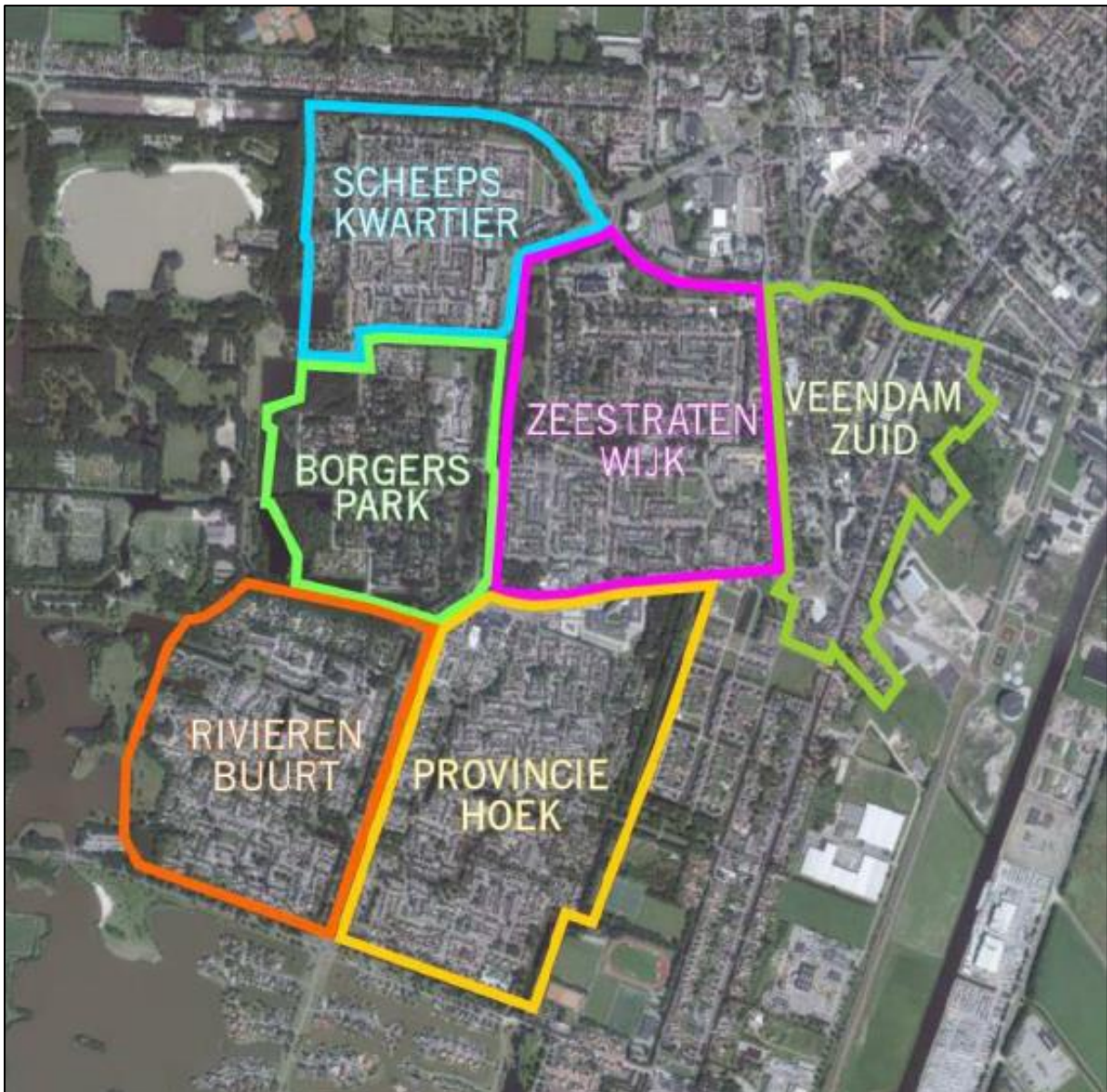
Globale ligging plangebied.

De wijk Sorghvliet ligt in het zuidelijk deel van Veendam. Sorghvliet bestaat uit vijf buurten met ieder een eigen karakter doordat de wijk niet in één keer, maar gefaseerd is ontwikkeld. Oorspronkelijk werd elke fase met een nummer aangeduid: Sorghvliet 1 tot en met 5. Na de herstructurering in Scheepskwartier is aan elke van deze buurten een eigen naam gegeven, te weten: Scheepskwartier (1), Zeestratenwijk (2), Borgerspark (3), Provinciehoek (4) en Rivierenbuurt (5), zoals in de volgende afbeelding is weergegeven.

Het plangebied bevindt zich in het Scheepskwartier. Het Scheepskwartier ligt in de noordwesthoek van Sorghvliet, grenzend aan de Veendammerweg en het Borgerswold. Er heeft inmiddels een herstructurering plaatsgevonden waarbij veel aandacht is geweest voor herinrichting van de openbare ruimte. Sommige rijenwoningen zijn omgebouwd tot twee-onder-een-kapwoningen. Op de plaats van een aantal rijenwoningen is het wooncomplex Nautilus gebouwd. Dit betreft gestapelde senioren huurwoningen. Aan de Oostlaan staat de senioren huurflat De Meerpaal, alsmede een aantal aanleunwoningen van het A.G. Wildervanckhuis. De Barkstraat, Kofstraat, Fregatstraat en de



Galjootstraat bestaan vooral uit huurwoningen, terwijl in de rest van de straten vooral koopwoningen staan. Aan de randen van de buurt is vooral sprake van koopwoningen.



Indeling in buurten. Bron: verkenning Ontwikkeling Kleine Vaartlaan 53, KPB architecten.

Het Scheepskwartier is na de recente herstructurering ruim van opzet en heeft daardoor een aangenaam en groen karakter. Het meest bepalende groen ligt buiten de wijk zelf. Het Borgerswold is daar een voorbeeld van. Alle woonstraten hebben een breed profiel met voortuinen. Het plangebied is gelegen in de groene zone rond de wijk met een parkeerplaats die werd gebruikt voor de oorspronkelijke functie ervoor. Het plangebied wordt ontsloten op een hoofdontsluiting, de Sorghvlietlaan.

De wijk is gebouwd als een voorbeeld van de stedenbouw uit het tijdsgewricht van eind 60 / begin 70-er jaren. Het betreft een zo genaamd stempelwijkje en heeft een duidelijk orthogonale structuur die in zijn opzet nog enigszins verwijst naar de oorspronkelijke en historische verkaveling.



De wijk heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet en een hiërarchische structuur. De ontsluitingsroutes zorgen op een hoger schaalniveau voor de verbindingen met de omgeving en het Centrum en zijn stedenbouwkundig de belangrijkste (1e orde). Hierop aan sluiten de wijkontsluitingsroutes, Briklaan en Zeilstraat (2e orde). Deze twee wijkontsluitingsroutes sluiten aan op een rechthoekige ring rond de wijk. Deze rechthoek is door 3 oost-west lopende ontsluitingsstraten (3e orde) opgedeeld in 4 bouwvlakken. Doodlopende woonstraatjes maken de overige woningen bereikbaar (4e orde). De middelste van deze ontsluitingsstraten vormt de as van de stedenbouwkundige planopzet. Aan het einde van deze as is, aan de ring en aan de entree van de wijk, op een vanzelfsprekend plek het oorspronkelijke wijkwinkelcentrum dat nu leeg staat gerealiseerd. Dit is dan ook de belangrijkste entree van de wijk. Voor de wijk noodzakelijke overige voorzieningen liggen niet in de wijk zelf. Het gebouw zelf is een slecht onderhouden gesloten volume zonder functie. Het gebouw in zijn huidige vorm doet dan ook afbreuk aan de plek en het beeld van de wijk op deze belangrijke plek.

2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving

Het plangebied wordt omzoomd door groen en grenst aan vier straten. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de bestaande situatie binnen het plangebied weergegeven.





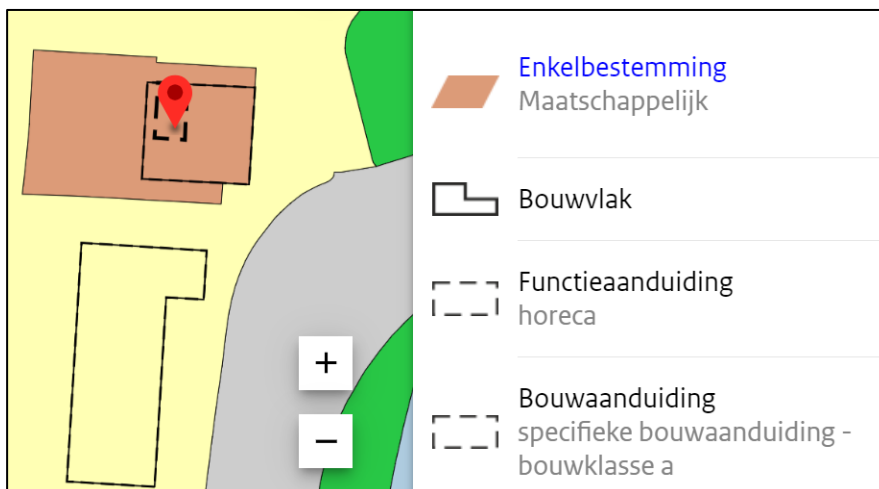
Bestaande situatie binnen het plangebied. Bron: google maps en studie KPB architecten.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Veendam – Sorghvliet (2009)
- Facetbestemmingsplan Supermarktlocaties
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Het meest relevante bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Veendam - Sorghvliet'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Veendam - Sorghvliet'.



Op basis van het bestemmingsplan 'Veendam - Sorghvliet' heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen.

Enkelbestemming Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, bedrijfswoningen, (zorg)woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', verkeer- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Het plangebied kent een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden.

Functieaanduiding horeca

Ter plaatse van deze aanduiding is, zoals onder de maatschappelijke bestemming aangegeven, horeca mogelijk. Daar was middels een snackbar invulling aan gegeven.

Bouwaanduiding specifieke bouwklasse a

Ter plaatse van deze aanduiding geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Voorliggend plan is op de volgende punten in strijd met de volgende bepalingen uit de bestemmingsplannen 'Veendam - Sorghvliet':

1. De bestemming van de locaties is 'maatschappelijk'. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er binnen de bestemming 'maatschappelijk' geen woningen gerealiseerd mogen worden.
2. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze bouwhoogte wordt overschreden. Het voorziene gebouw wordt ruim 15 meter.

In de navolgende hoofdstukken wordt het plan nader toegelicht en wordt het plan getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en functionele aspecten. Daaruit komt naar voren dat de afwijking van voorliggend plan ten opzichte van de geldende planologische situatie, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.



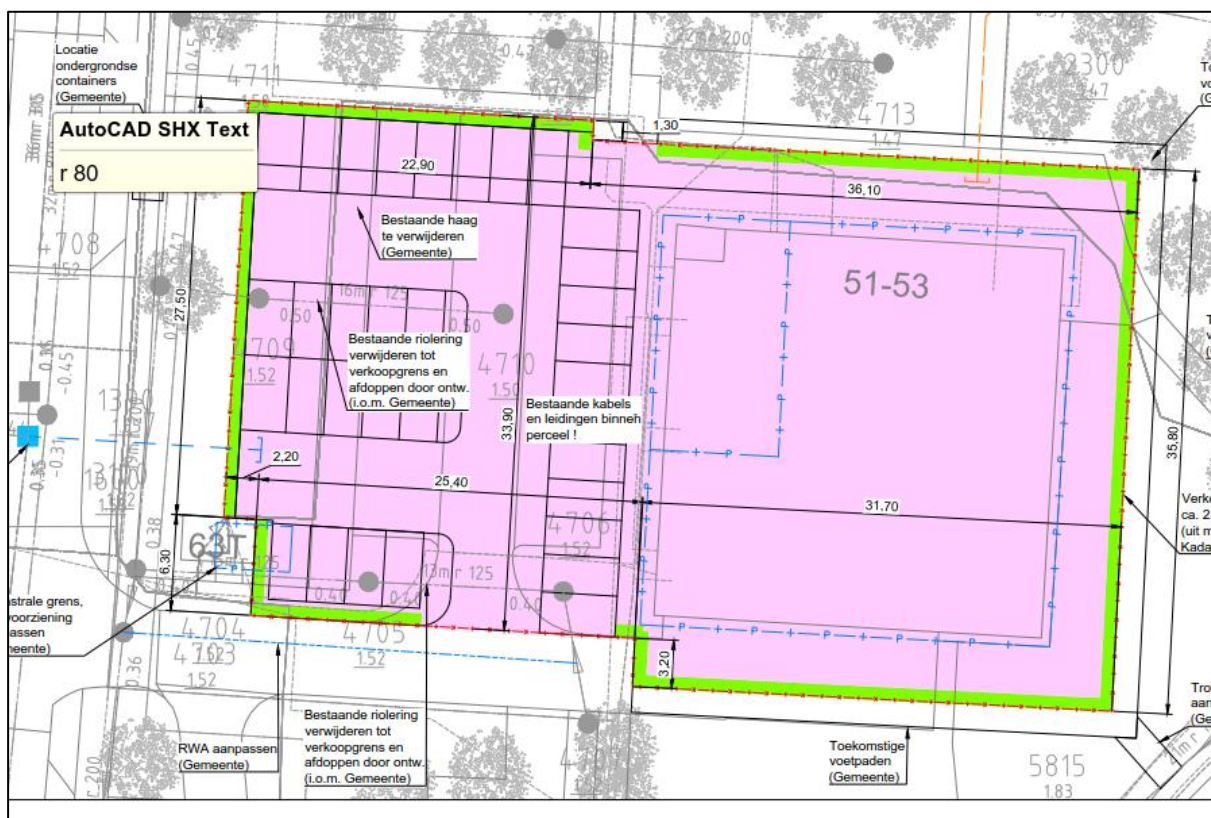
3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Algemeen

Zoals hiervoor aangegeven heeft de locatie haar bestaande commerciële en maatschappelijke functie verloren. Er is sprake van een gedateerd pand met bijbehorende parkeervoorzieningen. Uitgangspunt van het plan is sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw dat bestaat uit 5 bouwlagen.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied wordt omringd door groen waardoor, ondanks de aanwezigheid van een parkeerterrein, sprake is van een groen plein. De positie van het woongebouw op het groene plein is bepaald in samenhang met de omgeving. Daarbij is het bestaande oppervlakte van het huidige volume als uitgangspunt genomen. De volwassen bomen in de directe omgeving van het plangebied blijven daardoor behouden en de groene identiteit van de locatie blijft aanwezig. Het gebouw wordt zodoende in een groene omgeving gebouwd, passend bij het karakter van de groene zone op deze plek. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan weergegeven.



LEGENDA

	Nieuw (schets)		Kadastrale grens		Aanbrengen HWA riolering Ø125mm (Gemeente)
	Bestaande situatie		Bestaande gemengde riolering		Aanbrengen HWA riolering Ø250mm (Gemeente)
	Nieuwe verkoopgrens		Bestaande HWA riolering		Aanbrengen DWA riolering Ø250mm (Gemeente)
	Nieuwe haag (schets)		Bestaande boom		Bestaande kabels en leidingen

Stedenbouwkundige inpassing van het woongebouw. Bron: KPB architecten.



Met haar volume, functionele invulling en ruimtelijke setting op een groen plein benadrukt het gebouw de bijzondere betekenis van de plek in stedenbouwkundige zin en houdt de opzet van het oorspronkelijke plan zichtbaar in het ruimtelijke beeld.

Functioneel gezien wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein aan de westzijde van het gebouw. Hier is en blijft ruimte voor bewoners en bezoekers om te parkeren. Dit parkeerterrein dient om te kunnen voldoen aan de kentallen die de gemeente Veendam hanteert uitgebreid te worden. Ook wordt deze aan de openbaarheid onttrokken en gevoegd bij deze ontwikkeling. Rondom het gebouw wordt een padenstructuur gerealiseerd die er voor zorgt dat bewoners aan diverse zijden het plangebied kunnen verlaten.

3.3 Toelichting op het programma

Algemeen

Het programma voorziet in een woongebouw met 26 appartementen in de koopsector, verdeeld over vijf bouwlagen. Het woongebouw krijgt een centrale entree aan de westzijde van het gebouw, aan de zijde van het parkeerterrein. Deze zijde geeft ook toegang naar de (fietsen)berging en een centraal trappenhuis. Maar ook de individuele bewoners van de appartementen op de begane grond kunnen hun woning betreden vanaf verschillende kanten van het gebouw.

Begane grond

Op de begane grond bevinden zich vier appartementen en bergingen. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 100 m². Alle woningen beschikken over een buitenruimte en een voordeur naar de tuin.

Eerste, tweede en derde verdieping

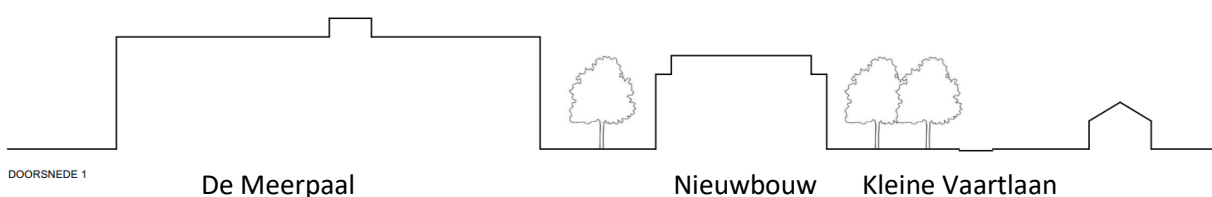
Op de eerste, tweede en derde verdieping bevinden zich per verdieping zes appartementen. De oppervlakte van de appartementen is 101 m². De appartementen beschikken over twee slaapkamers en een optie voor een derde slaapkamer. Ook beschikt ieder appartement over een balkon.

Bovenste bouwlaag

De bovenste bouwlaag, waar zich vier appartementen bevinden van 110 m², is deels teruggelegd. De setback zorgt voor ruimte voor balkons. De appartementen hebben twee slaapkamers.

3.4 Verschijningsvorm

Bij het bepalen van de hoogte van het gebouw is afstemming gezocht met de omgeving. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich woongebouw de 'Meerpaal'. Dit gebouw bestaat uit zes bouwlagen. Door een vier-laags volume te creëren met een afwijkende vijfde laag (setback) ontstaat een nieuw accent dat zich voldoende losmaakt van de hoge belending van de 'Meerpaal'. Op de volgende doorsnede is dat te zien.





Het ontwerp is gebaseerd op een horizontale belijning. Dit verwijst deels naar het oorspronkelijke gebouw. Waar voorheen sprake was van commerciële ruimten op de begane grond, is nu voor een belangrijk deel sprake van een woonfunctie in de plint. Door deze woonplint direct te hechten aan het openbaar gebied wordt dynamiek en beweging gegenereerd met de omgeving.

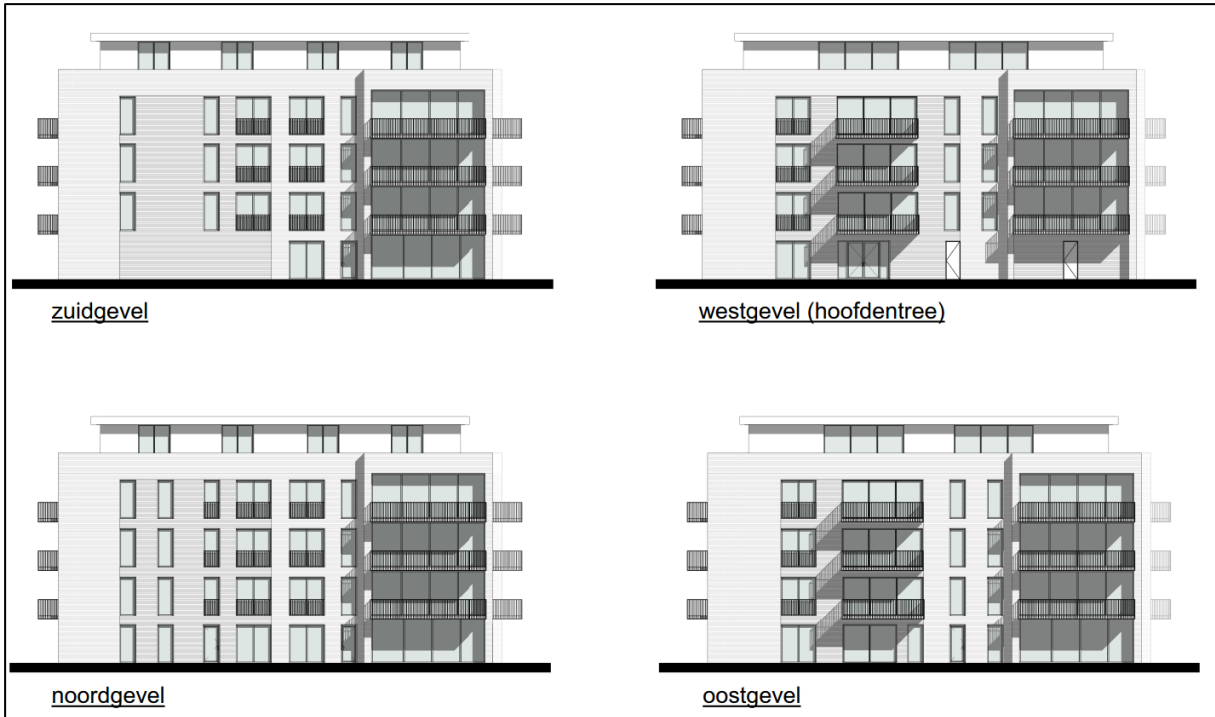
Het meerzijdige ontwerp van het gebouw, welke zich schikt tussen de forse bomen, zorgt voor een goede markering aan de entree van de wijk en op de as van de Galjootstraat.

Op de volgende afbeeldingen zijn impressies van het gebouw weergegeven. Op basis van de deze impressies is de alzijdigheid van het gebouw goed zichtbaar.



Alzijdig ontwerp van het gebouw. Bron: KPB architecten.

Ten behoeve van het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1. Uit de studie blijkt dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op omliggende functies en zodoende geen negatief effect op een goed woon- en leefklimaat.



Ontwerp van alle gevels van het gebouw. Bron: KPB architecten.

Op de volgende afbeelding is de inpassing van het gebouw in de bestaande groene omgeving weergegeven.



Inpassing van het gebouw in de groene omgeving. Bron: KPB architecten.

3.5 Buitenruimte

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft formeel geen relatie met de buitenruimte. De buitenruimte en het gebouw kunnen echter ruimtelijk en functioneel niet los worden gezien. In de oorspronkelijke situatie was sprake van een groen omzoomd plangebied met daarbinnen een gebouw en parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is sprake van een ander gebruik in de vorm van een woongebouw. De inrichting van de directe omgeving van het plangebied wordt daarom ook afgestemd op dit nieuwe gebruik.



Binnen het plan blijft voldoende ruimte voor parkeren op de plek waar dat voorheen ook het geval was. Er moeten wel extra parkeerplaatsen aangelegd worden. De inrichting van het terrein wordt afgestemd op de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Hierover meer in hoofdstuk 5. Waar mogelijk wordt het parkeerterrein vergroend en wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen om hemelwater bij hevige buien op eigen terrein te kunnen infiltreren.

Belangrijk onderdeel van het plan is het behoud van de bestaande groenstructuur rondom het plangebied. Omdat op de begane grond woningen worden gerealiseerd, wordt een logische overgang van de appartementen naar openbaar gebied gerealiseerd in de vorm van een padenstructuur. Binnen het plangebied wordt gezocht naar een logische plek voor het realiseren van containers om huisvuil te verzamelen.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaak van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.



Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Conclusie

Voorliggend plan is niet strijdig met de NOVI. Het plan draagt bij aan het realiseren van 'sterke en gezonde' steden en regio's door woningen te realiseren waar behoefte aan is. Om die reden kan een verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op een nationaal belang.

4.2.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan of afwijking van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die



ontwikkeling. Indien die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 26 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing. Er is echter geen sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied in stedelijk gebied van Veendam ligt.

Behoeftte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De behoefte is nader onderbouwd in paragraaf 4.4. Hieruit blijkt dat er sprake is van behoefte aan woningen in Veendam.

Motivering locatiekeuze

Het plangebied betreft de locatie waar een buurtsuper en een snackbar waren gevestigd. De supermarkt is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet meer aanwezig en er is sprake van leegstand.



De snackbar is nog wel aanwezig maar die verdwijnt ten behoeve van de sloop van het gebouw. De reeds aanwezige leegstand doet afbreuk aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de locatie. De markteconomische omstandigheden zijn zodanig, dat de realistische verwachting is dat zich geen nieuwe maatschappelijke of commerciële functies binnen het plangebied gaan vestigen. Daarom is gezocht naar een passende functie die in lijn is met een behoefte en met beleid. Die functie is gevonden in de vorm van 'wonen'.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Het ruimtelijk beleid is door de Provincie Groningen vastgelegd in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie wordt al het ruimtelijk beleid gebundeld in één document. De Omgevingsvisie is diverse keren herzien.

De Omgevingsvisie vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil uitvoeren in de fysieke leefomgeving. In het document staat provinciaal omgevingsbeleid wat betrekking heeft op het milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn vijf samenhangende thema's en elf provinciale belangen waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken. Voorliggend plan heeft betrekking op het thema 'Ruimte'. Het thema 'Ruimte' is vertaald in de volgende vier provinciale belangen:

- Leefbaarheid
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat (woningvoorraad)
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Het navolgende beleid is van toepassing op het plangebied.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat (woningvoorraad)

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid en het woningaanbod.

Ruimtelijke kwaliteit/ Leefbaarheid

De provincie beschrijft stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te laten plaatsvinden. Op deze manier wordt het contrast tussen het stedelijk en landelijk gebied, dat bepalend is voor de identiteit van de provincie, behouden of eventueel versterkt. Hierbij wordt de focus met name gelegd op de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.



Toets aan voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 26 appartementen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de provinciale belangen.

Het bouwplan betreft, gezien de locatie en ligging, een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij sprake is van inbreiding. Tevens wordt met de bouw van het woongebouw een hoogwaardige kwaliteitsverbetering van zowel de locatie (sloop en vervangende nieuwbouw) als de buitenruimte gecreëerd. Hierdoor wordt een kwalitatief betere woon- en buitenruimte gerealiseerd en wordt ruimtelijk en functioneel aangesloten op de bestaande (woon)omgeving. Hiermee voldoet voorliggend bouwplan aan de beleidsregels, opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Voor een nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met het actualiseren en vaststellen van de provinciale Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het ruimtelijk beleid van de provincie te waarborgen. Voor nieuwbouw van woningen stelt de Omgevingsverordening conform art. 2.15.1 als voorwaarde dat deze past in een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. Hierover meer in paragraaf 4.4, gemeentelijk beleid.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Veendam

Op 7 februari 2022 is de Omgevingsvisie Veendam vastgesteld. In de omgevingsvisie van de gemeente Veendam beschrijft de gemeente wat ze belangrijk vindt als het gaat om de leefomgeving. In de omgevingsvisie wordt er niet alleen gekeken naar de leefomgeving die we kunnen aanraken of voelen. Er wordt ook gekeken naar sociale onderwerpen zoals veiligheid en gezondheid.

Met de omgevingsvisie schetst de gemeente Veendam samen met inwoners en ondernemers een toekomstbeeld voor de gemeente. Dit toekomstbeeld is erop gericht om de gemeente nog mooier te maken zodat iedereen er prettig kan wonen, werken en verblijven. Hieruit volgen kaders voor nieuwe initiatieven (plannen). Die worden per gebied in de omgevingsvisie omschreven. Deze kaders zijn de onderdelen van de visie, namelijk de thema's, waarden en ambities.

Thema's

In een thema geeft de gemeente aan hoe ze om wil gaan met een bepaald onderwerp. Ze omschrijft wat ze eronder verstaat, welke ontwikkelingen er plaatsvinden rond dit onderwerp en hoe ze hiermee om (wil) gaan. Het gaat om de volgende thema's:

- Wonen
- Bereikbaarheid
- Voorzieningen



- Werken en ondernemen
- Gezonde omgeving
- Groen en recreatie
- Duurzaamheid
- Milieu, water en bodem
- Leefbaarheid.

Waarden

Onder de waarden van de gemeente Veendam worden de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving verstaan. In de toekomst wil de gemeente de waarden van Veendam behouden en versterken.

Complete parkstad

De gemeente ziet zichzelf als een 'complete parkstad', dit is van grote waarde. De gemeente kenmerkt zich door het vele groen. Zo wordt Veendam omringd door groen in het buitengebied, maar ook in de woongebieden wordt veel ruimte gegeven aan de groene inrichting. Dat geldt ook voor het plangebied aan de Kleine Vaartlaan. De groene inrichting van Veendam is waardevol en draagt bij aan de gezonde leefomgeving voor de inwoners. De openheid van Veendam, het iedereen thuis laten voelen maakt Veendam compleet en inclusief.

Ruimtelijke structuur

De gemeente heeft een zeer kenmerkende ruimtelijke structuur. Dit maakt de gemeente overzichtelijk en toegankelijk. De ruimtelijke structuur wordt grotendeels bepaald door het Ooster- en Westerdiep. Deze ruimtelijke structuur die ook is opgenomen in de eerdere structuurvisie wordt meegenomen in de omgevingsvisie. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied en haar omgeving is in hoofdstuk 2 beschreven.

Erfgoed en landschap

De geschiedenis van Veendam is terug te vinden in het erfgoed en het landschap. Het erfgoed en het landschap bieden dan ook kansen voor het ontwikkelen van de gemeente en het versterken van de eigen identiteit. De landschappelijke structuren, de wateren en ook de cultuurhistorisch waardevolle elementen in Veendam dragen bij aan het ruimtelijke karakter.

Water

De aanwezigheid van water in de gemeente is een waarde waar nog meer op ingezet wordt. De gemeente wil de aanwezige waterlopen in stand houden want die hebben een belangrijke hydrologische, ecologische en cultuurhistorische functie. Denk hierbij aan de diepen, plassen en sloten. Het zorgt als het ware voor een rode (of blauwe) draad in veel thema's die in de gemeente spelen. In voorliggend plangebied is water geen bepalende factor.

Ambities

In de omgevingsvisie zitten de verschillende opgaven en gemaakte keuzes in de integrale ambities voor de komende 20 jaar. Met deze ambities geeft de gemeente Veendam aan waar ze voor staat en waar ze naartoe wil.

Dit zijn de drie ambities van de gemeente Veendam:

- Veendam leeft;
- Veendam ontwikkelt;



- Veendam beleeft.

Toets aan voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in een woongebied. In de woongebieden wordt voornamelijk gewoond, maar er zijn ook verschillende voorzieningen te vinden. De woongebieden worden onderscheiden in drie wijken: Veendam Noord, Sorghvliet en Buitenwoel. Daarnaast maakt een gedeelte van Wildervlank onderdeel uit van dit deelgebied.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied binnen de 'woongebieden' weergegeven.



Ligging plangebied binnen de rood-oranje afgebakende woongebieden.

Het plangebied ligt in de wijk Sorghvliet. De wijk Sorghvliet ligt ten zuidwesten van het centrum en is ruim opgezet met veel groen- en waterstructuren. Sorghvliet bestaat uit een vijftal buurten: Scheepskwartier (waar het plangebied in ligt), Zeestratenwijk, Borgerspark, Provinciehoek en Rivierenbuurt. Elke buurt heeft zijn eigen karakter. Dit komt door de grootte van de wijk, maar ook door het feit dat de wijk niet in één keer gebouwd is. De wijk Sorghvliet is namelijk in de jaren '60 tot de jaren '80 in fasen ontwikkeld.

De gemeente vindt het belangrijk dat ook in de toekomst Veendammers fijn kunnen blijven wonen. De gemeente staat daarbij wel voor een aantal uitdagingen. De bevolking wordt steeds ouder (vergrijzing) en de huishoudens worden steeds kleiner. Het doel is dat iedereen in Veendam een geschikte woning moet kunnen vinden die aansluit bij zijn of haar eigen wensen. De leefbaarheid in de wijk Sorghvliet is nu nog goed, maar de gemeente wil wel aandacht geven aan mogelijke achteruitgang. Met de sloop en vervangende nieuwbouw wordt hier op een kwalitatieve manier invulling aan gegeven. Daarbij wordt, in navolging van de geformuleerde waarden uit de omgevingsvisie, de groene structuur als drager van de wijk behouden.



Conclusie

Het plan voorziet in de transformatie van een bestaande bebouwde locatie die kwalitatief gezien achteruit gaat. Door sloop en vervangende nieuwbouw op basis van een goede en groene inpassing, wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie om de mogelijke achteruitgang van de wijk Sorghvliet tegen te gaan. Het plan is zodoende in lijn met de Omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie 2019 - 2023

De woonvisie bevat de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Veendam voor de komende vijf jaar. In de woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente wil werken aan goed wonen in de gemeente. De gemeente wil inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling en werken aan het toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad. Uitgangspunt is dat iedereen in Veendam geschikte woonruimte kan vinden die aansluit bij de eigen behoefte. In de woonvisie wordt ingegaan op investeringen in de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, sociaal wonen, wonen met zorg en leefbaarheid.

In de 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 zijn vastgelegd in het Regionaal prestatiekader 2018-2023.

In het regionaal prestatiekader is onder andere afgesproken dat de Oost Groninger gemeenten hun woningmarktbeleid vormgeven met de regionale bevolkingsprognoses als basis. Het opstellen van deze prognoses (elke 4 jaar) is daarnaast een verplichting die is opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

Voor het bepalen van de 'eigen woningbehoefte' voor de gemeente Veendam wordt uit van de meest recente regionale prognose uit 2020. In de gemeentelijke Woonvisie 2019-2023 is nog uitgegaan van de regionale prognose uit 2016.

In de meest recente prognose uit 2020 is de verwachte huishoudensontwikkeling in diverse scenario's doorgerekend. Om rekening te houden met alle onzekerheden die zich binnen deze bandbreedte van verschillende scenario's voordoen wordt uitgegaan van het midden (trend)scenario. In dit scenario groeit het aantal huishoudens in de gemeente Veendam tot 2030 met 640 huishoudens. De verschuivingen in de prognoses worden veroorzaakt door veel positievere binnenlandse en buitenlandse migratie. Om voldoende ruimte te bieden aan de vernieuwingsopgave en rekening te houden met planuitval, wordt hier boven op een overcapaciteit van 20% geaccepteerd. Hiermee komt de totale 'eigen woningbehoefte' tot 2030 uit op +770 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw).

Toetsing aan voorgenomen ontwikkeling

De 26 appartementen in voorliggend plan maken deel uit van de plancapaciteit die nodig is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast voorziet het voorziene programma in de vorm van dure koopappartementen in het bedienen van de doelgroep. Het Regionaal Prestatiekader RWLP rangschikt Veendam onder de Stedelijke Kernen met een hoog voorzieningenniveau, een regionale verzorgingsfunctie, dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en een zeer goede bereikbaarheid. Het Prestatiekader geeft per woningtype aan op welke wijze de woningvoorraad zich zou moeten



ontwikkelen: toevoeging, instandhouding of reductie. Voor Stedelijke Kernen geldt in grote lijnen de noodzaak van: Toevoeging van:

- Middeldure en dure huurappartementen/nultredenwoningen;
- Koopappartementen;
- Middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. Reductie van:
- Goedkope grondgebonden woningen in koop en huur.

In het volgende overzicht is dat weergegeven, waarbij is omkaderd binnen welk segment voorliggend plan valt.

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Niet goed	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige en stadbuurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niet toevoegen
Niet goed/redelijk goed	Goedkopen grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige en stadbuurten is deze PMC kwetsbaar	Instandhouden, reductie	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Redelijk goed	Goedkopen huur appartementen/nultrede	In en rondom centra van stedelijke kernen	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Goed	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groenstedelijk buurten rondom centra, rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
Goed	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groenstedelijk buurten rondom centra, rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
Goed	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Groenstedelijk buurten rondom centra, rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
Goed	Middeldure huur appartementen/nultrede	Groenstedelijk buurten rondom centra, rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
Goed	Dure huur appartementen/nultrede	Groenstedelijk buurten rondom centra, rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen

Bron: Bijlage A bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen, december 2017

Conclusie

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid zoals geformuleerd in de woonvisie.

4.4.3 Welstandsnota 2004

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

Op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vanuit welstandsoptiek is de gemeente in 21



deelgebieden onderverdeeld, waarop aanvullingen zijn gedaan voor diverse ontwikkelingen. Per deelgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan de welstandsnota.

4.5 Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 26 appartementen, inpandige bergingen en de opwaardering van de buitenruimte, wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte op basis van een binnenstedelijke transformatieopgave. Daarnaast sluit het aan op het gemeentelijk woonbeleid dat als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor een ieder, waarbij wordt aangesloten op een bestaande behoefte.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

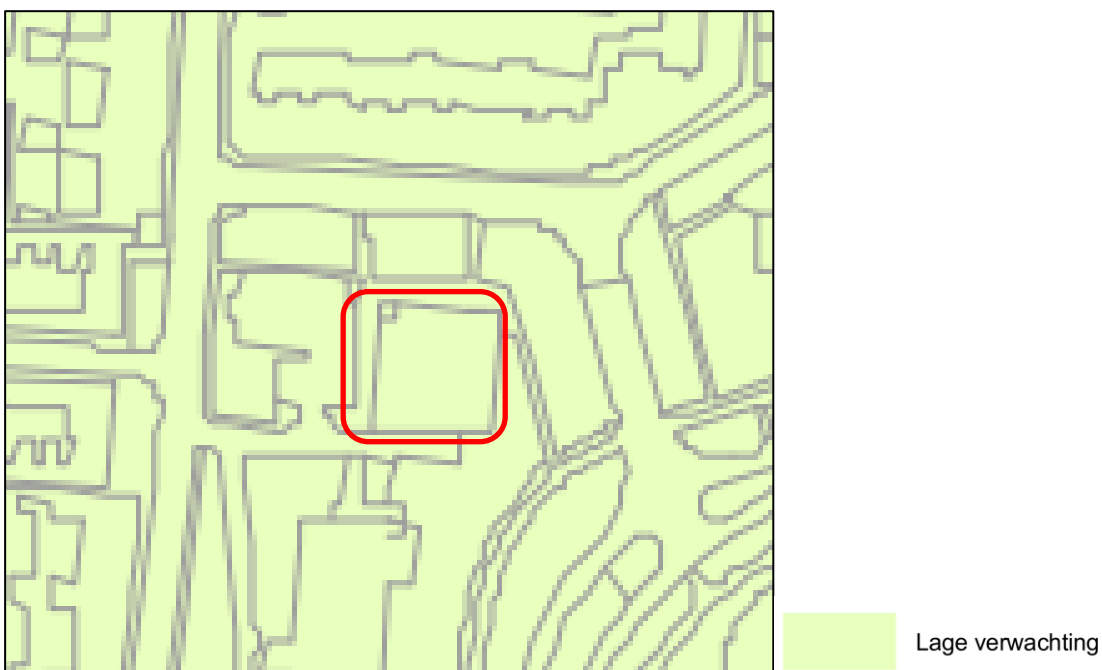
Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De gemeente Veendam beschikt over een 'Beleidskaart archeologie en cultuurhistorie'. Op deze beleidskaart is aangegeven waar sprake is van waardevolle archeologische of cultuurhistorische waarden en verwachtingen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit deze beleidskaart weergegeven met daarbinnen het plangebied.



Uitsnede Beleidskaart archeologie en cultuurhistorie gemeente Veendam.



Op basis van de beleidskaart blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een lage verwachting. Om die reden is het niet nodig dat archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarnaast voorziet het plan in bodemkundige ingrepen op een plek die reeds verstoord is. Van verstoring van ongeroerde bodemlagen is geen sprake en dus is de kans op mogelijke verstoring van archeologische waarden verwaarloosbaar.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische of monumentale waarden aanwezig. Op de uitsneden van de 'Beleidskaart archeologie en cultuurhistorie' zoals die in paragraaf 5.2.1 is opgenomen is dat te zien. Wel is bij de invulling van het plangebied rekening gehouden met de waardevolle groene omzoming van het plangebied. op deze wijze is sprake van afstemming op waarden in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden



en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Ten behoeve van de quick scan is de locatie op 25 september 2022 onderzocht. Voorts heeft een check plaatsgevonden van aanwezige gegevens in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

In de database van NDFF zijn voor de locatie Kleine Vaartlaan 53 uitsluitend algemene soorten aanwezig. Er zijn geen wettelijk beschermde soorten of beschermde verblijfplaatsen bekend. Ook in de directe omgeving zijn, behoudens algemene soorten broedvogels, geen beschermde soorten bekend. Wel worden foeragerende vleermuizen aangetroffen.

Het veldbezoek leidt tot de volgende resultaten:

- Op het terrein zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig.
- Op het terrein zijn geen beschermde diersoorten of jaarrond beschermde verblijfplaatsen van dieren aanwezig.
- Het gebouw is grotendeels goed afgesloten, en daardoor ongeschikt voor (kleine) marterachtigen als steenmarter, bunzing of hermelijn.
- Het gebouw is niet geschikt voor gierzwaluw.
- In één van de boeiboorden, aan de oostzijde van het gebouw, zijn twee gaten aanwezig die toegang geven tot ruimte daarachter. Hier kunnen vogels of vleermuizen gebruik van maken. Het is dus mogelijk dat dit een wettelijk jaarrond beschermde verblijfplaats van dieren betreft.

Het is van buitenaf niet te controleren of vogels of vleermuizen gebruik maken van de ruimte achter de gaten in het boeiboord. Omdat effecten op wettelijk jaarrond beschermde verblijfplaatsen of soorten dieren niet zijn uit te sluiten, is nader ecologisch onderzoek nodig. Dit moet uitgevoerd worden in de periode van 1 april – 15 september, met onderzoek naar functie als broedplaats van vogels of als kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats of balts-/paarverblijfplaats van vleermuizen (conform de richtlijnen daarvoor in het Vleermuisprotocol 2021).

Gebiedsbescherming

Effecten op Natura 2000-gebieden bestaan uit verlies aan habitat, negatieve effecten op soorten en versturende effecten. In de effectenindicator (<https://www.synbiosys.alterra.nl/bij12>) worden verschillende storende factoren onderscheiden, waaronder effecten door geluid, trilling, visuele verstoring, verdroging en vermesting. Onder vermesting valt ook stikstofdepositie.

De dichtst bijgelegen Natura 2000-gebieden zijn het Zuidlaardermeergebied en de Drentse Aa. Deze liggen op een afstand van omstreeks 10 kilometer of meer verwijderd van de projectlocatie. Gezien deze afstand zijn effecten van de voorgenomen ontwikkeling, zoals verstoring door aanwezigheid van mensen, geluid of licht op de Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Er is geen op basis van voorliggend plan geen sprake van ruimtebeslag op gebieden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor deze gebieden geldt dat de bestemming of de regels voor het gebruik van de grond niet gewijzigd kunnen worden, tenzij daarvoor dringende redenen van groot openbaar belang mee gediend zijn, of de ingreep kleinschalig is en gecompenseerd wordt. De locatie Kleine Vaartlaan 53 ligt niet in de NNN. Ontwikkelingen op deze locatie hoeven daarom niet nader getoetst te worden.



De stikstofdepositie, die ontstaat tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase van het project, kan negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Deze potentiële negatieve effecten moeten aantoonbaar onder een bepaalde grenswaarde blijven, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden. Om de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase te bepalen, wordt de AERIUS-Calculator toegepast. De stikstofuitstoot die ontstaat tijdens de aanlegfase en gebruiksfase van het appartementencomplex, leidt niet tot een extra depositie boven de 0,00 mol/ha/jaar voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het plan heeft zodoende geen significant negatieve invloed op de instandhoudingsdoelen van de stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. De berekeningen zijn als bijlage 3a en 3b van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de centrale vraag bij de beoordeling van de bodemgesteldheid is of de beoogde functie kan worden gerealiseerd en of dit financieel haalbaar is.

Op de locatie is nu nog sprake van bebouwing (buurtsuper en snackbar). Daar waar de nieuwbouw van het appartementengebouw is gepland zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Een recent bodemonderzoek van het plangebied is niet bekend. De beschikbare bodeminformatie is nu vrij summier en daarom kan er met onvoldoende zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de bodem de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen niet in de weg staat. Ook niet of er nu sprake is van een verdachte deellocatie en/of een mogelijk geval van (ernstige) bodemverontreiniging. Om dat te kunnen bepalen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.



5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Het plan maakt een nieuwe gevoelige functie mogelijk, in de vorm van woningen. Op basis van een analyse blijkt dat het plangebied alleen binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai ligt en buiten de invloedssfeer van het spoor, industrie en/of luchtverkeerslawaai.

Naar de akoestische effecten van wegverkeerslawaai is onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende geluidbelasting afkomstig van wegverkeerslawaai op de voorziene appartementen ten gevolge van omliggende wegen. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 5a opgenomen.

Uitkomsten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Sorghvlietlaan waarop een snelheidsregime van 50 km/uur van toepassing is. Onderzocht is of ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Op de aangrenzende Kleine Vaartlaan, Oostlaan en Zeilstraat is een snelheidsregime van 30 km/uur van toepassing. Daardoor zijn deze wegvakken niet wettelijk gezoneerd en de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wel dient de aanvaardbaarheid van de geluidhinder langs deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderbouwd. Het onderzoek voorziet hierin.

De berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer zijn uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (kortweg: RMG 2012).

Uit de resultaten blijkt dat van de wettelijk gezoneerde Sorghvlietlaan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de wet geluidhinder tot gevolg heeft bij 12 van de 26 te realiseren appartementen. De overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB en blijft daarmee ruimschoots onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden de volgende hogere waarden, als gevolg van het verkeer op de Sorghvlietlaan, vast te stellen:



- 49 dB Lden -> appartementen 4, 6, 18, 24;
- 50 dB Lden -> appartementen 7, 12, 13, 19, 25;
- 51 dB Lden -> appartementen 8, 14, 20.

Als onderdeel van de vast te stellen hogere grenswaarde is een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd volgens de rekenmethode GG G 97. Het onderzoek is als bijlage 5b opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de vereiste minimale karakteristieke geluidwering gerealiseerd kan worden door het toepassen van naden, kierdichtingen, beglazing, kozijnen, gevelopbouw met een voldoende geluidisolatie zoals aangegeven bij de paragraaf bouwkundige voorzieningen, zoals opgenomen in het onderzoeksrapport (bijlage 5b).

Conclusie

Door een besluit hogere grenswaarde vast te stellen voor 12 van de 26 appartementen en de bouwkundige maatregelen uit bijlage 5b door te voeren, is het plan akoestisch uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleidskader

Notitie stedelijk waterbeheer waterschap Hunze en Aa's

In 2011 is de Notitie stedelijk waterbeheer van het waterschap Hunze en Aa's verschenen. De doelstelling van deze notitie is het formuleren van een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen teneinde knelpunten samenhangend met het stedelijk water op te lossen en in de toekomst te voorkomen. Aan deze doelstelling is invulling gegeven door:

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

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

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

De gemeente Veendam ligt centraal in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het beleid van het waterschap is weergegeven in het vastgestelde Waterbeheerprogramma 2022-2027. Dit plan maakt inzichtelijk waar het Waterschap Hunze en Aa's de komende jaren op inzet. Er staat in welke opgaven er op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water spelen, welke maatregelen het Waterschap Hunze en Aa's neemt en wat de kosten daarvan zijn.

Het waterschap speelt met het beheerprogramma onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Het voorliggende plan heeft daar gezien de beperkte omvang geen nadelige invloed op.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk,



Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Deze watertoets is als bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Via de digitale watertoets is het waterschap op de hoogte gebracht van de plannen. Dit heeft ertoe geleid dat het plan tot gevolg heeft dat geen waterschapsbelangen worden geraakt.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Woningen leiden van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Woningen kunnen ook een belemmering vormen voor deze bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Op ruim 150 meter afstand van het plangebied, aan de oostzijde, bevindt zich een perceel met een maatschappelijke bestemming waar zich een woongroep bevindt. Op basis van deze functie maar ook de bestemming in zijn algemeenheid bestemming kunnen zich ter plaatse van de maatschappelijke bestemming geen functies vestigen die vanuit het oogpunt van milieu belastend zijn voor de voorziene woningen. Andersom geldt dat de woningen geen beperkingen opleveren voor de bedrijven of instellingen die zich binnen de maatschappelijke bestemming kunnen vestigen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.



5.8 Externe veiligheid

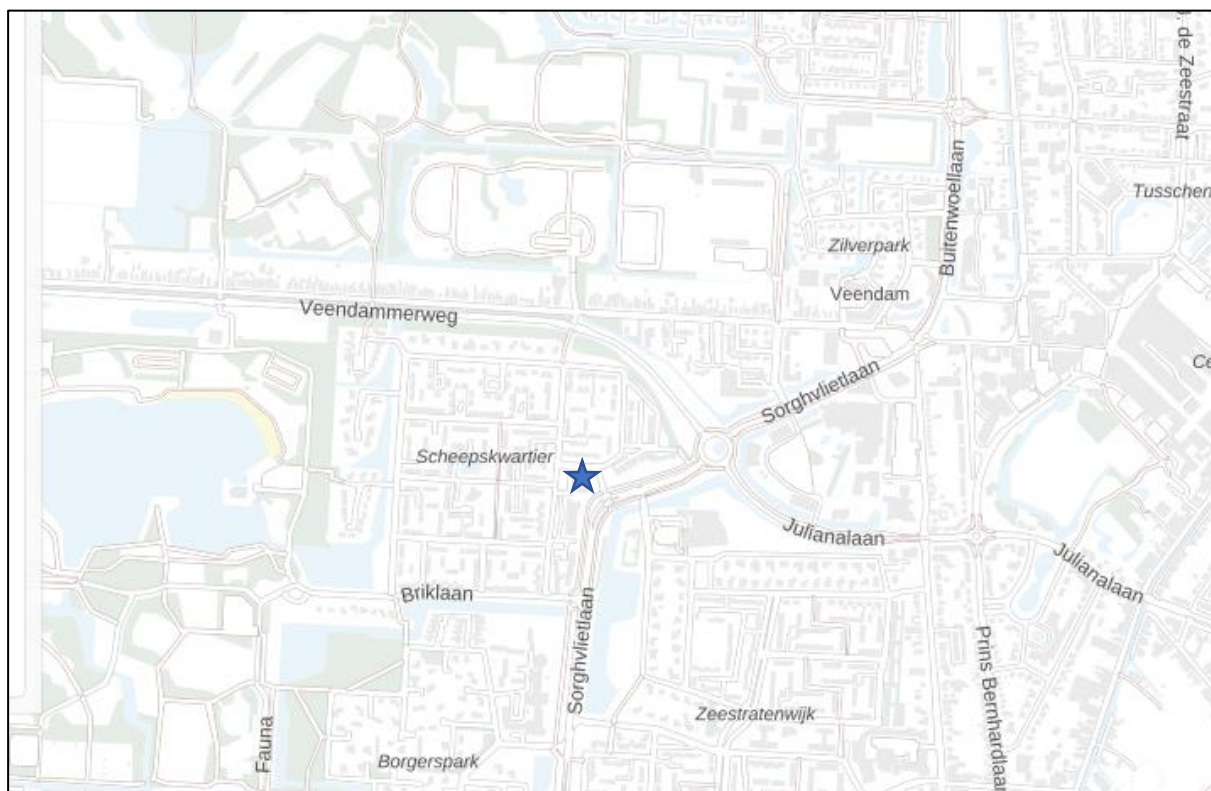
Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

In het kader van voorliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging van het plangebied ten opzichte van risicobronnen. Bron: risicokaart.nl.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM



(luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft transformatie van een locatie waar 26 appartementen worden gerealiseerd. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Parkeren en verkeer

Kader

Voor een ruimtelijk initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Bij de beoordeling of voldoende parkeergelegenheid bestaat hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. De publicatie heeft voor verschillende variabelen parkeerkcijfers.

Parkeren

Veendam hanteert als parkeerkcijfer het gemiddelde van het in de voornoemde CROW publicatie aangegeven minimum en maximum. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een aantal gebieden, te weten 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. De gemeente Veendam valt m.b.t. de stedelijkheidsgraad in de categorie 'matig stedelijk'.



Voorliggend plan kent een programma van 26 appartementen in de dure koopsector. De parkeernorm van het plan is door de gemeente vastgesteld op 1,3 parkeerplaatsen per appartement, waarvan 0,3 parkeerplaatsen is toe te rekenen aan bezoekers. Dat betekent dat $26 \times 1,3 = 34$ (33,8) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De huidige openbare parkeerruimte op de locatie is daarvoor te gering. Initiatiefnemer treedt in overleg met de gemeente over aankoop van grond om aan de parkeereis te voldoen. Ook gaat de initiatiefnemer in overleg over de mogelijkheden en de consequenties voor de benodigde parkeerruimte van het concept van deelauto's, al dan niet elektrisch, en de gewijzigde regels voor oplaadpunten van elektrische fietsen. Op deze wijze wordt aan de parkeeropgave voldaan.

Verkeer

In de bestaande situatie was sprake van een buurtsuper en een snackbar. In de nieuwe situatie is sprake van een appartementengebouw met 26 appartementen. De gemeente Veendam heeft de verkeerssituatie beoordeeld. Daaruit komt naar voren dat de bestaande infrastructuur, de ontsluiting en de toegankelijkheid van het perceel (waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde toegang tot het parkeerterrein als dat bij de buurtsuper gebeurde) de ontwikkeling redelijkerwijs gesproken niet in de weg staan. Ten opzichte van de huidige situatie en de planologische mogelijkheden zal er geen sprake zijn van onacceptabele toename van verkeer.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en 'parkeren uitvoerbaar'.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn betrokken bij de planvorming. Naar hun mening is gevraagd tijdens een inloopbijeenkomst ter plaatse waarbij de gehele buurt was uitgenodigd. Door een extern bureau is een participatieverslag gemaakt waarin is opgenomen hoe met de input van omwonenden is omgegaan. Dit participatieverslag is als bijlage 7 opgenomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer. In het kader van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer in relatie tot de over te nemen grond en afspraken die daaraan verbonden zijn. Daarnaast zijn afspraken vastgelegd over onder andere ondergrondse afvalcontainers, de te realiseren parkeercapaciteit en herplantplicht.



Bijlagen

Bijlage 1. Bezonningsstudie

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3a. AERIUS-berekening aanlegfase

Bijlage 3b. AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5a. Akoestisch onderzoek wegverkeerslwaai

Bijlage 5b. Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 6. Digitale watertoets

Bijlage 7. Participatieverslag

