

**Gemeentebestuur van Veendam**  
**Raadsvoorstel - Adviesnota**

**Nummer:** 2024R0013  
**Datum voorstel:** 06-02-2024  
**Raadsvergadering d.d.:** 25-03-2024  
**Portefeuillehouder:** Wethouder H.J. Schmaal  
**Team:** Afdeling Fysieke Leefomgeving  
**Onderwerp:** vaststelling bestemmingsplan Sorghvliet

**Voorstel**

1. aan de ingediende zienswijze voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in de “Nota zienswijzen” van 31 januari 2024;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in de “Nota zienswijzen” van 31 januari 2024;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Veendam - Sorghvliet” zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.07Sorghvl2017-0401;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied.

**Inleiding**

Bij brief van 2 november 2023 (zaaknummer 2023-042927) hebben wij u geïnformeerd over de actualisering van het bestemmingsplan voor de woonwijk Sorghvliet. Dit plan beoogt een actualisering van het geldende bestemmingsplan dat in 2009 is vastgesteld. Onder het plangebied Sorghvliet valt behalve de woonwijk Sorghvliet ook het zuidelijke gedeelte van het centrum van Veendam (Prins Bernhardlaan – Boven Oosterdiep e.o.).

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan “Veendam – Sorghvliet” heeft van 8 november tot en met 19 december vorig jaar ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden reacties (“zienswijzen”) op het bestemmingsplan ingediend worden. Hiervan is gebruik gemaakt.

**Beoogd effect:**

Een flexibel en actueel ruimtelijk kader voor de wijk Sorghvliet, als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente.

**Argumenten:**

*1.1 de zienswijze is ongegrond*

Over het ontwerpbestemmingsplan is één (particuliere) zienswijze ingediend, door de eigenaar/bewoner van een in het plangebied gelegen woning aan het Boven Oosterdiep, met een groot bijgebouw in de omvangrijke achtertuin. Deze reactie gaat over het gebruik van dit bijgebouw als woning. Het bijgebouw was oorspronkelijk een verenigingsgebouw, maar is in de loop van de tijd verbouwd en in gebruik genomen als zelfstandige woning. Voor deze verandering is indertijd geen vergunning verleend (en ook niet aangevraagd). Mede naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp voor het te actualiseren bestemmingsplan is de bewoning tijdelijk gelegaliseerd met een persoonsgebonden beschikking voor de huidige eigenaren; permanente bewoning wordt hiermee voorkomen.

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze voorbij te gaan, omdat een zelfstandige woning, op een dergelijke besloten locatie in het binnenstedelijke gebied, midden tussen achtertuinen van andere woningen, ongewenst is. Dit is uitgebreider verwoord in de bijgevoegde "Nota zienswijzen", waarin de ingebrachte reacties zijn gebundeld en van commentaar voorzien.

#### *2.1 het plan heeft nog wijzigingen ten opzichte van het ontwerp*

Op de locaties voor scholen in het plangebied rust een maatschappelijke bestemming. Bij de schoollocaties is in het algemeen een lage goothoogte voorgeschreven bij een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter. Dit houdt in dat een eventuele tweede en derde bouwlaag in een kap moeten worden opgenomen. Voor scholen is dit een onpraktische bouwvorm. Met het oog op verbouw en vernieuwing van het scholenbestand op grond van het Integraal Huisvestingsplan wordt de verplichte goothoogte geschrapt en de maximale bouwhoogte bepaald op 7 meter, zodat bouwen in twee lagen onder een plat dak mogelijk wordt. Dit wordt verwerkt in de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

Tevens worden in de Toelichting op het bestemmingsplan op advies van de Omgevingsdienst Groningen enkele tekstuele correcties doorgevoerd in de passages over geluid, bodem en Externe Veiligheid.

Deze ambtshalve aanpassingen zijn ook vermeld in de bijgevoegde "Nota zienswijzen".

#### *3.1 Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen. Deze regeling is nog van toepassing, omdat het ontwerp voor dit bestemmingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) ter inzage is gelegd.

#### *4.1 Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd*

Het bestemmingsplan maakt niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Uitvoeringskosten zijn daarom niet aan de orde. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten.

### **Kantttekeningen:**

#### **Financiën:**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

#### **Uitvoering:**

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden bekend gemaakt zes weken na vaststelling, of zodra de provincie aangeeft geen reactieve aanwijzing te zullen geven in verband met de aangebrachte wijzigingen.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen vaststelling van het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij er wordt gevraagd om een voorlopige voorziening en deze wordt toegewezen.

#### **Communicatie:**

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, worden de indieners van de zienswijze schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang. Tevens dienen de overheidsinstanties langs elektronische weg te worden geïnformeerd.

**Bijlagen:**

- collegebrief van 2 november 2023 (zaaknummer 2023-042927);
- "Nota zienswijzen" van 31 januari 2024;
- *concept* van het vast te stellen bestemmingsplan;
- *(de (volledige) zienswijze is beschikbaar bij de griffie)*

burgemeester en wethouders van Veendam,

burgemeester,

Mr. S.E. Korthuis

secretaris,

A. Castelein

Nummer: 2024R0013

De raad der gemeente Veendam

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06-02-2024

**besluit**

1. aan de ingediende zienswijze voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in de "Nota zienswijzen" van 31 januari 2024;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in de "Nota zienswijzen" van 31 januari 2024;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Veendam - Sorghvliet" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.07Sorghvl2017-0401;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied.

Besloten in de openbare vergadering van 25-03-2024

De raad voornoemd,

Voorzitter

Mr. S.E. Korthuis

Griffier,

A.A. Swart

## Bestemmingsplan Sorghvliet, gemeente Veendam

Projectnummer: 20230566

Datum: 31-01 2024

Onderwerp: Nota zienswijzen

### INLEIDING

Het plangebied van het bestemmingsplan “Veendam- Sorghvliet” omvat de woonwijk Sorghvliet, bestaande uit de buurten Scheepskwartier, Zeestratenwijk, Borgerspark, Provinciehoek en Rivierenbuurt, en het zuidelijke gedeelte van het Centrum van Veendam (Prins Bernhardlaan, Boven Oosterdiep). De oostelijke plangrens wordt grofweg gevormd door de woonbebouwing langs het Oosterdiep (inclusief de Molenwijk en een deel van de Schippersstraat) en de nieuwbouwlocatie Woellust. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Woortmanslaan en de westelijke plangrens wordt gevormd door het recreatiegebied Borgerswold. Het plan is bedoeld om het gebied van een actuele planregeling te voorzien. In het plan wordt nieuw vastgesteld beleid (onder andere horecabeleid, beleid kamerverhuur) juridisch vastgelegd en wordt ruimte geboden voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Veendam-Sorghvliet” heeft vanaf 8 november 2023 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in die periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In deze nota zienswijzen worden de binnengekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens is aangegeven of de zienswijze leidt tot het al dan niet aanpassen van het bestemmingsplan.

### ZIENSWIJZEN

#### 1. Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft in haar mail van 15-11 2023 laten weten geen zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Sorghvliet.

#### 2. Boven Oosterdiep 119, gebouw in de achtertuin

De zienswijze heeft betrekking op het reeds eerder ingediende verzoek om het pand dat gelegen is achter op het perceel van het hoofdgebouw op Boven Oosterdiep 119 een woonstatus te geven. Op het perceel is een overgangsrecht gebruik van toepassing (artikel 25.2). De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de beperking van het bewonersrecht die is gelegen in de term ‘persoonsgebonden’. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente hiermee slechts een algemeen uitgangspunt hanteert zoals het gemeentelijk Woonbeleid en niet een op het betreffende perceel toegespitste ruimtelijke afweging maakt.

#### *Reactie gemeente:*

Het gemeentelijk woonbeleid is inderdaad gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente hoeft op dit moment niet meer strikt te sturen op een beperkte toename van de woningvoorraad. Wel blijft dat het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat vrijstaande bijgebouwen niet gebruikt mogen worden om te wonen. Dit is vooral een ruimtelijke overweging.

Daarnaast is ruimtelijk van belang dat er geen directe verbinding is met het openbaar gebied / infrastructuur, ook niet met de “toegangsweg” vanaf het Boven Oosterdiep. Daarmee past een permante woonstatus niet in de (binnen) stedelijke structuur. Het pand heeft een verscholen ligging en is daarmee moeilijk vindbaar en bereikbaar voor bijvoorbeeld hulpdiensten. Ook met het oog op privacy is deze ligging tussen allemaal achtertuinen van omringende woningen ongewenst.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

## AMBTSHALVE AANPASSINGEN

### 1. Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst heeft in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan beoordeeld op de omgevingsaspecten milieuzonering, m.e.r.-beoordeling, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Dit is verwerkt in een integraal advies (d.d. 20 december 2023). Het integraal advies geeft het volgende aan:

- het aspect milieuzonering en m.e.r.-beoordeling zijn akkoord bevonden;
- voor wat betreft het aspect geluid geldt het volgende: voor de woningen die in het "Woongebied - Uit te werken" (het Wilkensterrein) worden ontwikkeld, dient bij de uitwerking het onderzoek naar *wegverkeerslawaai* te worden geactualiseerd. Voor het onderdeel *industrielawaai* geldt dat als de huidige Wet geluidhinder nog van toepassing is, er nog wel een hogere waarde besluit voor *industrielawaai* moet worden genomen;
- Wat betreft het aspect licht: nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht;
- Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de besluitvorming van dit plan;
- Voor het aspect externe veiligheid geldt dat mits het advies van de Veiligheidsregio Groningen d.d. 4-12-2018 als bijlage is opgenomen er geen aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd het concept bestemmingsplan Veendam - Sorghvliet voor paragraaf 3.2 Provinciaal beleid en paragraaf 4.6 Externe veiligheid op tekstuele punten aan te vullen en aan te passen, zie daarvoor de separaat toegevoegde bijlage.

#### *Aanvulling gemeente:*

Bij de te volgen procedure in het kader van deze uitwerking zal een toets plaatsvinden aan de milieuaspecten, waaronder het aspect *wegverkeerslawaai*. Dit conform de instructieregels van het BKL. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden.

De Wet geluidhinder (en de onderliggende regelgeving) blijft voor *industrielawaai* nog van kracht, tot het moment waarop het bevoegd gezag geluidproductieplafonds als omgevingswaarde vaststelt op grond van de Omgevingswet. Indien de wet geluidhinder nog van toepassing is op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid zal voor *industrielawaai* een procedure hogere waarden moeten worden doorlopen. Zijn er op dat moment geluidproductieplafonds als omgevingswaarden vastgesteld (van toepassing bij provinciale wegen, rijkswegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) dan wordt eerst getoetst aan de standaardwaarden. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden.

### 2. Goot- en bouwhoogte maatschappelijke bestemmingen

De goothoogte bij maatschappelijke bestemming van schoollocaties zit nu op 3,5m en de maximum bouwhoogte op 6 of 9 m. Dit houdt in dat een eventuele tweede en derde bouwlaag in een kap moeten worden opgenomen. Voor scholen is dit een onpraktische bouwvorm. Met het oog op verbouw en vernieuwing van het scholenbestand op grond van het Integraal Huisvestingsplan wordt de verplichte goothoogte geschrapt en de maximale bouwhoogte bepaald op 7 meter, zodat bouwen in twee lagen onder een plat dak mogelijk wordt. Dit wordt verwerkt in de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

#### Schoollocaties in het plangebied:

	Locatie	Straat	Huisnr.	opmerkingen
1.	Dependance Bekkerschool	Straat Soenda	8	Max. bouwhoogte van 9→7m
2.	RKBS Mgr Bekkerschool	Prins Bernhardlaan	87	Max. bouwhoogte van 9→7m
3.	OBS De viermaster	Lauwers	2-4	Max. bouwhoogte van 9→7m

4.	Margaretha Hardenberg VSO	Schoolstraat	11	Nu al geen goothoogte; max. bouwhoogte van 6→7m
5.	CBS 't Haimstee	Linge	24	Max. bouwhoogte van 9→7m

### 3. Bodem

Paragraaf 4.8 tekstueel aanpassen en aanvullen met een toelichting op de bodemkwaliteitskaart. M.b.t. het Wilkensterrein de opgenomen tekst vervangen door de volgende passage: “Ter plaatse van de woonpercelen voldoet de bodemkwaliteit niet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen. Gezorgd wordt voor een afdoende leeflaag ter plaatse van de woonpercelen. Er wordt een op de bodemfunctie gerichte sanering uitgevoerd”.