

Kerkstraat 9 B, 9641AL VEENDAM (43990)



Bedrijfspand / woonhuis



Beschrijving

het winkelpand met bovenwoning, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Kerkstraat 9 B te 9641 AL Veendam

Informatie afkomstig van derden (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen):

"Soort object:

Winkelruimte met te verbouwen bovenwoning(en).

Locatie

De winkelunit is gelegen aan het begin van de Veendammer winkelstraat: de Kerkstraat. De unit is gelegen tegenover de Scapino en Schomaker Mannenmode.

Bereikbaarheid

Het object is goed te bereiken per auto en openbaar vervoer.

Parkeren

Op loopafstand is voldoende openbare parkeerruimte aanwezig: o.a. Promenadepad en het Hazepad.

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt ca. 165 m2."

(bron: makelaar)



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord woensdag 10 april 2019
Inzet	woensdag 10 april 2019 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 10 april 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl
Behandelaar	F.H. Roelink

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand / woonhuis
------------	-------------------------

Perceeloppervlakte	215 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Nieboer Makelaars Van Beresteijnstraat 22 9641 AB Veendam T: 0598 62 55 11 E: veendam@nieboer.nl
Bezichtiging	Bezichtigingen zijn mogelijk na afspraak met Nieboer Makelaars te Veendam.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie D, nummer 5291, groot 2 are 15 centiare (2.15 are).

Financieel

Lasten	waterschapslasten 2019, € 47,57 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom (t.l.v. koper)
Indicatie kosten veiling	€ 6.150,00 (per 07-03-2019 om 16:26 uur) Alle kosten komen voor rekening van de koper (per 07-03-2019 om 16:17 uur)

Bijzonderheden

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.
Via de betrokken makelaar is een afspraak voor bezichtiging te maken.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de

laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Het registergoed is leeg en ontruimd en niet in gebruik of verhuur aan derden afgestaan.

OVERDRACHTSBELASTING

Voor zover het registergoed kwalificeert als woonruimte is hierover 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor het overige is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Koper dient in beginsel zelf zorg te dragen voor een taxatierapport/waardeverklaring op basis waarvan een splitsing tussen de afzonderlijk belaste delen kan worden aangebracht. Mogelijk dient er een afstemming met de belastingdienst plaats te vinden over de onderverdeling.

BESTEMMING

Met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting wordt onder meer verwezen naar de website van de gemeente en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

De bij de gemeente opgevraagde informatie zal zo spoedig mogelijk op de site worden geplaatst.

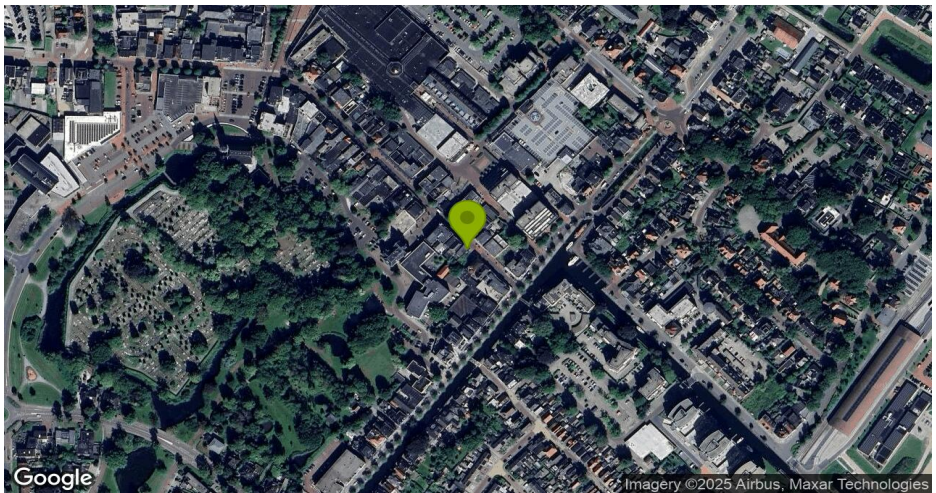
De mogelijkheid bestaat om een schriftlijk onderhands bod uit te brengen bij de notaris.

Dit kan tot uiterlijk 9 april aanstaande, 17.00 uur.

Dit kan gedaan worden door invulling, ondertekening en indiening van het biedingformulier.

Het biedingformulier treft u als bijlage aan.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie over het verkochte beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare informatie.



Kadastrale kaart

43990-kadastralekaart9641Kerkstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 51900365/FR



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
	Voor een compleet uittreksel: Y, 14 februari 2019	
	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

51900365/FR

Bijlage

43990_Biedingformulier_1.pdf

BIEDINGFORMULIER Kerkstraat 9B te Veendam

LET OP:

U kunt voorafgaand aan de veiling van deze woning een schriftelijke bieding doen bij de notaris. Daartoe dient dit biedingformulier. Het bod dat u doet is onherroepelijk en onvoorwaardelijk. U kunt dus geen voorbehoud maken voor bijvoorbeeld de verkrijging van een financiering. Dit bod heeft alleen betrekking op de onderhandse verkoop van de woning, en is geen bod voor een koop op de openbare veiling. Als het bod wordt geaccepteerd, dan wordt de koop vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst. Als niet uiterlijk op de dag van de veiling, voor 12.00 uur, met u een koopovereenkomst is gesloten, dan vervalt uw bod. Bent u een consumentkoper en betreft het te veilen registergoed een woning (geen bedrijfsruimte), dan heeft u na ondertekening van de koopovereenkomst nog drie dagen bedenktijd, gedurende welke termijn u de koopovereenkomst mag ontbinden. Een consumentkoper moet er rekening mee houden dat hij de koopovereenkomst uiterlijk de dag na sluiting van de biedingstermijn moet tekenen. Eventueel kunt u zich daarbij laten vertegenwoordigen door iemand anders. Neem daarvoor tijdig contact op met de notaris! Als koper is het belangrijk op de hoogte te zijn van de regels. Deze zijn onder meer vastgelegd in de toepasselijke algemene en bijzondere veilingvoorwaarden zoals door de notaris op dit object van toepassing verklaard zijn. U kunt voor de aankoop uiteraard altijd een deskundige inschakelen, bijvoorbeeld een makelaar.

Dit formulier moet uiterlijk dinsdag 9 april 2019 om 17.00 uur op het notariskantoor zijn afgeleverd, aangetekend, per faxbericht, per (in)gescand e-mailbericht of in persoon.

U moet een kopie van een geldig identiteitsbewijs bijvoegen (bij voorkeur: uw paspoort of uw identiteitskaart).

U moet dit biedingformulier zo volledig mogelijk invullen.

De ondergetekende:

Achternaam : _____

Voornamen (voluit) : _____

Handelt u in hoedanigheid van beroep of bedrijf? : _____

Geboorteplaats : _____

Geboortedatum : _____

Adres en huisnummer : _____

Postcode en woonplaats : _____

Telefoonnummer : _____

E-mailadres : _____

Burgerlijke staat : _____

Legitimatiebewijs : paspoort / identiteitskaart / rijbewijs

Nummer legitimatiebewijs : _____

Afgifteplaats legitimatiebewijs : _____

Afgiftedatum legitimatiebewijs : _____

Als u optreedt/tekent voor of namens een rechtspersoon, wilt u dan de onderstaande gegevens ook invullen.

In welke hoedanigheid tekent u namens de rechtspersoon? : _____

Naam rechtspersoon : _____

Statutaire vestigingsplaats : _____

Kantooradres : _____

Ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer : _____

VERKLAART hierbij een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod te doen van:

Bod in cijfers : € _____

voluit geschreven : _____

OP de eigendom van het registergoed gelegen aan de Kerkstraat 9B te 9641AL Veendam, kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie D, nummer 5291, groot 2.15 are.

Het registergoed zal op **woensdag 10 april 2019** ten overstaan van één van de notarissen van **Trip Advocaten & Notarissen** te Groningen, in het openbaar worden verkocht.

Contactgegevens:

Kantooradres: Hereweg 93 te 9721 AA Groningen

Telefoonnummer: 050-5997999

Faxnummer: 050-5997922

e-mailadres: veilingen@triplaw.nl

Ondergetekende (in de hiervoor vermelde hoedanigheid) verplicht zich om na acceptatie van voormeld bod een koopovereenkomst te ondertekenen waarop de Algemene Veilingvoorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 en de Bijzondere veilingvoorwaarden zoals door de notaris op dit object van toepassing verklaard zijn. Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de toepasselijke veilingvoorwaarden. Ondergetekende verklaart dat met betrekking tot zijn financiële gegoedheid dan wel met betrekking tot de financiële gegoedheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt, inlichtingen kunnen worden ingewonnen bij:

Naam bank : _____

Contactpersoon : _____

Adres en huisnummer : _____

Telefoon : _____

Getekend te : _____, op _____ 2019

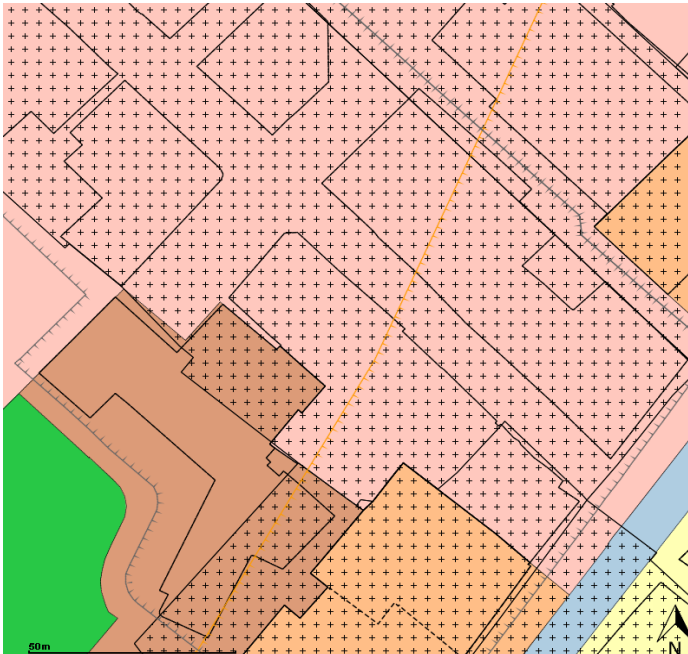
(handtekening bieder)

Bijlage

43990_Ruimtelijke plannen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Veendam Centrum	Datum afdruk:	2019-03-04
Naam overheid:	gemeente Veendam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2014-09-22
Planidn:	NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

43990_Regels Bestemmingsplan.pdf



Bestemmingsplan Veendam Centrum

Veendam
Status: vastgesteld
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401

[Regels](#) [Bijlage bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlage bij toelichting](#)



Regels

Inhoudsopgave

[HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS](#)

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

[HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS](#)

[Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangststation](#)

[Artikel 4 Centrum](#)

[Artikel 5 Detailhandel](#)

[Artikel 6 Gemengd - 1](#)

[Artikel 7 Gemengd - 2](#)

[Artikel 8 Gemengd - 3](#)

[Artikel 9 Groen](#)

[Artikel 10 Kantoor](#)

[Artikel 11 Maatschappelijk](#)

[Artikel 12 Maatschappelijk - Begraafplaats](#)

[Artikel 13 Verkeer](#)

[Artikel 14 Verkeer - Railverkeer](#)

[Artikel 15 Water](#)

[Artikel 16 Woongebied](#)

[Artikel 17 Leiding - Gas](#)

[Artikel 18 Waarde - Archeologie 1](#)

[Artikel 19 Waarde – Archeologie 2](#)

[Artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht Oosterdiep](#)

[Artikel 21 Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen](#)

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

[Artikel 22 Anti-dubbeltelregel](#)

[Artikel 23 Algemene gebruiksregels](#)

[Artikel 24 Algemene aanduidingsregels](#)

[Artikel 25 Algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 26 Algemene wijzigingsregels](#)

[Artikel 27 Overige regels](#)

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

[Artikel 28 Overgangsrecht](#)

[Artikel 29 Slotregel](#)

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. het plan:

het bestemmingsplan Veendam Centrum met identificatienummer
NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401 van de gemeente Veendam;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij
behorende bijlagen;

c. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar
ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of
het bebouwen van deze gronden;

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke
bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning
met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele
zin in overwegende mate behouden blijft. Onder aan huis verbonden bedrijven
worden tevens kapsalons en schoonheidssalons begrepen;

f. aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief,
juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee
gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij
behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden
uitgeoefend;

g. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

h. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een
terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

i. belemmeringenstrook

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in
verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

j. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een
richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening
moet worden gehouden;

k. bestaand:

- het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan
aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan
wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- onder bestaand wordt niet begrepen gebruik of bebouwing welke in strijd was
met het voorheen geldende bestemmingsplan of andere planologische
toestemming, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het
bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

l. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

m. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

n. bijbouwwolume:

een gebouw of onderdeel van een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdbouwwolume;

o. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

p. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

q. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

r. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

s. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

t. bouwwerk:

elke bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

u. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

v. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

w. dienstverlenend bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten door kapsalons, schoonheidssalons, fotostudio's, fysiotherapeuten, kinderdagverblijven, makelaars, medische dienstverlening, verhuur- en reparatiebedrijven van kleine gebruiksgoederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en praktijkruimten;

x. dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

gasontvangstation

afleverpunt voor Regionale Net Beheerder (RNB) of direct aangesloten industrie;

y. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

z. geluidzone:
een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

aa. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

bb. hoofdbouwvolume:
een gebouw of onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwvolume valt aan te merken;

cc. horeca:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

dd. horecacategorie 1:
horecabedrijven, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt of logies wordt verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants (niet vallende onder categorie 2 of 3), hotels en pensions en horecabedrijven die vooral zijn gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijslons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

ee. horecacategorie 2:
horecabedrijven, waar in hoofdzaak (al dan niet alcoholische) dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en druk op de openbare orde met zich kan meebrengen, zoals cafés, bars;

ff. horecacategorie 3:
horecabedrijven die zijn gericht op vermaak in de late nachtperiode en die zijn gericht op het verstrekken van dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse, zoals discotheken, dancings en nachtclubs, nachtafés alsmede snackbars, shoarmazaken en grillrooms, alsmede casino's en speelautomatenhallen;

gg. kamerverhuur:
Verhuur (of verlening van een ander gebruiksrecht) van kamers in een gebouw aan meerdere personen ten behoeve van het wonen, waarbij ruimten en voorzieningen in het gebouw worden gedeeld;

hh. kantoor:
een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of het verlenen van administratieve diensten door reisbureaus, uitzendbureaus, reclamebureaus, architectenbureaus en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

ii. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoaandand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

jj. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal)medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

kk. objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen:

gebouwen ten behoeve van gezondheidszorg of zorg en opvang van personen die minder of niet mobiel zijn (zoals fysiek gehandicapten, ouderen en jonge kinderen);

ll. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

mm. peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

nn. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaandand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

oo. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

pp. supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een verkoop vloeroppervlak van ten minste 600 m²;

qq. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

rr. zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte van bouwwerken worden overstekende daken c.q. dakoverstekken toegestaan, mits de maximale oversteek 0,7 m bedraagt;
- c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, dakkapellen, de bovenste dakvlakken van mansarde kapen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de oppervlaktebepaling van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,7 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangststation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gasontvangststation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gastontvangststation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5m.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - met uitzondering van bestaand wonen op de begane grond wonen uitsluitend op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven is toegestaan;
 - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel en op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- b. detailhandel, met dien verstande dat geen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan indien de verkoopvloeroppervlakte meer dan 1.500 m² bedraagt;
- c. kantoren;
- d. dienstverlenend bedrijf;
- e. bestaande bedrijven;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horeca, met dien verstande dat:
 - het aantal horecavestigingen niet mag toenemen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1' uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 3' horecacategorie 1, horecacategorie 2 en horecacategorie 3 zijn toegestaan;
 - buiten vorgenoemde aanduidingsgebieden uitsluitend bestaande horeca is toegestaan;
- h. verkeer en verblijf;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. evenementen.

In de bestemming is niet begrepen:

- detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. voor zover ter plaatse een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, sub c:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot ten hoogste 15 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. opslag voor de voorgevel van gebouwen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 juncto lid 4.1:
voor het toevoegen van woningen op de eerste en volgende verdieping van gebouwen (boven centrumfuncties op de begane grond), dan wel het

toevoegen van woningen op de begane grond of elders binnen een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat:

- het gebruik voor detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies of horeca dat past in een centrumgebied op de begane grond van bestaande gebouwen niet mogelijk is gebleken;
- de woningen zoveel mogelijk worden georiënteerd op de openbare ruimte;
- het aantal woningen zal worden afgestemd op de bestaande bebouwing;
- bij vervangende nieuwbouw de bouwhoogte aansluit op de omliggende bebouwing;
- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;

b. kamerverhuur met dien verstande dat:

- kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwvolume is toegestaan;
- het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet;
- het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
- er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;

c. voor de vestiging van bedrijven mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke zijn genoemd in de bijlage Staat van Bedrijven genoemde categorie 1 of 2 en het bedrijf naar aard past in een centrumgebied.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat geen supermarkten zijn toegestaan;
- b. verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels;

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - met uitzondering van bestaand wonen op de begane grond wonen uitsluitend op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven is toegestaan;
 - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel en op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
- b. kantoren;
- c. dienstverlenend bedrijf;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijven behorende tot categorie 1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven;
- f. horeca, met dien verstande dat:
 - het aantal horecavestigingen binnen het plangebied niet mag toenemen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1' uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 3' horecacategorie 1, horecacategorie 2 en horecacategorie 3 zijn toegestaan;
 - buiten vorgenoemde aanduidingsgebieden uitsluitend bestaande horeca is toegestaan;
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan;
- h. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;
- i. verkeer en verblijf;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. evenementen.

In de bestemming is niet begrepen:

- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. voor zover ter plaatse een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub c:
voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken tot ten hoogste 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. opslag voor de voorgevel van gebouwen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeersveiligheid
 - de parkeersituatie;
 - de milieusituatie;
- bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5, juncto lid 6.1:
- a. voor het toevoegen van woningen op de eerste en volgende verdieping van gebouwen (boven centrumfuncties op de begane grond), dan wel op de begane grond of elders binnen een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat:
 - woningen op de begane grond alleen mogelijk zijn indien het gebruik voor kantoren, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies of horeca dat past in het aanloopgebied van het centrum niet mogelijk is gebleken;
 - de woningen zoveel mogelijk worden georiënteerd op de openbare ruimte;
 - bij vervangende nieuwbouw de bouwhoogte aansluit op de omliggende bebouwing;
 - het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.
 - b. voor het toevoegen van maximaal 20 woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 5', met dien verstande dat:
 - het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.
 - c. kamerverhuur, met dien verstande dat conform de bestemming Centrum:
 - kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwvolume is toegestaan;
 - het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet;
 - het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
 - er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;
 - d. voor de vestiging van bedrijven mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke zijn genoemd in de in de bijlage Staat van Bedrijven genoemde categorie 1 of 2 en het bedrijf naar aard past in een centrumgebied.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;
- c. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. horeca, horecacategorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1'.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
- 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
- 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

d. Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze weg niet worden verkleind.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub a, onder 2 en 3:

voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;

- b. lid 7.2, sub c:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdbouwvolume.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.5 juncto lid 7.1:

voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 tot en met 2 of bedrijven die zijn genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
 - b. kantoren;
 - c. dienstverlenende bedrijven;
 - d. verenigingsleven, cultuur, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca;
 - e. horeca, horecacategorie 1;
 - f. casino's en amusementshallen;
 - g. evenementen;
 - h. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. water;
- met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' hoofdzakelijk zijn bestemd voor een parkeerterrein voor nabijegelegen functies.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduidingen 'minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte', bedragen de bouw- en/of goothoogten niet minder en/of meer dan de ter plaatse aangegeven minimum en/of maximum hoogten dan wel niet meer of minder dan de hoogten van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan het ter plaatse aangegeven maximum.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

d. Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze weg niet worden verkleind.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2, sub a, onder 2:
voor het verhogen of verlagen van de toegestane bouwhoogten met dien verstande dat de afwijking voor het hoofdbouwvolume maximaal 15% mag bedragen;
- b. lid 8.2, sub a, onder 3:
voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op elk bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- c. lid 8.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdbouwvolume.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.4 juncto lid 8.1:
voor de vestiging van horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein;
- b. lid 8.4 juncto lid 8.1:

voor het toevoegen van maximaal 50 woningen met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn voorzieningen in de vorm van speelplaatsen, fiets- en voetpaden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

In de bestemming is tevens het bestaande hertenkamp aan de Hertenkampstraat begrepen.

9.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van het hertenkamp tot maximaal de bouwhoogte en oppervlakte van het bestaande gebouw.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

10.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, sub b:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot een bouwhoogte tot ten hoogste 15 m.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder onder andere muziek- en theatervoorstellingen;
- b. zorginstellingen;
- c. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- e. verkeer en verblijf;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- en tevens voor:
- h. werkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - werkplaats';
- i. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tot maximaal de bestaande categorie. Horeca is daarnaast alleen toegestaan indien dit ondergeschikt is aan de toegestane functies genoemd in a, b en c.

11.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- 2. ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse aangeduide hoogten, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;
- 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2, sub b:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot een bouwhoogte tot ten hoogste 15 m.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.5 juncto lid 11.1;

ten behoeve van het gebruik van (gedeelten van) gebouwen voor zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1'.

Artikel 12 Maatschappelijk - Begraafplaats

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn paden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

12.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van beheer indien de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- e. parkeerterrein en knooppunt van openbaar vervoer, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'openbaar vervoer'.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijbanen niet meer dan het bestaande aantal.

13.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf;
- 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - e. horeca van horecacategorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- met dien verstande dat:
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een wijziging van het aantal spoorbanen voorziet.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

14.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en de scheepvaart;
- b. verkeer in de vorm van bruggen.

In de bestemming zijn tevens bruggen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

15.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

b. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bruggen en bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer niet toegestaan.

Artikel 16 Woongebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' geldt in afwijking van het bepaalde onder b het volgende:

- aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan tot 50% van de oppervlakte van het hoofdbouwwolume en met een maximum van 50 m²;
- langs de Stationstraat en de Parallelweg zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan tot een van maximaal 80 m² of mag de woning in het geheel worden gebruikt als kantoor of dienstverlenend bedrijf.

16.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. het hoofdbouwwolume dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
2. appartementengebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
3. het hoofdbouwwolume dient te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouwwolume tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;

5. ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse aangeduide hoogten, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdbouwvolume indien deze meer bedraagt;
7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

b. Voor het bouwen van een bijbouwvolume en overkappingen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbouwvolume tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume indien deze minder bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
4. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² met in achtname van het bepaalde onder 6;
5. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
6. in afwijking van het gestelde onder 1 tot en met 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder d.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van kantoor, bedrijven, horeca, detailhandel en gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
3. voor zover een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

1. garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
3. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub b, onder 4 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

e. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 5 m;
2. ten aanzien van het bouwen van overkappingen ten behoeve van wonen het bepaalde onder b van toepassing is.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat het hoofdbouwvolume in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. de plaats van bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub a onder 4:

ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

- b. lid 16.2, sub a onder 7:

voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;

- c. lid 16.2, sub b onder 1 en 2:

- voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

- voor de bouw van een bijbouwvolume en overkappingen voor één van (het verlengde van) de naar de weg of openbaar gebied gekeerde gevels van hoekwoningen, mits:

- de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde gevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
- het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

- d. lid 16.2, sub b, onder 2:

tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume;

- e. lid 16.2, sub b onder 4:

tot een vergroting van de oppervlakte met maximaal 30 m²;

- indien op het perceel niet vergunningsvrij mag worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke ruimtelijke waarden van het perceel, de bebouwing en/of het beschermd stadsgezicht, of;

- indien er sprake is van een in het ontwerp geïntegreerde overkapping, of;

- indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m²;

- f. lid 16.2, sub c, onder 2:

tot een vergroting van 25 % van de bestaande oppervlakte.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. het gebruiken van een vrijstaand bijbouwwolume ten behoeve van woonfuncties.

Aan huis verbonden beroep

Ten aanzien van het gebruik voor een aan huis verbonden beroep geldt dat de uitoefening hiervan uitsluitend toelaatbaar is voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven, met dien verstande dat een aan huis verbonden beroep niet in een vrijstaand bijbouwwolume mag worden uitgeoefend;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m² (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (zie lid 16.1);
- d. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.5 juncto lid 16.1:

voor het toevoegen van woningen, met dien verstande dat:

- deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 2', 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 3' en 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 4';
- het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 2' niet meer bedraagt dan 5, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 3' niet meer bedraagt dan 20 en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevangingszone - afwijkingsgebied 4' met niet meer dan 8 mag toenemen;

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
- b. voor kamerverhuur, met dien verstande dat:
 - kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwvolume is toegestaan;
 - het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet. ;
 - het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
 - er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;
- c. voor de vestiging van bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de in lid 16.1 toegelaten bedrijven;
- d. voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven en maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwvolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m² (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (zie lid 16.1);
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;
 4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- e. bedrijven die omgevingsvergunningplichtig zijn op grond van artikel 2.1, lid e Wabo niet zijn toegestaan;
- f. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in het als bijlage opgenomen 'Overzicht toegestane bedrijven aan huis', of daarmee zijn gelijk te stellen;
- g. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- h. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- i. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk en/of 'bedrijf' de bestemming wijzigen in die zin dat de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk en/of 'bedrijf' vervalt, met dien verstande dat:
1. het bepaalde ten aanzien van de bouwregels voor wonen van overeenkomstige toepassing is;
 2. een toename van het aantal woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
 3. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw mag worden afgeweken van het ter plaatse opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het

bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor zover de wijziging betrekking heeft op gronden die zijn bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep of Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in deze bestemmingen omschreven stadskarakteristiek.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen;
- b. op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits het geen kwetsbaar object betreft en de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn, dan wel vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
2. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 - het mengen, diep ploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
 - het graven of dempen van watergangen;
 - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
 - het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het permanent verlagen van het waterpeil.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde – Archeologie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
 - het mengen, diepplougen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m;
 - het graven of dempen van watergangen;
 - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
 - het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- het normale onderhoud betreffen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht Oosterdiep

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht en dat in dit bestemmingsplan met name is gericht op:

- a. handhaven van het veenkoloniale kanalenstelsel;
- b. een passende inrichting van de openbare ruimte en de kenmerkende kades en bruggen;
- c. behoud en herstel van de rooilijnen van gebouwen en gebouwenensembles;
- d. behoud van de massawerking van gebouwen;
- e. behoud van de maatvoering (goot- en nokhoogte, alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- f. behoud van de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- g. het behoud van de vormgeving van karakteristieke gebouwen;
- h. behoud van de bestaande perceelbreedte.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt dat:

- a. de bestaande rooilijnen van de gebouwen die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogten, alsmede de kapvorm van gebouwen die in bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart Oosterdiep zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- c. de bestaande gevelindeling van de gebouwen die in bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart Oosterdiep zijn aangegeven als beeldbepalende bebouwing dient te worden gehandhaafd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling wordt gewijzigd indien instandhouding van de bestaande goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling redelijkerwijs niet mogelijk is vanwege zwaarwegende economische of gebruikstechnische redenen.

20.4 Nadere elsen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht, nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- b. de oppervlakte van gebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
- c. de breedtemaat van gebouwen indien deze groter is dan de oorspronkelijke perceelmaat;
- d. de plaats van bebouwing die zijn gelegen aan, dan wel naast de in bijlage 1 aangegeven hoogwaardige infrastructuur, structuurbepalend groen en structuur-en beeldbepalende bebouwing;

- e. kapvorm van gebouwen en overkappingen in de zin dat die dient te worden afgestemd op omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- f. het materiaalgebruik en kleurgebruik van gebouwen in die zin dat aangesloten dient te worden bij het bestaande materiaal en kleurgebruik.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het dempen en/of graven van watergangen;
 2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
 3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door of als gevolg van de werken of werkzaamheden de karakteristiek, zoals beschreven in lid 20.1, niet onevenredig wordt aangetast.

20.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) gebouwen of delen van gebouwen, die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuur- en beeldbepalende bebouwing te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt slechts verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de kenmerkende waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wel dat er een garantie bestaat voor een goede herinvulling ter plaatse van de te slopen bebouwing waardoor de waarde van het gebied kan worden hersteld. Ten aanzien van de structuur- en beeldbepalende bebouwing dient er garantie te zijn bij het afgeven van de vergunning dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief binnen redelijke termijn zal worden herbouwd.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

20.7 Advisering erfgoedcommissie

Het bevoegd gezag betreft bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de bouwregels of nadere eisen worden gesteld, dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of voor

geheel of gedeeltelijke sloop van gebouwen, zoals voorgeschreven in de leden 3, 4, 5 en 6, een advies van de erfgoedcommissie.

Artikel 21 Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht en dat in dit bestemmingsplan met name is gericht op:

- a. handhaven van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan;
- b. handhaven van het stelsel van zichtassen;
- c. handhaven van het waaiervormig patroon van hoofdstraten;
- d. behoud van de centrale open groene ruimtes; het hertenkamp en de Aekade;
- e. behoud van de hiërarchische geleiding van de bebouwing;
- f. behoud van de rooilijnen van gebouwen en gebouwensembles;
- g. behoud van de massawerking van gebouwen;
- h. behoud van de maatvoering (goot- en nokhoogte, alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- i. behoud van de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- j. het behoud van de vormgeving van karakteristieke gebouwen.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt dat:

- a. de bestaande rooilijnen van de gebouwen die in bijlage 2 zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogten, alsmede de kapvorm van gebouwen die in bijlage 2 Cultuurhistorische Waarderingskaart Tusschendiepen zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- c. de bestaande gevelindeling van de gebouwen die in bijlage 2 Cultuurhistorische Waarderingskaart Tusschendiepen zijn aangegeven als beeldbepalende bebouwing dient te worden gehandhaafd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling wordt gewijzigd indien instandhouding van de bestaande goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling redelijkerwijs niet mogelijk is vanwege zwaarwegende economische of gebruikstechnische redenen.

21.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht, nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- b. de oppervlakte van gebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
- c. de breedtemaat van gebouwen indien deze groter is dan de oorspronkelijke perceelmaat;

- d. de plaats van bebouwing die zijn gelegen aan, dan wel naast de in bijlage 1 aangegeven hoogwaardige infrastructuur, structuurbepalend groen en structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- e. kapvorm van gebouwen en overkappingen in de zin dat die dient te worden afgestemd op omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- f. het materiaalgebruik en kleurgebruik van gebouwen in die zin dat aangesloten dient te worden bij het bestaande materiaal en kleurgebruik.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het dempen en/of graven van watergangen;
 - 2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
 - 3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door of als gevolg van de werken of werkzaamheden de karakteristiek, zoals beschreven in lid 21.1, niet onevenredig wordt aangetast.

21.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) gebouwen of delen van gebouwen, die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuur- en beeldbepalende bebouwing te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1, lid 1 sub h van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt slechts verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de kenmerkende waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wel dat er een garantie bestaat voor een goede herinvulling ter plaatse van de te slopen bebouwing waardoor de waarde van het gebied kan worden hersteld. Ten aanzien van de structuur- en beeldbepalende bebouwing dient er garantie te zijn bij het afgeven van de vergunning dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief binnen redelijke termijn zal worden herbouwd.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

21.7 Advisering erfgoedcommissie

Het bevoegd gezag betreft bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de bouwregels of nadere eisen worden gesteld, dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of voor geheel of gedeeltelijke sloop van gebouwen, zoals voorgeschreven in de leden 3, 4, 5 en 6, een advies van de erfgoedcommissie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 'geluidzone – Industrie'

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht waarvoor geen hogere waarde als bedoeld in artikel 45 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

24.2 'overige zone – horeca van categorie 1'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca van categorie 1' gelden naast de algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, ook de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum, Gemengd – 1, Gemengd – 2, Gemengd – 3 en Woongebied.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven van horecacategorie 1, dan wel horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein of die een meerwaarde hebben voor het centrumgebied.

24.3 'overige zone – horeca tot en met categorie 2'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' gelden naast de algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, ook de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum en Gemengd - 1.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven tot en met horecacategorie 2, dan wel horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein of die een meerwaarde hebben voor het centrumgebied.

24.4 'overige zone – horeca tot en met categorie 3'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' gelden geen algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, maar enkel de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum en Gemengd - 1.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven tot en met horecacategorie 3, dan wel

horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein.

24.5 'veiligheidszone – gasleiding'

24.5.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasleiding' de volgende regel:

- a. de bouw van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is niet toegestaan;
- b. de bouw van andere gebouwen dan bedoeld onder a is uitsluitend toegestaan indien een bouwplan is voorzien van een advies ten aanzien van bouwkundige veiligheidsmaatregelen en hulpverlenings- en vluchtroutes van de Veiligheidsregio, dan wel een gelijkwaardige instantie waarin hulpverleningsinstanties zijn betrokken .

24.5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bebouwing ter garanderen van het verkrijgen en in stand houden van hulpverlenings- en vluchtroutes.

24.5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen en/of terreinen als object ten behoeve van minder zelfredzame personen, met uitzondering van het bestaande gebruik.

24.5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.5.1.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio, dan wel een gelijkwaardige instantie waarin hulpverleningsinstanties zijn betrokken.

24.5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.5.2.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

24.6 'veiligheidszone - gasontvangstation'

24.6.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 m vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf – Gasontvangstation.

24.6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 4 m vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf – Gasontvangstation, met uitzondering van het bestaande gebruik.

24.6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 - bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

25.2 De onder 25.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, wijzigen ten behoeve van:

- a. de bouw van een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) of een Wijk Ontmoetingsplaats (WOP), mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
 - b. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemeal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - c. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
 - van het hoofdbouwvolume het aantal bouwlagen met niet meer dan één toeneemt;
 - het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt;
 - van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd
 - de herstructurering past binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- deze wijziging niet kan worden toegepast op ter plaatse van de bestemming Waarde - Beschermde stadsgezicht Oosterdiep of Waarde - Beschermde stadsgesicht Tusschendiepen.

26.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen (onbebouwd), Groen of Maatschappelijk.

26.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 20 woningen en/of kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen tot een bouwhoogte van ten hoogste 16 m met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
- de afstand van nieuwe gebouwen tot omliggende woonpercelen ten minste gelijk is aan de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing;
- er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf is.

26.4 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' wijzigen ten behoeve van gebouwen ten behoeve van centrumfuncties tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m, met dien verstande dat:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies niet worden beperkt.

26.5 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' wijzigen ten behoeve van de bouw van 3 woningen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m, met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer

mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

26.6 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal zes woningen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m, met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

De in 26.2 tot en met 26.6 genoemde wijzigingsbevoegdheden mogen uitsluitend worden toegepast indien:

- zorg wordt gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
- bij de wijziging de goot- en bouwhoogte en een bouwvlak worden bepaald.

Bij de voorbereiding van de onder 26.2 tot en met 26.6 genoemde wijzigingsbevoegdheden zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

Artikel 27 Overige regels

Evenementen

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de APV is verleend, en met dien verstande dat indien in een bestemming evenementen uitdrukkelijk zijn bestemd, het eerder gestelde maximum in aantal en in duur van evenementen niet geldt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 bouwvergunning 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 bestemmingsplan 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 de 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan
Veendam Centrum'.

Bijlage

43990_Bestemmingsplan Veendam Centrum.pdf

Bestemmingsplan Veendam Centrum



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Veendam Centrum

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

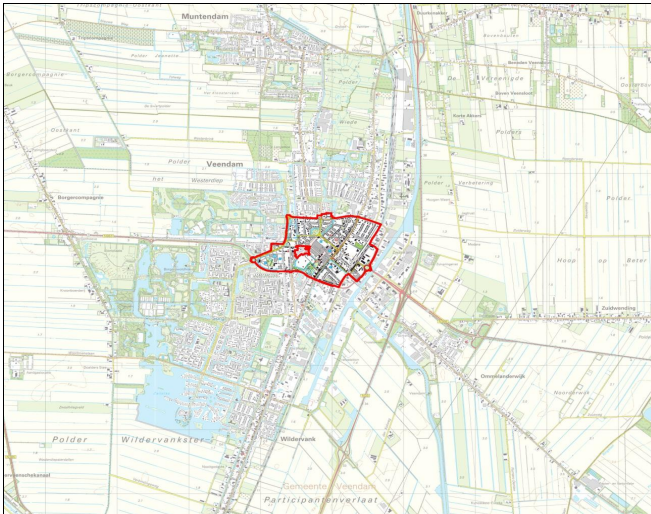
22 september 2014
Projectnummer 253.00.02.79.00



Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Gemeente Veendam, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

253.00.02.79.00.toe

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.5	Beleid waterschap	29
3	Huidige situatie en planbeschrijving	31
3.1	Ontstaansgeschiedenis	31
3.2	Historische identiteit	31
3.3	Oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur	33
3.4	Bebouwingsgeschiedenis	33
3.5	Ruimtelijke kwaliteit	34
3.6	Huidige situatie plangebied	38
3.7	Functionele en planologische situatie	39
4	Nieuwe ontwikkelingen	43
5	Randvoorwaarden	49
5.1	Geluidhinder	49
5.2	Industrielawaai	52
5.3	Milieuzonering	53
5.4	Bodem	54
5.5	Spoorweglawaai	57
5.6	Ecologie	58
5.6.1	Inleiding	58
5.6.2	Beleid	58
5.6.3	Onderzoeken Meertenslocatie, Havenstraat 3-5 en Lloyds Terras	62
5.7	Luchtkwaliteit	63
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	67
5.9	Watertoets	72
5.10	Externe veiligheid	74
5.10.1	Inrichtingen	75
5.10.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	79
5.10.3	Buisleidingen	82
5.10.4	Verantwoording	83
5.11	M.e.r.-beoordelingsplicht	85
5.11.1	Toets planMER-plicht	85
5.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	86

253.00.02.79.00.toe

5.11.3	Conclusie ten aanzien van MER	87
6	Juridische vormgeving	89
6.1	Algemeen	89
6.2	Planvorm	90
6.3	Bestemmingen	90
6.4	Handhaving	91
7	Uitvoerbaarheid	93
7.1	Economische uitvoerbaarheid	93
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
7.2.1	Inspraak	93
7.2.2	Overleg	95
7.2.3	Ontwikkeling Havenstraat	99

253.00.02.79.00.toe

Inleiding



Sinds 2002 is de gemeente bezig met de (her)ontwikkeling van het centrum van Veendam. De onderlegger van deze ontwikkeling is het Masterplan Centrum Veendam. In het masterplan zijn zeven gebieden genoemd. Per deelgebied zijn concrete projecten benoemd. Een aantal van deze projecten is inmiddels gerealiseerd: zoals het Cultuurcentrum van Beresteyn, het Museumplein, Van Trein naar Plein, de Blauwe Loper, de Kades aan de Molenstreek en het verplaatsen en restaureren van de Wilkensfontein. Een aantal projecten is nog in ontwikkeling, bijvoorbeeld het deelgebied Kerkstraat West. Hiervoor is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld.

AANLEIDING

Het plangebied omvat het grootste deel van het centrumgebied van Veendam. De nog niet gerealiseerde projecten uit het Masterplan Centrum, zo ook andere ruimtelijke plannen worden hierin meegenomen voor zover ze voldoende uitgekristalliseerd zijn. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op het overzichtskaartje voorin en op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

PLANGEBIED

Het plangebied valt nu (grotendeels) in het bestemmingsplan Veendam Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veendam bij besluit van 2 juli 2007 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen bij besluit van 2 oktober 2007). Vanwege de ruimtelijke en functionele dynamiek in het gebied is een herziening van het vigerend beleid gewenst. Naast het bestemmingsplan Veendam Centrum zijn de volgende plannen voor het gebied vigerend:

VIGEREND PLAN

- Buitenwoel (vastgesteld d.d. 28 september 2009) (betreft Arrivalocatie);
- Lloyd's Terras (vastgesteld d.d. 23 juni 2008, goedgekeurd d.d. 13 oktober 2008);
- Veendam Centrum, partiële herziening J. Bruggemalaan 33 (vastgesteld d.d. 26 oktober 2009)*;
- Veendam Centrum, herziening Jan Salwaplein (vastgesteld d.d. 25 januari 2010)*;
- Veendam Centrum, plan van wijziging, woongebouw 3 Molenstreek (vastgesteld d.d. 28 juni 2011)*;
- Veendam Centrum, Bocht Oosterdiep 3-13 (vastgesteld d.d. 20 februari 2012)*;
- projectbesluit Stationspark (vastgesteld d.d. 4 mei 2010)*.

De met een * aangeduide, recent vastgestelde plannen worden in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid voor dit gebied. Verder wordt op basis van de historische en huidige situatie inzicht gegeven in

de nieuwe situatie. Vervolgens komen de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan de orde. Afgesloten wordt met een toelichting op de juridische vorm van regels en verbeelding en de uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid

2

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van hogere overheden, als ook van de gemeente beschreven.

2.1

Rijksbeleid

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMVB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13. In het huidige Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.

BESLUIT ALGEMENE REGE-
LING RUIMTELIJKE ORDE-
NING

In de wijziging van het Barro die op 1 oktober 2012 in werking is getreden, worden de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor het plangebied heeft het Barro geen consequenties.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE
(2012)

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- het vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben de centrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Voor het grondgebied van de gemeente Veendam zijn geen concrete opgaven uitgewerkt.

2.2

Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Om de doelen uit het POP na te streven, heeft vertaling plaatsgevonden in de provinciale verordening.

Provinciale Staten Groningen hebben 17 juni 2009 het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 - 2013 en de Omgevingsverordening 2009 vastgesteld.

In het navolgende volgt een beschrijving van het relevante beleid uit het POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening 2009 (laatste wijziging in werking getreden per 1 juni 2013).

POP 2009-2013

Het POP richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn. In het navolgende volgt een beschrijving van het beleid over de ruimtelijke karakteristiek, wonen en voorzieningen.

Ruimtelijke karakteristiek

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in 11 gebieden. Binnen de 11 gebieden komen verschillende landschapstypen voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Veenkoloniën. Binnen het veenkoloniaal landschap wil de provincie karakteristieke waterlopen en de grootschalige openheid behouden.

Wonen en voorzieningen

De provincie heeft een aantal doelstellingen op het vlak van wonen en voorzieningen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor verbetering van de leefbaarheid in bestaande wijken, buurten en dorpen en de bijbehorende sociale infrastructuur. Zij zorgen ervoor dat maatschappelijke instellingen en andere betrokkenen hierbij samenwerken en ontwikkelen plannen om de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen in stand te houden en te verbeteren. Met gemeenten en woningbouwcorporaties heeft de provincie convenanten 'Wonen met Zorg' afgesloten, met name om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. De provincie levert een bijdrage aan de uitvoering van de actieprogramma's van deze convenanten en verstrekken subsidies voor multifunctionele centra. Wat verder op dit vlak van belang is, is dat de voorzieningen goed bereikbaar zijn, met name via het openbaar vervoer.

De provincie wil met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente De Marne de afspraak maken hun visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. Dit komt hierna aan de orde.

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang zijn. Dat zijn:

OMGEVINGSVERORDENING

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en beleevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingeren woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

In het onderhavige plan zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvesting, bedrijvigheid, verkeer en vervoer en duurzame ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 4 van de verordening is specifiek aangegeven wat een bestemmingsplan moet bevatten. De toelichting op een bestemmingsplan omvat een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit die inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De hiervoor genoemde aspecten komen in het onderhavige plan aan bod.

WONINGBOUW

Artikel 4.7 van de Omgevingsverordening 2009 is van belang voor de bouw mogelijkheden in het onderhavige plan. In de partiële herziening van de verordening is artikel 4.7 gewijzigd. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie. Over deze woonvisie dient op voorhand overeenstemming met de regio en de provincie te worden bereikt. Deze visie vormt vervolgens het kader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de gemeente.

Ter voldoening aan artikel 4.7 dient een overzicht van het aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied opgenomen te worden. Deze nieuwe woningen moeten passen binnen de nieuwbouwruiimte van de gemeente. Hiervoor is de brief van 19 december 2011 van het college van burgemeester en wethouders van Veendam over woningbouwcapaciteiten bruikbaar aldus de provincie.

In de paragraaf omtrent het gemeentelijk beleid wordt dit nader uiteengezet.

2.3

Regionaal beleid

De regio Oost-Groningen (gemeenten Oldambt, Veendam, Pekela, Menterwolde, Stadskanaal, Bellingwedde en Vlagtwedde) heeft gezamenlijk het Regionaal Woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen met als ondertitel 'Van krimp naar kwaliteit' vastgesteld (22 november 2011). Hierin is aangegeven dat er een krimp van 7% in de jaren 2010 tot 2030 wordt verwacht. Dit leidt ertoe dat er principiële keuzes en richtinggevende vragen over de rol van de gemeenten, samenwerking met buurgemeenten en maatschappelijke instanties en participatie van burgers en bedrijven moeten worden gemaakt, casu quo worden gesteld.

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

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

Voor zover dit relevant is, zijn deze opgaven bij onderhavig plan betrokken (zie hiervoor het navolgende gemeentelijk beleid).

2.4

Gemeentelijk beleid

Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Veendam 2020: Turfstad en Durfstad vastgesteld. Dit is een herijking van de gelijknamige toekomstvisie uit 2002.

TOEKOMSTVISIE
VEENDAM 2020

Hierin is aangegeven dat Veendam in 2020 een complete Parkstad is, met doorzicht bestuurd en toonaangevend in een bedrijvige omgeving, waarin met durf en daadkracht wordt gewerkt aan een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu. Daarbij zijn de volgende subdoelstellingen geformuleerd:

- een gevarieerde woonomgeving;
- differentiatie in en tussen woongebieden;
- ontsluiting van woonwijken;
- ruimte voor water en groen;
- veiligheid/herbergzaamheid.

Met inachtneming van het vorenstaande is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

In 2007 heeft de gemeente de Structuurschets vastgesteld. Hierin is de ruimtelijke visie in hoofdlijnen vastgelegd. De Structuurschets is inmiddels omgewerkt tot een (ontwerp)structuurvisie. Onderhavige structuurvisie biedt een ruimtelijk overzicht van deze bestaande visies en plannen, om zo in de toekomst op samenhangende en integrale wijze de ruimtelijke ontwikkeling van Veendam te kunnen sturen. De structuurvisie heeft de volgende centrale thema's:

STRUCTUURVISIE
GEMEENTE VEENDAM

- Veendam streeft naar een goed woon- en leefklimaat. Het woonbeleid voor de komende jaren is meer gericht op inbreiding in het centrum en het temporiseren van de uitbreidingslocaties. Daarnaast wordt het beleid zo geformuleerd dat tijdig kan worden geanticipeerd op ontwikkelingen in onderwijs, sport, welzijn, zorg en cultuur.

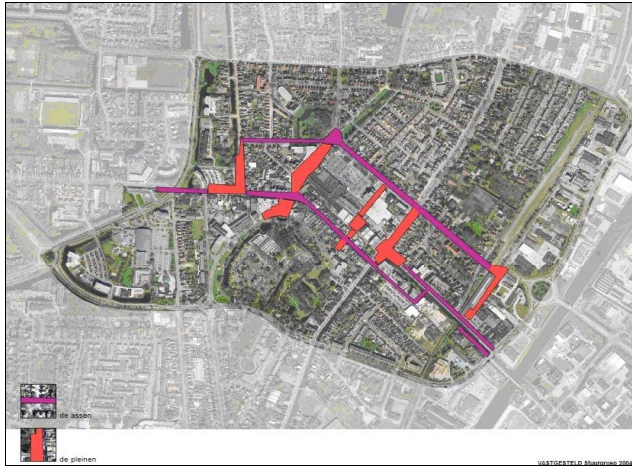
- Veendam streeft naar een versterking van de regionale centrumfunctie. Het centrum dient daartoe goed bereikbaar te zijn en een aantrekkelijk winkel- en woongebied te zijn.
- Veendam streeft naar een sterk bedrijfsleven en wil hiervoor waar mogelijk faciliteren. Hiervoor is een goede zonering van de diverse bedrijvigheid van belang en tevens goede ontsluitingen over weg, rails en water.
- Veendam streeft naar een behoud en een versterking van de landschapelijke, cultuurhistorische en recreatieve mogelijkheden. Met name het gebied aan de westzijde van Veendam biedt hiervoor kansrijk ontwikkelpotentieel (Randvenen, Borgerswold, Langebosch et cetera).

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is de doelstelling omtrent de centrumvoorzieningen van belang. Het volgende wordt hierover gezegd: "het centrumplan (masterplan en directe omgeving) is het speerpunt in de economische investering en structuurversterking van Veendam. Het centrumgebied is het kerngebied wat betreft de investeringen in (regionale) voorzieningen op het gebied van winkelen, cultuur, onderwijs, zorg, horeca, dienstverlening en leisure. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijker en compacter centrum, met logische winkelroutes en woonfuncties boven de winkels. Een voorschot hierop is de herontwikkeling van Kerkstraat-West."

MASTERPLAN VEENDAM CENTRUM

In 2002 werd een aanvang gemaakt met het opstellen van het Masterplan Veendam Centrum. Het Masterplan Centrum is op 31 maart 2003 door de raad vastgesteld. Het masterplan heeft een sterk visionair karakter waarin het ruimtelijk model voor het centrum is verbeeld in het zogenaamde 'haltermodel'. Hierin ligt de opgave verankerd om de kern te versterken en via een as door de kern de oostelijke en westelijke 'haltergebieden' te verbinden. Vanwege het visievormende karakter van het masterplan is er een concreet plan van aanpak opgesteld. Dit bijbehorende Plan van Aanpak is op 7 juni 2004 door de raad vastgesteld. In het plan van aanpak is een beschrijving van de verschillende projecten binnen het centrumgebied weergegeven. Verder is er een indeling in deelgebieden gemaakt en een exploitatie op hoofdlijnen opgesteld.

Door uitwerking van het project Van Trein naar Plein is er een tweede as verbeeld, waarmee het zogenaamde 'laddermodel' is geïntroduceerd. Het 'laddermodel' verbeeldt de belangrijkste structuren in het centrum. De assen of bomen vormen de verbindingen tussen het Aquapark (westelijke halter) en het stationsgebied (oostelijke halter). Tussen de twee assen liggen de sporten van de ladder die worden gevormd door de verschillende pleinen en openbare ruimtes in de binnenstad van Veendam. De openbare ruimten van het laddermodel zijn al of zullen in de toekomst op een hoogwaardige manier worden ingericht. De Kerkstraat, het Raadhuisplein en het Museumplein en Kerkplein vormen hierbij het referentiekader.



In het Masterplan Centrum Veendam is de centrumsring opgenomen als structurerend element voor het verkeer rond het centrum. Naast de begrenzing van het centrum, zorgt de centrumsring voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het centrum, waardoor een autoluw binnengebied zou kunnen ontstaan. Door waar het kan, gebruik te maken van zogenaamde parkeerlussen worden de parkeerterreinen in het centrum ontsloten. Een goed verwijssysteem draagt zorg voor een duidelijke verwijzing naar de parkeervoorzieningen. Zie hiervoor ook het mobiliteitsplan en de Visie Centrumsring Veendam.



Parkeerlussen (rood) en centrumring (blauw)

Het masterplan en het plan van aanpak zijn concrete aanknopingspunten voor onderhavig bestemmingsplan.

WOONBELEIDSPLAN 2007-
2014 EN NIEUWBOUWAF-
SPRAKEN MET PROVINCIE

In september 2007 is het Woonbeleidsplan 2007 tot en met 2014 'Groeien met beleid' verschenen. Ter voorbereiding op de herijking van het bestaande Woonbeleidsplan 2001-2010 heeft de gemeente in 2006 een onderzoek naar wonen en leefbaarheid onder de bevolking laten uitvoeren. Dit heeft veel inzicht gegeven in de woningbehoefte voor de komende jaren. Verder zijn er expertmeetings gehouden waarbij de bij wonen en leefbaarheid in Veendam betrokken organisaties zijn geraadpleegd. Dit heeft geleid tot het woonbeleidsplan.

De belangrijkste wijzigingen in het beleid zijn de volgende:

- prioriteit van kwantiteit naar kwaliteit (accent op leefbaarheid en de driehoek wonen-welzijn-zorg);
- prioriteren om groei te realiseren (streven naar lichte bevolkingsgroei en noodzaak woningbouw als gevolg van gezinsverdunding en migratie en ten behoeve van vervanging van woningen);
- leefbaarheid centraal in wijkaanpak;
- jongeren/starters meer mogelijkheden op de woningmarkt bieden;
- ouderen/senioren en kwetsbare groepen naar wens laten wonen;
- meer aandacht voor duurzaamheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn alle beleidsdoelen in meer of mindere mate van toepassing. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

De gemeente heeft middels een brief d.d. 19 december 2011 het college van Gedeputeerde Staten over de woningbouwcapaciteiten in (bestemmings)plannen geïnformeerd.

In de bijlage van de vorengenoemde brief wordt gewerkt met twee categorieën plannen; namelijk:

- a. plannen met (rest)plancapaciteit voor woningbouw in ruimtelijke plannen waarvan realisatie tot en met 2014 als haalbaar wordt ingeschat (totaal 191 van de totale restcapaciteit exclusief uitwerkingsplannen per 01-01-2010 van 291 woningen; inclusief uitwerkingsplannen bedraagt de totale restcapaciteit 534 woningen);
- b. plannen nog niet in ruimtelijke plannen opgenomen (maximale capaciteit: totaal 170-200 woningen).
Ingeschat wordt dat een aantal plannen of delen van plannen op basis van de vigerende plancapaciteit niet voor 2015 wordt gerealiseerd en daarmee de met de provincie overeengekomen woningbouwdoelstelling van 443 woningen tussen 2010 tot en met 2014 (betreft nieuwbouwrui-
te, niet de toegestane capaciteit in ruimtelijke plannen) niet wordt ge-
haald. Derhalve is een prioriteitsstelling van plannen die nog niet zijn
opgenomen in ruimtelijke plannen benoemd. Aan meerdere locaties in
het centrum wordt prioriteit toegekend voor de periode tot en met
2014. In totaal betreft het hier 170 woningen. Een aantal van deze plan-
nen is in ontwikkeling of zit in de pijplijn (Bocht Oosterdiep, Kerkstraat
West), dan wel zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hier-
voor wordt naar de volgende hoofdstukken en bijbehorende regels en
verbeelding verwezen.

Wat betreft het plangebied gaat het in concreto om 205 nieuwbouwwoningen (35 uit categorie a en 170 uit categorie b, zie de tabel in de bijlage).

Omdat de toevoeging van woningen in Kerkstraat-West (20 woningen) is opge-
nomen in een apart bestemmingsplan en de woningen Bocht Oosterdiep gereaa-
liseerd zijn (en dus voor het bestemmingsplan als “bestaand” worden
beschouwd), is de feitelijke nieuwbouwwruimte voor het onderhavige plange-
bied 155. Daarnaast is nog contingent gereserveerd voor een aantal projecten
niet buiten het plangebied (totaal 22 woningen).

Voor het plangebied resteert derhalve een nieuwbouwwruimte van 133 wonin-
gen. De deelprojecten worden hieronder nader beschouwd.

Categorie a

(dit zijn woningbouwprojecten die ook al in het bestemmingsplan Centrum van 2007 waren opgenomen):

- Stationspark 20 woningen: in verband met reeds verleende vergunningen is hiervoor nog een formele nieuwbouwwruimte van 11 opgenomen.
- Molenstreek Z.Z. (derde flat): 15 woningen (gelet op oudere rechten worden bij afwijking eventueel 8 extra woningen mogelijk gemaakt, zie onder categorie b).

Deze woningbouwmogelijkheden zijn bij recht toegestaan in het bestemmingsplan.

Categorie b:

In deze categorie vallen de woningbouwmogelijkheden die nog niet in het vigerende bestemmingsplan Centrum waren opgenomen. Het betreft de volgende mogelijke ontwikkelingen bij recht en bij afwijking/wijziging:

Bij recht:

- Meertenslocatie: 12 woningen (1 bestaande woning, dus contingentvrij);

Bij wijziging/afwijking:

- Naturalocatie: 20 woningen (1 woning contingentvrij);
- Lloyds Terras: maximaal 50 woningen;
- Wonen boven winkels en woningen in plaats van winkels: maximaal 30 woningen;
- Boven Westerdiep: maximaal 3 woningen;
- Molenstreek Z.Z. (3^e toren) extra: maximaal 8 woningen;
- Arrivalocatie: maximaal 20 woningen;
- Havenstraat 3-5: maximaal 20 woningen;
- Kazemierstraat: maximaal 5 woningen.

Uit de bovengenoemde getallen blijkt dat indien alle projecten maximaal uitgevoerd zouden worden, in totaal meer dan 133 woningen bij recht, bij afwijking of wijziging gebouwd kunnen worden. Bij recht kunnen 37 woningen gebouwd worden. In de regels is bepaald dat middels afwijking of wijziging maximaal 96 woningen gerealiseerd mogen worden. Op deze wijze is mogelijk gemaakt dat indien op de ene locatie niet of minder gebouwd wordt, dit op een andere locatie gecompenseerd kan worden.

De bovenstaande gegevens zijn ook in tabelvorm in de bijlage opgenomen. In een afzonderlijk hoofdstuk omtrent de nieuwe ontwikkelingen in onderhavig plan wordt het bovenstaande middels een kaart verduidelijkt.

Wijziging in verband met zienswijze

Naar aanleiding van een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen ook voor de locatie Havenstraat 50 maximaal zes woningen middels een wijzigingsbevoegdheid toe te staan. Ook hiervoor geldt dat dit alleen mogelijk is indien op de ene locatie niet of minder gebouwd wordt, en dat dit aantal op een andere locatie wordt gecompenseerd.

MOBILITEITSPLAN

In het rapport Mobiliteitsplan gemeente Veendam, Beleids- en uitvoeringsprogramma 2006-2020 (3 juli 2006) wordt zowel een actueel en toekomstgericht verkeer- en vervoersbeleid geformuleerd als een concrete doorvertaling daarvan naar een maatregelenprogramma voor de jaren 2006-2020 gemaakt. In dat maatregelenprogramma staan die maatregelen die de komende jaren stapsgewijs leiden tot realisatie van de wensbeelden voor de wegenstructuur, fiets-

netwerk, openbaarvervoernetwerk en parkeren. Het gaat er daarbij om de knelpunten van de huidige situatie op te lossen en antwoord te geven op zich aandienende problemen in de toekomst, inclusief een herijking van plannen uit het vorige mobiliteitsplan (1996). Hiervoor is een diversiteit aan projecten noodzakelijk. Deze zijn zowel naar aard als omvang verschillend.

Voor het centrumgebied wordt aangegeven dat primair uitgangspunt de versterking van de aantrekkelijkheid van de recreatieve, toeristische en uitgaansfunctie van Veendam is. Het gebied dient een autoluw, groen en duurzaam karakter te krijgen. Ook goede parkeervoorzieningen horen hierbij.

Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende wensbeelden die relevant voor het centrum zijn:

- verkeerscirculatie westelijk deel van het centrum (opheffen eenrichtingsverkeer Prins Hendrikplein, tussen J. Kazemierstraat en Sorghvlietlaan) (moet nog worden gerealiseerd);
- verkeerscirculatie oostelijk deel van het centrum en evaluatie en herbenutting eenrichtingsverkeer Bocht Oosterdiep (is gerealiseerd);
- goed parkeerwijdensysteem (wordt aan gewerkt).

Uit recent parkeeronderzoek is gebleken dat het aantal parkeerplaatsen niet vergroot hoeft te worden. Bij het openbaarvervoerknooppunt is op Lloyds Terras extra parkeerruimte gerealiseerd. De bereikbaarheid en routing naar de parkeerterreinen is wel van belang, ook om de verkeersdruk op een aantal wegen te verlagen.

Recentelijk is de treinverbinding voor personenvervoer gerealiseerd van Veendam naar Groningen. In het mobiliteitsplan wordt vermeld dat de treinverbinding een grote kwaliteitssprong kan betekenen van het openbaar vervoer, waardoor ook forenzen eerder gebruikmaken van het openbaar vervoer. De treinverbinding blijkt inmiddels een groot succes te zijn, met circa. 2.000 opstappers per dag. Er wordt momenteel gestudeerd op een mogelijke doortrekking van de verbinding naar Stadskanaal.

Voor nadere informatie of uitwerking van het vorenstaande wordt verwezen naar het mobiliteitsplan.

Voor de gemeente Veendam is een detailhandelsstructuurvisie (Ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie detailhandel, 25 juni 2001, vastgesteld 17 december 2001) opgesteld. In 2007 heeft een herijking plaatsgevonden (vastgesteld op 17 december 2007) en recentelijk heeft een volgende herijking plaatsgevonden. Deze komt hierna aan de orde. Het doel van deze visie is een beeld te geven van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van de detailhandel voor de gemeente als geheel. Vanuit deze totale visie wordt vervolgens ingezoomd op het centrum en de diverse verschillende overige winkelconcentraties binnen Veendam.

DISTRIBUTIE
PLANOLOGISCH
ONDERZOEK

Binnen het detailhandelsaanbod worden recreatief winkelen, dagelijkse boodschappen en perifere detailhandel onderscheiden. Het recreatieve winkelen, bevindt zich in het centrum. De omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum is in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang en steden in de regio gemiddeld tot ruim.

Het dagelijkse aanbod ligt verspreid over vijf winkelgebieden (centrum, wijk-winkelcentrum Autorama, De Brink, Sorghvliet en Apollolaan) en enkele solitaire supermarkten. Het aanbod perifere detailhandel bevindt zich in de zone Juliana van Stolbergweg-Lloydsweg en een deel van de Transportweg. Het aanbod is redelijk ruim in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang.

Het inwoneraantal in de gemeente blijft redelijk stabiel. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een inwoneraantal van rond 28.000 mensen. Gelet op de regiofunctie mag worden uitgegaan van een verzorgingsgebied voor 40.000 personen. Dit aantal kan worden beschouwd als primair verzorgingsgebied voor het aanbod. Voor de toekomstige winkelstructuur gaat de gemeente uit van de volgende uitgangspunten:

- optimaliseren van de functie van Veendam-centrum als recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio;
- een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod in de directe woonomgeving;
- ruimte bieden aan eventuele initiatieven voor grootschalige detailhandel, rekening houdend met voorgaande uitgangspunten.

CENTRUM

Het centrum heeft enerzijds een functie als recreatief winkelgebied voor Veendam en de regio en anderzijds een functie als boodschappencentrum voor het centrum zelf en omliggende wijken (en beperkt buiten Veendam). Naast deze winkelfunctie bevinden zich in het centrum talloze andere centrumfuncties, die de winkelfunctie kunnen ondersteunen. Hierbij kan worden gedacht aan horeca, dienstverlening en culturele voorzieningen. Het centrum van Veendam heeft te kampen met een gebrekkige relatie tussen de verschillende deelgebieden in het centrum. De oorzaak ligt met name in de gebrekkige kortsluiting aan de westzijde van het centrum. Om de verschillende delen van het kernwinkelgebied goed als eenheid te laten functioneren, is het gewenst een duidelijke routing te creëren. Daarbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van twee attractieve pleinen in het centrum, het Veenlustplein en het Museumplein. De Kerkstraat speelt ook een belangrijke rol in het geheel. De straat heeft potentie uit te groeien tot een winkelstraat met een aantrekkelijke historische ambiance. Hiermee kan het zich profileren ten opzichte van het 'moderne' deel van het kernwinkelgebied. Met een meer door de inrichting en ambiance ondersteunde winkelrouting zal naar verwachting de belangstelling vanuit de markt toenemen voor winkelruimte aan de westzijde van het kernwinkelgebied. Op deze wijze verandert de westzijde van het kernwinkelgebied van een achterzijde in een (tweede) voorzijde. Voor het gebied Kerkstraat-West is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan.

Om op termijn op wijkniveau een zo compleet mogelijk pakket dagelijkse voorzieningen te kunnen handhaven, is het gewenst het draagvlak voor deze voorzieningen zo groot mogelijk te houden. In algemene zin kan dit door de volgende maatregelen te nemen:

- kwalitatief en zo mogelijk kwantitatief versterken van het aanbod in levensvatbare wijkcentra;
- tegengaan van concurrerende ontwikkelingen buiten de te handhaven wijkcentra.

DAGELIJKE
VOORZIENINGEN

Het verdient aanbeveling in de toekomst uit te gaan van een winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen, bestaande uit drie min of meer volwaardige wijkcentra: Noord (Autorama) en Zuid (Sorghvliet) en een buurtwinkelcentrum in Wildervank.

De druk vanuit de markt voor vestiging van grootschalige winkelformules, buiten de traditionele branches, is beperkt. Uitbreiding van perifere detailhandel is alleen aan de orde op de hiervoor aangewezen zones op bedrijventerreinen. Op locaties voor perifere detailhandel zijn geen supermarkten toegestaan.

PERIFERE DETAILHANDEL

Vanwege de behoefte aan een geactualiseerd ruimtelijk detailhandelsbeleid, is de Detailhandelsstructuurvisie Veendam opgesteld (20 juni 2013); de detailhandelsstructuurvisie is op 16 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

DETAILHANDELSSTRUC-
TUURVISIE 2013

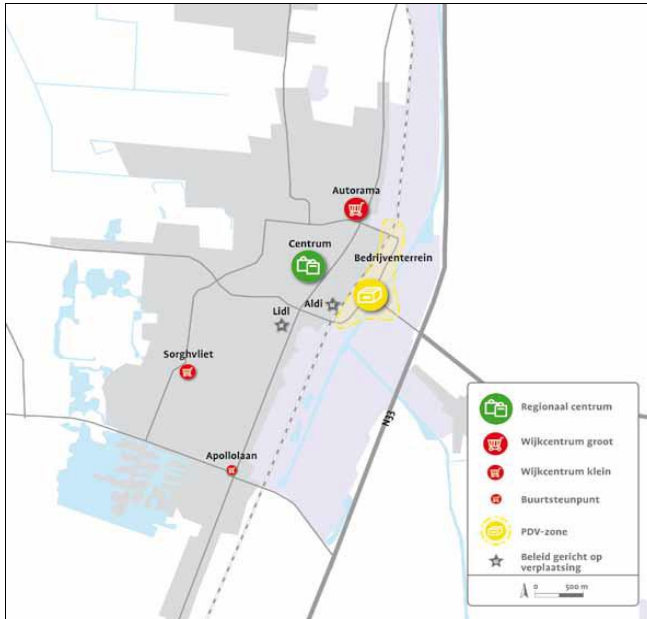
Het doel van deze visie is te komen tot een actuele en goed onderbouwde visie op de gewenste detailhandelsstructuur in Veendam, op basis waarvan initiatieven van marktpartijen getoetst kunnen worden en besluiten kunnen worden gemotiveerd. Om hiertoe te komen worden de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Veendam en de omliggende regio eruit?
2. Welke trends en ontwikkelingen spelen er in de detailhandel, in de regio en in Veendam, en welke invloed hebben deze op de detailhandel in Veendam?
3. Wat zijn per (toekomstig) winkelgebied de zwakke en sterke punten? Waar liggen de kansen en bedreigingen?
4. Wat is de gewenste en haalbare positie van de afzonderlijke (toekomstige) winkelgebieden, wat is het (beoogde) type winkelgedrag, wat is de verzorgingsfunctie en -bereik en welk programma aan winkels hoort hierbij?
5. Hoe kan de gewenste structuur verankerd worden in het (ruimtelijk) beleid? Hoe kunnen toekomstige initiatieven worden getoetst?

Op basis van de uitgangssituatie, trends en ambities is de beoogde hoofdwinkelstructuur van Veendam geformuleerd (zie kaart). Het beleid uit 2001 en 2007 wordt grotendeels gecontinueerd:

BEOOGDE HOOFDWINKEL-
STRUCTUUR

- Nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk faciliteren in winkelgebieden met een bijpassende functie en verzorgingsgebied ('juiste functie op de juiste locatie').
- Behoud en zo mogelijk versterking van de regionale concurrentiepositie van het centrum. De goede uitgangspositie (reeds regionale functie) en ingezette ontwikkelingen (onder andere in Kerkstraat-West) bieden hiervoor kansen.
- Behoud van twee wijkwinkelcentra (Sorghvliet in Zuid en Autorama in Noord), met de nadruk op dagelijkse aankopen, en passend bij de omvang van het verzorgingsgebied.
- Behoud van buurtsteunpunt Apollolaan.
- Behoud van een PDV-zone, waar ruimte is voor grootschalig aanbod in volumineuze branches. Voor zover haalbaar wordt gestreefd naar meer functionele en ruimtelijk samenhang binnen deze zone.
- Geen verruiming van mogelijkheden voor detailhandelsactiviteiten op locaties buiten de gewenste structuur, anders dan reeds in bestemmingsplannen wordt toegestaan. Bestaande aanbieders kunnen gewoon blijven bestaan. Meewerken aan verzoeken tot herbestemming naar niet-winkelfuncties van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties (alle locaties die buiten de beoogde structuur vallen).



Reeds in het vigerende bestemmingsplan uit 2007 bestond een beperking voor (nieuwe) detailhandel in een aantal aanloopstraten. Dit wordt in het voorliggende voorontwerp voor een groter gebied (met een aangepaste regeling) voortgezet. Doel hiervan is te komen tot een compact centrum (kernwinkelgebied), waarvoor de brede bestemming Centrum wordt opgenomen. De percelen aan de aanloopstraten hebben de bestemming Gemengd - 1.

Op grond van het recent uitgevoerde DPO lijkt een beperking van supermarkten in het kernwinkelgebied niet nodig: het centrum biedt ruimte aan meerdere trekkers. Het aantal, de locatie en het oppervlak van supermarkten binnen de bestemming Centrum wordt vrijgelaten.

De bestemming van de Aldilocatie (bestemming Detailhandel) wordt beperkt tot de bestaande situatie. De definitie 'supermarkt' sluit aan bij die uit het ontwerp facetbestemmingsplan supermarktlocaties (inclusief verswaren en een minimummaat van 600 m²).

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd in Woongebied (onbebouwd), Groen en Maatschappelijk.

RAPPORT 'POSITIE, IN-
RICHTING EN BEELDKWA-
LITEIT KERKSTRAAT'
(17-10-2008)

In het Masterplan Veendam Centrum is een groot aantal projecten opgenomen voor verdere versterking van het centrum. Hierin is aangegeven dat de Kerkstraat van oudsher de historische hoofdwinkelstraat van Veendam is. Het zwaartepunt van het centrum is de afgelopen jaren echter verschoven naar het ABC-complex, de Promenade en de Winkler Prins Passage.

In het rapport 'Positie, inrichting en beeldkwaliteit Kerkstraat' van 17 oktober 2008 (Droogh Trommelen & Partners) is onderzoek verricht naar de toekomstige positie van verschillende delen van de Kerkstraat, in relatie tot het gehele centrum.

Hieruit blijkt dat in de Kerkstraat-West de winkelfunctie onder druk staat. De belangrijkste parkeerlocaties liggen aan de noordzijde van het centrum. De recente herinrichting van de openbare ruimte in het centrum zorgt voor een verzorgde uitstraling. In de Kerkstraat (Midden en Oost) zorgen de luifels daarentegen voor een gedateerde uitstraling van de winkelwanden (in 2011 vervangen door beter passende nieuwe luifels).

Uit een indicatieve berekening van het toekomstig haalbare winkelaanbod in Veendam blijkt dat er een beperkte uitbreidingsruimte is in de sector voedings- en genotmiddelen. Deze uitbreidingsruimte wordt bij voorkeur ingezet voor versterking van het supermarktaanbod in het centrum. De omvang van het recreatieve winkelaanbod is passend bij de toekomstige positie.

Het kernwinkelgebied wordt ook in de toekomst gevormd door het bestaande winkelrondje Kerkstraat, Veenlustplein, Winkler Prins Passage, Museumplein. De positie van de Kerkstraat-Midden hierbinnen kan worden versterkt door een verbetering van de uitstraling van panden, het toevoegen van een trekker op strategische locaties en het versterken van het parkeerterrein Julianapark als bronpunt. Een belangrijke actie is het ontwikkelen van een nieuw centrumproject aan het Kerkplein, waardoor aan deze zijde van het centrum een volwaardig tegenwicht van het sterke ABC-complex aan de andere zijde van het centrum ontstaat. Tegelijkertijd dient dan de detailhandelsfunctie aan het Prins Hendrikplein teruggedrongen te worden om een compact centrum te bevorderen. Dit is in lijn met de beperking van de detailhandel die is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Centrum voor Bocht Oosterdiep en delen van het Beneden Oosterdiep. Het vorenstaande is tevens basis geweest voor de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

NOTA KAMERVERHUUR

In het woonbeleidsplan 2007-2014 is toegezegd dat een kamerverhuurverordening zou worden opgesteld. Er is een beleidsnotitie hieromtrent opgesteld (d.d. 22 februari 2010 vastgesteld door de raad). In deze notitie zijn gebieden aangewezen waar kamerverhuur wordt toegestaan. Het centrum en de oude bebouwingslinten langs het Ooster- en Westerdiep vallen hieronder. In plaats van in een verordening zullen regels betreffende kamerverhuur in de desbetreffende bestemmingsplannen worden opgenomen. Om te beginnen wordt in onderhavig bestemmingsplan een regeling voor de mogelijkheid van kamerver-

huur opgenomen. Daarnaast is handhavingsbeleid geformuleerd voor de kwaliteit van kamerverhuurpanden. In onderhavig bestemmingsplan is bovengenoemde regeling voor kamerverhuur opgenomen. Aan de hoeveelheid kamers is per pand een maximum gekoppeld dat gebaseerd is op het gemeentelijke woonbeleidsplan.

In 2003 is de Nota Integraal Horecabeleid vastgesteld. In deze nota wordt ingegaan op de ontwikkeling van horecavestigingen en het voorkomen van overlast door horeca. Inmiddels is een nieuwe beleidsnotitie gemaakt. Deze in juni 2014 vastgestelde notitie is een bijstelling of herijking van de Nota Integraal Horecabeleid. De noodzaak voor herijking komt indirect voort uit het voornemen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Veendam.

BELEIDSNOTITIE OVER
HORECA IN VEENDAM
"BRUISEND BEHEERST"

In de notitie worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Dit betreft allereerst gebieden voor dag- en avondhoreca, voor vroege nachthoreca en late nachthoreca. Deze horecagebieden zijn weergegeven op de kaart in de horecanotitie (zie bijlagekaart 2 van bijlage 2). Het onderscheid tussen deze horecagebieden komt deels overeen met de horecacategorie-indeling (categorieën 1, 2 en 3) uit dit bestemmingsplan. In het horecabeleid wordt echter vooral gekeken naar openbare orde-aspecten waarbij sluitingstijden bepalend zijn.

De notitie maakt verder onderscheid in het centrumgebied en het daar buiten gelegen gebied (buiten-centrumgebied). Zie hiervoor bijlagekaart 1 van bijlage 2. Het centrumgebied bestaat uit het gebied zoals dat in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen.

Voor het buiten-centrumgebied wordt gekozen voor een conserverend-reducerend beleid. Dit betekent dat bestaande horeca kan worden voortgezet en bij vrijkomende horeca per geval wordt bezien of tot het saneren van de horecafunctie kan worden overgegaan. Aangezien dit gebied buiten dit bestemmingsplan ligt, is dit verder niet in dit plan geregeld.

Voor het centrumgebied wordt gekozen voor gematigd stimulerend beleid, waarbij enerzijds het aantrekkelijk houden en maken van het centrum als leidraad geldt, maar anderzijds vanuit openbare orde en veiligheidsmotief een te grote druk op het woon- en leefklimaat moet worden voorkomen. Dit betekent vooral differentiatie in sluitingstijden en concentratie van de meest risicovolle horeca in de zin van verstoring van de openbare orde en veiligheid) in delen van het centrum.

In het horecabeleid worden dus met name met het oog op de openbare orde twee typen horeca onderscheiden. Dit betreft:

- dag- en avond- en vroege nachthoreca (onder meer lunchrooms, broodjeszaken, eetcafés, ijssalons, snackbars, restaurants, bistro's, steakhouses, buffetrestaurants, wokrestaurants, pizzeria's, grillrooms (grand)cafés, bars, en overige café's tot uiterlijk 1 uur 's nachts open doordeweeks en tot 2 uur 's nachts in het weekend);

- late nachthoreca (discotheken, dancings, dans- of feestcafé's, bars, nachtclubs en daarop gerichte spijsverstrekkers, tot uiterlijk 1 uur 's nachts open doordeweeks en in het weekend tot 4 uur 's nachts open).

In het bestemmingsplan wordt, gezien de bestaande belangen, de bestaande rechtensregeling gecontinueerd. Dat wil zeggen dat nog wel de drielening wordt gehanteerd; er wordt dus onderscheid gemaakt tussen de lichte horeca (categorie 1) en de wat zwaardere (categorie 2). Categorie 3 betreft de late nachthoreca, zoals ook omschreven in de horecanotitie. Dit onderscheid wordt gehanteerd om te voorkomen dat een lunchcafé of ijssalon anders zonder nadere afweging van het college van burgemeester en wethouders kan worden veranderd in bijvoorbeeld een bruine kroeg, wat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening in sommige delen van het centrum een stap te ver zou gaan. Het horecabeleid gaat immers ook uit van gecontroleerde horecaontwikkelingen.

De ontwikkelingsruimte voor horeca is enerzijds in de bestemmingsbepalingen van diverse bestemmingen (Centrum, Gemengd-1, -2, -3 en Woongebied) opgenomen. Daarin is de huidige regeling bestendig en voor zover het aantal horecavestigingen niet toeneemt, is opgenomen welke horecacategorie zich mag vestigen (dit overeenkomstig het nieuwe horecabeleid).

De mogelijkheid om nieuwe horeca te vestigen, is opgenomen in de algemene aanduidingsregels van artikel 24. Daarin is de koppeling gelegd met de eerdergenoemde gebiedsbegrenzingsen uit het nieuwe horecabeleid. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning 'horeca' van categorie te wijzigen en te vestigen op bepaalde plekken waarbij wordt gekeken naar de specifieke behoeften en het karakter van het gebied. Ook de bestemming zal hierbij meewegen. Binnen een woongebied zal gezien de omliggende woningen het toestaan van een horecagelegenheid mogelijk wat lastiger liggen dan binnen de bestemming Centrum.

Met name ten aanzien van de late nachthoreca wordt vanuit het oogpunt van openbare orderisco's een wat strikter beleid gehanteerd. Met het oog hierop is het totale bedrijfsvloeroppervlak van deze gelegenheden in het centrum gelimiteerd tot het huidige oppervlak voor deze gelegenheden.

Op bijgevoegde kaart zijn de gebieden en de daaraan gekoppelde (maximale) horecatypen nader aangeduid (zie bijlage). Hieruit blijkt dat voornamelijk het Prins Hendrikplein (het rode gebied, III) geldt als horecaverzamelgebied. Gebied II (blauwe gebied; met daarin deel Beneden Westerdiep, Kerkplein, Museumplein, Kerkstraat-Midden, Kerkstraat-Oost, Bocht Oosterdiep) als gebied waar vroege nachthoreca is toegestaan. Gebied I (groene gebied; waarin Museumplein Oostzijde, Promenadepad, Veenlustpassage, Veenlustplein, Beneden Oosterdiep, Molenstreek en het gebied van het te ontwikkelen Lloyds Terras en de Parallelweg) geldt als dag- en avondhorecagebied.

Recentelijk is het Kwaliteitsdocument kernwinkelgebied (concept) opgesteld. Hierin is aangegeven dat het (winkel) centrum van Veendam zich ontwikkeld heeft uit de Kerkstraat. De afgelopen decennia is het uitgegroeid tot zijn huidige omvang. Het is de bedoeling om het centrum meer te verdichten en intensiever te laten gebruiken. Door functiemenging, niet alleen winkels, maar ook door wonen en recreëren, is en blijft het centrum toekomstbestendig. Na een analyse van het huidige centrumgebied worden de volgende uitdagingen genoemd:

KWALITEITSDOCUMENT
KERNWINKELGEBIED

Het winkelcentrum:

- is compact en de openbare ruimten en pleinen zijn onderling verbonden;
- heeft een versteende inrichting met een groene uitstraling door bomen en boomgroepen in zichtlocaties;
- verenigt oud en nieuw, de historische architectuur loopt naadloos over in moderne uitingen van bouwkunst;
- heeft oog voor hoogwaardige details in de inrichting;
- kent een autoluw wandelgebied, het domein voor de voetganger en fietser, gekoppeld aan een ruime parkeervoorziening langs de randen.

Kortom; het centrum biedt ruimte voor nieuwe uitdagingen en ontwikkelingen om de bovengenoemde uitdagingen te versterken.

Dit beleid wordt nader beschreven in de paragraaf omtrent ecologie.

INVENTARISATIE BESCHERMDE
NATUURWAARDEN

Dit beleid wordt nader beschreven in de paragraaf omtrent archeologie en cultuurhistorie.

ARCHEOLOGIE BELEID

2.5

Beleid waterschap

Op 1 januari 2000 is het Waterschap Hunze en Aa's ontstaan uit een samenvoeging van meerdere kleinere waterschappen. De gemeente Veendam ligt centraal in het nieuwe beheersgebied.

Het waterschap heeft twee nota's uitgebracht welke een directe relatie hebben met de ruimtelijke ordening. De hoofdpunten van deze nota's zijn hierna kort weergegeven.

Notitie stedelijk waterbeheer

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2011) uit van de watersysteembenadering. In het kader van de zorg voor veiligheid tegen overstroming en voldoende drinkwater heeft het waterschap in deze notitie een aantal normen, doelen en richtlijnen beschreven met betrekking tot het stedelijk gebied, het stedelijk watersysteem. Ten aanzien van het oppervlaktewater wordt bijvoorbeeld aangegeven dat er voldoende en schoon oppervlaktewater aanwezig dient te zijn en dat wateroverlast dient te worden tegengegaan (in relatie tot overstroming, rioolcapaciteit en grondwa-

teroverlast). Ten aanzien van het hemelwater wordt aangegeven dat deze in het stedelijk gebied een zichtbare en belangrijke rol dient te krijgen, waarbij als voorwaarde geldt dat het water schoon blijft. Hemelwater in het watersysteem mag niet resulteren in overlast, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mogelijkheden om vorenstaande aspecten te bereiken, liggen onder andere in het waterneutraal bouwen, afkoppelen van bestaande verharde oppervlakten en treffen van compensatiemaatregelen bij toename verhard oppervlak.

Waterbeheerplan 2010-2015

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 Beheerplan 2010-2015. 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.

Hiermee speelt het waterschap in op de klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Verder wordt het huidige beleid en beheer voor diverse thema's globaal toegelicht en wordt teruggekeken op de vorige planperiode (2003-2009). Tot slot is in het plan aangegeven welke ontwikkelingen voor de organisatie en de bedrijfsvoering relevant zijn en hoe die worden opgepakt.

PERSPECTIEF ZUIDOOST

Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in watersystemen, waarvoor afzonderlijke perspectieven zijn opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het watersysteem Veenkoloniën.

In het watersysteem Veenkoloniën komen voornamelijk veengronden en moerige gronden voor. Het veen is in het verleden bijna helemaal afgegraven en geoxideerd, waardoor er zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn het intensieve wijkenstelsel en de lintbebouwing.

Er komt in het veenkoloniale gebied vrijwel geen kwel vanuit het diepe grondwater voor. Het gebied is overwegend een inzijsgebied. Het A.G. Wildervanckanaal en het Pekelder Hoofddiep voeren het water af van de Veenkoloniën. Wateraanvoer vindt plaats via het A.G. Wildervanckanaal.

Huidige situatie en planbeschrijving

3

3.1

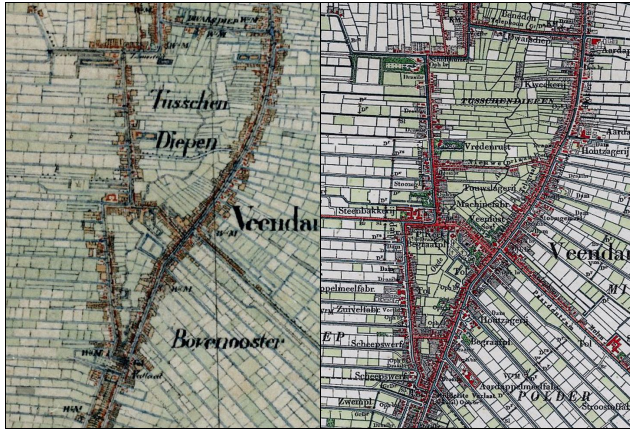
Ontstaansgeschiedenis

Veendam is van oorsprong een veenkoloniale nederzetting, die in de zeventiende eeuw is ontstaan. Vanaf 1647 en de daaropvolgende jaren werd in aansluiting op het Muntendammerdiep en Meedenerdiep een kanalenstelsel gegraven om de venen ten zuiden van Muntendam te ontginnen. Door aan weerszijden van het veenriviertje de Oude Ae een kanaal te graven, ontstond de voor Veendam kenmerkende trechtervormige structuur. Omdat tegen de helling van het veen werd gegraven, heetten de noordelijke gedeelten van de hoofddeepen Beneden Oosterdiep en Beneden Westerdiep; vanaf het Midden Verlaat op de grens met Wildervank heetten beide kanalen Boven Oosterdiep en Boven Westerdiep. Tussen de twee verbindingskanalen, het Beneden en het Boven Dwarsdiep, langs de Kerkstraat, werd in 1660 de Nederlands-Hervormde kerk gebouwd.

3.2

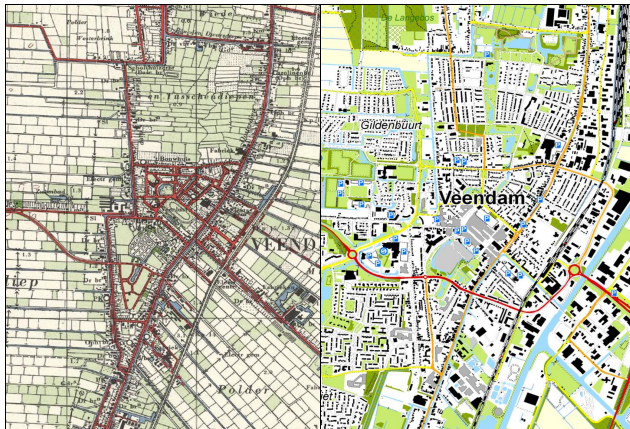
Historische identiteit

De hoofdstructuur van Veendam en de bijbehorende linten zijn van een bijzondere kwaliteit. Op historische kaarten valt de centrumpositie in de regio direct op als een 'spin in het web'. Komend vanaf de Hondsrug, met het kronkelende lijnenspel van de Hunze als oude rivier op de flank van de Hondsrug, tekent zich de meer rationele structuur van Veendam duidelijk af. Veenontginningsstructuren die later zijn bewoond, zijn redelijk uniek. In Nederland zijn door de hoge bevolkingsdichtheid en door de bijzondere expertise om dit type land in cultuur te brengen, karakteristieke woongebieden ontstaan die echter ook allemaal weer sterk van elkaar verschillen. Geen veenstad is daardoor gelijk. Het basisidee is bewoning langs rechte ontginningslijnen, bestaande uit wegen en watergangen. De watergangen werden overbrugd door een veelheid aan bruggen.



1850

1900



1954

2012

Deze rationele lintenstructuur van Veendam herbergt echter ook een verrassende tegengesteldheid. In het noordelijk deel van Veendam stroomde het riviertje de Oude Ae ooit van zuid (tot voorbij het centrumgebied) naar noord naar de Polder de Wiede. Het riviertje is nog steeds zichtbaar in waterpartijen, groene ruimten en begeleitend groen in de noordelijke wijken van Veendam. Het is een tweede sterk identiteitskenmerk van Veendam. Hier ontmoeten de rationele lijnen en blokken van de veenontginningen de meer romantische, onspannen loop van polders en riviertjes. Beide elementen versterken het groene karakter van Veendam dat mede daardoor met recht de titel Parkstad draagt.

3.3

Oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur

Binnen de structuur van Veendam vallen de eerdergenoemde identiteiten direct op. De stoere linten met forse boerderijen, prachtige gevelpartijen, bedrijven, maar ook lange rijen kleinere huizen met wisselende architectuuruitingen zijn dominant aanwezig bij vrijwel alle entrees. In deze versteende structuur liggen de zachtere groenstructuren, soms recht, soms gebogen, die door heel Veendam zijn te vinden. Veel van deze groen- en singelstructuren worden begeleid door voornamelijk woningen met een rijke architectuur. Door de groei van de werkgelegenheid gelieerd aan de agrarische sector, de industrialisering en de scheepvaart, ontstonden eerst wijkes tussen de linten en de Stationsbuurt. Later kwamen de voorzieningen in het centrumgebied en vanaf circa 1950 groeide Veendam fors door in noordelijke en later westelijke richting. In de opbouw van de structuur is dat nog goed zichtbaar. Elke bouwperiode heeft haar eigen handschrift nagelaten.

3.4

Bebouwingsgeschiedenis

In het begin van de twintigste eeuw kende Veendam een periode van sterke groei. De traditionele bebouwingslinten boden al snel geen ruimte meer om deze groei op te vangen. In Veendam werd ten noorden van de Kerkstraat tussen Oosterdiep en Westerdiep en tussen Oosterdiep en station een uitbreiding volgens een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerd ('Tusschendiepen').

Het centrum van Veendam heeft zich ontwikkeld uit de Kerkstraat, een van de oudste verbindingen tussen Oosterdiep en Westerdiep. Aan het begin van de negentiende eeuw begon deze straat uit te groeien tot winkelstraat, met uitlopers langs het Oosterdiep en aan het Prins Hendrikplein/Beneden Westerdiep.

Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw werd het centrum in noordelijke richting tot aan de Van Beresteijnstraat uitgebreid met grootschaliger, moder-

ne bebouwing. Hierdoor is een gevarieerd gebied ontstaan met in omvang verschillende bebouwing met op de begane grond winkels, horecagelegenheden en vergelijkbare functies en op de verdiepingen woningen.

Tussen het hoofdzakelijk noord-zuid lopende Oosterdiep en Westerdiep zijn al vrij vroeg verbindingsstraten ontstaan: de (huidige) Schoolstraat, de Kerkstraat en de (huidige) Jakob Bruggemalaan. In de loop der tijd hebben zich winkels, dienstverlenende instellingen en bedrijfjes in de bestaande gebouwen gevestigd. De vrijwel gesloten bebouwing dateert in hoofdzaak van rond 1900. Incidenteel (minder dan in de historische linten) is (vervangende) nieuwbouw gepleegd.

3.5

Ruimtelijke kwaliteit

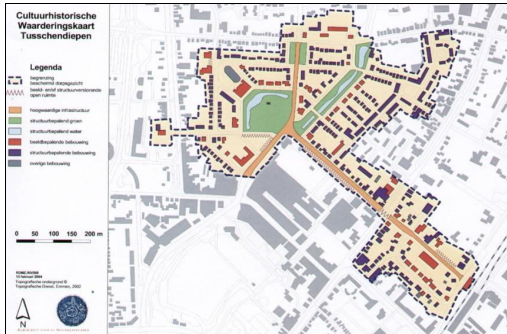
De ruimtelijke structuur van Veendam wordt vooral gekenmerkt door het dubbele kanalenstelsel van het Oosterdiep en Westerdiep. Waardevolle elementen zijn met name de lintbebouwing langs deze kanalen en de centrumvorming die heeft kunnen plaatsvinden ten noorden van het Midden Verlaat.

In het gehele samenstel van ruimten, wegen en kanalen is de historische opbouw van Veendam nog duidelijk aanwezig. In dit licht zijn delen van het centrum van Veendam aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Duidelijk herkenbare kwaliteiten zijn de lintbebouwing langs de hoofdkanalen en de verbindingsstraten tussen de kanalen. Dit gebied herbergt beeldbepalende bebouwing, waaronder een aantal burgerwoningen, voormalige boerderijen, kerken en de voormalige HBS (nu Veenkoloniaal Museum).

Twee delen van Veendam zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 38 van de Monumentenwet 1988, Tusschendiepen en Oosterdiep.

Het gebied Tusschendiepen wordt, globaal gezien, begrensd door de Jakob Bruggemalaan in het noorden, het Beneden Westerdiep in het westen, de Kerkstraat in het zuiden en de spoorlijn Zuidbroek-Stadskanaal in het oosten. Op het bijgaande kaartje is de exacte begrenzing van het gebied aangegeven.



Kenmerkend voor het gebied Tusschendiepen is de hechte relatie tussen ruimtelijke structuur, bebouwing en open ruimten. De architect P. Verhagen uit Utrecht heeft voor dit gebied een uitbreidingsplan opgesteld. Typierend voor dit stedenbouwkundig plan zijn het waaiervormige patroon van hoofdstraten, dat aansluit op de oudere wegenstructuur en waarbinnen twee groenelementen, de hertenkamp en de singel van de Ae-kade, zijn opgenomen, en de hiërarchische geleiding van de bebouwing.

TE BESCHERMEN WAARDEN

De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door een stelsel van assen, waaraan open, groene ruimten en enkele monumentale gebouwen zijn gekoppeld. De assen hebben een breed profiel met aan weerszijden een boombeplanting. Ze verbinden het net van korte woonstraten, die een smaller en minder groen profiel hebben. Het knooppunt van assen is centraal gelegen, maar van een plein is geen sprake mede doordat het niet wordt omgeven door daarop gerichte bebouwing. Het knooppunt wordt daarentegen omringd door de open ruimte van de hertenkamp, de singel van de Ae-kade en een naoorlogs parkeerterrein. Wel is hier enkele jaren geleden de beeldbepalende Wilkensfontein (rijksmonument) herplaatst.

De open ruimten in Tusschendiepen vormen tegelijkertijd groene ruimten, die zeer bepalend zijn voor het karakter van het uitbreidingsplan. Met name de hertenkamp is een zeer structuurbepalende open ruimte, die door twee monumentale panden wordt afgebakend. In het zuiden door de voormalige hbs en in het noordwesten door de voormalige mulo, die beide in een representatieve Um-1800-stijl zijn opgetrokken. De singel van de Ae-kade heeft door de villa-bebouwing aan weerszijden een intiemer karakter dan het hertenkamp.

De hiërarchische geleiding van de bebouwing is een tweede hoofdkenmerk van het uitbreidingsplan Tusschendiepen. Naast markante gebouwen zoals de hbs

en de mulo valt ook het voormalige stationsgebouw binnen deze categorie. Dit pand beëindigt de zogenaamde stationsas in het oosten. Langs deze assen, de hertenkamp en de Ae-kade ligt een voorname bebouwing van overwegend vrijstaande en dubbele villa's en gebouwen met een bijzondere functie. De binnenstraten zijn bebouwd met dicht op elkaar gelegen middenstands- en arbeiderswoningen.

Na 1940 hebben zich binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht geen grote wijzigingen voorgedaan. De vernieuwing van het gedeelte met arbeiderswoningen heeft geheel in schaal plaatsgevonden en doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke karakter van Tusschendiepen. Grote verbouwingen en nieuwbouw van panden hebben sporadisch plaatsgevonden. Tusschendiepen is anno 2005 nog zeer goed in zijn authentieke vorm herkenbaar als een vroege twintigste-eeuwse uitbreiding van een nederzetting in de provincie.

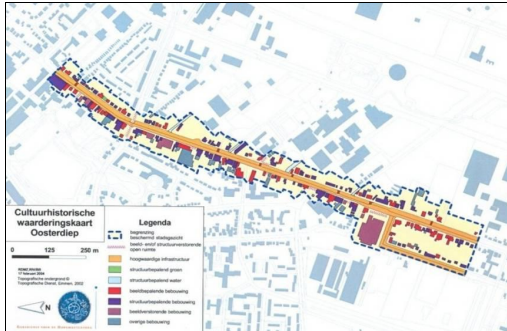
In het beschermd stadsgezicht is een aantal panden aangewezen als rijksmonument. Ten eerste betreft dit markante panden zoals de hbs, de mulo, het voormalige complex van Gemeente Werken en het voormalige stationsgebouw. Daarnaast zijn enkele woonhuizen als monument beschermd. Verder zijn andersoortige objecten en de spoorbrug nabij de Molenstreek aangewezen als rijksmonument.

WAARDERING

Het beschermd stadsgezicht Tusschendiepen is van nationaal belang vanwege zijn grote historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarde, zijn hoge mate van gaafheid en, met name op regionaal niveau, zijn zeldzaamheid. Het specifieke karakter en de totstandkoming van het plan zijn uniek voor de provincie Groningen. Landelijk gezien is het gebied Tusschendiepen een gaaf voorbeeld van een uitbreiding uit het begin van de twintigste eeuw van een plaats, die in de periode 1850-1940 de functie van regionaal centrum vervulde. Het waaiervormige patroon van hoofdstraten, de aanwezigheid van beeldbepalende groenelementen als een hertenkamp en een singel en de architectonische invulling geven Tusschendiepen zijn eigen karakter, dat anno 2005 nog zeer goed herkenbaar is.

BESCHERMD STADS- ZICHT OOSTERDIEP

Het gebied Oosterdiep wordt, globaal gezien, begrensd door de bebouwing aan weerszijden van het kanaal Oosterdiep tussen de Hazepadbrug in Veendam en de Meihuizenbrug in Wildervank, inclusief het noordelijk deel van het Westerdiep in Wildervank. Op het bijgaande kaartje is de exacte begrenzing van het gebied aangegeven. Het noordelijk deel van het gebied Oosterdiep valt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.



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

TE BESCHERMEN WAARDEN

Het kanaalsysteem van Veendam-Wildervank bestaat uit een dubbel kanaalsysteem, waarbij de hoofddiepen, het Oosterdiep en het Westerdiep, en de aan de binnenzijden gelegen doorgaande wegen zorgen voor de ontsluiting. Type-rend is de trechtervorm van het dubbele kanaalsysteem in het noorden (waarvan het westelijke kanaal is gedempt), die overgaat in een evenwijdig stelsel in het zuiden, waarbij de hoofddiepen op een afstand van 95 m van elkaar liggen. In het bijzonder het Oosterdiep wordt gekruist door een aantal beweegbare bruggen, die samen met de sluis, het Midden Verlaat, het kanaal als het ware geleiden. Deze bruggen zorgen voor de ontsluiting van de buitenzijden van de hoofddiepen, de zogenaamde stille kanten.

Beide hoofddiepen hebben aan weerszijden bebouwing, waarvan met name de bebouwing langs het Oosterdiep zeer dicht en stedelijk van karakter is. Aan weerszijden van het Bocht Oosterdiep staat een rijke en gevarieerde bebouwing met een hoge architectonische kwaliteit. Naar het zuiden toe neemt deze kwaliteit iets af en wordt de bebouwing kleinschaliger van karakter. Bij de karakteristieke kortsluiting Midden Verlaat (gelegen buiten het plangebied) is sprake van een sluisbuurt. Langs het Oosterdiep bevinden zich open plekken, die er voor zorgen dat het bebouwingsbeeld een minder stedelijk karakter krijgt.

Na 1940 hebben zich in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het gebied slechts beperkte wijzigingen voorgedaan. De grootste ingreep in de

ruimtelijke structuur betrof de demping van het Boven Westerdiep en het Beneden Oosterdiep in de jaren vijftig en zeventig. Dit alles heeft echter geen grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke samenhang binnen het beschermde stadsgezicht Oosterdiep, omdat deze gedempte kanalen erbuiten vallen.

WAARDERING

Het beschermd stadsgezicht Oosterdiep is een fraai voorbeeld van een in de periode van 1850 tot 1940 verstedelijkte veenkolonie. Door de sterke industrialisatie transformeerde vooral het noordelijk deel van deze in de zeventiende eeuw ontstane dubbele veenkolonie, Veendam, van een agrarische nederzetting tot een van de stedelijke centra in de regio Groningse Veenkoloniën. In de bebouwing langs met name het Oosterdiep komt de rijkdom, vergaard in de periode van 1850 tot 1940 door de bloeiende aardappelveenindustrie, zeer goed tot uitdrukking. Behalve de hoge historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarde, is het beoogd beschermd stadsgezicht Oosterdiep van nationaal belang vanwege de cultuurhistorische waarde, dat wil zeggen als afspiegeling van de economische ontwikkelingen in de periode van 1850 tot 1940. Daarnaast bezit het gebied een redelijk hoge mate van gaafheid en zelfzaamheid.

3.6

Huidige situatie plangebied

Het centrum van Veendam is het hoofdwinkelgebied van Veendam. Vanaf de N33 is het centrum bereikbaar via het Lloydsplein. De Van Stolbergweg en de Julianalaan vormen een soort rondweg om het centrum. Vanaf deze wegen zijn verschillende invalsmogelijkheden naar het centrum (Molenstreek, Bocht Oosterdiep, J.G. Pinksterstraat). Vanuit het noorden is het centrum bereikbaar via het Beneden Oosterdiep en de Van Beresteijnstraat.

Het centrum als winkelgebied wordt globaal afgebakend door het Oosterdiep aan de oostzijde, de Van Beresteijnstraat en het Prins Hendrikplein aan de noord-/westzijde en het Julianapark aan de zuidzijde.

KERNWINKELGEBIED

De hoofdstructuur van het kernwinkelgebied wordt gevormd door de Winkler Prins Passage, de Promenade, de Veenlustpassage, de Kerkstraat en het Museumplein. De routing wordt bepaald door de consumententrekkers en subtrekkers. De Winkler Prins Passage, de Promenade en de Kerkstraat vormen samen de sterke as in het kernwinkelgebied.

In het kernwinkelgebied bevinden zich diverse horeca-aanbieders. De nadruk hierbij ligt op daghoreca. Deze horecagelegenheden zijn ondersteunend aan de winkelfunctie.

De winkelfunctie in (delen van) de Kerkstraat staat onder druk. De Jumbo-supermarkt is, na het sluiten van een eerdere supermarkt, tot nu toe de belangrijkste trekker in dit deel van het centrum. Wel hebben een aantal andere winkels de deuren gesloten.

Door de sloop van een deel van de Jumbosupermarkt en enige huidige bebouwing aan de Kerkstraat wordt ruimte gecreëerd voor een nieuw centrumproject. Rekening houdend met de berekende distributieve uitbreidingsruimte wordt deze locatie onder andere ingevuld met twee supermarkten (uitbreiding bestaande supermarkt en verplaatsing bestaande supermarkt van elders), in combinatie met een parkeervoorziening. Zo ontstaat hier een sterk punt gericht op dagelijkse boodschappen, dat een tegenwicht kan bieden aan het boodschappencluster in het ABC-complex. Juist een trekker in de dagelijkse sector (boodschappen doen) zorgt op elke dag van de week voor een grote stroom aan bezoekers in dit deel van het centrum. Dit wordt zo een nieuw oriëntatiepunt voor consumenten, die uit de Winkler Prins Passage komen en draagt dus bij aan de sturing van de loopstromen door het centrum. De hierboven beschreven ontwikkeling van de Kerkstraat West is al in een bestemmingsplan vastgelegd.

BEOOGDE ONTWIKKELING
WINKELGEBIED KERK-
STRAAT-WEST

De twee beschermde gebieden Tusschendiepen en Oosterdiep zijn hiervoor al beschreven, zo ook het winkelgebied. Naast het winkelcentrumgebied zijn er nog (grootschalige) woongebieden aan de zuidoostzijde en de noordoostzijde van het plangebied, oorspronkelijke, historische bebouwing aan de diepen, grootschalige (bedrijfs)bebouwing aan de oostkant langs de Van Stolbergweg en de Lloydsweg en forse kantoorbebouwing (Aquapark) aan de zuidwestkant van het plangebied. Tot slot is er een fraai en omvangrijk parkgebied (Juliana-park) en een begraafplaats ten noorden van de Julianalaan.

OVERIGE GEBIEDEN

3.7

Functionele en planologische situatie

Per 1 januari 2013 bedroeg het inwonertal van de gemeente Veendam 27.914 personen. Sinds 1990 ligt het inwoneraantal op circa hetzelfde niveau van 28.000 inwoners. In 1994-1996 was sprake van een substantiële groei. Deze werd echter in de jaren 1997-1999 gevolgd door een fors verlies. Na een stijging in 2000 en 2003 is over het algemeen sprake van een licht dalende trend. Redenen hiervoor zijn een vestigingstekort en een geboortetekort.

BEVOLKING EN WONING-
VOORRAAD

Veendam staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. De gemiddelde leeftijd van de bevolking neemt toe, waardoor de behoefte aan woningen en voorzieningen voor senioren zal toenemen. Gemiddeld genomen, bedraagt het aandeel 65-plussers in de gemeente Veendam 18,8% in 2012 (provincie: 16,6%). Bij de wat oudere jeugd is sprake van een vertrekoverschot. Dit vertrekoverschot wordt nauwelijks gecompenseerd door een vestigingsoverschot in de hogere leeftijdsgroepen. Het aandeel van de actieve groep in het arbeidsproces neemt af.

Op 1 januari 2012 bedroeg de woningvoorraad in de gemeente 12.616 woningen. Tussen 2000 en 2012 is de woningvoorraad met circa 60 woningen per jaar gegroeid.

Aan de randen van het plangebied is wonen een belangrijke functie. De meeste woningen zijn eengezinshuizen. Appartementen en wooncomplexen zijn onder andere gesitueerd aan de Molenstreek, Van Stolbergweg, Beneden Oosterdiep, R.H. van Deestweg en R.J. Nieuwoldstraat. In sommige gevallen is het wonen gecombineerd met een andere functie, met name in het winkelcentrumgebied, waar wonen boven winkels veelal plaatsvindt.

WERKGELEGENHEID EN VOORZIENINGEN

De werkgelegenheid in de gemeente Veendam is vanaf 1996 gegroeid met ruim 7% van 11.640 tot 12.530 arbeidsplaatsen in 2011. De stijging is voornamelijk te zien in de sectoren industrie, gezondheidszorg en welzijn. Was voorheen de industrie de grootste werkgever in Veendam, sinds 2006 is de sector gezondheidszorg en welzijn de grootste werkgever: 20% van de werkenden heeft een baan in deze sector.

De positieve werkgelegenheidsontwikkeling heeft ertoe bijgedragen dat de werkloosheid fors is afgenomen. Bedroeg het aantal werklozen in 1996 nog 2.213 personen, in 2011 is het aantal werklozen gedaald tot 1.360 personen.

Veendam heeft veel werkgelegenheid in de industrie, de handel en reparatie, de gezondheids- en welzijnszorg en de zakelijke dienstverlening. Een kleine daling is te constateren in bijvoorbeeld de industrie, bouwrijverheid, handel en reparatie. De werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg blijkt daarentegen sterk te zijn gegroeid.

In het plangebied wordt het grootste deel van de werkgelegenheid gevonden in de tertiaire sector: gemeentelijke instellingen, kantoren (onder andere op het Aquapark), onderwijsinstellingen en de diverse winkels en horecagelegenheden.

Wat betreft dienstverlening beschikt Veendam over het aanbod dat hoort bij een regionaal centrum: banken, uitzendbureaus, notarissen, advocaten, makelaars, VVV, reisbureaus en diverse kantoren.

Op het gebied van cultuur en toerisme beschikt het centrum van Veendam over het Veenkoloniaal Museum en cultuurcentrum van Beresteyn en de museumspoorlijn STAR.

Het centrum van Veendam beschikt over voorzieningen zoals een bibliotheek, kinderopvang, en diverse verenigings- en clubgebouwen.

Op het gebied van gezondheidszorg zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig: huisartsen, tandartsen en apotheek.

Wat betreft onderwijs zijn er in het centrum van Veendam twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs en een vestiging van het Noorderpoortcollege (mbo).

Op het gebied van sport en ontspanning zijn in het plangebied gelegen een subtropisch zwembad en een sportschool. Sportvoorzieningen, zoals voetbalvelden en tennisbanen, zijn gelegen in andere delen van Veendam. Daarnaast bieden de Sorghvliethal en Parkstadhal ruimte voor manifestaties.

Bezoekers van het (winkel)centrumgebied worden naar de parkeervoorzieningen geleid via een parkeerroute. De belangrijkste parkeervoorzieningen zijn de Promenadeparkeerplaats (300 parkeerplaatsen), het parkeerdek boven het ABC-complex (150 parkeerplaatsen) en de Julianaparkeerplaats (80 parkeerplaatsen) achter het gemeentehuis. Ook aan de Molenstreek is een grote parkeerplaats gelegen (220 parkeerplaatsen). Aan de J.G. Pinksterstraat is recent ook een fors parkeerterrein aangelegd (160 parkeerplaatsen). Iets verder van het kernwinkelgebied zijn het Aquapark (circa 250 plaatsen) en het Salwaplein (160 plaatsen) gelegen. De totale parkeercapaciteit in het centrum bedraagt circa 2.700 parkeerplaatsen.

PARKEREN EN VERKEER

Nieuwe ontwikkelingen 4

In het plangebied komt een verscheidenheid aan ruimtelijke ontwikkelingen voor. Alle ontwikkelingen zijn gebaseerd op de visie zoals gepresenteerd in het Masterplan, dan wel een afgeleide daarvan en weergegeven in allerlei ruimtelijke visies en beleid. Het Masterplan, zo ook ruimtelijk relevant beleid dat hiermee verwantschap heeft, is beschreven in het hoofdstuk gemeentelijk, dan wel regionaal en provinciaal beleid. Op basis van de gemeentelijke visie zoals verwoord in het hiervoor genoemde hoofdstuk zijn de navolgende ontwikkelingen geïnitieerd. Niet alle ruimtelijke plannen en visies zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Een aantal ontwikkelingen is nog niet voldoende uitgekristalliseerd, dan wel is opgenomen als een wijzigingsgebied.

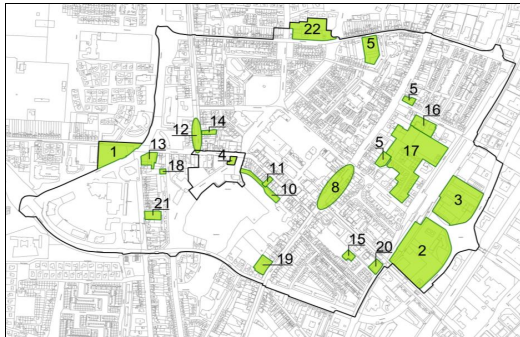
1. Arrivalocatie

Voor de zogenaamde Arrivalocatie (oud-busstation aan de westzijde van het plangebied) zijn de plannen nog onvoldoende geconcretiseerd. Gezien de ligging van het gebied ligt een herontwikkeling als woongebied voor de hand. Dit heeft ook al enige vorm gekregen in het gemeentelijke woningbouwbeleid (reservering voor maximaal 20 woningen). Omdat op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid is over de herinrichting van dit toekomstige woongebied, is het opgenomen als wijzigingslocatie. Hierbij is ook de mogelijkheid tot herontwikkeling ten behoeve van de bestemmingen maatschappelijk en kantoor opgenomen. Ook deze functies zijn passend in de omgeving.

2. Lloyd's Terras

Geheel aan de oostkant ligt het terrein Lloyd's Terras. Hiervoor is indertijd een bestemmingsplan opgesteld. De randvoorwaarden voor een herziene planontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan zijn in de verbeelding en de regels opgenomen. Ook hier zal woningbouw worden mogelijk gemaakt (met afwijkingsbevoegdheid), zo ook is hiervoor woningbouwcontingent door de gemeente gereserveerd (maximaal 50 stuks). Het is echter mogelijk dat dit (vooral) in de vorm van zorgwoningen zal worden gerealiseerd. Daarnaast wordt (net als in het voorgaande plan) ingezet op een invulling met zorg, leisure, horeca en kantoren. In het bestemmingsplan wordt de nadere invulling en interne ontsluiting van het gebied voor een groot deel vrij gelaten, alleen hoogte-eisen en bebouwingspercentage worden vastgelegd. Het bebouwingspercentage is bepaald op maximaal 60%. Voor bijzondere situaties kan dit middels een afwijking worden verhoogd tot 80%. In het gebied is inmiddels een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van openbaar vervoer gebruikers (P+R) en gebruikers van de toekomstige functies.

Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld; dat zal tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.



3. Poort van Veendam

De Poort van Veendam ligt direct ten noorden van het Lloyd's Terras. Hier wordt ruimte gereserveerd voor (perifere) detailhandel, lichte bedrijvigheid en horeca. De regels van onderhavig bestemmingsplan maken dit mogelijk. Deze mogelijkheid is mede gebaseerd op het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Binnen dit gebied zijn geen (dienst-)woningen toegestaan.

4. Kerkstraat West

De ontwikkelingen in Kerkstraat West zijn opgenomen in een afzonderlijk bestemmingsplan (onder andere 32 woningen waarvan 12 contingentvrij), met uitzondering van de kop van de Kerkstraat. Dit gebied is als wijzigingslocatie in onderhavig plan opgenomen. Hier wordt ruimte geboden aan met name kleinschalige detailhandel en (verplaatsing van) horeca. Ook dit is mede beschreven in het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In principe is hier één bouwlaag voorzien ten behoeve van winkel- en/of horecaruimte. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Centrum (met bouwvlak) laat in principe ook ruimte voor woningen, maar hier kan gelet op de bestaande situatie alleen sprake van zijn indien in een ontwikkelplan ook (vernieuwing van) de aangrenzende bebouwing wordt betrokken.

5. Locaties Zorgwoningen

Onder andere de stichting Novo heeft een aantal locaties in onderhavig plan gebied. Toegestaan wordt dat hier (deels) zelfstandig wordt gewoond door mensen met een beperking, die derhalve enige zorg behoeven. Dit is als zodanig ook aangegeven in de verbeelding. Voor de locatie Jakob Bruggemalaan 33

betreft het de opname in het onderhavige plan van een nieuwbouwcomplex dat in een apart bestemmingsplan was geregeld.

Voor de locatie Havenstraat 50 is bij vaststelling van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van zes woningen (geen zorgwoningen) opgenomen.

6. Wonen boven winkels en kamerverhuur

Zoals al is aangegeven in het gemeentelijke beleid, wordt wonen boven winkels toegestaan. Hiermee wordt de levendigheid in het centrum bevorderd en wordt 's avonds de sociale veiligheid in het gebied verhoogd. Hiervoor is ook contingent (20 woningen) gereserveerd. Ook kamerverhuur is onder voorwaarden in specifieke delen van de kern Veendam mogelijk, vooral ook in delen van het centrum (waar de vraag naar kamers ook het grootst is). Ook dit is mogelijk gemaakt in de regels.

7. Winkelcentrumgebied en overig gebied

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen het typische winkelcentrumgebied (in feite het winkelhart) en het gebied eromheen. Het winkelcentrumgebied is met name bedoeld voor de (verdere) ontwikkeling van detailhandel en (lichte) vormen van horeca. In het gebied eromheen (zoals Bocht Oosterdiep, Blankesteinkade en Prins Hendrikplein) wordt winkelvestiging of uitbreiding voorkomen, dan wel tegengestaan in het kader van het streven naar een compact centrum. Hier wordt ruimte geboden voor kantoren, wonen, medische en maatschappelijke voorzieningen. Dit is ook beschreven in het detailhandelsbeleid, zo ook een belangrijk aandachtspunt in de visie omtrent het kernwinkelgebied. Het vorenstaande heeft concreet vorm gekregen in de regels en verbeelding door specifieke bestemmingen te gebruiken.

Het bestemmingsplan biedt ook mogelijkheden om (voormalige) winkels te wijzigen in een woonbestemming.

8. Blauwe Loper

Voor het gebied 'Blauwe Loper' (deel van het Beneden Oosterdiep in het centrum rond het opengegraven Oosterdiep) is een visie opgesteld. In feite volgt deze visie ook het standpunt zoals hierboven is verwoord voor het winkelcentrumgebied en het overige gebied. Voor het gebied de Blauwe Loper wordt aangegeven dat de detailhandelsfunctie moet worden beperkt. De bestaande maatschappelijke, dienstverlenende en horecafuncties van het gebied moeten behouden blijven. Boven de kantoren in het gebied mag worden gewoond. Overigens dient de kantoorfunctie eerder te worden verminderd, dan te worden vergroot.

9. Rotte kiezen

In het plangebied komen zogenaamde 'rotte kiezen' voor. Dit betreft bebouwing die verouderd, dan wel verwaarloosd is en niet meer passend is binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke setting van een gebied. Middels een specifieke herstructureringsregel wordt aanpassing, dan wel vernieuwing van dergelijke locaties juridisch mogelijk gemaakt.

10. Achterkantsituaties

Onder meer aan het Julianapark komen zogenaamde 'achterkantsituaties' voor. Door middel van een specifieke regeling (oriëntatie van de gevels op de straat) wordt dit voor de woonfunctie zoveel mogelijk tegengegaan. Wel wordt op enkele 'strategische plekken' ook een op het park georiënteerde woonbebouwing mogelijk gemaakt om de stedenbouwkundige structuur te versterken en de sociale veiligheid te verhogen.

11. Kerkstraat 31-33

Bezien wordt of deze locatie kan worden verbeterd als onderdeel van een doorgang tussen de Kerkstraat en het Julianapark. Dit moet in samenhang met het voorgaande aspect (achterkantsituaties) worden beschouwd.

12. Locatie Westerdiep

En deel van de bestaande weg Beneden Westerdiep kan te zijner tijd als watergang worden heringericht. Dit ten behoeve van een fraaiere stedenbouwkundige beleving van dit gebied en als herinnering aan het oorspronkelijk hier aanwezige Westerdiep.

13. Meertenslocatie, Prins Hendrikplein

De Meertenslocatie (voormalige meubelwinkel) aan het Prins Hendrikplein ligt al enige tijd braak. Plannen zijn hiervoor in ontwikkeling en in dit plan opgenomen. Er is sprake van een appartementencomplex bestaande uit maximaal 12 levensloopbestendige woningen.

14. Beneden Westerdiep (Naturalocatie)

Deze locatie wordt mogelijk heringericht met maximaal 20 appartementen. De locatie is als mogelijke nieuwbouwlocatie opgenomen in onderhavig plan. De verleende vergunning voor een hotel op de naastgelegen locatie is in het onderhavige plan verwerkt.

15. Locatie Aldi

In de gemeentelijke detailhandelsvisie is de bestaande Aldi-vestiging aan de Molenstreek een ongewenste solitaire supermarktvestiging. Bij eventueel vertrek van deze supermarkt, kan de huidige locatie vervolgens worden heringevuld. Hiervoor zijn nog geen specifieke plannen ontwikkeld.

16. Havenstraat

Voorzien wordt dat herinrichting van dit gebied aanstaande is. Het betreft het gebied Havenstraat 3-5, waarbij de bouw van maximaal 20 woningen na afwijking mogelijk is. De gebouwen op deze locatie staan al geruime tijd leeg en de invulling van deze locatie met woningbouw vormt een goede afronding van het Stationspark.

17. Stationspark

De nieuwbouwlocatie Stationspark zelf was al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende plan is nu ook het eerder vastgestelde

projectbesluit verwerkt. Rekening houdend met reeds verleende vergunningen voor de projectbouw, wordt in dit plan de bouw van een restant van 11 woningen planologisch geregeld.

18. J. Kazemierstraat

Het gebouw aan de J. Kazemierstraat staat al geruime tijd leeg, omdat het kerkgenootschap een andere (grotere) ruimte voor samenkomsten heeft gevonden. Door een particuliere ontwikkelaar wordt gekeken naar de mogelijkheid om hier vier of vijf appartementen voor starters te creëren.

19. Bocht Oosterdiep

In het vigerend plan voor de locatie Bocht Oosterdiep wordt ruimte geboden voor de bouw van 30 woningen, die zijn gerealiseerd in 2013. Dit bestemmingsplan is in dit bestemmingsplan verwerkt.

20. Molenstreek ZZ

Aan de Molenstreek is op basis van vigerende rechten de bouw van een derde flat met 23 woningen mogelijk. Er is echter ook een wijzigingsplan van kracht dat een iets hogere flat mogelijk maakt, waarvan de ontwikkelaar heeft aangegeven dat hierin gelet op marktvragen 15 grotere woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit laatste aantal is in onderhavig plan opgenomen. Middels een afwijking is de bouw van maximaal acht extra woningen mogelijk gemaakt.

21. Boven Westerdiep

Hier is met een wijzigingsbevoegdheid de bouw van drie woningen op gemeenteground mogelijk, passend in de bebouwingsstructuur.

22. Complex J. Bruggemalaan 70-74

Voor het betreffende zorgcomplex is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk gebruiken van het gebouw voor zorgwoningen.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

In het navolgende komen de verschillende benodigde onderzoeksaspecten aan de orde.

5.1

Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.

In het Mobiliteitsplan is aangegeven dat voor de stadsring (inclusief Boven Westerdiep) een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt.

Alle overige wegen binnen de stadsring worden ingericht als erftoegangsweg en krijgen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Formeel kennen de wegen daarvoor geen zone en zou akoestisch onderzoek achterwege kunnen blijven. De Raad van State heeft echter in een zaak tegen de gemeente Abcoude besloten dat de Wet geluidhinder weliswaar niet van toepassing is voor deze wegen, maar dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel rekening moet worden gehouden met geluid. In de uitspraak van 25 mei 2005 betreffende het bestemmingsplan voor de kern van Fijnaart wordt de noodzaak van akoestisch onderzoek in 30 km/uur-gebieden door de Raad van State echter niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het feit dat de verblijfsfunctie van de binnen de ring gelegen wegen met een 30 km/uur-regime in overeenstemming is met het feitelijk gebruik, is akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

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

NIEUWBOUW

Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Rho. Het betreffende onderzoek (17-12-2013) is opgenomen in de bijlagen.

MEERTENSLOCATIE

Ten gevolge van het wegverkeer op de Sorghvlietlaan en het Prins Hendrikplein wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Dit geldt voor alle 12 appartementen. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Geconcludeerd wordt dat verdere maatregelen niet mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren of stuiten op overwegende bezwaren van finan-

ciële, stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of vervoerskundige aard stuiten. De gecumuleerde geluidsbelasting staat het verlenen van de hogere waarde niet in de weg. Er dienen dan ook hogere waarden vastgesteld te worden. Op de westelijk georiënteerde appartementen varieert de geluidsbelasting op de gevel van 49 tot 57 dB. Op de noordelijk georiënteerde appartementen varieert de geluidsbelasting op de gevel van 54 tot 59 dB.

LLOYDS TERRAS

Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen. Het betreffende onderzoek (11 april 2013) is opgenomen in de bijlagen.

Voor deze locatie zijn nog geen verkavelings- en bouwtekeningen beschikbaar. Voor de Molenstreek en de Van Stolbergweg zijn geluidscontouren berekend. Daarnaast is de geluidbelasting berekend op de buitenzijde van de bouwvlakken. Het plan maakt maximaal 4 geluidsgevoelige bouwlagen mogelijk. De geluidsbelastingen zijn berekend op 1,5 m, 4,5 m, 7,5 m en 10,5 meter boven maaiveld.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Molenstreek bedraagt ten hoogste 59 dB. Daar dit een 30 km/h weg betreft hoeft hiervoor geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel is geadviseerd om de geluidwering van de geluidsgevoelige bebouwing hierop af te stemmen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Van Stolbergweg bedraagt maximaal 62 dB. Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Bij de vaststelling van hogere waarden dienen bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen.

Na verdere concretisering van de plannen is door Ingenieursbureau Spreen nader akoestisch onderzoek naar de locatie Lloyds Terras uitgevoerd (16 juni 2014, het onderzoek is als bijlage aan dit plan toegevoegd.). Dit onderzoek bestaat uit onderzoek naar de geluidsbelasting spoorweglawaai, naar wegverkeerslawaai, naar industrielawaai (zie volgende paragraaf) en het onderzoek naar de gecumuleerde geluidsbelasting.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt op het maatgevende beoordelingsplan $L_{den} = 50$ dB. Daar dit niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 55$ dB zijn er met betrekking tot het spoorweglawaai geen bebouwingsbeperkingen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Van Stolbergweg en Lloydsweg bedraagt op het maatgevende punt $L_{den} = 62$ dB (inclusief aftrek van artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Daar de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn in dit onderzoek bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen. Indien het bevoegd gezag overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van burgemeester en wethouders te worden verzocht voor het Lloyds Terras een hogere waarde van $L_{den} = 62$ dB (inclusief aftrek artikel 110 g van de Wet geluidhinder) vast te stellen ten gevolge van de Juliana van Stolbergweg en de Lloydsweg. Hierbij zal tevens moeten worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige

bestemmingen kan voldoen aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Molenstreek bedraagt op het maatgeven punt $L_{den} = 53$ dB (inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder). Daar de geluidsbelasting ten gevolge van de Molenstreek meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn in dit onderzoek bron- en/of overdrachtsmaatregelen te overwegen. Het bevoegd gezag zal echter moeten overwegen of deze maatregelen als doelmatig zijn aan te merken en passen binnen het gemeentelijk beleid. Daar de Molenstreek van rechtswege geen zone heeft (30 km/uur-gebied), hoeft hiervoor geen hogere waarde te worden vastgesteld.

De hogere waarden, zoals hiervoor en in de navolgende paragraaf aangegeven, zijn inmiddels door het college verleend tot het hoogst berekende maximum, met de bepaling dat dit per bouwplan nader gedetailleerd moet worden. Dit in het kader van het collegebesluit. Relevante passages uit het desbetreffende collegebesluit zijn: "Op Lloyds Terras is sprake van een cumulatie van geluidsbronnen. Eventueel te realiseren woningen en andere geluidgevoelige objecten (zoals scholen of ziekenhuizen) liggen binnen de geluidzone industrielawaai en een zone vanwege wegverkeerslawaai. Hiervoor dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

CUMULATIE

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat voor (bijna) het hele gebied een vaststelling hogere waarden mogelijk is. De wet eist dat deze hogere waarde vastgesteld wordt in het bestemmingsplanproces, hoewel door de beoogde flexibiliteit niet duidelijk is of deze ook daadwerkelijk nodig zal zijn. De oplossing hiervoor is om (voorlopig) hogere waarden tot het maximum te verlenen en deze later per bouwplan nader te concretiseren. Voor een klein gebiedje geldt dat woningen (ook dienstwoningen) gelet op het geluidsniveau op voorhand uitgesloten moeten worden.

De Wet geluidhinder bevatte tot 1 januari 2007 criteria waaraan moest worden voldaan bij het nemen van een besluit over hogere waarden. In het kader van de nieuwe Wet geluidhinder zijn door de gemeente Veendam geen nieuwe criteria ontwikkeld maar is volstaan met het blijven gebruiken van de oude. Aan die toetsingscriteria wordt voldaan. De vast te stellen hogere waarde industrielawaai is 55 dB(A). Voor wegverkeerslawaai is de hogere waarde maximaal 61 dB.

Het wooncomfort van de toekomstige bewoners en gebruikers is bij de voorgestelde hogere waarden voldoende gegarandeerd. In het geval van concrete bouwplannen zal het geluidsniveau (en daarmee de te nemen isolerende maatregelen) nader in beeld gebracht moeten worden. De genoemde 55 dB voor industrielawaai is inmiddels een gebruikelijke waarde. Deze biedt voldoende bescherming terwijl aan de andere kant initiatieven op het industrieterrein

hierdoor niet (onnodig) worden gefrustreerd. De genoemde 61 dB voor wegverkeerslawaaï komt voort uit de uitgevoerde berekeningen”.

BESTAANDE WONINGEN EN SANERING

In termen van de Wet geluidhinder is een ‘bestaande situatie’ de situatie op 1 maart 1986, het moment waarop het betreffende onderdeel voor wegverkeerslawaaï in werking trad. Zowel de ring rond het plangebied als de langs deze ring gelegen woningen in het plangebied waren op 1 maart 1986 aanwezig.

Indien op 1 maart 1986 in zo’n situatie (woning en weg aanwezig) de gevelbelasting meer bedroeg dan 55 dB(A) is er in principe sprake van een saneringssituatie. In geval van sanering wordt getracht de gevelbelasting terug te brengen tot maximaal 55 dB(A).

Om de urgentie van sanering te bepalen, konden woningen door de gemeente eind jaren negentig op een zogeheten A-lijst of B-lijst worden geplaatst. Woningen op de A-lijst kenden in maart 1986 een gevelbelasting vanwege wegverkeer van meer dan 65 dB(A), woningen op de B-lijst kenden een gevelbelasting van 60 dB(A)-65 dB(A). Er komen langs de ring geen woningen voor die op de A-lijst staan. Woningen met een geluidsbelasting van 55 dB(A)-60 dB(A) zijn in principe saneringssituaties, doch kennen een lage prioriteit.

BESTAANDE WONINGEN

In de toekomstige situatie zal een aantal woningen een gevelbelasting gaan kennen van meer dan 60 dB(A). De toename van het geluidsniveau op de gevel van de bestaande woningen ten opzichte van 1986 is het gevolg van de autonome groei van het autoverkeer en niet het gevolg van activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan zijn dan ook geen maatregelen noodzakelijk.

5.2

Industrielawaai

In 1991 is bij Koninklijk Besluit nummer 91.011308 voor Veendam ten gevolge van het industriegekluid van het oostelijk gelegen industrieterrein 02, waar A-inrichtingen werden toegestaan, een 50 dB(A)-geluidszone vastgesteld. Deze zone is indertijd opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het centrum en is in dit bestemmingsplan overgenomen. Tevens is er indertijd een apart bestemmingsplan (facetbestemmingsplan) voor deze zone vastgesteld. De geluidszone is in de verbeelding weergegeven en is hetzelfde zoals deze is opgenomen in het facetbestemmingsplan. Bij de nieuwbouwontwikkelingen binnen de zone die bij recht zijn toegestaan is al eerder akoestisch onderzoek verricht.

LLOYDS TERRAS

Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen. Het betreffende onderzoek (11 april 2013) is opgenomen in de bijlagen. In juni 2014 is dit onderzoek nader geconcretiseerd.

Uit de geluidscontouren blijkt dat de geluidsbelasting in het gehele plangebied meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Daar de geluidsbelasting meer bedraagt dan 50 dB(A) dienen bron- of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Uit onderzoek van de zonebeheerder is gebleken dat de geluidsbelasting niet doelmatig kan worden gereduceerd door het treffen van bronmaatregelen. Afscherpende voorzieningen zijn vanwege de grote afstand tussen de bronnen en de relatief hoge geluidsgevoelige gebouwen geen reële optie. Met betrekking tot het industrielaawaai wordt geadviseerd een hogere waarde vast te stellen van 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen en 55 dB(A) voor de overige bestemmingen. Indien er een hogere waarde wordt verleend, zal in het kader van de omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan het bouwbesluit. Zoals hiervoor al is weergegeven, zijn hieromtrent door het college al hogere waarden verleend (zie voorgaande paragraaf).

5.3

Milieuzonering

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

In dit bestemmingsplan zijn zoals aangegeven een beperkt aantal ontwikkelingen bij recht mogelijk. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige bedrijvigheid. Voor zover bekend komt er in het plangebied geen bedrijvigheid voor die in dit kader onevenredige hinder veroorzaakt.

5.4

Bodem

Bodemverontreiniging is een belangrijke onderlegger voor het realiseren van ruimtelijke plannen.

Het ontstaan van bodemverontreiniging kan op twee manieren, diffuse verontreiniging en verontreiniging door puntbronnen. De diffuse bodemverontreiniging, die ontstaat als gevolg van (eeuwen)lange menselijke occupatie, zonder dat daarvoor een duidelijke bron is aan te wijzen. De aanpak van diffuse verontreinigingen vindt plaats in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Bodemverontreinigingen als gevolg van puntbronnen is veelal te herleiden tot bodembedreigende bedrijfsactiviteiten, ophogingen, dempingen of andere bodemingrepen in het verleden. De aanpak van de lokale verontreinigingen vindt plaats in het kader van de Wet bodembescherming.

Voor zowel diffuse als lokale verontreinigingen geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de locatie geschikt moet worden gemaakt voor de beoogde functie. Er bestaat een heel scala aan mogelijkheden om locaties geschikt te maken voor de beoogde functie. Wat de beste, meest efficiënte aanpak is, verschilt per locatie, per verontreiniging. Het betreft maatwerk.

In het navolgende is voor het plangebied de diffuse bodemverontreiniging en de bodemverontreiniging als gevolg van puntbronnen beschreven.

Diffuse bodemverontreinigingen: Besluit Bodemkwaliteit

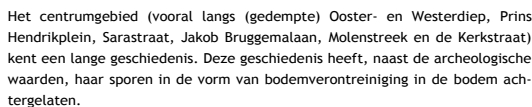
Op 28 september 2009 is door de gemeenteraad de Nota Bodembeheer gemeente Veendam vastgesteld. Hierin is voor Veendam gebiedsspecifiek bodembeleid geformuleerd. Aan dit zogenaamde gebiedsspecifiek beleid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.

De gemeente dient inzicht te hebben in de diffuse bodemkwaliteit door middel van een bodemkwaliteitskaart. Daarnaast is er een functiekaart en een toepassingskaart opgesteld. De regelgeving met betrekking tot grondverzet moet worden vastgelegd in een Nota Bodembeheer. Deze Nota Bodembeheer is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Veendam. In verticale richting is het gebied begrensd op 2 m -mv, het traject waarvoor de bodemkwaliteitskaart is opgesteld.

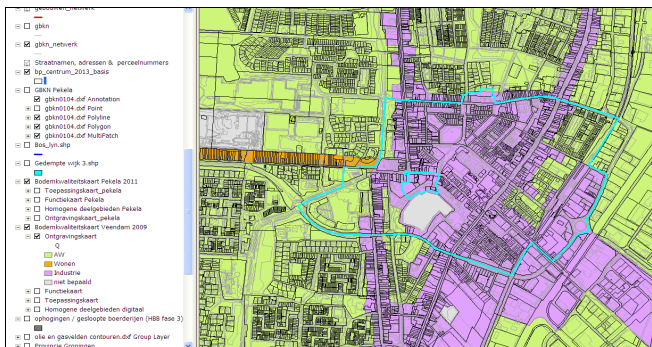
De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de locatie geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Daarbij is niet nader bepaald welke bodemkwaliteitsdoelstelling daarbij gehanteerd wordt. Het is de beleidsvrijheid van de gemeente om te bepalen welk toetsingskader hierbij gehanteerd wordt. Aangesloten wordt bij het toetsingskader dat in deze Nota bodembeheer is opgenomen.

FUNCTIEKAART

- Zie ook navolgende uitsnede van de functiekaart.



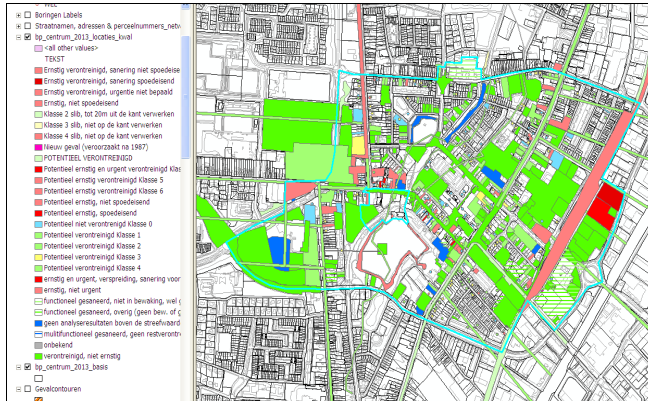
253.00.02.79.00.toe - Bestemmingsplan Veendam Centrum - 22 september 2014



Bodemverontreiniging als gevolg van (bedrijfs)-activiteiten

In het centrum van Veendam zijn een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast zijn er nog een aantal locaties die op grond van de historie in meer of mindere mate verdacht zijn.

Vooral langs voornoemde straten kan de bodemkwaliteit als gevolg van lokale activiteiten (puntbronnen) afwijken. De bodembedreigende activiteiten uit het verleden zijn in kaart gebracht en vastgelegd in het zogenaamde Landsdekkend beeld bodemverontreiniging. Voor de onderzochte en verdachte locaties geldt dat wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bodem.



Kwaliteit onderzochte en verdachte locaties gemeente Veendam

Afhankelijk van de uitkomst van het historische onderzoek en/of bodemonderzoek wordt bepaald of verder onderzoek c.q. sanering noodzakelijk is. Een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesaneerd indien een locatie dynamisch wordt. Als de dynamische ontwikkeling niet voor het verstrijken van de milieuhygiënische urgentie plaatsvindt, zullen (tijdelijke) maatregelen moeten worden genomen om de risico's van de bodemverontreiniging weg te nemen.

5.5

Spoorweglawaai

In die situatie waarbij spoorwegen in de nabijheid liggen van nieuw te bouwen woningen is de Wet geluidhinder eveneens van belang. De spoorlijn Veendam-Stadskanaal kende voor 1 september 2003 geen zone. De aanpassing van de zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen van 1 september 2003 (Staatscourant 27 augustus 2003, nummer 164/11) heeft geleid tot het vaststellen van een zone voor de trajecten Zuidbroek-Veendam en Veendam-Stadskanaal en wel een zone met een breedte van 100 m, gerekend vanuit de buitenste spoorstaven. Er zullen geen nieuwe ontwikkelingen bij recht plaatsvinden in deze zone. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.6

Ecologie

5.6.1

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient er een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan en omvat een aantal nieuwe ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen, waarvoor reeds een ruimtelijk document is opgesteld, zoals de planontwikkelingen aan de Kerkstraat West, het Stationspark en de Molenstreek Z.Z. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is reeds ecologisch onderzoek verricht. Voor deze ontwikkelingen zijn geen ontheffingen van de Flora- en faunawet vereist, dan wel zijn al verkregen.

Op de Meertenslocatie, de locatie Havenstraat 3-5 en het Lloyds Terras wordt in paragraaf 5.6.3 ingegaan.

Voor de overige ontwikkelingen die middels afwijking of wijziging mogelijk worden gemaakt, en waarvoor nog geen onderzoek is verricht, dient door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd. Dit wordt in de regels als voorwaarde voor de toepassing van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.6.2

Beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000 netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten.

Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet ook aandacht worden besteed aan beschermde natuurgebieden uit deze regelgeving. Dit is uitgewerkt in het Natura 2000-beleid.

Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de natuurmonumenten (voorheen beschermde en (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid.

De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het plan van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd. De Ecologische Hoofdstructuur kent geen externe werking.

Het plangebied behoort niet tot en grenst niet aan een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied, dat is gelegen op een afstand van ruim 10 km. Dit is met de aangrenzende Hunze tevens het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur.

Er bestaan geen ecologische relaties tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Nabij het plangebied liggen wel natuurgebieden die buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallen. De ontwikkelingen betekenen geen afname van deze gebieden, ook voor deze gebieden geldt daarnaast geen externe werking.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten van deze activiteiten op de beschermde gebieden niet te verwachten zijn. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leef-omgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2).

Op 23 februari 2005 is de AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze AMvB deelt de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes in. In de 'Lijst van alle soorten beschermd onder de Flora- en faunawet' worden de soorten ingedeeld in drie tabellen. Het gaat hierbij om algemene soorten (soorten uit tabel 1), overige soorten (soorten uit tabel 2) en strikt beschermde soorten (soorten uit tabel 3). Om verwarring te voorkomen, worden in dit rapport respectievelijk de benamingen licht, middelzwaar en streng beschermd gehanteerd.

Voor lichtbeschermde soorten geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor middelzwaar beschermde soorten en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de middelzwaar beschermde soorten ontheffing van de verboden worden verleend als voldaan wordt aan:

- de activiteit mag er niet voor zorgen dat afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- de activiteit moet een redelijk doel dienen.

Ontheffing voor streng beschermde soorten en vogels wordt alleen verleend onder strikte voorwaarden. De algemene beleidslijn hierbij is dat de ingrepen zodanig worden gemitigeerd dat er geen effecten zijn te verwachten op het goede voortbestaan van de soort op de locatie van de ingreep. Toetsingscriteria voor het verlenen van een ontheffing zijn:

- er mag geen andere bevredigende oplossing voor de geplande activiteit zijn;
- de activiteit mag er niet voor zorgen dat afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er moet een in of bij de wet genoemd belang zijn;
- er wordt zorgvuldig gehandeld;
- er vindt geen benutting of economisch gewin plaats.

Voor verspreidingsgegevens is het document inventarisatie beschermde natuurwaarden en gebruik gedragscodes groenbeheer en ruimtelijke ordening in Veendam en Pekela gebruikt. Tevens is gebruikgemaakt van recentelijk opgevraagde gegevens bij Quicksanhulp ((c) NDFF -Quicksanhulp 23-04-2012 10:26:00) in het kader van het project Kerkstraat West te Veendam (BügelHajema Adviseurs, 2012). Hierin staat welke middelzwaar en streng beschermde plant- en diersoorten zijn waargenomen binnen een straal van 1 km rondom het plangebied.

Uit de gegevens blijkt niet in welke mate de omgeving is onderzocht op het voorkomen van de verschillende soortengroepen.

In watergangen langs de Julianalaan zijn standplaatsen van krabbenscheer bekend. Deze plant is niet beschermd, maar wel wanneer het onderdeel vormt van het biotoop van de in de omgeving voorkomende streng beschermde groene glazenmaker. Kleine modderkruiper is in de wijde omgeving waargenomen en kan in watergangen in Veendam niet worden uitgesloten. In de wijde omgeving zijn tevens enkele soorten vleermuizen waargenomen, waaronder gebouwwonende soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger als ook boom bewonende soorten ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en water-vleermuis. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. Ook zijn de jaar rond beschermde vogelsoorten gierzwaluw en huismus waargenomen die gezien het vereiste biotoop mogelijk voorkomen in bebouwing in het plangebied. In bomen in het plangebied kunnen verblijfplaatsen van jaar rond beschermde soorten roek en ransuil op voorhand niet worden uitgesloten. Daarnaast is het gezien het verspreidingsgebied mogelijk dat de middelzwaar beschermde steenmarter verblijft in bebouwing. Ook de middelzwaar beschermde eekhoorn heeft mogelijk een verblijfplaats in bijvoorbeeld het Julianapark. Overige in de omgeving waargenomen zwaarder beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht.

Binnen het plangebied leven de meeste beschermde diersoorten in de groenvoorzieningen, tuinen en watergangen. Dit zijn voornamelijk licht beschermde soorten zoals (spits)muis, egel, bruine kikker en zwaar beschermde vogels. De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Voor verstoring van licht beschermde soorten geldt daarnaast een vrijstelling.

Alle vogelsoorten in het gebied zijn beschermd. Vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven worden niet ernstig verstoord door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen echter niet in het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) worden verstoord.

Mogelijk zijn er jaar rond beschermde exemplaren of nest- of verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen, eekhoorn, groene glazenmaker of steenmarter aanwezig in bebouwing of bomen in het plangebied. Bij werkzaamheden aan gebouwen en kap van bomen is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van deze zwaarder beschermde soorten. Voor zover deze activiteiten door de planregels worden mogelijk gemaakt, zal het verlenen van een omgevingsvergunning afhankelijk worden gemaakt van de uitkomsten van een ecologisch onderzoek.

5.6.3

Onderzoeken Meertenslocatie, Havenstraat 3-5 en Lloyds Terras

MEERTENSLOCATIE

Voor de Meertenslocatie aan het Prins Hendrikplein is een ecologische quickscan uitgevoerd door het Bureau FaunaX. Het betreffende rapport (24 december 2013) is opgenomen in de bijlagen.

Uit het rapport komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren. Binnen het plangebied kunnen veel broedvogels worden verwacht in het struweel op het perceel aan het Prins Hendrikplein. Met al deze vogelsoorten zal rekening moeten worden gehouden bij het uitvoeren van zowel kap-, sloop-, bouw- als graafwerkzaamheden.

De panden grenzend aan het braakliggende perceel aan het Prins Hendrikplein zijn potentieel geschikt voor vleermuizen. Deze panden bevinden zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring als aanvullende verlichting wordt aangebracht. Lichtverstoring kan voorkomen worden door verlichting te plaatsen die niet uitstraalt op omliggende panden, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als bij de permanente inrichting van het plangebied.

Indien niet alle werkzaamheden tijdens de daglichtperiode kunnen worden uitgevoerd en bouwverlichting noodzakelijk is, dient verstoring in de actieve periode voor vleermuizen (mei-oktober) geminimaliseerd te worden door de gebruikte bouwverlichting af te richten van voornoemde opstallen.

HAVENSTRAAT 3-5

Voor de locatie Havenstraat 3-5 is een ecologische quickscan uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Het betreffende rapport (5 juni 2014) is als bijlage aan dit plan toegevoegd. Uit het rapport komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren.

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten en hun leefgebied buiten het onderzoeksgebied. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex artikel 75C van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De Flora- en faunawet vormt, uitgezonderd de beperking ten aanzien van bezette nesten van vogels, geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit. Het onderzoeksgebied ligt niet in of direct naast een beschermd natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van beschermd natuurgebied of de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd en er hoeft geen ontheffing of Natuurbeschermingswetvergunning te worden aangevraagd.

LLOYDS TERRAS

Voor de ontwikkelingen op de locatie Lloyds Terras is in 2013 een ecologische inventarisatie uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs BV. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet

1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar. Het betreffende onderzoek (19 juni 2013) is opgenomen in de bijlagen.

5.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Meertenslocatie

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 12 appartementen. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een appartement bepaald op 6,2 ritten¹ per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 74 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2014 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

¹ Uitgegaan is van het aantal ritten voor huurappartementen in het dure segment.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	74
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,11 PM ₁₀ in µg/m ³ 0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Havenstraat

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 20 woningen (na afwijking). Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op 7,7 ritten² per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 154 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2014 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	154
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,24 PM ₁₀ in µg/m ³ 0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Naturalocatie

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 20 appartementen. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en ver-

² Uitgaande van het gemiddelde aantal ritten in de koopsector.

keersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een appartement bepaald op 6,2 ritten³ per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 124 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2014 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			124
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Kazemierstraat (kerk)

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van circa vijf appartementen. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een appartement bepaald op 6,2 ritten³ per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 31 ritten. Aangezien op de locatie een kerkgenootschap was gevestigd, zal de toename van het aantal ritten in werkelijkheid geringer zijn.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2014 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

³ Uitgegaan is van het aantal ritten voor huurappartementen in het dure segment.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		31
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Uit alle berekeningen met de nibm-tool blijkt dat de plannen de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. De projecten moeten derhalve worden beschouwd als een nibm-projecten.

ACHTERGRONDNIVEAUS

Hoewel geconstateerd is dat de projecten zogenaamde nibm-projecten betreffen, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2013. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtkwaliteitseisen NO ₂ en PM ₁₀	
Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moest al aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	22,0 µg/m ³	19,4 µg/m ³	18,5 µg/m ³
NO ₂	14,4 µg/m ³	12,8 µg/m ³	10,8 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het nibm-projecten betreffen.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIES

Voor de locaties Lloyds's Terras, Stationspark en Molenstreek Z.Z. is al in een eerder stadium onderzoek uitgevoerd waaruit eveneens is gebleken dat er sprake is van nibm-projecten. Indien er via bijvoorbeeld wijziging of afwijking ruimte is voor nieuwbouw, dient onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.8

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegevoerd in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende archeologische waarden als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Veendam heeft naar aanleiding van de Wet op de archeologische monumentenzorg een archeologische beleidsnota en een archeologisch beleidskaart vastgesteld (januari 2009). De beleidsnota en -kaart dienen als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

NOTA ARCHEOLOGIEBELEID

In 2012/2013 heeft de gemeente Veendam door Libau een herziening van de bestaande beleidsnota en beleidskaart laten uitvoeren. Hierin zijn conform de nieuwste wetgeving ook de cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden meegenomen. De herziening van de Nota Archeologiebeleid en Beleidskaart Archeologie die in december 2013 is afgerond, heeft geresulteerd in de 'Beleidsnota Archeologie en Cultuurhistorie' en de 'Beleidskaart Archeologie en Cultuurhistorie' van de gemeente Veendam. De laatstgenoemde beleidsnota en beleidskaart zijn nog niet vastgesteld en om heeft om die reden nog geen vertaling gevonden in het voortliggende bestemmingsplan.

Binnen het plangebied liggen de volgende gebieden⁴:

1. historische kernen [en bebouwing en vullaten] (WR-a2);
2. [molens (aandachtspunt);]
3. [overige aandachtspunten: fabrieksterreinen en objecten met onzekere locatie;]
4. [spoorlijnen van paardentram en NOLS (aandachtspunt);]
5. [boerderijen (WR-a2);]
6. [oude kerken, pastorieën, synagoge en begraafplaatsen (WR-a1);]
7. veenborgen en buitenplaatsen (WR-a1);
8. [veenborgen en buitenplaatsen (aandachtspunt);]
9. [cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle waterlopen (WR-a2);]
10. gebieden met een lage verwachting.

De betreffende vastgestelde waardevolle gebieden zijn mede bestemd in de regels. Deze gebieden zijn tevens in de verbeelding aangegeven.

In de bijlage is een uitsnede van de archeologiekartaal opgenomen.

ARCHEOLOGISCH ONDER- ZOEK MEERTENSLOCATIE

Door de Steekproef is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan het Prins Hendrikplein (Meertenslocatie). De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bouw van een appartementengebouw. Het appartementengebouw zal worden gefundeerd op balken met een funderingsdiepte van 60 cm beneden het maaiveld. Deze fundering zal mogelijk worden onderheid. Voor de aanleg van deze funderingswerken is graafwerk nodig dat eventueel aanwezige archeologische resten kan aantasten. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Veendam (Libau, 2008) ligt het terrein in een historische kern binnen Veendam, zodat bij ingrepen groter dan 100 vierkante meter archeologisch onderzoek verplicht is.

Op grond van het onderzoek komt De Steekproef tot het volgende advies: "Het onderzoek heeft voldoende aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Daarom adviseren wij om dit booronderzoek uit te breiden met een karterend booronderzoek door middel van megaboringen, waarmee de aard en omvang van de vindplaats kan worden bepaald. Voor aanvang van dit onderzoek is het in verband met een goede spreiding van de boringen noodzakelijk om eerst alle oppervlakte-begroeiing te verwijderen."

Het betreffende onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Het onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan Libau. Libau onderschrijft de conclusie en aanbeveling van het onderzoeksbureau niet. De in boring 1 aangetroffen podzolbodem en het stuk verbrand vuursteen duiden volgens het on-

⁴ De gebieden die tussen rechte haken staan, zijn nog niet als beleid vastgesteld Dit betreft vooral de onderdelen cultuurhistorie en niet zozeer de archeologie.

derzoeksbureau op het voorkomen van een archeologische vindplaats. Dit valt echter te betwijfelen. Ten eerste is slechts in één boring een podzolbodem waargenomen; de overige boringen in het plangebied duiden juist op natte omstandigheden en dus op slechte bewoningscondities. Ten tweede vertoont het stukje vuursteen geen sporen van bewerking door mensen. De verbranding kan zeer goed op natuurlijke wijze zijn ontstaan.

Ook het advies is opgenomen in de bijlagen. De gemeente conformeert zich aan het advies van Libau. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

CULTUURHISTORIE

Op 9 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Nota gemeentelijk erfgoedbeleid Veendam vastgesteld. In 1987 is de nota gemeentelijk monumentenbeleid uitgebracht, waarin de aanbeveling werd gedaan om in aanvulling op het beperkte aantal van elf rijksmonumenten ook op gemeentelijk niveau cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten te beschermen en te onderzoeken welke bouwwerken daarvoor in aanmerking zouden komen. Dit is nader uitgewerkt en geconcretiseerd in de gemeentelijke monumentenverordening. Vanaf 1994 is een begin gemaakt met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Gaandeweg heeft het monumentenbeleid in Veendam nader vorm gekregen, zonder dat daarvoor specifiek beleid is opgesteld. Deze erfgoednota voorziet in dit specifieke, integrale erfgoedbeleid.

NOTA GEMEENTELIJK
ERFGOEDBELEID VEENDAM

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie kent de gemeente de volgende verplichte taken:

- vergunningverlening;
- beschermende bestemmingsplannen;
- archeologie in bestemmingsplannen;
- cultuurhistorie in bestemmingsplannen.

In onderhavig bestemmingsplan komen de laatste drie taken aan bod. Dit wordt zichtbaar in zowel de regels als de verbeelding.

Het gemeentelijk erfgoed beleid bestaat uit meerdere elementen, die worden ondergebracht in de volgende indeling:

- algemeen beleid;
- beleid ten aanzien van rijksmonumenten;
- beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten;
- beleid ten aanzien van beschermde gezichten;
- beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorische waarden;
- herbestemmingsbeleid.

Op basis van deze indeling is een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd, die hieronder aan de orde komen.

Algemeen erfgoed beleid

- de gemeente blijft ernaar streven om de bebouwingsgeschiedenis van de gemeente en het bebouwingsbeeld van het verleden herkenbaar te houden voor huidige en toekomstige generaties;
- de gemeente streeft ernaar het erfgoedbeleid integraal in andere relevante beleidsterreinen als welstandbeleid en omgevingsbeleid te integreren;
- de gemeente neemt de wordingsgeschiedenis als uitgangspunt en inspiratie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- de gemeente laat binnen de wettelijke kaders de welstandstoetsing door een onafhankelijke commissie in stand voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwde gebieden;
- de gemeente zal een strategie ontwikkelen om met het rijke cultuurhistorische erfgoed (gecombineerd met diverse attractie en goede recreatieve voorzieningen) meer toeristen te trekken;
- de gemeente streeft naar het verzorgen van routes, informatiemateriaal voor eigenaren en publieksuitgaven op het gebied van het gebouwde erfgoed en de bebouwingsgeschiedenis en naar het plaatsen van informatieborden.

Beleid ten aanzien van rijksmonumenten

- de gemeente laat zich bij het uitvoeren van de wettelijke taak adviseren door een deskundige commissie en de adviezen van de commissie worden bij het verlenen van de omgevingsvergunningen betrokken;
- bij het beoordelen van vergunningaanvragen wordt in ieder geval gelet op:
 - de specifieke waarden van het monument;
 - de omgeving en de verschijningsvorm van het monument, in samenhang beschouwd;
 - de constructie, het materiaal, de afwerking en de details, gerelateerd aan de bouwperiode; en met als uitgangspunt dat het beoogde gebruik het monument moet respecteren en dat behoud voorkeur heeft boven vernieuwing.

Beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten

- de gemeentelijk monumentenlijst wordt in stand gehouden als aanvulling op het bestand aan rijksmonumenten;
- de subsidieregeling die voorziet in een tegemoetkoming aan eigenaren voor de hogere kosten die de instandhouding van gemeentelijke monumenten vergt, wordt in ieder geval op het bestaande peil per 2012 gehouden;

- de gemeentelijke monumentenlijst wordt aangevuld met karakteristieke voorbeelden van bouwkunst uit de periode 1910-1945 en van de Wederopbouwarchitectuur, zodra voldoende geldelijke ondersteuning voor instandhouding daarvan kan worden gewaarborgd;
- de gemeente laat zich over aanvragen adviseren door een deskundige commissie en de adviezen van de commissie worden bij het verlenen van de omgevingsvergunningen betrokken;
- bij het beoordelen van vergunningaanvragen wordt in ieder geval gelet op:
 - de specifieke waarden van het monument;
 - de omgeving en de verschijningsvorm van het monument, in samenhang beschouwd;
 - de constructie, het materiaal, de afwerking en de details, gerelateerd aan de bouwperiode; en met als uitgangspunt dat het beoogde gebruik het monument moet respecteren en dat behoud voorkeur heeft boven vernieuwing.

Beleid ten aanzien van beschermde gezichten

- de gemeente streeft ernaar de bescherming van de beschermde stadsgezichten 'Oosterdiep' en 'Tusschendiepen' in bestemmingsplannen actueel en inspirerend te houden; de erfgoedcommissie wordt uitgenodigd om zwakke plekken, verbeterpunten en aandachtspunten binnen de beschermde gezichten naar voren te brengen.

Archeologiebeleid en cultuurhistorische waarden

- de gemeente zal de Handreiking 'Erfgoed en Ruimte' en de gemeentelijk cultuurhistorische waardenkaart benutten bij het verankeren van cultuurhistorische en monumentale waarden in de bestemmingsplannen;
- De gemeente geeft de cultuurhistorie een plaats als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- De erfgoedcommissie zal als vaste vooroverlegpartner worden betrokken in de voorfase van nieuwe ruimtelijke plannen.

Beleid voor herbestemmingen

- de gemeente zal binnen de speelruimte van de regelgeving maximaal gebruikmaken van flexibiliteitsinstrumenten in ruimtelijke plannen om herbestemming te kunnen faciliteren, maar zal wel een minimale mate van zekerheid voor de omgeving waarborgen;
- het monumentveld moet liefst zo vroeg mogelijk, faciliterend betrokken worden bij de gedachtevorming over nieuwe functies voor vrijkomende monumenten, waarbij oog moet zijn voor het behoud van de monumentale waarden;

- waar mogelijk zal in herbestemmingsprocessen gebruik worden gemaakt van de beschikbare handreikingen van de RCE en initiatiefnemers voor herbestemmingen zal gewezen worden op het bestaan daarvan.

Waar mogelijk zijn de hiervoor beschreven beleidsregels in onderhavig plan geconcretiseerd.

Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar het voorgaande hoofdstuk, waarin uitgebreid aandacht is besteed aan de beschermde stadsgezichten, het landschap en de cultuurhistorie van het plangebied en haar omgeving. Daarnaast zijn op basis van de archeologische beleidskaart waardevolle cultuurhistorische elementen beschermd. Bij de update van de kaart is ook breder naar cultuurhistorische waarden gekeken. De resultaten van die inventarisatie moeten echter nog gewaardeerd worden.

5.9

Watertoets

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

BELEIDSKADER

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hierna kort besproken. Het beleid van de gemeente en het waterschap ten aanzien van het aspect water is tevens opgenomen in het hoofdstuk Beleid.

RIJKSBELEID

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk zijn, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut bij herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn onder andere:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het Convenant Duurzaam Bouwen.

PROVINCIAAL BELEID

Op 17 december 2008 is het gemeentelijk rioleringsplan voor de periode van 2009 tot en met 2013 vastgesteld.

Nieuwe riolering zal volgens een duurzaam concept worden ontworpen en aangelegd. De aanvoer van schoon water naar de zuiveringsinrichting zal zoveel mogelijk worden beperkt.

In deze planperiode worden resterende maatregelen in het kader van de basisinspanning en verbetering van rioolstelsels uitgevoerd.

Het afkoppelen van dak- en wegooppervlakken van het gemengde rioolstelsel zal aandachtspunt blijven.

GEMEENTELIJK
RIOLERINGSPLAN

De watertoets is uitgevoerd. Resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen. Bij de concrete uitwerking en inrichting van de plannen zal het waterschap nader geïnformeerd en betrokken worden.

RESULTATEN WATERTOETS

Hierna wordt ingegaan op de ontwikkelingslocaties Lloyds Terras en de Meertenslocatie.

LLOYDS TERRAS

Voor het Lloyds Terras is in 2009 een rapport opgesteld ten aanzien van de waterberging. Deze was gebaseerd op het toen voortliggende stedenbouwkundig plan waarin een fors verhard oppervlak zat (parkeerkelder).

Destijds was waterberging voorzien door middel van koffers in het terrein. De opgave bedroeg 440 m³. Ten eerste is het zeer aannemelijk dat het nu voortliggende plan minder verharding zal kennen. Daar in het huidige ontwerp van het Lloyds Terras het terrein niet meer wordt verhoogd is er maar beperkte mogelijkheid om koffers toe te passen.

De waterberging voor het Lloyds Terras wordt nu gezocht op het Lloydsplein. Het peil van het AG Wildervankkanaal bedraagt +55 cm. De rotonde (wegvak) Lloydsplein ligt op +1,80m. Het oppervlak van de binnenruimte bedraagt zeker 3.000 m².

Uit een eerste verkenning blijkt dat meer dan een kwart van de binnenruimte beschikbaar is voor waterberging. Een hoofdrioleringsleiding is de beperkende factor.

Met de beschikbare hoogte en de opgave van 440 m³ is het goed mogelijk om de waterberging te creëren in deze binnenruimte.

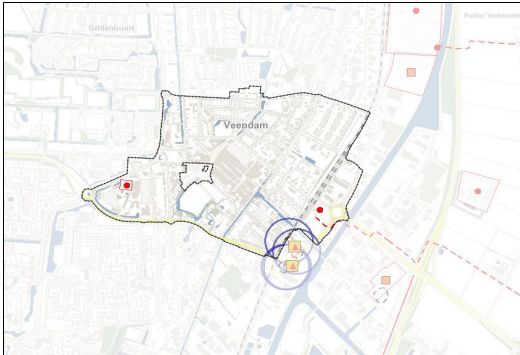
MEERTENSLOCATIE

Voor de Meertenslocatie is eveneens een watertoets uitgevoerd. Hieruit bleek dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets moet worden doorlopen. Vervolgens is door het waterschap een maatwerk advies opgesteld. De watertoets met maatwerkadvies is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

5.10

Externe veiligheid

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten (inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en/of leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd) aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart waarop mede het plangebied is weergegeven.



Uitsnede risicokaart

5.10.1

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden (gewijzigd 13-02-2009). Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

INLEIDING

Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de

(cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico geldt, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de beschikbare 'Hand-reiking verantwoordingsplicht Groepsrisico'.

ONDERZOEK In en nabij het plangebied zijn verscheidene risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de invloed tot over het plangebied reikt. Het betreft de volgende inrichtingen:

	Inrichting	Bevi	Bevoegd gezag	10 ⁻⁶ -contour plaatsgebonden risico	Invloedsgebied (groepsrisico)
1	Zwembad Tropiqua	Nee	Gemeente	N.v.t.	N.v.t.
2	GOS Veendam Loyds Park	Nee	Gemeente	N.v.t.	N.v.t.
3	Techno Trans (lpg-tankstation)	Ja	Gemeente	- 25 m vanuit het vulpunt en het ondergronds reservoir - 15 m vanuit de afleverzuil	150 m
4	Avia (lpg-tankstation)	ja	Gemeente	- 25 m vanuit het vulpunt en het ondergronds reservoir - 15 m vanuit de afleverzuil	150 m

Deze eerste twee genoemde inrichtingen liggen beide binnen het plangebied, maar vallen niet onder het Bevi. De inrichtingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour, maar een toetsingsafstand op grond van het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden minimale afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het gasontvangststation (GOS Veendam Loyds Terras) van de Gasunie geldt een afstand van 15 m tot kwetsbare objecten en een afstand van 4 m tot beperkt kwetsbare objecten. Verantwoording van het groepsrisico is niet van toepassing op deze inrichtingen.

Lpg-tankstation Techno Trans

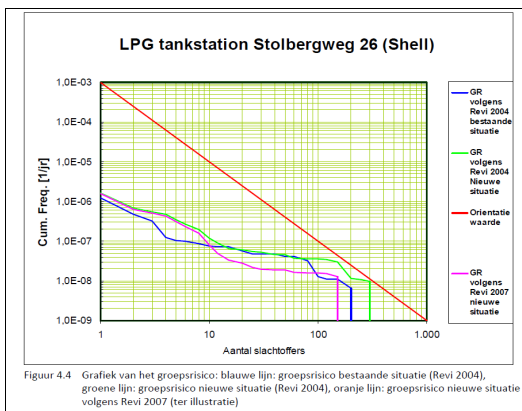
Ten oosten van het plangebied ligt, aan de Van Stolbergweg 26, lpg-tankstation Techno Trans. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10⁻⁶/jaar van deze risicovolle inrichting.

Wel ligt een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze inrichting. In juli 2011 is een groepsrisicoberekening uitgevoerd (Save, 12-07-2011) waarin de hoogte van het groepsrisico is berekend. Deze is berekend voor drie situaties:

1. huidige situatie, zonder hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2004);
2. toekomstige situatie, zonder hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2004);

- toekomstige situatie, met hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2007).

Uit de berekeningen volgt dat het groepsrisico in alle drie de situaties beneden de oriënterende waarde ligt (zie navolgende figuur).



Groepsrisico lpg-tankstation Techno Trans

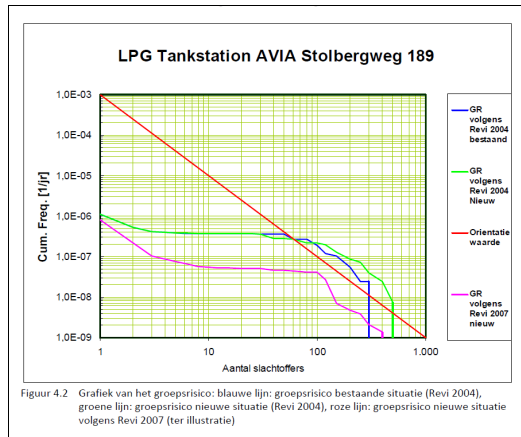
Lpg-tankstation Avia

Ook ligt aan de oostzijde van het plangebied lpg-tankstation Avia (aan de Van Stolbergweg 189). De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) van het ondergronds reservoir ligt voor een klein deel binnen onderhavig plangebied, op de spoorlijn.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze inrichting. In juli 2011 is een risicoberekening uitgevoerd (Save, 12-07-2011) waarin de hoogte van het groepsrisico is berekend. Deze is berekend voor drie situaties:

- huidige situatie, zonder hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2004);
- toekomstige situatie, zonder hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2004);
- toekomstige situatie, met hittewerende coating van de lpg-vrachtwagen (Revi 2007).

Uit de berekeningen volgt dat het groepsrisico alleen bij een berekening volgens Revi 2007 beneden de oriënterende waarde ligt (zie navolgende figuur).



Groepsrisico lpg-tankstation Avia

Noot:

Volgens de op dit moment geldende wet- en regelgeving mag er nog niet worden gerekend conform Revi 2007 waarbij al rekening is gehouden met de aanwezigheid van een hittewerende coating op de lpg-autogastankauto's.

Er zijn drie redenen om voor beide lpg-tankstations akkoord te gaan met berekening conform 'Revi 2007':

- in de brief van VROM van maart 2007 met als titel "Gewijzigde afstanden lpg-autogastankstations (voor bestaande situaties)" wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan, waarbij binnen 45 m vanaf het vulpunt van een lpg-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, de bestaande situatie positief te bestemmen, mits de afstanden tussen lpg-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 en tabel 2a (10^{-6} voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi, met andere woorden: men mag anticiperen op de aanwezigheid van de hittewerende coating.
- alle Nederlandse leveranciers van lpg-autogas rijden sinds eind 2010 met autogastankauto's met hittewerende coating;
- in het vaststellingsbesluit van 11 juli 2011 is de eis om in de Omgevingsvergunning onderdeel milieu de wijze van afleveren van lpg, niet overgenomen. Wel is in een voorafgaand collegebesluit de voorwaarde opgenomen dat lpg uitsluitend mag worden afgeleverd met een autogastankauto voorzien van een hittewerende coating.

Uit de inventarisatie van risicovolle inrichtingen blijkt dat in het plangebied geen Bevi-inrichtingen liggen. Wel ligt aan de oostzijde van het plangebied lpg-tankstation Avia waarvan één van de drie plaatsgebonden risicocontouren voor een zeer klein deel binnen onderhavig plangebied valt. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'; binnen deze bestemming zijn geen (beperkt-) kwetsbare objecten toegestaan. Om die reden is afgezien van een nadere regeling in het bestemmingsplan.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting plaatsvinden en de personendichtheid significant toeneemt, dient een toets aan het groepsrisico plaats te vinden. Vanwege het feit dat het groepsrisico geen vastgestelde norm is, maar slechts een oriënterende waarde, is het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) niet voorzien van een passende regeling.

Bij een verandering van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een risicobron geldt de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico. De verantwoordingsplicht is van toepassing op besluiten (onder meer vaststellen bestemmingsplan).

VERTALING NAAR HET
BESTEMMINGSPLAN

5.10.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2014 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

INLEIDING

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het Provinciaal Basisnet Groningen (Gedeputeerde Staten, 20 april 2010).

Deze regelgeving is van toepassing op alle provinciale wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De wegen die ook in het Basisnet zijn geregeld (rijks-, spoor- en waterwegen), behouden de regeling, zoals opgenomen in de landelijke basisnetten. Anders dan bij het landelijke Basisnet wordt bij wegen niet gesproken over een plasbrandaandachtsgebied, maar over een zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

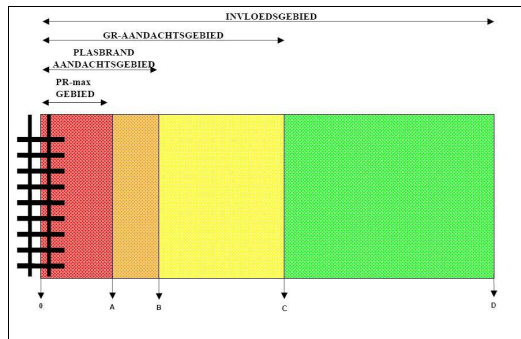
De bepalingen uit dit document zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid is óók van toepassing op wegen die door gemeenten en provincies zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Provinciale Staten kunnen bij verordening deze drie onderwerpen vaststellen (zie Basisnet provincie Groningen).

De hiernavolgende kaart geeft de gebieden langs wegen weer waarvoor, gezien de nieuwe wetgeving, voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.



Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone (PR-max gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf het midden van

de weg. Binnen de veiligheidszone is oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderingsgevallen worden opgericht.

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is een zone van 30 m bij een weg en een spoorlijn en 25-40 m bij een waterweg (gemeten vanaf de rand van de transportas). Conform het Provinciaal Basisnet Groningen worden geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zeldzame personen binnen deze zone toegestaan.

De gebieden waarin rekening moet worden gehouden met het groepsrisico (GR) strekken zich in principe uit tot 200 m aan weerszijden van de infrastructuur, dus gemeten vanaf de rand van de weg. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient een groepsrisicoberekening te worden gemaakt. In het provinciaal Basisnet is aangegeven in welke situaties een nadere verantwoording van het GR achterwege kan blijven. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal criteria (zie pagina 28 van het provinciaal Basisnet Groningen). Algemeen dient te worden opgemerkt dat het bevoegde gezag minstens eenmaal per tien jaar (normale bestemmingsplanprocedure) een nadere verantwoording van het GR maakt.

Het hiernavolgende onderzoek is toegespitst op de nieuwe wetgeving.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de N366. Tot aan de rotonde Geert Veenhuizenweg/Van Stolbergweg/Lloydsweg, dient conform het provinciaal Basisnet rekening te worden gehouden met het externe veiligheidsrisico door vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek blijkt dat een klein deel van het plangebied binnen de 200 m-zone van deze weg ligt. Voor deze weg is een risicoberekening uitgevoerd (5 juni 2013), waaruit blijkt dat het GR ruim onder de oriënterende waarde ligt. De gehele berekening is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Daarnaast wordt het oostelijk deel van het plangebied doorkruist door de spoorlijn Zuidbroek - Veendam. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats tot aan het op- en overslagbedrijf Groningen Railport, ten zuiden van deze inrichting niet meer.

Het plangebied ligt op circa 1,4 km ten zuiden van Groningen Railport, waardoor ter plaatse van het plangebied geen gevaarlijke stoffen over de spoorlijn worden vervoerd en daarmee geen beperkingen op het plangebied worden gelegd.

Ook bevindt zich nabij het plangebied het A.G. Wildervanckkanaal. In het definitief-ontwerp Basisnet Water (januari 2008) is het A. G. Wildervanckkanaal aangewezen als een Binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'. Dit is de categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat gelet op het geringe aantal transporten er geen 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico is en er geen groepsrisicoverantwoording nodig is vanwege nauwelijks merkbaar effecten van een ongeval. Ook is er geen plasbrandaandachtsgebied.

VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Wat betreft het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, is alleen het invloedsgebied van de N366 van toepassing op het plangebied. Ook voor wegen geldt dat het groepsrisico geen vastgestelde norm is, maar slechts een oriënterende waarde, waardoor het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) niet is voorzien van een passende regeling.

Bij een verandering van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een risicobron geldt de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico. De verantwoordingsplicht is van toepassing op besluiten (onder meer vaststellen bestemmingsplan).

In paragraaf 5.10.4 wordt nader in gegaan op de verantwoordingsplicht in het kader van dit bestemmingsplan.

5.10.3

Buisleidingen

INLEIDING

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waarvoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circularis van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (4 of 5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK

Uit de risicokaart blijkt dat in het oostelijk deel van het plangebied een aardgastransportleiding van de Gasunie ligt, leiding N-524-21. Deze leiding heeft een belemmeringenstrook van 4 m en het invloedsgebied (ten behoeve van het groepsrisico) bedraagt 80 m. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) die buiten de belemmeringenstrook ligt.

In het kader van het groepsrisico is voor deze leiding een risicoberekening uitgevoerd (11 september 2013). Hieruit blijkt dat het GR ruim onder de oriënterende waarde ligt. De gehele berekening is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen (vastgesteld op 12 oktober 2012) wordt opgemerkt dat in het plangebied geen reserveringsstroken voor nieuwe buisleidingen liggen.

VERTALING IN HET BE- STEMMINGSPLAN

Vanwege de beperkingen die de belemmeringenstrook legt op de gronden rond de aardgastransportleiding is deze weergegeven in de verbeelding en voorzien van een passende regeling.

Daarnaast dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de buisleiding invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht.

5.10.4

Verantwoording

Delen van het plangebied liggen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Op basis van wet- en regelgeving moet daarom per risicobron een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In de groepsrisicoverantwoording wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- hoogte groepsrisico;
- maatregelen beperking groepsrisico;
- rampenbestrijding (opkomsttijd, bereikbaarheid, bluswatervoorziening);
- zelfredzaamheid (zelfredzaam vermogen, ontvluchtingsmogelijkheden, alarmeringsmogelijkheden).

Personendichtheid

Het voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, maar biedt eveneens mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Gelet op de ligging van de risicobronnen, zal vooral de ontwikkeling van het Lloyd's Terras zorgen voor een grotere personendichtheid binnen het invloedsgebied van in dit geval de aardgastransportleiding. Voor dit nog te ontwikkelen gebied zijn aannames gedaan ten aanzien van de personendichtheid.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van de beide lpg-tankstations is ten behoeve van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen berekend en ligt beneden de oriënterende waarde. Op basis van wat het voortliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, zal het groepsrisico beneden de oriënterende waarde blijven.

Het groepsrisico als gevolg van de provinciale weg N366 ligt zowel in de huidige als in de geprojecteerde situatie beneden de oriënterende waarde.

In de huidige situatie is geen sprake van een groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleiding op het Lloyd's Terras. Op basis van de personendichtheid in de geprojecteerde situatie ligt het groepsrisico als gevolg van de leiding ruim beneden de oriënterende waarde.

Maatregelen beperken groepsrisico

- Het plan biedt veel ruimte voor de ontwikkeling van het Lloyd's Terras. Door het opnemen van een aandachtgebied van 70 m aan weerszijde van de hogedrukaardgastransportleiding met daaraan gekoppeld een afwijdingsbevoegdheid, heeft de gemeente sturing in de wijze waarop dit gebied nader wordt ontwikkeld. Middels een reguliere Wabo-procedure wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies te geven. Het aandachtsgebied van 70 m is voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - gasleiding'; voor deze aanduiding zijn in artikel 24.5 bouw- en gebruiksregels opgenomen, die er in voorzien dat objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen (zoals gezondheidszorg, be-

jaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen) slechts mogelijk zijn middels een afwijkingsbevoegdheid en na advies van de Veiligheidsregio.

- De gemeente Veendam is mede ontwikkelaar van het Lloyd's Terras en zal voor de concrete invulling van de ontwikkellocatie opnieuw met de partners, waaronder de hulpverleningsdienst, naar de omgevingsaspecten (zoals externe veiligheid) kijken.
- Aan weerszijden van de hogedruk aardgastransportleiding op het Lloyd's Terras is een strook vrijgehouden van 4 m waar binnen geen bebouwing mogelijk is. Daarnaast heeft de Regionale Brandweer Groningen geadviseerd om bij de nadere invulling van het Lloyd's Terras de hulpverleningsdienst nauw te betrekken in verband met oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de leiding en de functie-indeling in de gebouwen.

Advies Regionale brandweer Groningen

Dit advies heeft voornamelijk betrekking op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Rampenbestrijding

De bereikbaarheid van het plangebied is goed en er is, met uitzondering van de ontwikkellocatie Lloyd's Terras en nabij de N366, voldoende primair bluswater. Geadviseerd wordt om bij de ontwikkeling van het Lloyd's Terras adequate bluswatervoorzieningen te realiseren.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied kunnen worden gealarmeerd door het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) en NL-Alert. Er zijn voldoende mogelijkheden om loodrecht van de risicobronnen weg te vluchten en geadviseerd wordt om een dergelijke ontvluchting ook voor de ontwikkellocatie Lloyd's Terras te realiseren.

Het gehele advies van de brandweer is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot het nog te ontwikkelen gebied Lloyd's Terras het volgende: Dit nog te ontwikkelen gebied ligt in het invloedsgebied van de aardgastransportleiding en op grens van het invloedsgebied van de lpg-tankstations. Gelet hierop is in de van toepassing zijnde bestemming (Gemengd - 3), geen mogelijkheid opgenomen voor de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen (bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen).

Conclusie

Het groepsrisico als gevolg de risicobronnen in en nabij het plangebied is acceptabel, met dien verstande dat bij de ontwikkeling van het Lloyd's Terras er nauw overleg plaatsvindt tussen de gemeente en de hulpverleningsdienst. Dit in verband met de aanleg van bluswatervoorzieningen en vluchtwegen alsmede de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de hogedrukaardgastransport-

leiding. Voor het aandachtgebied op het Lloyd's Terras is, zoals eerder aangegeven, hierin voorzien door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid.

5.1.1

M.e.r.-beoordelingsplicht

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen van het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, Besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in de Provinciale Milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

5.1.1.1

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het centrumgebied, waarin bij recht geen ingrijpende ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden. De activiteit die in zeer beperkte mate mogelijk wordt gemaakt (detailhandel, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, lichte horeca en

wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa 10 km. Gelet op de soort activiteit (centrumgebied met de daarbij behorende functies) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de paragraaf Ecologie met bijbehorende onderzoeken.

De Provinciale Staten van Groningen hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

5.11.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om zeer beperkte ruimtelijke ingrepen in bestaand centrumgebied midden in de kern Veendam. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

5.11.3

Conclusie ten aanzien van MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Juridische vormgeving

6

6.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012(SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

6.2

Planvorm

Voor het plangebied is ervoor gekozen aan te sluiten bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Veendam en waar mogelijk bij het geldende bestemmingsplan Veendam Centrum.

6.3

Bestemmingen

In het bestemmingsplan worden meerdere typen regels onderscheiden; waaronder:

- Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels (zie hieronder);
- Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

De bestemmingsregels bestaan uit:

- Bedrijf - gasontvangstation;
- Centrum;
- Detailhandel;
- Gemengd - 1;
- Gemengd - 2;
- Gemengd - 3;
- Groen;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Verkeer;
- Verkeer - Railverkeer;
- Water;
- Woongebied;
- Leiding - Gas;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep;
- Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen.

De gegeven bestemming hangt samen met de dominerende functie in het desbetreffende gebied. Binnen de bestemmingen zijn in specifieke gevallen aanduidingen zoals detailhandel, horeca en kantoor opgenomen. Deze enigszins afwijkende aanduidingen hebben een ondergeschikte rol binnen het bestemmingsgebied.

6.4

Handhaving

Ten aanzien van het onderwerp handhaving is in de gemeente Veendam een Handhavingsnota opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop wordt toegezien op naleving van de binnen de gemeente geldende regels. Op basis van deze nota zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld op basis waarvan de handhaving in de praktijk wordt vormgegeven. Voor de inhoud van het beleid met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan wordt op deze plaats dan ook volstaan met een verwijzing naar deze nota.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen overeenkomsten gesloten worden tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Een exploitatieplan is op basis van het vorenstaande niet nodig.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak van 14 maart tot 25 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn is een drietal inspraakreacties binnengekomen. Deze komen hieronder aan de orde. De brieven zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Inspreker 1

Opmerking:

Inspreker herhaalt zijn verzoek uit 2011 om twee woningen mogelijk te maken op de 1^e en 2^e verdieping van Kerkstraat 76-78.

Reactie:

Het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheden voor wonen boven winkels te verruimen en verbindt dit aan een afwijkingsbevoegdheid. Na inwerkingtreding van dit nieuwe bestemmingsplan kan een eventueel verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan ingediend door de inspreker beoordeeld worden.

Advocaten- & Mediationpraktijk Klatter

Opmerking:

Inspreker verzoekt om de bestemmingen kantoor en wonen los van elkaar op het perceel Verlengde van Beresteijnstraat 9 te handhaven, zodat het pand als woonruimte, maar ook als (zelfstandig) kantoor gebruikt kan worden.

Reactie:

Het pand is in het voorontwerpplan net zo bestemd als in het vigerende plan. Hiermee blijven de gewenste mogelijkheden in stand.

Alders Makelaars

Opmerking:

Inspreker constateert een mogelijke fout bij de horecazonering rond de Parallelweg in bijlage 2. Hij pleit ervoor voor het pand Parallelweg 15A een invulling met horeca mogelijk te maken gelet op de nabijheid van openbaar vervoerknooppunt.

Reactie:

De aangegeven begrenzing in de bijlage is inderdaad niet correct, dit is aangepast. Bij deze aanpassing is de Parallelweg als logische begrenzing genomen. Binnen de zone is genoeg ruimte voor horeca zodat extra verruiming ongewenst is.

Opmerking:

Inspreker pleit voor het behoud van de bestemming 'Centrum' (dus inclusief detailhandel) in het gedeelte Bocht Oosterdiep tussen Kerkstraat en Juliana-park.

Reactie:

In het gemeentelijk beleid is dit een aanloopstraat, waarin (nieuwe) detailhandel ongewenst is. De opgenomen ruime bestemming biedt nog voldoende gebruiksmogelijkheden voor de betreffende panden.

Opmerking:

Inspreker pleit voor een groter bouwvlak voor Kerkstraat 33, met het oog op een waarschijnlijke herontwikkeling van deze locatie.

Reactie:

De herontwikkelmogelijkheden (tot aan de parkeerplaats) kunnen vergroot worden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 27. (zie ook hoofdstuk 4 van de Toelichting). Indien voor deze locatie een goed herontwikkelingsplan wordt voorgelegd, zal de gemeente hier gebruik van maken.

Opmerking:

Inspreker vindt het jammer dat naast de horecazonering nog een specifieke aanduiding van horecapanden gehanteerd wordt.

Reactie:

De regeling in het bestemmingsplan is aangepast. De bestaande horecapanden in de bestemmingen Woongebied, Verkeer - Railverkeer en Maatschappelijk die de gemeente niet wil 'wegbestemmen' zijn als zodanig aangeduid.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om in specifieke gebieden en in specifieke bestemmingen (Centrum, Gemengd 1, 2 en 3) bepaalde horecatypen toe te staan. Dit betreft ook panden die nu nog geen horecafunctie hebben. Voor nieuwe horecavestingen binnen de bestemming Woongebied is een afwijking opgenomen.

7.2.2

Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar verschillende overlegpartners gestuurd. De volgende overlegpartners, dan wel instanties hebben een reactie op het plan gegeven:

- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Provincie Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's.

De reacties zijn opgenomen in de bijlagen.

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, brief van 22-04-2013

Algemeen: de reactie heeft betrekking op het deelgebied Lloyds Terras.

Opmerking:

Verzocht wordt om geen bouwblokken te projecteren op aanwezige belemmeringenstroken vanwege de hogedrukaardgasleiding. Tevens wordt gesteld dat de leidingen van en naar het gasontvangstation niet juist op de verbeelding staan aangegeven en wordt verzocht om dit te corrigeren.

Reactie:

De verbeelding is op dit onderdeel aangepast. In de regels is hieromtrent een passende regeling opgenomen

Opmerking:

Verzocht wordt om de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' voor het gasontvangstation te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation', om hiermee over een passende regeling voor dit station te kunnen beschikken. Ook wordt verzocht om hierbinnen de juiste milieucategorie (3.1) mogelijk te maken. Tevens wordt verzocht om rondom het station een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' als een belemmeringenstrook van 4 m op te nemen (samenvalend met de minimale veiligheidsafstand op grond van het Activiteitenbesluit) en om de veiligheidszone rond het gasontvangstation niet als cirkel weer te geven.

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt voorzien van de bestemming Bedrijf - Gasontvangststation met bijbehorende bepalingen. Rondom het gasontvangststation is een dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen. De veiligheidszone (cirkel) is eveneens aangepast. Overigens zijn er op grond van het voorontwerp al geen bouw mogelijkheden ter plaatse van de (aangepaste) zone en de belemmeringenstrook.

Opmerking:

Verzocht wordt om in de regels voor het gasontvangststation het plaatsen van perceel- en terreinafscheidingen tot 3,5 m mogelijk te maken en de bouwhoogte van gebouwen te verhogen tot maximaal 5 m (met het oog op toekomstplannen).

Reactie:

De regels zijn op dit onderdeel aangepast.

Opmerking:

Gevraagd wordt naar een nadere uitleg van de verhouding tussen artikel 9.6, sub b (afwijkingsbevoegdheid) en artikel 9.5.

Reactie:

Allereerst is aangegeven welk specifiek gebruik (niet) mogelijk is, vervolgens wordt middels een afwijking mogelijkheden geschapen om in specifieke gevallen hiervan af te wijken. Dit is een gebruikelijke regeling.

Opmerking:

Verzocht wordt om artikel 18 van de planregels aan te passen ten behoeve van de veiligheid en de bedrijfszekerheid van het transport, in die zin dat:

- er geen specificatie voor de leiding wordt opgenomen (om latere wijzigingen mogelijk te kunnen maken);
- de dieptebeperking voor bepaalde werkzaamheden wordt geschrapt, zodat deze altijd vergunningplichtig zijn;
- ook het rooien van diepwortelende beplanting vergunningplichtig wordt;
- onder de uitzonderingen ook begrepen worden werken en/of werkzaamheden die reeds vergund zijn of zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

Reactie:

Deze opmerkingen zijn in de regels verwerkt.

Opmerking:

Verzocht wordt om in de Toelichting de term "gasreducerstation" te vervangen door de term "gasontvangststation".

Reactie:

Dit is in het ontwerp overgenomen.

2. Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen, brief van 23-04-2013

Algemeen: bij de beoordeling is de aangepaste POV (per 1 juni 2013 in werking) gehanteerd.

Opmerking:

Woningbouw: het voorontwerp kent in meerdere artikelen de mogelijkheid om woningen toe te voegen. De provincie verzoekt in het algemeen om al deze mogelijkheden (zowel bij recht als via wijzigingsbevoegdheid):

- per gebiedje en/of categorie nader te kwantificeren en te maximeren in een overzicht in de toelichting;
- in de toelichting nader te verantwoorden, mede in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken;
- op de verbeelding en in de regels aan maximale woningaantallen te verbinden.

Reactie:

Aan de toelichting is een kaartje toegevoegd inclusief de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast is ook een motivatie van deze aantallen woningen opgenomen. Hierbij zij opgemerkt dat het algemeen maximum van 133 toe te voegen woningen passend is binnen de gemaakte afspraken. Bij recht mogen 37 woningen worden gebouwd. Tot slot wordt meer ruimte voor flexibiliteit gecreëerd door op een tweetal plekken nieuwbouw niet bij recht, maar pas na afwijking/wijziging mogelijk te maken. Dit wordt in de regels en op de verbeelding verwerkt.

Opmerking:

In artikel 17 (Woongebied) is het maximum aantal woningen in appartementengebouwen niet vastgelegd. Verzocht wordt om dat alsnog te doen en om de aantallen in de toelichting te verantwoorden.

Reactie:

Het is niet de bedoeling om uitbreiding van het aantal woningen in appartementengebouwen mogelijk te maken (behoudens uitdrukkelijk aangegeven nieuwbouwlocaties). De regeling wordt derhalve verduidelijkt. Voor de verantwoording wordt tevens verwezen naar de voorgaande reactie.

Opmerking:

De provincie verzoekt niet meer te verwijzen naar de tabel nieuwbouwuimte uit POV, de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11 te koppelen aan een algemene maximale bepaling met inachtneming van de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid. Daarnaast verzoekt ze de verwijzing in artikel 27.1 naar Gemengd - 2 waarin geen woningen zijn opgenomen [bedoeld was Gemengd - 3], 27.4 en wijzigingsgebied 3 (Kerkplein): concreet bestemming aangeven (Centrum, maar geen woningen) aan te passen.

Reactie:

De in artikel 11 (Kantoor) opgenomen wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. In de regels van het bestemmingsplan wordt voor de desbetreffende bestemmingen aangegeven dat bij afwijking of wijziging maximaal 96 woningen zijn toegestaan, dan wel meer dan 96 indien dit passend is in het regionale woningbouwbeleid. Bij recht worden alle nieuwbouwmogelijkheden ook tot specifieke aantallen gemaximeerd (totaal 37). Dit is vervolgens ook in de toelichting verduidelijkt in hoofdstuk 4.

Opmerking:

Verzocht wordt om overeenkomstig artikel 4.14 van de provinciale omgevingsverordening in de regels bij de bestemmingen Centrum, Kantoor en Maatschappelijk uitdrukkelijk het oprichten van reclamemasten hoger dan 6 meter uit te sluiten.

Reactie:

Bij de artikelen 5.4, onder b, 11.4, onder b, en 12.4, onder b, zal worden opgenomen dat de afwijkingsbevoegdheid voor reclamemasten beperkt blijft tot een hoogte van 6 m.

Opmerking:

Verzocht wordt om bij de geschetste ontwikkelingen in hoofdstuk 4 van de Toelichting een kaart op te nemen waarop is aangegeven op welke locaties deze ontwikkelingen betrekking hebben. Verder wordt voorgesteld om alleen ontwikkelingen binnen het plangebied te beschrijven.

Reactie:

De gevraagde kaart wordt opgenomen in hoofdstuk 4 van de Toelichting. De beschreven nieuwe ontwikkelingen hebben allemaal betrekking op het plangebied.

Opmerking:

In het plan is een deel van het gezoneerde industrieterrein opgenomen met de bestemming Bedrijf. Hiervan moet expliciet worden benoemd welke percelen deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Verder wordt gevraagd of het de bedoeling is om dit deel van het bedrijventerrein te dezoneren.

Reactie:

Dit deel van het industrieterrein is uit dit bestemmingsplan verwijderd en wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan voor de bedrijventerrein.

**3. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD
Veendam, brief van 14-05-2013**

Opmerking:

Verzocht wordt om de term "district" in paragraaf 2.5 van de Toelichting te vervangen door "watersysteem".

Reactie:

Dit is in het ontwerp aangepast.

7.2.3

Ontwikkeling Havenstraat

Voor de percelen Havenstraat 3-5 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 20 woningen. Dit ter vervanging van twee leegstaande kantoorpanden. Door de ontwikkelaar van het woningbouwproject is op 12 februari 2014 een informatieavond belegd voor omwonenden. Tijdens deze avond zijn de plannen aan de hand van een korte presentatie toegelicht door de architect.

Er waren circa 15 buurtbewoners aanwezig en de plannen zijn goed ontvangen. Op 10 februari 2014 is er door gemeente en ontwikkelaar gesproken met de eigenaar/ontwikkelaar van de gronden aan de zuidzijde, in het Stationspark. Ook deze was positief over de getoonde plannen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43990.pdf

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : Kerkstraat 9 B te Veendam
Veilingdatum : 10 april 2019
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten
Opdrachtgever : eigenaar registergoed

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 4 Belastingen en kosten
 - Artikel 5 Inzetpremie
 - Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen
 - Artikel 7 Bieden voor een ander
 - Artikel 8 Gunnen, beraad, niet gunning en afgelasting
 - Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting
 - Artikel 10 Omschrijving van de leveringsverplichting
 - Artikel 11 Levering
 - Artikel 12 Risico, schade en verzekering
 - Artikel 13 Aflevering
 - Artikel 14 Niet nakoming
 - Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper
 - Artikel 16 Kernbedingen
 - Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder

Artikel 18 Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - ◆ **Aflevering:**
de inbezitting van het Registergoed aan de Koper;
 - ◆ **Akte:**
dit proces-verbaal van vaststelling;
 - ◆ **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - ◆ **AVVV 2018:**
de Algemene VeilingVoorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, zoals vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.G.A. Kuhlmann, notaris te Borne, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 72327 nummer 52;
 - ◆ **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - ◆ **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk VII. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVV 2018 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
 - ◆ **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan de Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);

◆ **Notariële Verklaring van Betaling:**

de notariële akte waarin ofwel door de Notaris wordt verklaard dat de Koopsom en al het overig door de Koper ter zake van de Veiling verschuldigde, is ontvangen ofwel door de Verkoper kwijting wordt verleend voor de betaling van de Koopsom en al het overig door de Koper verschuldigde;

◆ **Notaris:**

mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

degene(n) die het Registergoed verkoopt;

◆ **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het hypotheekrecht geldende regels;

◆ **Verkoop:**

de openbare verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling;

◆ **Verkoper:**

De Rechthebbende in opdracht van wie de Verkoop van het Registergoed plaatsvindt;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde

website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op 10 april 2019 vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 11 maart 2019 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVV 2018; en
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVV 2018 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVV 2018 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl, zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVV 2018 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.

2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVV 2018, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVV 2018.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het registergoed luidt als volgt:
het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan de Kerkstraat te Veendam, kadastraal bekend **gemeente Veendam, sectie D nummer 5291**, ter grootte van twee are en vijftien centiare (2 a 15 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (winkelbehuizing en met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9641 AL Veendam, Kerkstraat 9B.
De in artikel 1 lid 1 AVVV 2018 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Het Registergoed wordt leeg en ontruimd, vrij van huur of gebruik geleverd.
- 2.2 Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de feitelijke en juridische eigenschappen die nodig zijn voor het door Koper beoogde gebruik.

Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen

- 3.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 3.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. voormelde akte van inbreng (register Hypotheken 4 deel 4153 nummer 82, reeks Groningen), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*"In een vroegere titel van aankomst van voorschreven onroerend goed sub 1, zijnde een transportakte op tien april negentienhonderd negen en twintig verleden voor notaris J.L. van Noord, destijds te Nieuwolda, overgeschreven ten hypotheekkantore te Winschoten op drie en twintig april daarna, in deel 834, nummer 3 staat het navolgende vermeld:
De thans bestaande gang gelegen ten westen van de bij deze verkochte behuizing is mandelig met den eigenaar van het ten westen gelegen perceel (thans kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie D, nummer 2787) en welke gang een breedte zal moeten houden van tenminste een meter.*

De koper is verplicht de zich op het verkochte bevindende zinkput met de daarbij behorende leidingen in goeden staat te doen onderhouden, welke zinkput zowel door hem als door den eigenaar van het voormelde ten westen gelegen perceel mag worden gebruikt."

(einde citaat);

- b. voormelde openbare registers waarin geen aantekeningen staan vermeld met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

- 3.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 3.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 3.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen zoals die blijken uit de feitelijke situatie van het Registergoed, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan.
- 3.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 3.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 3.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 3.1 tot en met 3.7:
 - 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 - 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 4 Belastingen en kosten

- 4.1 Voor rekening van Koper komen alle veilingkosten conform het te tijde van de veiling gepubliceerde overzicht. De kosten en in deze akte genoemde belastingen en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarenboven verschuldigd. Voorafgaand aan de veiling zal door de notaris een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de totale kosten worden gegeven.
- 4.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper. Voor zover het Registergoed kwalificeert als woonruimte in de zin van artikel 14 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer is over het aan dat deel toe te rekenen deel van de koopsom twee procent (2%) overdrachtsbelasting verschuldigd. Over het overige deel is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 4.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswegen geen omzetbelasting verschuldigd.
- 4.4 De zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed zoals het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de rioolrechten en de waterschapslasten komen vanaf de datum van Levering van het Registergoed voor rekening van Koper en zullen, voor zover betrekking hebbend op het lopende jaar, bij de levering middels de nota van afrekening van de Notaris worden verrekend.

Artikel 5 Inzetpremie

- 5.1 De inzetpremie komt voor rekening van de Koper. Als de Inzetter ook de Koper is, vervalt de verplichting tot voldoening van de inzetpremie. Als de Verkoper besluit niet tot Gunning over te gaan, is er geen inzetpremie verschuldigd.

Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen.

- 6.1 In afwijking van artikel 10 lid 1 onder c. AVVV 2018 dient de Koper uiterlijk vier (4) weken na de Gunning aan zijn betalingsverplichtingen te hebben voldaan.
- 6.2 De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:
- de ingevolge de Levering verschuldigde overdrachtsbelasting en de voor rekening van de Koper komende kosten als bedoeld in Artikel 4;
 - rente, boete en schadevergoeding;
 - de Koopsom.

Artikel 7 Bieden voor een ander

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 7.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 7.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.
- 7.3 De in Artikel 7.2 bedoelde verklaring dient uiterlijk veertien dagen na de Veiling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris.
- 7.4 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 7.2 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in Artikel 14 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening

nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt.

- 7.5 Het bepaalde in Artikel 7.4 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

Artikel 8 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting.

In afwijking van artikel 8 AVVV 2018 geldt:

- 8.1 De Koopovereenkomst komt tot stand door de Gunning.
- 8.2 Na de dag van de Veiling vangt de termijn van beraad aan. Gedurende de termijn van beraad heeft de Verkoper het recht te gunnen, niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt zes (6) werkdagen na de dag van de Veiling of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund. De Verkoper heeft het recht om te gunnen aan een andere Bieder dan de hoogste Bieder.
- 8.3 Van de Gunning dient te blijken uit een notariële akte, die de Notaris na de Gunning zal verlijden.
- 8.4 Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
- 8.5 De Verkoper kan de Veiling, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen afgelasten.

Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 11 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 9.1 De Koper is gehouden al het verschuldigde tijdig te storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 9.2 Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom op grond van de laatste volzin van artikel 12 lid 3 van de AVVV 2018.
- 9.3 Zodra de Koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële Verklaring van Betaling.

Artikel 10 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 10.1 De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
- 10.2 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Registergoed niet juist is, kan de Koper noch de Verkoper daaraan enig recht ontfen.

Artikel 11 Levering

- 11.1 Zodra de aan de Gunning verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
- 11.2 De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving van de daartoe bestemde akten in de openbare registers voor registergoederen. Zonder de Notariële Verklaring van Betaling zijn de door de Notaris ter zake van de Veiling verleenden akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
- 11.4 Na de Levering kan ontbinding van de Koopovereenkomst niet meer gevorderd worden.
- 11.5 De Verkoper zal assistentie verlenen bij de doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheek en/of beslagen.
- 11.6 De Levering van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats door bezitsverschaffing.
- 11.7 Verkoper draagt, voor zover zij daartoe rechtens in staat is en zonder dat zij Koper garandeert rechthebbende te zijn, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen de bouw(e)r(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Registergoed of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de eventuele rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Registergoed bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten ten opzichte van de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan bedoelde personen.

Onder de in dit lid begrepen rechten vallen eveneens de (voorwaardelijke) rechten uit de gemeentelijke subsidieregeling zoals blijkt uit de Objectinformatie.

Artikel 12 Risico, schade en verzekering

- 12.1 Het Registergoed zijn voor risico van de Koper vanaf het moment van de Levering.
- 12.2 Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van Levering voor het Registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar, alles behoudens het overig bepaalde in de Akte.
- 12.3 Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan binnen acht en veertig (48) uur nadat het onheil hem bekend geworden is, in kennis te

stellen en is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/het tenietgaan voor Koper – gezien de beoogde bestemming van het Registergoed – nadeel oplevert, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór Leverdatum:

- a. Koper niettemin uitvoering van de koop verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal leveren: het Registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom – alle rechten, welke Verkoper terzake van de schade uit hoofde van verzekering en/of andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
- b. Verkoper verklaart de schade vóór de Leverdatum dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren is voltooid, heeft Koper alsnog het recht de koop te ontbinden.

Ingeval Koper kiest voor het bepaalde sub a. en Verkoper voor het bepaalde sub b., zal de keuze van Koper bepalend zijn.

- 12.4 Verkoper garandeert dat de tot het Registergoed behorende opstallen op uitgebreide en gebruikelijke condities naar herbouwwaarde zijn verzekerd en tot de feitelijke levering daarvan verzekerd zullen blijven en dat hij ter zake van de verzekering periodiek verschuldigde premies steeds tijdig zal voldoen. Op eerste verzoek van Koper zal hem een kopie van de polis en de premiekwitanties worden overhandigd.

Artikel 13 Aflevering

- 13.1 Aflevering van het Registergoed en eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats onverwijld nadat de Koper de Koopsom en alle overige ter zake van de Veiling door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan in de staat en toestand waarop het zich alsdan blijkt te bevindt, 'as is, where is'.
- 13.2 De Verkoper zal de Koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het Registergoed voor de Aflevering te bezichtigen. Indien bezichtiging niet mogelijk is, heeft de Koper deswege geen aanspraak op de Verkoper.
- 13.3 Het Registergoed en de eventueel meeverkochte roerende zaken worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin zij zich op het moment van Aflevering blijken te bevinden.

Artikel 14 Niet nakoming

- 14.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van een verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige

- partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 14.2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. nakoming van de Koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de Koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€ 1.000,-); of
 - b. de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom te vorderen.
- Een ingebrekestelling is niet vereist indien de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting.
- 14.3 In geval van niet-nakoming door de Verkoper, waarvoor de Verkoper, ondanks het bepaalde in de Algemene Veilingvoorwaarden, aansprakelijk is, heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
- 14.4 Indien de Verkoper, na de Koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot hervelling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopsom van de oorspronkelijke Veiling en die van de hervelling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de hervelling de Koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
- 14.5 In alle andere gevallen dan verkoop in hervelling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen die benoemd worden door de kantonrechter, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.

- 14.6 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper

- 15.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 15.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 15.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 16 Kernbedingen

- 16.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 13 en 15 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 16.2 De in Artikel 16.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

- 16.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopsom en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 17.2 Het bepaalde in Artikel 17.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 7; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 7.
- 17.3 Op de in de Artikelen 17.1 en 17.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Woonplaatskeuze

- 18.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 18.2 Eenieder die een Bod op het Registergoed heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 18.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan Trip advocaten & notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997914;
 - telefax: 050 - 5997922;
 - e-mail: f.roelink@triplaw.nl.

- ◆ - ◆ - ◆ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43990_Schatting veilingkosten_1.pdf

TRIP • ADVOCATEN & NOTARISSEN

51900365

Kerkstraat 9B te Veendam (vrijwillige veiling)

Kostenschatting

Bedragen belast

Honorarium	€	2.500,00
Kosten opvragen informatie bij het handelsregister	€	15,00
Kosten opvragen informatie bij het Kadaster	€	120,00
Factuur Veilingorganisatie	€	1.800,00
Factuur openbareverkoop.nl	€	350,00
Factuur makelaar ivm bezichtiging	€ pm	
Zuiverings/Royementskosten	€	150,00
Totaal belaste verschotten	€	4.935,00
btw 21%	€	1.036,35
Totaal	€	5.971,35

Bedragen onbelast

Inschrijving kadaster	€	137,50
Inschrijving zuiveringsverklaring	€	23,00
Totaal onbelaste verschotten		160,50

Totaal inclusief btw	6.131,85
-----------------------------	-----------------

Deze bedragen zijn exclusief:

* Inzetpremie (voor rekening koper, zie veilingvoorwaarden)

* Overdrachtsbelasting (deels 2% en deels 6%) over koopprijs + een deel van de veilingkosten