

Ruimtelijke onderbouwing

Logiescomplex Graanfabriek Hoogeveen

Dr. Anton Philipsstraat 10
Gemeente Hoogeveen



RUIMTEMEESTERS
een heldere kijk op de leefomgeving

Ruimtemeesters Advies B.V.
's-Hertogenbosch, 10 oktober 2024
In opdracht van **SVZ Advies**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	1
1.4 Leeswijzer	2
2. Planvoornemen	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Toekomstige situatie	3
3. Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4. Omgevingskader	9
4.1 Milieueffectrapportage	9
4.2 Geluid	10
4.3 Geur.....	11
4.4 Ecologie	12
4.5 Water.....	12
4.6 Luchtkwaliteit	13
4.7 Bodem	14
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.9 Archeologie	17
4.10 Cultuurhistorie.....	17
4.11 Externe veiligheid	17
4.12 Verkeer en parkeren.....	19
4.13 Kabels en leidingen.....	20
5. Omgevingsdialoog.....	21
6. Uitvoerbaarheid.....	22
6.1 Economisch	22
6.2 Maatschappelijk	22



Bijlagen:

1. Woon-effectrapportage
2. Aanmeldnotitie m.e.r.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai
5. Quicksan Wet natuurbescherming
6. Rapportage AERIUS-berekening
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Voorlopige bevindingen nader grondwateronderzoek
9. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
10. Onderzoek externe veiligheid
- 11a. Watertoets resultaat check
- 11b. Watertoets 2023 normale procedure
12. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
13. Reactienota vooroverleg

NB. In de verschillende bijlagen die ten grondslag liggen aan deze onderbouwing worden ter verwijzing naar dit initiatief de termen 'appartementencomplex' en 'appartementen' gebruikt. Belangrijk om te vermelden is dat hiermee geen woningen worden bedoeld, maar logieseenheden bestemd voor short-stay verblijf.



1. Inleiding

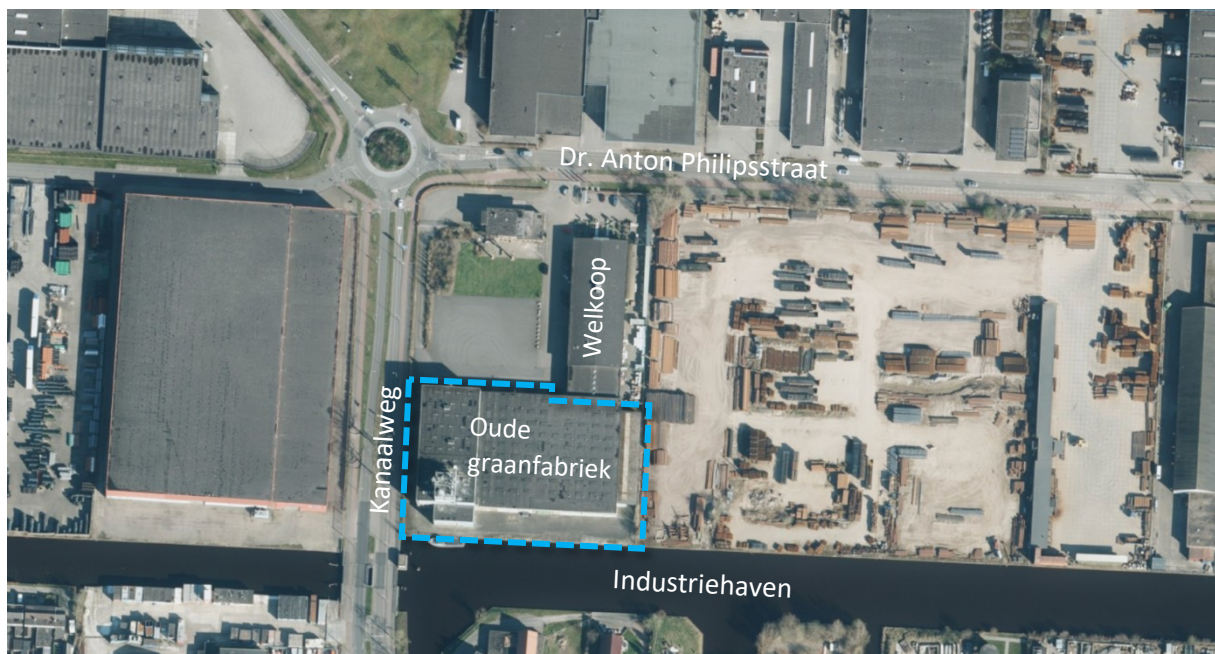
1.1 Aanleiding

Op het zuidelijke deel van het perceel aan de Dr. Anton Philipsstraat 10 te Hogeveen bevindt zich een voormalige graanfabriek. Het voornemen bestaat om dit gebouw volledig te slopen en hier een short-stay logiescomplex, bestaande uit 162 logieseenheden met in totaal maximaal 420 bedden, te realiseren. Met dit plan wordt voorzien in de grote vraag naar short-stay huisvesting binnen de gemeente zoals onder andere benoemd in het 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' van gemeente Hogeveen. Om dit plan mogelijk te maken is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van industrieterrein 'De Wieken' in het noorden van Hogeveen. De omgeving wordt dan ook grotendeels gekenmerkt door bedrijfslocaties. Het perceel grenst in het zuiden aan de Hogeveense Vaart. Op wat grotere afstand ten zuiden van de locatie bevindt zich de woonwijk Oranjebuurt en het Bentinckspark. Het centrum van Hogeveen ligt op circa 750 meter ten zuidwesten van de locatie en op circa 1,8 kilometer ten westen van de locatie bevindt zich de A28.

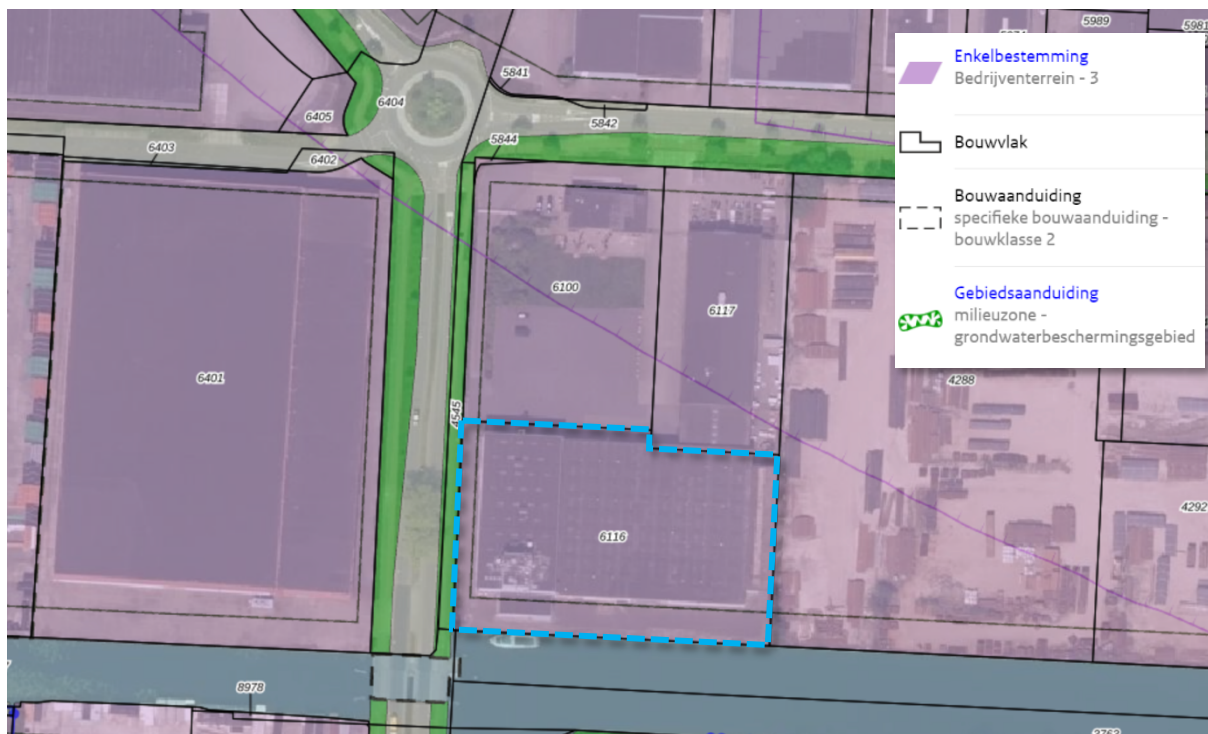
Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Hogeveen, sectie B, nummer 6116 met een totale oppervlakte van 6.768 m². Onderstaande afbeelding toont de ligging van de locatie.



Liggend plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein De Wieken 2010' (vastgesteld op 5 november 2014) kent deze locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 3' met een bouwvlak. Daarnaast kent de locatie de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwklasse 2'. Ten noorden van het perceel ligt de aanduiding 'luchtvaartzone – beperkingengebied – geluid'. Deze is hiermee niet gelegen op het perceel van de huidige graanfabriek, dan wel het beoogde logiescomplex. Onderstaande afbeelding toont het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het beoogde bouwplan past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de hoogte van het gebouw. De bouwhoogte van het beoogde hoofdgebouw bedraagt op het hoogste punt 20 meter en overschrijdt daarmee de toegestane bouwhoogte van 15 meter. Ook is het gebruik van een hoofdgebouw op deze locatie als short-stay logiescomplex niet toegestaan op basis van de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Dit plan is zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid. 1, sub a onder 3 Wabo) van het bestemmingsplan afgeweken. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

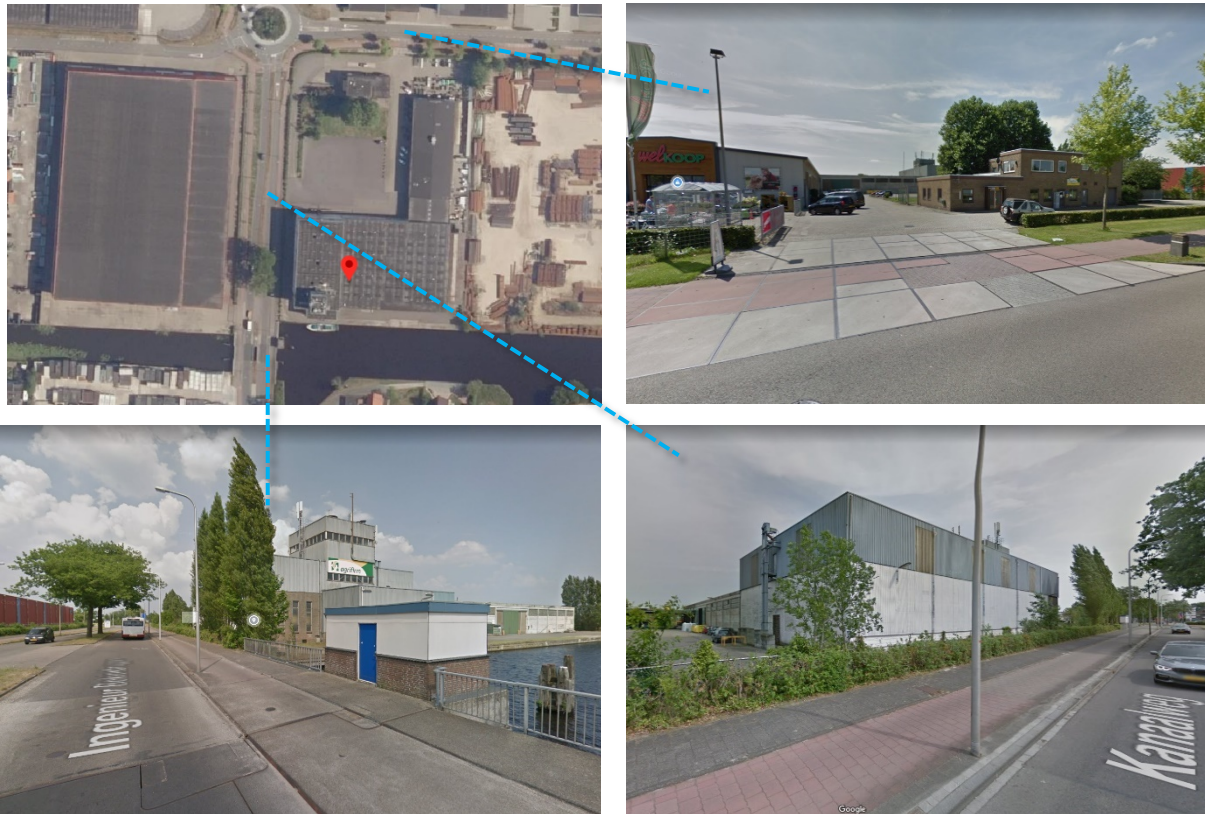
1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsdialog en hoofdstuk 6 tot slot op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is de locatie volledig verhard en grotendeels bebouwd met verouderde bebouwing van de voormalige graanfabriek op deze locatie. Ten noorden van het perceel bevindt zich de Welkoop en het kantoorpand van SVZ. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Kanaalweg, aan de zuidzijde door de Hoogeveense Vaart en aan de oostzijde door Buig Centrale Steenberg. Het perceel wordt in de huidige situatie in het noorden ontsloten op de Dr. Anton Philipsstraat.



Huidige situatie. Bron: Google Maps

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de voormalige graanfabriek te slopen en hier een nieuw short-stay logiescomplex te realiseren, bestaande uit 162 logieseenheden en ondersteunende voorzieningen zoals een kantoorruimte en een fitness. Short-stay betekent in het kader van voorliggende ontwikkeling een verblijfsduur van maximaal zes maanden. Op deze locatie kunnen maximaal 420 personen worden gehuisvest. Het complex bestaat uit verschillende soorten eenheden; variërend van twee-persoonseenheden waarbij twee mensen samen op een kamer slapen tot zes-persoonseenheden waarbij eenieder een eigen afgesloten slaapkamer heeft. Conform de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen) en de Wet goed verhuurderschap heeft iedereen of ieder stel een eigen slaapkamer.

Uit de SNF norm volgt voor logies een norm van 10 m² GBO (gebruiksoppervlak) per persoon. Daarbij gaat het om het totaal aan bruikbaar/toegankelijk GBO onder hetzelfde dak. Voor dit complex bedraagt het totale GBO (inclusief o.a. fitness en wasruimten, exclusief kantoorruimte) 6.164 m². Voor 420 personen leidt dit tot een GBO van $(6.164/420) = 14,7$ m² per persoon. Hiermee wordt aan de norm voldaan. Een nadere onderbouwing van deze oppervlakten is te vinden in de tekeningen VO-510 t/m VO-515 zoals opgenomen bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Dit initiatief biedt kwalitatieve, humane huisvesting op een geconcentreerde nieuwe locatie. De omvang van het initiatief en concentratie op één locatie maakt sociale controle mogelijk, vergroot de



beheersbaarheid en biedt voldoende schaal voor de realisatie van voorzieningen die de verblijfskwaliteit verhogen, bijvoorbeeld sportvoorzieningen. Verder maakt het realiseren van een nieuwe huisvestingslocatie in plaats van huisvesting binnen bestaande woningen dat niet ingeteerd wordt op de woningvoorraad binnen Hoogeveen en toch op kwalitatieve wijze wordt voorzien in de grote vraag naar short-stay verblijfsmogelijkheden binnen de gemeente.

Het plan omvat 105 autoparkeerplaatsen en wordt via een nieuwe ontsluiting aan de westzijde van het perceel aangesloten op de Kanaalweg. Ook worden 200 overdekte fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De kade wordt groen aangekleed. Hiertoe wordt de bodem niet geroerd, dit om het aantasten van de bestaande kadeankers te voorkomen. Een strook van 3 meter parallel aan de kade wordt vrijgehouden voor onderhoud aan het kanaal. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie en een situatietekening van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie

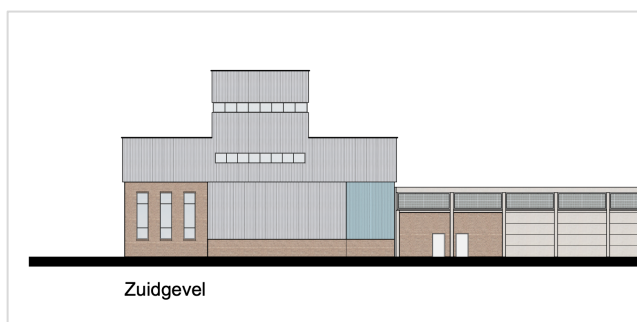


Situatie beoogd

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De huidige graanfabriek wordt gesloopt en getransformeerd tot een logiesgebouw. Op het perceel zijn geen welstandscriteria van toepassing. Om dit plan goed aan te laten sluiten op de omgeving wordt in de volumeopbouw aangesloten op de industriële uitstraling. Het grootste en hoogste volume is aan de Kanaalweg gesitueerd. Dit gebouw krijgt de uitstraling van een pakhuis en begeleidt de Kanaalweg. De bebouwing langs het kanaal wordt lager. Hier versterkt de pakhuisvormige bebouwing de sfeer van de kade langs het kanaal.

Het centrale deel van de bebouwing parallel aan de Kanaalweg overschrijdt de maximale bouwhoogte van 15 meter met enkele meters tot maximaal 20 meter. De rest van de bebouwing blijft ruim onder de maximale bouwhoogte van 15 meter. Hiermee wordt aangesloten op de huidige verschijningsvorm van de bebouwing op deze locatie waarbij het hoogste deel van de bebouwing aan de Kanaalweg 17 meter hoog is. De overschrijding van de bouwhoogte wordt acceptabel geacht gelet op de beperkte oppervlakte waarover deze overschrijding plaatsvindt en de aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving.



Aanzicht huidig en toekomstig



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. In de NOVI is geen beleid ten aanzien van short-stay verblijf en/of arbeidsmigranten opgenomen. Daarmee vormt dit geen relevant beleidskader.

Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten

In de Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten (2012) erkent Nederland het belang van arbeidsmigranten voor onze economie en wordt gestuurd op het vinden van geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten. Voorliggende ontwikkeling sluit hierbij aan.

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. In dat kader wordt opgemerkt dat voorliggende ontwikkeling ten opzichte van de reeds toegestane bedrijvigheid op en rond de locatie in een relatief lichte bedrijfsfunctie voorziet. Ook het ruimtebeslag is relatief beperkt en neemt af ten opzichte van de huidige bebouwing, zowel in bebouwd oppervlak als in bouwvolume. Op basis van voorgaande en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggende ontwikkeling past binnen het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Deze Omgevingsvisie (2018) beschrijft de missie van provincie Drenthe: *‘het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.’* De kernkwaliteiten waar het om gaat zijn: landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Het zorgvuldig gebruiken van de beschikbare ruimte is daarbij van provinciaal belang. Dit plan voorziet in de realisatie van een short-stay logiescomplex op een inbreidingslocatie en sluit daarmee aan bij dit streven. De Omgevingsvisie bevat verder geen sectorale beleidsdoelen en vormt daarmee geen relevant kader voor voorliggende ontwikkeling.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is geen beleid opgenomen ten aanzien van short-stay verblijf en/of arbeidsmigranten. Op basis van de kaart, behorend bij deze omgevingsverordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit onderhavig inbreidingsplan aan bij het basisprincipe dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Drentse Woonagenda

De Woonagenda (2020) van de provincie Drenthe stelt dat er meer en andere woningen gebouwd en aangepast moeten worden. Specifieke aandacht gaat uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten. Het aantal Europese (seizoens)arbeidsmigranten groeit, mede door tekorten op de arbeidsmarkt. Onderhavige ontwikkeling geeft hier gehoor aan.

Voorliggende ontwikkeling past binnen beleid op provinciaal niveau.



3.3 Gemeentelijk beleid

2017 Structuurvisie Hoogeveen

In de gemeentelijke structuurvisie is geen beleid opgenomen ten aanzien van short-stay verblijf en/of arbeidsmigranten. Daarmee vormt dit beleidsdocument geen relevant kader.

Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten

In het 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' van gemeente Hoogeveen (vastgesteld op 19 januari 2023 en in werking sinds 24 maart 2023) wordt de belangrijke rol van arbeidsmigranten in de Hoogeveense economie aangestipt. Binnen Drenthe is Hoogeveen, na Emmen, de grootste werkgemeente voor arbeidsmigranten; naar schatting verblijven er tussen 930 en 1.400 arbeidsmigranten in Hoogeveen. De verwachting is bovendien dat dit aantal in de toekomst gaat groeien. Het grote aantal arbeidsmigranten en het grote belang dat zij hebben voor de Hoogeveense economie maken dat de gemeente arbeidsmigranten goed wil huisvesten. Nu vindt de huisvesting vaak plaats in reguliere woningen, wat in de huidige woningmarkt tot verdringing van andere woningzoekenden leidt.

Er wordt een onderscheid gemaakt in twee typen huisvesting: verblijfsvoorzieningen voor mensen die tijdelijk in Nederland blijven en reguliere woningen. De focus voor het toevoegen van nieuwe locaties ligt op de eerste categorie.

De komende drie jaar wil de gemeente 650 verblijfplaatsen toevoegen voor arbeidsmigranten in de short- en mid-stay. Hiertoe wil zij aan de slag met het ontwikkelen van nieuwe huisvestingslocaties. Onder voorwaarden is ook huisvesting op bedrijventerreinen toegestaan. Met name de randen van bedrijventerreinen zijn daarbij kansrijk. De huisvestinglocatie mag de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet hinderen en per initiatief wordt beoordeeld of een goed verblijfsklimaat mogelijk is.

Voorliggend initiatief voorziet aan de rand van industrieterrein De Wieken in een short-stay logiescomplex voor arbeidsmigranten. De logieseenheden in dit complex voldoen ruim aan de SNF-normen en het complex beschikt over sportvoorzieningen. Verder is op locatie 24/7 een beheerder aanwezig en wordt gebruik gemaakt van een nachtregister.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een woon-effectrapportage opgesteld waarin de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving inzichtelijk worden gemaakt, zowel ruimtelijk als sociaal. Deze rapportage is aan de gemeente voorgelegd en akkoord bevonden. De woon-effectrapportage is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Ook is een concept beheersplan opgesteld dat onder andere voorziet in onder andere de communicatie naar omwonenden: waar kunnen zij terecht bij eventuele overlast, en wie kunnen ze bereiken met vragen? Anderzijds gaat het ook om de samenwerking op het niveau van de instanties: wie is het aanspreekpunt bij overlast, waar kunnen meldingen worden gedaan over onveilige situaties (bijvoorbeeld de politie of gemeente), et cetera. In overleg zal dit plan concreet worden gemaakt.

Tot slot is een omwonenden overleggroep samengesteld met een vertegenwoordiging van bewoners uit de omgeving waarmee periodiek overleg gevoerd wordt over de ervaringen in de omgeving van het complex. Eventuele klachten worden hier besproken en van afspraken voorzien om herhaling te voorkomen.

In hoofdstuk 4 is het verblijfsklimaat ter plaatse van dit logiescomplex nader onderzocht en onderbouwd. Hieruit komt naar voren dat – wanneer gewerkt wordt volgens de voorwaarden zoals beschreven in de verschillende onderzoeken en deze onderbouwing – sprake is van een voldoende verblijfsklimaat. In dit hoofdstuk wordt tevens onderbouwd dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd.

Gelet op bovenstaande voldoet voorliggend initiatief aan de uitgangspunten van het beleid arbeidsmigranten gemeente Hoogeveen.



Woon(zorg)visie

De Woon(zorg)visie 2023-2026 geeft een overzicht van de belangrijkste uitdagingen op het gebied van vergrijzing, woningbouw en duurzaamheid.

Er ligt een opgave om 650 verblijfplaatsen toe te voegen voor short- en midstay arbeidsmigranten. Deze opgave wordt opgepakt via nieuwbouw maar ook door transformatie. Medewerking wordt verleend mits de locatie ligt in de zoekgebieden rondom de kernen. De schaal van de gerealiseerde verblijfplaatsen moet passen in de omgeving en voldoen aan de eisen van de SNF-normen.

Voorliggend plan voorziet op een passende locatie in de genoemde behoefte waarbij wordt voldaan aan de geldende wetgeving en eisen zoals de SNF-normen.



4. Omgevingskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op alle relevante omgevings- en milieuaspecten in relatie tot voorliggende ontwikkeling.

NB. In de verschillende onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit hoofdstuk en welke als bijlage bij deze onderbouwing zijn gevoegd worden ter verwijzing naar dit initiatief de termen ‘appartementencomplex’ en ‘appartementen’ gebruikt. Belangrijk om te vermelden is dat hiermee geen woningen worden bedoeld, maar logieseenheden bestemd voor short-stay verblijf.

4.1 Milieueffectrapportage

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt, dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op basis van jurisprudentie kan niet hard worden gemaakt dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar is ook niet onomstotelijk bewezen dat het dat niet is. Daarom wordt er in het kader van een worst-case benadering van uitgegaan dat voorliggend initiatief een stedelijk ontwikkelingsproject omvat zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage is.

Het initiatief blijft ver onder de grenswaarden zoals bovenstaand genoemd. Desalniettemin moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Hiertoe is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld om in beeld te brengen of sprake is van significante negatieve milieueffecten. Deze aanmeldnotitie d.d. 28 november 2023 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling van een logiescomplex geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft.



4.2 Geluid

Voorliggende locatie bevindt zich binnen de geluidzones van omliggende wegen en op een geluidgezoneerd industrieterrein. Het plan voorziet in een short-stay logiescomplex waar mensen maximaal zes maanden verblijven en waarvoor geldt dat zij hun hoofdverblijf elders hebben. Daarmee is op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:2206) geen sprake van een woonfunctie en in dit geval dus ook niet van een geluidgevoelige bestemming. Er is zodoende geen sprake van toetsing aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ter plaatse wel inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De eisen uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit zijn formeel niet van toepassing, maar worden in dit geval in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter onderbouwing van het woon- en leefklimaat wel gehanteerd als indicatief toetsingskader.

De rapportages van deze onderzoeken met rapportnummer 18105.005, d.d. 1 december 2022 (wegverkeer) en 18105.004, d.d. 1 december 2022 (industrialawaai) zijn als separate bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd. De resultaten worden onderstaand besproken.

Wegverkeer

Alleen als gevolg van de Kanaalweg is de geluidsbelasting hoger dan voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Dit geldt voor de gehele noordgevel, westgevel en een deel van de zuidgevel. De geluidsbelasting op het nieuw te bouwen pand bedraagt ten hoogste 58 dB. Omdat het logiescomplex volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige functie omvat, kan geen hogere waarden worden vastgesteld. Voor de Kanaalweg is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluid reducerende maatregelen wenselijk. Uit deze afweging volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuiten.

Bij een relevante blootstelling aan meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. Onderhavige locatie bevindt zich op een geluidgezoneerd industrieterrein. Daarom wordt geluidbelasting van verschillende geluidsbronnen op het industrieterrein meegenomen in de cumulatieve geluidsbelasting. De hoogste gecumuleerde belasting (wegverkeerslawaaï en industrielawaai) bedraagt 65 dB op de westgevel.

Voor logiesfuncties worden geen nadere eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel. Ook de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit is niet van toepassing. Uitgangspunt voor het onderzoek is een binnenniveau van 38 dB. Dit binnenniveau is gekozen omdat dit ook het niveau is dat toelaatbaar wordt geacht voor reeds bestaande woningen die een hoge geluidsbelasting hebben als gevolg van weg, spoor of industrie (de zogenaamde geluidsaneringswoningen).

Bij aansluiting van een geluidwering van 20 dB en een binnenniveau van 38 dB mag de cumulatieve geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï ten hoogste 58 dB bedragen. De cumulatieve geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is aan noord-, west- en zuidgevels hoger dan 58 dB. Dit zou betekenen dat voor deze logieseenheden een hogere geluidwering is vereist.

Voor logieseenheden die aan de noord-, west- en zuidgevel zijn gelegen, is het advies daarom om een berekening van het binnenniveau uit te voeren, analoog aan een hogere waarde procedure volgens het Bouwbesluit 2012. Deze berekening is uitgevoerd door Cauberg Huygen en wordt onderstaand nader toegelicht. Verder wordt, gezien de hoogte van de geluidsbelastingen, geadviseerd om de eenheden te voorzien van een WTW-ventilatiesysteem, oftewel mechanische luchttoevoer en luchtafvoer.

Industrielawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat aangesloten bij de streefwaarde van 55 dB(A) en bovengrens van 65 dB(A) voor geluidgevoelige bestemmingen zoals genoemd in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (1998). Bij een geluidsbelasting hoger dan de streefwaarde worden ten behoeve van het akoestisch woon- en leefklimaat geluid reducerende maatregelen afgewogen. Het geluidsniveau in de short-stay eenheden wordt beoordeeld wanneer geluid reducerende maatregelen niet doelmatig zijn.



Voor logiesfuncties worden geen nadere eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel. Ook de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit is niet van toepassing. Om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het uitgangspunt voor het onderzoek een binnenniveau van 35 dB(A) (etmaalwaarde) voor geluidgevoelige ruimten (zoals slaapkamers). Dit sluit aan bij het Activiteitenbesluit.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag-, avond- en nachtperiode is hoger dan de streefwaarde, maar wel lager dan de bovengrens. Voor de waarborging van een goed woon- en leefklimaat dienen geluid reducerende maatregelen te worden afgewogen. Uit deze afweging volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuiten.

In de dag-, avond- en nachtperiode wordt, bij aansluiting van een geluidwering van 20 dB, niet voldaan aan het binnenniveau.

Dit zou betekenen dat voor de logieseenheden:

- Aan de noordgevel een geluidwering is vereist van ten hoogste 26 dB;
- Aan de westgevel een geluidwering is vereist van ten hoogste 24 dB;
- Aan de oostgevel een geluidwering is vereist van ten hoogste 24 dB;
- Aan de binnenzijde een geluidwering is vereist van ten hoogste 25 dB.

Doordat zowel de Wet geluidhinder als het Bouwbesluit niet voorzien in cumulatie van verschillende bronsoorten voor de bepaling van de karakteristieke geluidwering worden de effecten van beide bronsoorten (industrielawaai en wegverkeerslawaai) in een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels separaat inzichtelijk gemaakt. Gezien de hogere geluidbelastingen op de short-stay logieseenheden kan niet worden volstaan met de standaard te realiseren karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw en dient een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats te vinden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Cauberg Huygen en wordt onderstaan nader toegelicht.

Tot slot is op het industrieterrein een vliegveld gelegen. Op 21 december 2011 heeft de Provinciale Staten het Luchthavenbesluit (LHB) Luchtsportcentrum Hoogeveen vastgesteld. Het plan ligt ruim buiten de 48 en 56 dB-contouren. Ook ligt de locatie buiten het beperkingengebied. Dit vliegveld vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Op basis van bovenstaande is door Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16-03-2023 met kenmerk 09188-56901-06 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit volgt dat wanneer triple beglazing, al dan niet in combinatie met een zwaarder glasblad (afhankelijk van de gevel), wordt toegepast, de benodigde geluidisolatiewaarden worden verkregen.

Conclusie

Geluid vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.3 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. Voorliggende functie kan als geurgevoelig worden aangemerkt in het kader van de Wgv. In de omgeving van deze locatie bevinden zich echter geen relevante agrarische bedrijven. Vanuit de Wgv bestaan er daarom geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Eventuele geurhinder als gevolg van niet-agrarische bedrijven wordt behandeld in het hoofdstuk bedrijven en milieuzonering (4.8).



4.4 Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van soorten worden aangetast. Bovendien kunnen ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer er te dicht bij dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van de uitstoot van stikstof door bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking van een ontwikkeling.

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op beschermde soorten en gebieden is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage van dit onderzoek d.d. 21 maart 2022 met rapportnummer 18105.001 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Onderstaand worden de resultaten van dit onderzoek toegelicht.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 15 kilometer vanaf het plangebied bevinden zich twee Natura 2000-gebieden. Mantingerzand ligt op circa 5,6 kilometer afstand van het plangebied. Het tweede Natura 2000 is Dwingelderveld op circa 7,2 kilometer afstand van het plangebied. Naast Natura 2000-gebieden, bevindt zich in de omgeving ook een aantal Natuurnetwerk Nederland gebieden (NNN). De dichtstbijzijnde bevindt zich op 1,2 kilometer afstand. Met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden stelt de rapportage van dit onderzoek dat een negatief effect op de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland niet te verwachten is.

Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden volledig uit te kunnen sluiten is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd door Lycens B.V. De rapportage van deze berekening d.d. 22 maart 2024 met projectnummer 2022-0824 (versie 5.1) is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Geconcludeerd wordt daarom dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten draagt voor beschermde natuurgebieden.

Broedvogels

Er zijn geen nesten of nestresten van jaarrond beschermde vogels of algemene broedvogels aangetroffen. De bebouwing en vegetatie langs het hekwerk zijn echter wel geschikt voor algemene broedvogels om op/in te nestelen en een toekomstig broedgeval is dus niet uit te sluiten. Door te werken buiten het broedseizoen, worden overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voorkomen. Wanneer de vegetatie binnen het broedseizoen verwijderd dient te worden, of de aanvang van de sloopwerkzaamheden binnen het broedseizoen valt, dient er een broedvogelinspectie door een eco-loog voorafgaand aan deze werkzaamheden te worden uitgevoerd.

Vleermuizen

De nabijgelegen watergang vormt geschikt foerageergebied en een mogelijke vliegroute voor vleermuizen. Foeragerende/ migrerende individuen dienen niet te worden verstoord, om overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te voorkomen. Dit kan worden voorkomen door donkerte (door geen kunstmatige verlichting tussen zonsondergang en -opkomst te gebruiken) richting de watergang te behouden tijdens de werkzaamheden. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie

Beschermde soorten en gebieden vormen in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Water

Bezien moet worden wat voor effect deze ontwikkeling heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. Deze is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit de watertoets volgt dat de normale procedure kan



worden doorlopen voor deze ontwikkeling. Onderstaand worden de verschillende aspecten uit de watoets nader uitgewerkt.

Watergangen

Ten zuidwesten van de planlocatie bevindt zich een A-watergang welke door WDOdelta wordt beheerd. Voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszone van deze watergang.

Wateroverlast

In de huidige situatie is het perceel volledig verhard en wordt gebruik gemaakt van de aanwezige hemelwaterriolering. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling neemt de verharding op dit perceel af. De totale verharding (terreinverharding, halfverharding en bebouwd terrein) in de toekomstige situatie bedraagt 5.597 m². Op basis van het Watertakenplan Fluvius 2016-2021 Specificatie Hoogeveen en in het bijzonder bijlage 8 'Beslisboom waterberging in bestaand stedelijk gebied' moet voor deze ontwikkeling waarbij bebouwd terrein privaat opnieuw wordt ingericht minimaal 25 mm per vierkante meter verharding worden geborgd. Op basis van bovenstaande brengt dit een bergingsopgave teweeg van $(5.597 \times 0,025 =)$ 140 m³. Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd middels infiltratiekratten onder het parkeerterrein.

Verontreinigingen

Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Riolering

Afvalwater wordt gescheiden aangeboden via een nieuwe aansluiting op het reeds aanwezige gemeentelijk rioolstelsel.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

NIBM

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn enkele categorieën van ontwikkeling en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Voor woningbouwlocaties geldt dat wanneer een ontwikkeling onder de grenswaarden van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg valt, deze zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang kan vinden. Onderhavig ontwikkeling ziet niet toe op de realisatie van woningen, maar een logiescomplex. In het kader van een worst-case benadering ten aanzien van verkeersbeweging worden de eenheden in het logiescomplex vergeleken met woningen. In dit kader kan worden gesteld dat deze ontwikkeling ver onder de grenswaarde uit de Regeling NIBM blijft. Deze ontwikkeling draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat ter plaatse van het complex sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) volgt dat de grenswaarden voor PM_{2.5}, PM₁₀ en NO₂ ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (91750, Galileilaan) niet worden overschreden in 2020 en 2030.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.



4.7 Bodem

De bodem ter plaatse van de beoogde ontwikkeling moet van een voldoende kwaliteit zijn voor het realiseren van de beoogde functie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-stil beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden.

In dit geval wordt een gevoeligere functie toegestaan dan reeds het geval. Om de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 augustus 2022 met rapportnummer 18105.002 (versie D2) is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De resultaten van dit onderzoek worden onderstaand toegelicht. Op de onderzoekslocatie zijn twee deellocaties onderzocht:

Deellocatie A (gehele onderzoekslocatie)

Hier is in de zintuiglijk schone bovengrond lokaal een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn licht-, matig- en sterk verhoogde concentratie van een aantal stoffen aangetoond. Daarom is een herbemonstering uitgevoerd voor de matig tot sterk verhoogde concentraties. Hierbij zijn de matig tot sterk verhoogde concentraties grotendeels bevestigd.

Met betrekking tot de matig tot sterk verhoogde metalenconcentraties in het grondwater is in overleg met gemeente Hoogeveen besloten om een nader onderzoek naar de aard en omvang van de geconstateerde grondwaterverontreiniging uit te voeren en tevens te onderzoeken of er samenhang bestaat tussen de op de aangrenzende percelen aangetoonde sterke verontreinigingen.

Deellocatie B (bovengrondse dieseltank)

Hier zijn in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aan olieproducten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie benzeen aangetoond. De lichte verontreiniging met benzeen is mogelijk te relateren aan de brandstofopslag. Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Nader onderzoek grondwater

Door Econsultancy wordt een nader grondwateronderzoek uitgevoerd. De tussentijdse bevindingen van dit onderzoek met projectnummer 18105.007 zijn als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit deze rapportage en overleg met de gemeente volgt dat op basis van de huidige resultaten gesteld kan worden dat de grondwaterverontreiniging geen belemmering vormt voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Wel zullen op basis van de grondwaterverontreiniging waarschijnlijk gebruiksbependingen voor het onttrekken van grondwater van toepassing zijn. De grondwaterverontreiniging kan mogelijk ook van invloed zijn voor eventuele toekomstige grondwateronttrekkingen. Een en ander volgt uit de eindrapportage van het grondwateronderzoek. Onderstaand zijn de vervolgstappen in het kader van dit onderzoek toegelicht.

Omdat de verontreiniging voor wat betreft de parameter koper horizontaal nog niet voldoende is afgeperkt, is peilbuis A110 in de tweede fase van het veldwerk herbemonsterd. Deze tweede keer werd koper in een lagere concentratie, maar nog steeds boven de tussenwaarde, aangetroffen. Daarom zijn nog drie aanvullende peilbuizen geplaatst en geanalyseerd op de parameter koper. In alle drie de peilbuizen is daarbij een concentratie onder tussenwaarde aangetoond. Op basis van deze bevindingen kan een contour voor zware metalen verontreiniging worden getrokken. Dit wordt verwerkt in de eindrapportage van het grondwateronderzoek. Deze eindrapportage zal voorafgaand aan de bouw van het logiescomplex worden voorgelegd aan gemeente Hoogeveen. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.



Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbest-verontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen. Omdat in onderhavig geval sprake is van een gebied met verschillende bedrijfsfuncties met op relatief korte afstand ook woningen wordt uitgegaan van gebiedstype ‘gemengd gebied’. In dat geval mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Qua milieubelasting naar de omgeving toe, lijkt de functie het meest op een logiesfunctie. Daarom wordt het voor de milieubelasting redelijk geacht om de functie te vergelijken met een hotel. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar tot gevoelige objecten. In gemengd gebied kan deze afstand (m.u.v. gevaar) gereduceerd worden tot 0 meter. Vanuit milieubelasting naar de omgeving toe zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.

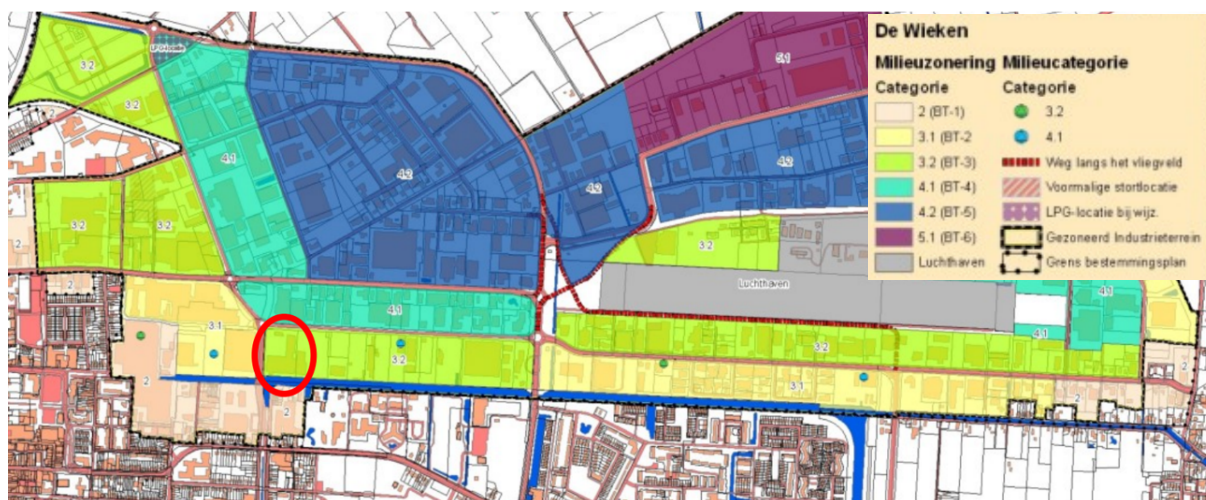
Op het dak van het logiescomplex zullen zich installaties bevinden welke geluid produceren. Omdat het soort installatie en de plaatsing ervan nog niet vastligt wordt in het kader van de bouwphase middels een akoestisch onderzoek getoetst of deze geluidbronnen inpasbaar zijn binnen de geluidcriteria voor het gezonede industrieterrein De Wieken. In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat de geluidproductie van deze installaties moet voldoen aan de normen die hiervoor gelden. Daarmee is geborgd dat woningen in de omgeving hier geen overlast van ondervinden.

Ter plaatse van omliggende gevoelige functies zal in conclusie geen hinder worden ervaren als gevolg van deze ontwikkeling.

Een short-stay logiescomplex valt niet onder de noemer van milieugevoelige functies in het kader van de Wet milieubeheer omdat alleen kortdurend verblijf is toegestaan. De richtafstanden tussen milieugevoelige en -belastende functies zoals opgenomen in de genoemde VNG-publicatie zijn daarom niet direct van toepassing. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. In dit kader worden de afstanden uit de VNG-publicatie als indicatief toetsingskader gebruikt.



Onderstaande afbeelding toont de ligging van de planlocatie en de toegestane milieucategorieën ter plaatse van omliggende bedrijfsperven alsook een beschouwing van de bijbehorende richtafstanden.



Planologisch toegestane bedrijvigheid in de omgeving

Milieucategorie	Richtafstand (m) tot gemengd gebied	Dichtstbijzijnde locatie	Afstand tot logiescomplex	Voldoet?
1	0	-	-	-
2	10	Perceel ten zuiden	40 meter	Ja
3.1	30	Perceel ten westen	32 meter	Ja
3.2	50	Perceel ten oosten	0 meter	Nee
4.1	100	Perceel ten noorden	113 meter	Ja
4.2	200	Perceel ten noordoosten	290 meter	Ja
5.1	300	Perceel ten noordoosten	1.300 meter	Ja

Beschouwing omliggende milieucategorieën

Uit bovenstaande volgt dat enkel aan de richtafstand van 50 meter ten opzichte van het ten oosten gelegen bedrijfspervel in milieucategorie 3.2 niet voldaan wordt. Hier bevindt zich Buigcentrale Steenberg (BCS). Binnen de 50 meter richtafstand van het beoogde logiescomplex vindt op dit bedrijfspervel momenteel in hoofdzaak opslag van buizen plaats. Overige milieubelastende activiteiten van BCS vinden plaats aan de overzijde van de Dr. Anton Philipsstraat op meer dan 200 meter afstand. Voor de opslag van buizen is geluid het maatgevende aspect. Een beschouwing van geluidhinder als gevolg van omliggende bedrijvigheid is meegenomen in het akoestisch onderzoek industriewaaier en paragraaf 4.2 van deze onderbouwing. Door de RUD is het opslagterrein van BCS niet beoordeeld als geurrelevant. Ten aanzien van eventuele stofhinder als gevolg van de opslag van buizen op dit terrein is in de vergunning Wet milieubeheer van BCS het aanvullend voorschrift opgenomen dat het terrein waar opslag van buizen plaatsvindt vochtig moet worden gehouden ter voorkoming van stofoverlast bij omliggende percelen. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar hinderniveau en vormen de aspecten stof en geur geen belemmering voor de realisatie van dit project.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat BCS niet tot een belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een short-stay logiescomplex leidt en dat deze ontwikkeling bovendien niet tot een belemmering in bedrijfsvoering op omliggende percelen leidt.

Bedrijven en milieuzonering vormt in conclusie dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.



4.9 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Binnen de geldende bedrijfsbestemming is een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek opgenomen bij het oprichten van bebouwing. Daarom is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage van dit onderzoek d.d. 31 maart 2022 met rapportnummer 18105.003 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek kan worden vrijgegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit advies nog niet betekent dat de bodem verstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek worden beoordeeld door de erfgoedexpert van de bevoegde overheid (gemeente Hoogeveen), die vervolgens een besluit neemt.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Archeologische waarden ter plaatse vormen geen belemmeringen voor deze ontwikkelingen.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Op basis van de Cultuurhistorische beleidskaart van gemeente Hoogeveen geldt dat zich in en rond het plangebied geen elementen van cultuurhistorische waarde bevinden. Daarmee vormt cultuurhistorie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

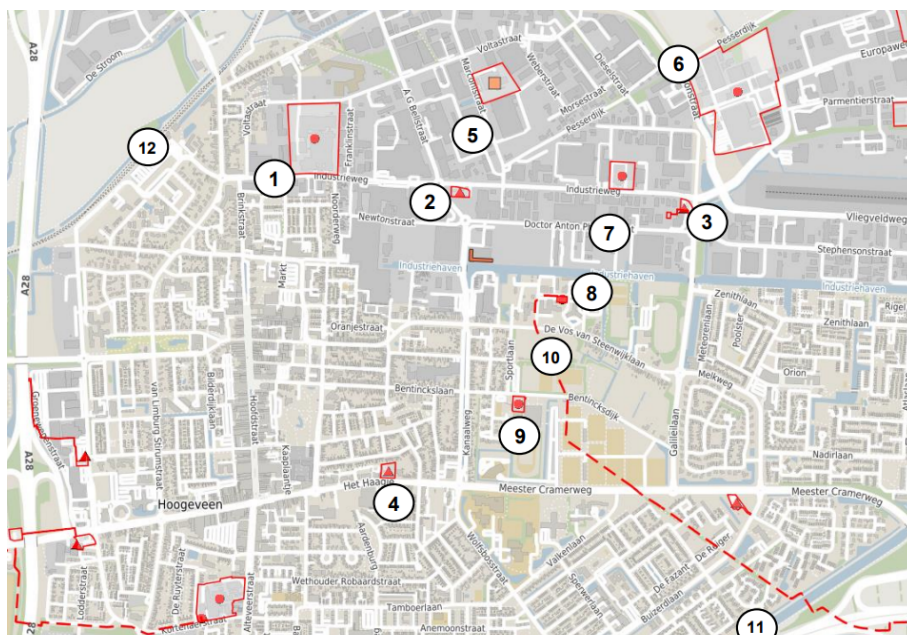
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij de realisatie van een nieuw kwetsbaar object dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloed gebied.

De gemeente Hoogeveen heeft een visie externe veiligheid opgesteld (Visie Externe Veiligheid, gemeente Hoogeveen). In de visie is uiteengezet op welke wijze in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen met het aspect externe veiligheid moet of kan worden omgegaan. De gemeente Hoogeveen streeft naar een beleid waarin tenminste wordt voldaan aan de wettelijke normen die gelden voor externe veiligheid.

Door Econsultancy is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd ter inventarisatie van omliggende risicobronnen. De rapportage van dit onderzoek d.d. 13 april 2022 met rapportnummer 18105.006 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.



De afbeelding op de volgende pagina toont een uitsnede van de Risicokaart en een samenvatting van de risicobronnen in de omgeving van de locatie.



Uitsnede Risicokaart

	Naam	PR (m)	GR (m)	Afstand (m)	Voldoet?
1	Smurfit Kappa Twincorr B.V.	23	150	600	Ja
2	LPG-tankstation	35	150	200	Ja
3		35	150	705	Ja
4		35	150	845	Ja
5	Hunter Douglas Europe B.V.	-	212	575	Ja
6	Stork Fokker EASP B.V.			970	Ja
7	Hodij Coatings B.V.	-	1.227	540	Nee
8	Gasdrukmeet- en regelstation	-	70	285	Ja
9	Zwembad 'De Dolfijn'	-	-	560	Ja
10	Hogedruk aardgasleiding N-520-21	-	70	230	Ja
11	Rijksweg A37	-	355	1.900	Ja
12	Spoorlijn Zwolle – Assen	-	>4.000	1.200	Nee

Beschouwing omliggende risicobronnen

Uit bovenstaande volgt dat de locatie binnen het invloedsgebied van Hodij Coatings B.V. ligt. De toename van 420 personen binnen dit invloedsgebied is door de RUD Drenthe in de QRA van deze inrichting doorgerekend. Het resultaat van deze berekening is dat de hoogte van het groepsrisico niet verandert door deze ontwikkeling. Een vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld conform het Bevi.

Ten aanzien van het spoor ligt de locatie binnen het invloedsgebied van het vervoer van de gevaarlijke stof D4. Ten aanzien van deze stof is enkel het scenario toxische wolk relevant, waarvoor maatregelen conform het Bouwbesluit moeten worden genomen in de vorm van ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

In het kader van een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt onderstaand ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ten aanzien van een toxisch scenario (calamiteit met toxische stoffen).



Zelfredzaamheid

Door een ongeval met een ketelwagen op het spoor of tankwagen op de rijksweg of een calamiteit bij Bevi-inrichtingen kunnen giftige gassen vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Op grond van de functie die in het gebouw gerealiseerd zal worden, te weten een logiesfunctie, is het uitgangspunt dat het zelfredzame personen betreft. Ter bevordering van de zelfredzaamheid is actieve risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op scenario toxisch) met de mensen die in het complex verblijven een goede maatregel. Gezien het short-stay karakter is het aanbevolen om toe te werken naar een visuele uitwerking van het handelingsperspectief en dit op een centrale plek op te hangen.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer kan door middel van waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen. Aan de Industrieweg bevindt zich een brandweerkazerne. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- Op tijd ter plaatse te zijn;
- Voldoende opstelplaatsen te hebben;
- Voldoende blusmiddelen te hebben.

Gezien de ruimte op het perceel, de nabijheid van de brandweerkazerne en de aanwezigheid van oppervlaktewater dat kan fungeren als blusmiddel wordt tegemoetgekomen aan deze punten.

Externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling. De veiligheidsregio is in de gelegenheid gesteld om te adviseren op deze aanvraag, hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggende ontwikkeling brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om dit aantal te bepalen wordt aangesloten bij de kentallen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In deze publicatie zijn geen kengetallen opgenomen voor een logiescomplex, daarom wordt aangesloten bij de kentallen voor zelfstandige kamerverhuur aan niet-studenten. Op basis van de ligging in de rest bebouwde kom van matig stedelijke gemeente Hoogeveen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,1 verkeersbewegingen per kamer. Op basis van maximaal 420 bedden in het complex ontstaat een verkeersgeneratie van gemiddeld $(420 \times 2,1 =)$ 882 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel wordt via een nieuwe inrit in het westen ontsloten op de Kanaalweg. Er komt geen doorsteek van de middengeleider in de Kanaalweg omdat er via de rotondes kan worden omgereden. Bij de inrichting van deze nieuwe ontsluiting wordt aandacht besteed aan een goede verkeersveiligheid. De inrichting van deze nieuwe ontsluiting is – onder andere in het kader van verkeersveiligheid – ter accordering voorgelegd aan gemeente Hoogeveen en akkoord bevonden door de afdeling verkeer. De realisatie van deze nieuwe ontsluiting maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag.

Op korte afstand van de locatie bevindt zich de N374 en op wat grotere afstand de Rijkswegen A28 en A37. De aanwezige infrastructuur is toereikend om te voorzien in de afwikkeling van de verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling en zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

Parkeren

Verder brengt deze ontwikkeling parkeerbehoefte met zich mee. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is een ruime parkeerplaats aangelegd. Voor een logiescomplex zijn geen parkeernormen opgenomen in de Parkeernota 2011 van gemeente Hoogeveen. In overleg met de afdeling verkeer van



gemeente Hoogeveen is een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per persoon voor deze ontwikkeling vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat veel van de mensen in het complex gebruik maken van gedeeld vervoer en een deel zich verplaatst per fiets. De vastgestelde parkeernorm leidt tot een totale parkeerbehoefte van $(420 \cdot 0,25 =) 105$ parkeerplaatsen. Hierin wordt op eigen terrein voorzien. Op eigen terrein worden eveneens 200 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

4.13 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen (planologisch) relevante kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig plan.



5. Omgevingsdialoog

Bij de totstandkoming van deze ontwikkeling is gekozen om vanaf het begin nauw samen te werken met gemeente Hoogeveen en met E&A Wonen om zo goed mogelijk gehoor te kunnen geven aan de behoeftes binnen de gemeente.

Ook is de omgeving uitgebreid betrokken. Zo is er een website (www.degraanfabriekhoogeveen.nl) opgericht waarop de plannen worden toegelicht, updates worden verstrekt en waarop veel gestelde vragen worden beantwoord. Ook wordt via de website de mogelijkheid geboden om contact op te nemen met de initiatiefnemers. Deze website zal ook na realisatie van dit project in de lucht blijven. Verder zijn er verschillende bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd met omwonenden en bedrijven in de buurt.

Na oprichting van het complex wordt de omgeving betrokken in de vorm van een omwonenden overleggroep. Deze wordt georganiseerd door de verhuurder van de short-stay eenheden en bestaat uit een delegatie van omwonenden, de gemeente (minimaal projectleider en handhaving), de exploitant (alleen de eerste jaren) en de partij die de huisvesting organiseert en beheert. Deze overleggroep zal zolang daar voldoende animo voor bestaat, vier keer per jaar worden georganiseerd.

Op 5 maart 2024 is een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Zij zijn hier in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen achter te laten op een reactieformulier. Daarnaast was er een formulier beschikbaar met veel gestelde vragen en antwoorden daarop. Vragen die tijdens de inloopbijeenkomst werden gesteld zijn indien mogelijk ter plekke beantwoord door de betreffende persoon die daarvoor aanwezig was. Overige vragen en vragen die op de reactieformulieren zijn achtergelaten zijn in de weken volgende op de bijeenkomst per mail beantwoord. Vragen gingen onder andere over de mogelijkheden om mee te denken/praten in volgende gesprekken over dit project, vragen over de procedure en de rol van de VVGB daarin en vragen over hoe met overlast zal worden omgegaan. Tot slot was er een verzoek om eens te kunnen kijken op een andere locatie waar reeds grootschaligere huisvesting plaatsvindt.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggende ontwikkeling en daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook de afwikkeling van eventuele planschadeverzoeken geborgd.

6.2 Maatschappelijk

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverlegreacties

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.6 Awb, zijn de provincie, GGD, Brandweer en het waterschap gevraagd om eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van dit planvoornemen. Hieruit zijn enkele opmerkingen naar voren gekomen welke ter kennisgeving zijn aangenomen dan wel beantwoord zijn. Geen van de opmerkingen heeft tot aanpassingen aan het plan geleid. De reactienota vooroverleg is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.