

**Reactienota zienswijzen
ontwerpwijzigingsplan Meihuizenweg**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Reactienota zienswijzen
ontwerpwijzigingsplan Meihuizenweg**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Rapport

27 november 2012

Projectnummer 253.00.02.82.00



Inhoudsopgave

1	Zienswijzen	5
1.1	Samenvatting verwerking zienswijzen	8
1.2	Ambtshalve wijzigingen	9
2	Mondelinge zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Meihuizenweg	11

Bijlagen

Z i e n s w i j z e n



Het College van Burgemeester en Wethouders van Veendam heeft met ingang van 27 september 2012 gedurende zes weken het ontwerpwijzigingsplan "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen, plan van wijziging Meihuizenweg" met bijbehorende stukken in de gemeentewinkel ter inzage gelegd.

Het ontwerpwijzigingsplan was met bijbehorende stukken ook te raadplegen via de gemeentelijke internetpagina www.veendam.nl en de landelijke internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op (braakliggende) gronden in het noordelijk deel van het bedrijventerrein in Wildervank, gelegen aan de zuidzijde van de Molenwijk en ten westen van de museumspoorlijn. Het plan is bedoeld om de geldende bedrijvenbestemming zodanig te wijzigen, dat een combinatie van wonen en werken met de bijbehorende infrastructuur mogelijk wordt gemaakt. Tot 8 november 2012 kon een ieder schriftelijk bij het college zienswijzen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan kenbaar maken. Mondelinge zienswijzen konden ook op een ander tijdstip worden ingebracht; mensen die van deze mogelijkheid gebruik wilden maken, konden hiervoor vóór 1 november 2012 een afspraak voor maken.

Het terinzage leggen van het ontwerpwijzigingsplan is op 25 september 2012 in de Staatscourant en in De Veendammer gepubliceerd.

In bovengenoemde publicaties is melding gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij het college kenbaar te maken. Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn door één aanwonende schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het inbrengen van een mondelinge zienswijze is gebruik gemaakt door AVEBE Vastgoed.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op het digitale wijzigingsplan met bijbehorende bijlage(n), is één zienswijze (deels) geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen van de reclamanten worden dan ook ontvankelijk verklaard.

Ingebrachte zienswijzen:

In het onderstaande hebben wij de ontvankelijke zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar wordt het wijzigingsplan zo nodig aangepast.

1. Reclamant A (mailberichten van 21 oktober 2012 en van 1 november 2012)
 - a. Reclamant A geeft aan niet te begrijpen dat hij bij zo'n ingrijpende bestemmingsverandering, achter zijn huis, niet via de post is ingelicht over dit voornemen, terwijl hij zich wel als belanghebbende ziet. Daarbij verwijst hij naar een vergunningaanvraag uit 2000 op grond van de Wet Milieubeheer waarbij dat wel gebeurd is. Tevens vindt hij de naamgeving verwarrend, omdat daaruit niet zou blijken dat het plangebied grenst aan de bebouwing aan de Nijverheidskade.

Reactie gemeente

De regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat bekendmaking via de media (voor Veendam: De Veendammer, rubriek Gemeenteberichten, en www.veendam.nl) het meest geschikte instrument is om een grote groep mogelijke belanghebbenden te informeren. Dit is ook al tientallen jaren in deze gemeente gebruikelijk. In de Wet milieubeheer was dat indertijd inderdaad anders, maar ook de milieuwetgeving gaat tegenwoordig uit van uitsluitend bekendmakingen via de media. Met het oog daarop is ook via www.overheid.nl een e-mail-attenderingsservice beschikbaar, zodat niemand met een computer meer bekendmakingen hoeft te missen die betrekking hebben op zijn of haar interessegebied.

Een en ander laat onverlet dat reclamant inderdaad als belanghebbende beschouwd kan worden.

Voor een plangebied wordt een zo kort mogelijke naam gekozen. In de bekendmaking wordt vervolgens zo goed mogelijk duidelijk gemaakt waar het plangebied gelegen is. Mocht ook dan nog twijfel bestaan, kan met het oproepen van de plandocumenten het plangebied precies zichtbaar worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

- b. Reclamant A geeft aan het huis te hebben gekocht (omstreeks 1993) met een garantie op uitzicht vanuit zijn achtertuin op de historische spoorlijn van de STAR, en dat dit uitzicht door de planwijziging te niet gedaan zou kunnen worden. Daarbij vreest hij voor planschade.
In aanvulling hierop pleit hij voor het opnemen van een zogenaamde 'corridor' in het wijzigingsplan, zodat het uitzicht vanuit zijn huis naar de spoorlijn te allen tijde wordt gegarandeerd.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van een ingrijpende bestemmingswijziging. Hoewel daar in het verleden geen gebruik van is gemaakt, kon ook op grond van eerdere bestemmingsplannen voor het gebied waarvoor nu een plan in procedure is gebracht, reeds industriële bebouwing worden opgericht. Ook al ten tijde van de

aankoop van de woning in 1993 kon het terrein in kwestie op grond van toentertijd geldende bestemmingsplannen geheel met industriële bebouwing gevuld worden. Dit is in het op 11 juli 2011 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen bevestigd. Daarbij is tevens een beperking van de mogelijkheden aangebracht, in die zin dat (anders dan voorheen) nu ter plekke alleen lichtere bedrijvigheid gevestigd kan worden. In dat bestemmingsplan is ook de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen, waarvan nu gebruik wordt gemaakt.

Er zal dan ook eerder sprake zijn van een planologische verbetering dan van planschade. Bij planschade wordt immers uitgegaan van wat er theoretisch mogelijk was (zware industrie) en niet van de feitelijke bestaande (onbebouwde) toestand. Dat van de bebouwingsmogelijkheden tot nog toe geen gebruik is gemaakt, levert geen grond voor een uitzichtgarantie op. Aangezien de stelling van een gegarandeerd uitzicht niet nader onderbouwd wordt, is er ook geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerp door een zichtlijn open te houden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

- c. Reclamant A verbaast zich erover niet door de ontwikkelaar van het gebied zelf in het kader van goed buurmanschap geïnformeerd te zijn.

Reactie gemeente

De informatievoorziening tussen burens is geen omstandigheid waar de gemeente rekening mee hoeft te houden. Overigens geeft de ontwikkelaar aan wel degelijk in een vroeg stadium uitleg over de plannen aan reclamant te hebben gegeven.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

2. AVEBE Vastgoed (gesprek d.d. 29 oktober 2012)

- a. De kern van de reactie van AVEBE is onbegrip dat voor de locatie Boven Oosterdiep 92/94, waarvan AVEBE als eigenaar vergelijkbare plannen heeft, niet een soortgelijke wijzigingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarmee wordt ook getwijfeld aan de zin van het meewerken aan het "Masterplan Revitalisering Industrieweg".

Reactie gemeente

Formeel is deze reactie geen zienswijze met betrekking tot (de inhoud van) het voorliggende wijzigingsplan. Met het niet of gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan kan niet aan de wens van AVEBE tegemoet gekomen worden.

Buiten de formele reactie op de zienswijzen kan over de reactie van AVEBE het volgende opgemerkt worden:

Anders dan bij het plan voor de Meihuizenweg is met betrekking tot de locatie van AVEBE pas onlangs (zeer gedeeltelijk) overeenstemming bereikt over hoe de invulling daarvan zou kunnen zijn. Door de gemeente is aangegeven dat hiervoor een aparte procedure gevolgd kan worden. Ook de vrees dat al het meedenken over het revitaliseren van de zone Industrierweg vergeefs zou zijn, is niet gegrond. Dit revitaliseringsproject zal door de gemeente onverkort voortgezet worden, in goede samenwerking met alle betrokkenen.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk, het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

- b. Door reclamant worden enkele inhoudelijke correcties op de toelichting doorgegeven:
- actuele eigendomsgegevens;
 - baggerdepot is bestemd als bedrijventerrein, het is geen natuurgebied;
 - de doortrekking van de Industrierweg is bijna klaar;
 - loodsen v.h. Houtunie in gebruik bij AVEBE, dat blijft vooralsnog.

Reactie gemeente

De correcties met betrekking tot de eigendomsgegevens en het baggerdepot zullen worden doorgevoerd, evenals het verwerken van de laatste stand van zaken van de aanleg van de doorgetrokken Industrierweg. De opmerkingen over het gebruik van de loodsen wordt niet overgenomen, omdat dit voor het voorliggende plangebied niet direct relevant is.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond, het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze (in de toelichting) aangepast worden.

1.1

Samenvatting verwerking zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende onderdelen van het bestemmingsplan aangepast:

- paragraaf 3.1 (Huidige situatie) van de toelichting;
In de regels en de verbeelding worden naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassingen doorgevoerd.

1.2

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. aanpassen oostelijke bouwgrens van de noordelijke strook kavels op de verbeelding tot op de grens van de geluidzone (zie bijlage voor een indruk van de ligging van deze grens);
2. in de toelichting worden naast het verwerken van de gegrond verklaarde zienswijzen enkele taalkundige en technische correcties doorgevoerd.

M o n d e l i n g e z i e n s w i j z e n o n t w e r p - w i j z i g i n g s p l a n M e i h u i z e n w e g

Datum: 29 oktober 2012

Aanwezig: de heren Untied en Feenstra, namens AVEBE Vastgoed, mevrouw Kuntkes en de heer Keemink (gemeente Veendam)

Door de gemeente Veendam is een ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd voor de te ontwikkelen wonen-werken-locatie aan de (doorgetrokken) Meihuizenweg in Wildervank. Tot 8 november 2012 kunnen zienswijzen over dit ontwerp naar voren worden gebracht. Tijdens de inzageperiode kunnen ook mondelinge zienswijzen worden ingebracht. De heer Untied heeft hiervoor namens AVEBE Vastgoed een afspraak gemaakt.

De heer Untied geeft aan dat het hoofdbezwaar van AVEBE is, dat door AVEBE een vergelijkbaar initiatief voor de locatie Boven Oosterdiep 92/94 onder de aandacht van de gemeente is gebracht, maar dat hiervoor geen ruimte is gegeven in het onderliggende bestemmingsplan Bedrijventerreinen en dat bovendien dit wijzigingsplan voor AVEBE als een verrassing komt.

De heer Untied merkt daarbij nog op dat met de gemeente een uitgebreid proces wordt doorlopen voor de herstructurering van het hele bedrijventerrein ("Masterplan Revitalisering Industrieweg") en dat hij gelet op deze (voor hem) onverwachte ontwikkeling twijfelt aan het commitment van de gemeente voor deze herstructurering.

Door de gemeente wordt aangegeven, dat:

- dit formeel buiten het onderhavige wijzigingsplan valt;
- ook in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen de wijzigingsbevoegdheid waarvan nu gebruik wordt gemaakt, reeds was opgenomen;
- voor een deel van de door AVEBE bedoelde locatie inmiddels wel medewerking is toegezegd, maar dan via een andere procedure;
- een belangrijk verschil is, dat voor de Meihuizenlocatie eerder overeenstemming met de initiatiefnemer is bereikt over het gebruik, de omvang en inrichting van het wonen-werkengebied;
- dat het herstructureringsproject "Masterplan Revitalisering Industrieweg" onverkort doorgezet wordt, in goede samenwerking met alle betrokkenen.

Daarnaast worden door de heer Untied een aantal inhoudelijke correcties op de toelichting doorgegeven, waaronder:

- baggerdepot is bestemd als bedrijventerrein, het is geen natuurgebied;
- de doortrekking van de Industrierweg is bijna klaar;
- loodsen v.h. Houtunie in gebruik bij AVEBE, dat blijft vooralsnog.

Alle correcties worden op schrift meegegeven, deze zullen worden verwerkt bij de vaststelling.

B i j l a g e n



Verschuiven bouwgrens, in oranje de geluidzone

Colofon

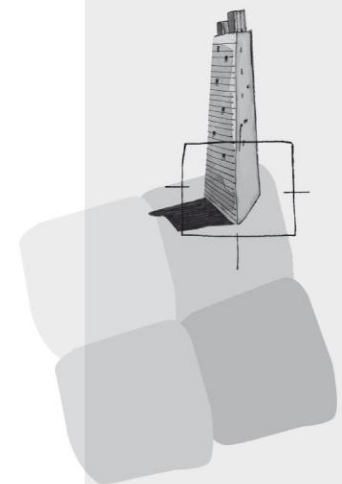
Opdrachtgever
Gemeente Veendam

Contactpersoon
Mevrouw J. Kuntkes

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer J. van Brussel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
253.00.02.82.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort