

Bestemmingsplan Museumplein Veendam

Reactienota inspraak en overleg – juni 2022

Voorafgaand aan de formele inspraak op het voorontwerp voor het bestemmingsplan is een informatieavond belegd voor (direct) omwonenden. Op deze informatieavond was er vrije inloop waar iedereen de plannen kon bekijken en waarbij er gelegenheid was voor het stellen van vragen. Van deze mogelijkheid hebben een tweetal personen gebruik gemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2022 besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan “Museumplein Veendam”. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 maart 2022 tot en met 19 april 2022 ter inzage gelegen. In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro over het bestemmingsplan is het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Museumplein, Veendam’ verzonden naar de wettelijke overleginstanties.

Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen van omwonenden. Gemeente en ontwikkelaar zijn op woensdag 25 mei 2022 inhoudelijk in gesprek gegaan met beide omwonenden. Hierin zijn de zienswijzen besproken, omwonenden gehoord en is de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. De gemeente heeft de genoemde omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht, met een inhoudelijke reactie op de ingediende inspraakreactie. In deze inspraaknota wordt deze beantwoording dan ook nog formeel vastgelegd.

Vooroverleg

De vooroverlegpartners zijn in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg is het plan doorgestuurd naar de volgende partijen:

- A. Veiligheidsregio Groningen;
- B. Provincie Groningen;

Hierna volgt een overzicht van de ingekomen reacties met daarbij de inhoudelijke reactie.

OVERLEGREACTIES

A. Veiligheidsregio Groningen

De veiligheidsregio heeft op 7 maart 2022 een advies uitgebracht.

Overlegreactie	Reactie gemeente
<p><u>Aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid</u></p> <p>Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid voor de planontwikkeling.</p> <p>Op de planontwikkeling zijn geen significante</p>	<p>De gemeente neemt dit advies ter kennisgeving aan. Volledigheidshalve is dit advies verwerkt in paragraaf ‘Externe veiligheid’ van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

<p>externe veiligheidsrisico's van invloed. In relatie tot de planontwikkeling ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.</p> <p>Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding u verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.</p>	
<p><u>Toetsing Bouwbesluit</u></p> <p>De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.</p>	<p>De gemeente neemt dit advies ter kennisgeving aan. Omdat de coördinatieregeling wordt toegepast zal toetsing van de omgevingsvergunning in de ontwerpfase plaatsvinden.</p>

B. Provincie Groningen

De provincie heeft op 3 mei jl. zijn overlegreactie gegeven en hebben het plan op basis van de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 beoordeeld.

<i>Overlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>Het plangebied is gelegen binnen de in de Omgevingsverordening provincie Groningen aangewezen 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' van het provinciale basisnet Groningen. Hierop is artikel 2.23.3 van omgevingsverordening van toepassing. Dit houdt dat het groepsrisico moet worden verantwoord en</p>	<p>De inhoud van de paragraaf 'Externe veiligheid' is op basis van de overlegreacties aangevuld.</p>

<p>inzicht moet</p> <p>worden gegeven op welke manier rekening is gehouden met het advies van de veiligheidsregio.</p> <p>Weliswaar wordt in de plantoelichting aandacht besteed aan externe veiligheid en vervoer van gevaarlijke stoffen, maar ontbreekt een verwijzing naar de eisen die daarover in artikel 2.23.3 van de omgevingsverordening worden gesteld. Voorzover nog niet is gedaan, adviseer ik u over dit bestemmingsplan advies in te winnen bij de veiligheidsregio en de uitkomsten daarvan, alsmede de manier waarop hiermee rekening is gehouden, in de plantoelichting te verwoorden.</p>	
---	--

INSPRAAKREACTIES

De inspraakreacties zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats) van de indiener van een inspraakreactie niet elektronisch beschikbaar mogen komen wanneer de indieners natuurlijke personen zijn.

Inspraakreactie 1

- a. Inspreker heeft problemen met de hoogte van het appartementencomplex
- b. Er wordt aandacht gevraagd voor de evenementen op het Museumplein
- c. Het appartementencomplex past niet in de omgeving.
- d. Parkeren wordt een probleem door realisatie van het appartementencomplex
- e. Er wordt gevreesd voor geluid producerende apparatuur op het appartementencomplex
- f. Lichtinval en bezonning wordt minder
- g. Waardevermindering van onze woning

Reactie gemeente:

- a. Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Veendam, centrum" en heeft hierin de enkelbestemming "centrum " Wonen is toegestaan, maar alleen als er een bestaande woning is. Ten tijde van vaststelling werd het pand door de Rabobank gebruikt. Binnen de bestemming "centrum" zijn vele centrumfuncties mogelijk als bijvoorbeeld, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en ook wonen (uitgesloten op begane grond). Alleen het bestaande aantal woningen is bij recht toegestaan. Het bestemmingsplan laat een hoogte van 25 meter toe. Deze 25 meter geldt voor een veel groter gebied en is niet specifiek aan deze locatie gekoppeld.
De strijdigheid van de voorliggende ontwikkeling ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zit hem op het aantal woningen op deze locatie en daarnaast het wonen op de begane grond. Ook is er een kleine overschrijding van het bouwvlak aan de pleinzijde. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming beperkt tot alleen wonen, ook op de begane

grond. De toegestane hoogte in het nieuwe bestemmingsplan wordt verlaagd naar maximaal 20 meter.

- b. Deze ontwikkeling zal geen, dan wel geen noemenswaardige, beperkende gevolgen hebben voor evenementen. Het gebruik van het plein voor evenementen blijft het uitgangspunt. Weliswaar kent het plan een wat grotere footprint als het huidige gebouw, maar dit is voornamelijk richting de doorgang naar het parkeerterrein (zuid-westelijk). Deze strook grond behoort overigens bij het huidige gebouw en is geen eigendom van de gemeente Veendam.
- c. Het ontwerp is in nauwe afstemming tussen de architect, de afdeling stedenbouw, de commissies van welstand en erfgoed tot stand gekomen. Soms worden begrippen gebruikt die in het land van deze professionals gemeengoed zijn om duiding te geven maar bij de bevolking andere associaties kunnen oproepen. Als gemeente zijn wij er van overtuigd dat dit plan zowel stedenbouwkundig als architectonisch een belangrijke toevoeging is voor het centrum in Veendam. De op 25 mei besproken mogelijkheid voor een gewijzigde planopzet waarbij de hoogtes van de verschillende delen uitgewisseld worden is nader beschouwd. Deze wijziging wordt niet akkoord bevonden. De huidige getrapte opzet waarbij op het meest markante punt aan de 5-sprong deze nieuwe (hogere) markering wordt toegevoegd is een uiterst sterk punt en een stevige impuls in de ruimtelijke beleving van het gebied en afbakening van de te onderscheiden delen daarbinnen. Het simpelweg 'omdraaien' van de hoogtes doet afbreuk daaraan en zal zich altijd blijven tonen als een non-descripte 'toevalligheid' die in stedenbouwkundige zin geen kwalitatieve toevoeging geeft. De voorgestelde kwaliteit van de voorliggende ontwikkeling wordt daarnaast ook onderschreven vanuit de diverse commissies (welstand en erfgoed).
- d. In het eigendom, perceel behorende bij het bankgebouw, bevinden zich nu reeds 20 parkeerplaatsen. In de ontwikkeling van Vazet wordt tevens het voormalige trafogebouw betrokken waardoor er extra ruimte voor meerdere parkeerplaatsen (4 stuks) op eigen grond ontstaan. Er zullen 12 extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Dat is een aanvaardbaar aantal, mede gezien de extra ruimte die wordt gecreëerd en de ruimtelijke inpassing. De gemeente Veendam heeft overigens het voornemen het huidige parkeerterrein opnieuw en op een hoogwaardige manier te gaan herinrichten. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van het net opgestarte traject voor een nieuwe centrumvisie. Het parkeervraagstuk wordt daarin geadresseerd voor het gehele centrum en in relatie gebracht met de lopende inkrimping van detailhandel en de daar ten gevolge van ook lopende functietransities (het omzetten van voormalige detailhandel gebieden naar andere functies, waaronder 'wonen'). In het proces van deze centrumvisie wordt u als aanwonende, met alle belanghebbenden, bevestigd in het participatietraject. Vooruitlopend daarop, in relatie met voorliggende ontwikkeling, hebben wij samen met de ontwikkelaar gekeken naar uw bezwaar aangaande de directe uitrit van het parkeerterrein op de Van Beresteijnstraat. Het is mogelijk deze uitrit te verplaatsen en aan te sluiten op het openbare parkeerterrein. Hiermee kunnen de bewoners van dit nieuwe complex gebruik maken van de bestaande inritten aan de Van Beresteijnstraat. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast.

- e. Het gebouw wordt zes lagen hoog (circa 19 meter) en blijft daarmee, inclusief de dakrand, ruim onder de nieuwe maximale hoogte van 20 meter en zeer ruim onder de huidige maximale hoogte van 25 meter. Op het dak van de bovenste etage zal geen opbouw komen. Op het dak zullen een aantal appartement gebonden installaties komen, geen grote collectieve systemen. Het geluid van deze installaties zal ruimschoots binnen de wettelijke geluidsnormen blijven. De installaties zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. In combinatie met de hoogte zal van geluidsoverlast dan ook geen sprake zijn.
- f. Het nieuwe gebouw komt wat meer in zuidwestelijke richting te staan dan het huidige gebouw, hetgeen gunstiger is dan de positie van huidige gebouw. Er is door de ontwikkelaar een nieuwe uitgebreide zonnestudie gemaakt waarbij alle bepalende posities exact opgenomen zijn. Deze zijn in ons gesprek op 25 mei 2022 op het gemeentehuis te Veendam aan u gepresenteerd en toegelicht. Geconstateerd is dat er op de sleutelmomenten, te weten 21 maart en 21 september een zeker effect te zien is, dat dit effect ook beperkt is ten opzichte van de bestaande situatie. Het huidige gebouw en de aanwezige bomen zorgen ook nu al voor schaduwwerking in uw voortuin op betreffende momenten. De schaduwval over uw woning vergroot iets ten opzichte van de huidige situatie. Om tegemoet te komen aan uw kritiek op dit punt heeft de ontwikkelaar de ruimte gevonden om het geheel 1,5 tot 2 meter te verschuiven in zuidelijke richting, waarmee de afstand ten opzichte van uw woning met diezelfde afstand wordt vergroot. Wij kunnen ook als gemeente daarin meegaan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijziging doorgevoerd. De doorgang naar het openbare parkeerterrein blijft van voldoende maat. Meegegeven wordt daarbij nog wel dat de theoretische bebouwingmogelijkheid nu reeds 25m omvat, met een footprint die dichter tegen de woning aan ligt, wat in potentie een groter schaduweffect zou bewerkstelligen. Tijdens het gesprek is aangegeven dat uw zicht op van Berensteyn beperkt wordt en de kerk teniet gedaan wordt. Wellicht dat er een gezichtspunt te vinden is waar een zichtlijn wat belemmerd kan zijn maar vanuit uw woning lijkt het ons niet aan de orde.
- g. De Wet ruimtelijke ordening kent een planschade-regeling. Planschade is de waardevermindering die ontstaat door de wijziging van een bestemming. Planschade ontstaat pas na vaststelling van het bestemmingsplan. U hoeft hiervoor nu geen actie te ondernemen. Pas wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt kunt u planschade vragen bij de gemeente. Onafhankelijke taxateurs stellen de planschade vast.

Inspraakreactie 2

- a. Inspreker heeft problemen met de hoogte van het appartementencomplex
- b. Waardevermindering van onze woning

Reactie gemeente:

- a. Zie hierboven, onder inspraakreactie 1, onderdeel a.
- b. Zie hieronder, onder inspraakreactie 1, onderdeel f.