

---

**DATUM****KENMERK** 20211580/14718/

Vazet creatie B.V.

**ONDERWERP** Beantwoording van de overleg- en inspraakreacties

---

## BEANTWOORDING VAN DE OVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

Op een gedeelte van de gronden van het gezoneerde bedrijventerrein van Veendam, aan de C.W. Lubbersstraat te Wildervank, zijn plannen om de gronden te herontwikkelen ten behoeve van 23 woningen. Daarnaast wordt een bestaand kantoor aan de noordkant van het plangebied omgebouwd tot woning. In totaal worden 24 woningen in het plangebied voorgesteld. Hiervoor is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt.

Op 28 maart 2022 hebben Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan Wildervank - C.W. Lubbersstraat gedurende zes weken ter inzage ligt. Het bestemmingsplan lag ter inzage van 28 maart 2022 tot en met 9 mei 2022. Binnen de genoemde termijn heeft een ieder inspraakreacties naar voren kunnen brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

### Informatieavond


Op 21 maart 2022 was een bijeenkomst voor omwonenden. Op deze informatieavond was er vrije inloop waar iedereen de plannen kon bekijken en waarbij er gelegenheid was voor het stellen van vragen.

### Vooroverleg

Ook zijn de vooroverlegpartners 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;
- C. Omgevingsdienst Groningen;
- D. Waterschap Hunze en Aa's.

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.

<b>Overlegreactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
<p><u>Aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid</u> Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid voor de planontwikkeling. De veiligheidsregio geeft aan dat de externe veiligheidsrisico's van Sita Ecoservice van invloed zijn. Echter wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de beoogde 24 woningen niets veranderd aan het risicobeeld en ziet geen aanleiding tot maatregelen.</p>	<p>De gemeente neemt dit advies ter kennisgeving aan. Volledigheidshalve is dit advies verwerkt in de paragraaf externe veiligheid. Op maandag 16 mei 2022 is er een aangepast advies gekomen van de Veiligheidsregio Groningen. Hierin wordt aangegeven dat er geen aanleidingen zijn om maatregelen te treffen a.g.v. de externe veiligheid door de aanwezigheid van Sita Ecoservice en de spoorlijn</p>
<p><u>Bluswatervoorziening</u> De Veiligheidsregio geeft aan dat er (nu nog) geen primaire bluswatervoorziening is. Geadviseerd wordt om een toereikende bluswatervoorziening aan te leggen.</p>	<p>De ontwikkelaar is op de hoogte van dit advies en heeft in overleg met de Veiligheidsregio vastgesteld dat er een bluswatervoorziening benodigd is en hier een (voorlopige) positie voor afgesproken. Bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen wordt een dergelijke voorziening aangelegd. Dit gebeurt in nauw overleg met de Veiligheidsregio Groningen en de aanleg hiervan zal verzorgd worden door Waterbedrijf Groningen.</p>
<p><u>Bereikbaarheid en zelfredzaamheid</u> De bereikbaarheid voor hulpdiensten binnen het plangebied is op basis van de ruimtelijke onderbouwing niet goed genoeg te beoordelen. Geadviseerd wordt om te toetsen of de bereikbaarheid binnen het plangebied voldoet aan de Groninger handleiding bluswater en bereikbaarheid 2013.</p>	<p>De ontwikkelaar is op de hoogte van dit advies en heeft deze getoetst aan de Groninger handleiding bluswater en bereikbaarheid 2013. Conclusie hieruit is dat het plan voldoet omtrent de eisen die gesteld zijn aan de bereikbaarheid binnen het plangebied.</p>
<p><u>Toetsing Bouwbesluit</u> 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.</p>

## B. Provincie Groningen

De provincie heeft op 9 maart zijn overlegreactie gegeven en hebben het plan op basis van de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 beoordeeld.

<b>Overlegreactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
<p><u>Provinciaal beleid</u> De provincie verzoekt de gemeente om in de toets aan het provinciale beleid de actuele versie van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening aan te halen.</p>	<p>De reactie van de provincie is overgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de actuele versies van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening aangehaald.</p>
<p><u>Geluid</u> De provincie geeft aan dat de cumulatieve geluidsbelasting moet worden bepaald. Dit gaat zowel om de geluidsbelasting van het industrieterrein als de geluidsbelasting van het wegverkeer. De provincie geeft aan dat het gaat om een gecumuleerde geluidbelasting van 57 dB en geeft aan dat beoordeeld moet worden of deze belasting toelaatbaar wordt geacht.</p> <p>Als er een relevante geluidbelasting is van de windturbines ten oosten van het plangebied (&gt; 37 dB(A)), dan is het reëel deze ook bij de berekening van de cumulatieve geluidbelasting te betrekken.</p>	<p>Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dat er alleen een hogere waarde nodig is voor de grondgebonden woningen aan het Oosterdiep vanwege de Nijverheidsstraat, dat wil zeggen geluid vanuit westelijke richting. Het geluid vanwege het industrieterrein komt vanuit oostelijke richting en is op de nieuwe woningen aan het Oosterdiep lager dan 50 dB(A). Van cumulatieve effecten is geen sprake.</p> <p>Gezien de afstand tot het windpark (meer dan 1 km) wordt aangenomen dat dit niet het geval is.</p>
<p><u>Geluid</u> De geluidwering van de gevels dient vervolgens te worden afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting. Een geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit volstaat daarbij niet. Deze geluidwering moet ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan (of daar moet eenduidig naar worden verwezen), omdat het akoestisch onderzoek en/of de hogere waardenbesluiten geen toetsingskader zijn voor de omgevingsvergunning voor bouwen. In het bestemmingsplan moet ook worden opgenomen dat de voorzieningen (de geluidwering) in stand moet worden gehouden.</p>	<p>De geluidwering dient te worden getoetst aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit op basis van vastgestelde hogere waarden, waarbij voor wegverkeer niet de aftrek van artikel 110 g Wgh wordt toegepast. De toetsing Bouwbesluit vindt plaats in het kader van de Omgevingsvergunning bouwen en is daarmee nadrukkelijk wel het toetsingskader. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.</p>
<p><u>Geluid</u> Verder merk ik op dat in paragraaf 4.2 van de toelichting is aangegeven dat voor industrielawaai hogere waarden van 55 dB(A) worden vastgesteld, terwijl de hoogste geluidbelasting (aangenomen dat dit met inbegrip</p>	<p>Dit nemen wij voor kennisgeving aan, met de opmerking dat dit leidt tot een akoestisch betere kwaliteit vanuit een technisch-planologisch kader.</p>

<p>van de geluidreserveringen op het terrein is) 51 dB is. Dit leidt tot circa 2 dB extra nodige geluidwering van de gevels.</p>	
<p><u>Wonen</u> In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt ingegaan op het gemeentelijke woonbeleid. Naar mijn mening mist hier de onderbouwing van de behoefte van het type woning dat wordt voorzien. Ik verzoek u te verduidelijken op welke manier dit type woning past in de woonvisie van de gemeente en daarmee in relatie tot de gewenste product-markt-combinatie (PMC-strategie).</p>	<p>Het bestemmingsplan voorziet in 10 twee-onder-een kap woningen, vier geschakelde woningen, acht aaneengebouwde woningen, één vrijstaande woning en daarnaast één kantoor wat wordt verbouwd tot woning. Hiermee wordt voorzien in en mix van type woningen en daarmee ook in de behoefte naar deze woningen. Vanuit de markt is er namelijk vraag naar dergelijke woningen.</p> <p>In de Omgevingsvisie Veendam staat dat er vraag is naar voldoende levensloopbestendige woningen en het toevoegen van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen</p> <p>Op basis van de Woonvisie 2019-2023 gaat de gemeente voor de periode van 2019-2023 uit van een minimale toevoeging van 105 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente om de huishoudensgroei te faciliteren. Inbreiding gaat hierbij voor uitbreiding.</p> <p>De gemeente neemt met instemming van de provincie de trendprognose uit 2020 als uitgangspunt in kwantitatieve zin voor de woningbouwprogrammering tot 2030 zolang er nog geen nieuwe woonvisie is. Dit komt neer op een plancapaciteit van 820 woningen voor deze periode.</p> <p>De maximaal 24 woningen in dit plan maakt deel uit van de plancapaciteit die nodig is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.</p> <p>Het plan past in de voor de kern Wildervank van toepassing zijnde indicatieve PMC-strategie voor centrumkernen uit het Regionaal prestatiekader. Deze geeft aan dat in Wildervank voor nultrede/levensloopbestendige koopwoningen en middeldure en dure koop in het grondgebonden segment de strategie instandhouding met mogelijkheden tot toevoeging van woningen aan de orde is.</p> <p>Daarnaast zien wij voor de bouw van goedkope rijwoningen in de koop kansen omdat het aanbod niet goed bij de behoefte van jongeren en starters aansluit, hoewel de indicatieve PMC-strategie geen toevoeging van dit segment aanbeveelt. Daarom staat in de woonvisie</p>

	dat we in de nieuwbouw betaalbare huur- en koopwoningen willen toevoegen. Daarnaast geeft de gemeente in de woonvisie aan dat het van belang is om gemengd te bouwen in wijken voor alle inkomensgroepen en huishoudens.
--	--

## C. Omgevingsdienst Groningen

<b>Overlegreactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
<p><u>Milieuzonering</u> De OD geeft aan dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor medewerking van het plan. Verder wordt aangegeven dat de m.e.r. beoordeling nog aan het bestemmingsplan toegevoegd moet worden.</p>	De gemeente neemt dit advies ter kennisgeving aan. Verder is de m.e.r. beoordeling aan het bestemmingsplan toegevoegd.
<p><u>Bodem</u> De OD geeft aan dat de huidige bodemkwaliteit niet goed past bij de beoogde functie en is gedeeltelijk zelfs dermate verontreinigd dat er een sanering noodzakelijk is.</p>	De ontwikkelaar is bekend met de huidige bodemgesteldheid. De verontreinigde grond zal gesaneerd worden, middels een nader op te stellen saneringsplan.
<p><u>Bodem</u> Zeker op de woonpercelen moet dus uiteindelijk worden voldaan aan de kwaliteitsklasse Wonen. Momenteel voldoen niet alle woonpercelen aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen. Er zal daar dus nog een grondverbetering moeten plaatsvinden.</p>	De ontwikkelaar onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de bodemgesteldheid op de woonpercelen te laten voldoen aan de kwaliteitsklasse Wonen. Hierover is overleg met de gemeente Veendam omtrent de mogelijkheden. Nader onderzoek op de toekomstige woonpercelen zal uitwijzen welke maatregelen benodigd zijn om te voldoen aan de kwaliteitsklasse Wonen.
<p><u>Bodem</u> Alvorens de gemeente haar medewerking kan verlenen aan de bestemmings-planwijziging moeten de kosten van deze sanering in beeld zijn gebracht</p>	Ontwikkelaar en gemeente zijn overeengekomen dat de kosten die voortvloeien uit de sanering voor rekening van ontwikkelaar komen. Het in beeld brengen van de kosten is om deze reden geen noodzaak. Echter gezien de ontwikkelingen omtrent de bodemgesteldheid komt de financiële haalbaarheid van dit plan in gevaar. Ontwikkelaar en gemeente hebben overleg gevoerd, waarin is afgesproken dat gemeente bereid is zorg te dragen voor een kosteloze acceptatie van de overtollige grond, met kwaliteitsklasse Industrie, binnen afzienbare afstand van de locatie.
<p><u>Bodem</u> Om de percelen uiteindelijk in gebruik te kunnen nemen moet de bodemkwaliteit voldoen aan de beoogde functie.</p>	Om de bodemkwaliteit aan de beoogde functie te laten voldoen worden de eerder genoemde acties uitgevoerd.
<p><u>Geluid</u> De OD geeft aan ten aanzien van de Wet geluidhinder er geen onoverkomelijke beperkingen aanwezig zijn. Indien de woningen op het voormalige bedrijventerrein binnen de</p>	Dit is correct en nemen wij verder voor kennisgeving aan.

<p>geluidszone zullen worden gerealiseerd zal de geluidbelasting met ten hoogste 51 dB(A) hoger zijn dan de voorkeurswaarde maar lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting.</p> <p>Omdat het Bouwbesluit 2012 aangeeft dat de minimale geluidwering van een uitwendige gevelconstructie 20 dB bedraagt is het mogelijk een hogere geluidsbelasting tot maximaal 55 dB(A) middels een hogere waarden besluit vast te leggen, zonder dat daarvoor extra bouwkundige maatregelen nodig zijn om aan het vereiste binnen niveau van 35 dB(A) te kunnen voldoen.</p>	
<p><u>Lucht</u></p> <p>De OD geeft aan dat het plan in het kader van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt. Wel dient beoordeeld te worden of het goede woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hierbij dienen de bestaande bedrijven in deze beoordeling meegenomen te worden. Ook dient beoordeeld te worden of deze omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en de eventuele plannen om uit te breiden.</p>	<p>Paragraaf 4.4 Bedrijven –en milieuzonering van het bestemmingsplan is op basis van dit punt aangevuld. Ook paragraaf 4.6 Luchtkwaliteit is aangevuld</p>
<p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>De OD geeft aan het plangebied binnen de invloedzone van Sita is gelegen. Verder wordt aangegeven dat het groepsrisico niet significant toeneemt en dat een berekening van het groepsrisico achterwege kan blijven. Geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid te stellen een advies uit te brengen op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.</p>	<p>De gemeente heeft het advies ter kennisgeving aangenomen en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder is de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid gesteld om advies te geven. Dit advies is ontvangen en verwerkt in het bestemmingsplan.</p>
<p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>Het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied van het spoor. In dit kader adviseren wij tevens om de Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid te stellen een advies uit te brengen.</p>	<p>De Veiligheidsregio Groningen is in zijn advies ook ingegaan op het invloedgebied van het spoor.</p>

## D. Waterschap Hunze en Aa's

<b>Overlegreactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
<p>Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.</p>	<p>De gemeente heeft de uitgangspuntennotitie ter kennisgeving aangenomen en waar relevant verwerkt in paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>