

Gemeentebestuur van Veendam
Raadsvoorstel - Adviesnota

Numer: 2022R0072
Datum voorstel: 20-09-2022
Raadsvergadering d.d.: 31-10-2022
Portefeuillehouder: Wethouder H.J. Schmaal
Team: Omgevingsbeleid en Ontwikkeling
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan C.W. Lubbersstraat

Voorstel

1. aan de ingediende zienswijzen voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in het “Memo beantwoording zienswijze” van 20 september 2022;
2. ambtshalve wijzigingen in de Verbeelding en de Toelichting aan te brengen zoals aangegeven in het “Memo beantwoording zienswijze” van 20 september 2022;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Wildervank – C.W. Lubbersstraat” zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.05BPCWLubbersNZ-0401;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied.

Inleiding

Bij brief van 4 juli jl. (zaaknummer 2022-009168) hebben wij u geïnformeerd over de plannen voor het realiseren van een woonbuurt op de locatie van de voormalige natuursteenhandel De Weijs. Het betreffende ontwerpbestemmingsplan “Wildervank – C.W. Lubbersstraat” heeft van 6 juli tot en met 16 augustus jl. ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden reacties (“zienswijzen”) op zowel het bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning voor 22 woningen ingediend worden. Hiervan is gebruik gemaakt.

Beoogd effect:

Het bewerkstelligen van een functioneel en kwalitatief goede invulling van een voormalige bedrijfslocatie.

Argumenten:

1.1 de zienswijzen zijn ongegrond

Over het ontwerpbestemmingsplan is één (particuliere) zienswijze ingediend, door de eigenaar/bewoner van een nabij het plangebied aanwezige woning. Deze reactie gaat in hoofdzaak over vermeende aantasting van privacy en waardevermindering door de ontwikkeling van de woonbuurt. Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze voorbij te gaan, omdat in principe door het verdwijnen van de bedrijfsbestemming een betere woonsituatie ontstaat en de woningbouw op voldoende afstand is geprojecteerd. Dit is uitgebreider verwoord in het bijgevoegde “Memo beantwoording zienswijze”, waarin de ingebrachte reacties zijn gebundeld en van commentaar voorzien.

2.1 het plan behoeft nog wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Op verzoek van de ontwikkelaar wordt de begrenzing van één van de bouwvlakken aangepast ten behoeve van een betere situering van de woningen. Het bouwvlak aan de noordoostkant wordt in ondergeschikte mate vergroot, zodat de voorgevels van de levensloopbestendige woningen in lijn gebracht kunnen worden met de zijgevels van de rijwoningen.

Verder worden naar aanleiding van reacties van de vaste overlegpartners in de Toelichting nog enkele zaken verduidelijkt. Ook dit is aangegeven in het bijgevoegde "Memo beantwoording zienswijze".

3.1 Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

4.1 Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd

De kosten voor de realisatie van het gebied worden gedragen door de ontwikkelaar. Met de projectontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

Financiën:

Zie onder argument 4.1. Ook de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de ontwikkelaar.

Uitvoering:

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden bekend gemaakt.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen vaststelling van het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij er wordt gevraagd om een voorlopige voorziening en deze wordt toegewezen.

Communicatie:

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, wordt de indiener van de zienswijze schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang. Tevens dienen de overheidsinstanties langs elektronische weg te worden geïnformeerd.

Bijlagen:

- collegebrief van 4 juli 2022 (zaaknummer 2022-009168)
- conceptversie van het vast te stellen bestemmingsplan
- "Memo beantwoording zienswijze" van 20 september 2022;
- *(de (volledige) zienswijze is beschikbaar bij de griffie)*

burgemeester en wethouders van Veendam,

burgemeester,

B.H.M. Link

secretaris,

A. Castelein

Nummer: 2022R0072

De raad der gemeente Veendam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-09-2022

besluit

1. aan de ingediende zienswijzen voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in het "Memo beantwoording zienswijze" van 20 september 2022;
2. ambtshalve wijzigingen in de Verbeelding en de Toelichting aan te brengen zoals aangegeven in het "Memo beantwoording zienswijze" van 20 september 2022;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Wildervank – C.W. Lubbersstraat" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.05BPCWLubbersNZ-0401;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied.

Besloten in de openbare vergadering van 31-10-2022

De raad voornoemd,

Voorzitter,

B.H.M. Link

Griffier,

A.A. Swart

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 20 september 2022
KENMERK 20211580/28578/

PROJECT 20211580 Wildervank - C.W. Lubbersstraat - woningbouw
OPDRACHTGEVER Vazet creatie B.V.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

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 ontwerp bestemmingsplan gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 6 juli 2022 tot en met 16 augustus 2022, samen met de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van de 22 projectmatig te bouwen woningen alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder. Binnen de genoemde termijn heeft een ieder een zienswijze naar voren kunnen brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ontvangen. Verder zijn nog enkele reacties ontvangen van de volgende partijen:

2. Provincie Groningen;
3. Omgevingsdienst Groningen;
4. Waterschap Hunze en Aa's.

Hierna volgt een overzicht van de ingekomen zienswijze met daarbij de inhoudelijke reactie. Ook wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de reacties van de provincie, omgevingsdienst en waterschap.

ZIENSWIJZE

1. RECLAMANT A

Zienswijze	Reactie gemeente
Met de bouw van 22 (en uiteindelijk 24 woningen) wordt reclamant ernstig belemmerd in haar woonvreugde, privacy, uitzicht, gevoel van veiligheid en geluidshinder.	In het geldende bestemmingsplan heeft het hele terrein, inclusief het onbebouwde deel langs het water, tegenover het perceel van reclamant, de bestemming 'Bedrijventerrein – industrie'. De huidige eigenaar heeft het gedeelte wat binnen het zichtveld van reclamant ligt nooit echt gebruikt voor deze functie. Hierdoor heeft reclamant voordeel gehad. Binnen dit huidige bestemmingsplan is het echter toegestaan om, ook op het deel tegenover het perceel van reclamant, bijvoorbeeld het terrein in te richten voor op -en overslag van goederen en parkeerplaats voor logistiek. Door nu het bestemmingsplan te wijzigen naar de functie Wonen en de bouwblokken en hoogtes vast te leggen ontstaat er een situatie die juist voorkomt dat reclamant

	<p>geconfronteerd kan worden met industrie gerelateerde activiteiten direct in het zichtveld.</p> <p>Deze ontwikkeling achten wij daarom ook passend binnen ons beleid waarin wij de ambitie hebben om industrie direct in of achter het lint te saneren ten gunste van een betere woon en leefomgeving.</p> <p>In het Nederlands recht bestaat geen recht op vrij uitzicht of het handhaven van zichtlijnen over eigendommen van derden. In een stedelijke dynamiek is voortdurend sprake van veranderingen, waarbij altijd moet worden afgewogen of de effecten van nieuwe ingrepen voor omwonenden aanvaardbaar zijn. Gezien de situering en afstand tot de bestaande woning van reclamant (circa 35 meter) is de gemeente van mening dat de hinder ten gevolge van het woningbouwplan voor de bewoners van de omliggende wegen niet onacceptabel is. De toekomstige woonfunctie is daarnaast niet aan te merken als een bedrijfsfunctie die zorgt voor geluidsoverlast. De gemeente is juist van mening dat de geluidssituatie ter plaatse verbetert door het afwaarderen van het bedrijventerrein. In het geldende bestemmingsplan is het gehele plangebied aangeduid als 'standaard geluidruimte (dB(A)/m²:40' met mogelijkheden voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Door de transformatie van het plangebied wordt, ten behoeve van een verbetering van het woon- en leefklimaat, deze mogelijkheid niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt dus uit het zoneringsplichtige deel van het bedrijventerrein gehaald en komt hiermee in de geluidzone voor industrielawaai te liggen. Hier is in dit bestemmingsplan een regeling voor getroffen.</p> <p>Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt het parkeren in het plangebied zelf opgelost. Er ontstaan daardoor geen onveilige parkeersituaties langs de omliggende wegen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zal het plangebied bereikbaar zijn voor de veiligheidsdiensten. Hierover wordt overleg gevoerd met de Veiligheidsregio.</p>
Reclamant geeft aan dat de waarde van haar perceel afneemt	Eventuele waardevermindering van het eigendom van omwonenden door een nieuw bestemmingsplan wordt

	<p>niet geregeld in een bestemmingsplanprocedure. Hier-voor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer re-clamanten van mening zijn planschade te ondervinden door het bestemmingsplan, kunnen reclamanten na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.</p>
<p>Het bezwaar heeft met name betrekking op de woningen 21 en 22, inclusief toegangsweg en verkeer van en naar de wo-ningen plus parkeerplaatsen en het feit dat deze woningen direct uitzicht hebben op haar tuin. De bouwka-vel voor een vrijstaande woning aan het Oosterdiep belemmer mij ernstig in mijn vrij uitzicht, rust en privacy. Daarnaast wordt op dit moment een groot gevoel van veiligheid ervaren. Met de aanbouw van woningen, een toegangsweg en bijbehorend verkeer, is het voor onbevoegden veel eenvoudiger om mijn erf (ongezien) te betreden en te verlaten.</p>	<p>In een stedelijke omgeving kan daarnaast ook niet wor-den voorkomen dat er in sommige gevallen sprake is van enige inkijk. De afstand tussen de plek waar de vrij-stande woning aan het water mag worden gebouwd op grond van het bestemmingsplan tot de perceelgrens en gevel van de woning van reclamanten bedraagt res-pectievelijk circa 10 en 35 meter. De nieuwe woning met nummer '22' komt op 60 meter te staan. In een stede-lijke omgeving, waar dichter op elkaar wordt gebouwd, vinden wij dat een acceptabele afstand.</p> <p>De woningen '21' en '22 zijn met de voorzijde gericht op het water, de tuin met terras is gesitueerd aan de ach-terzijde en zijkant van de woning. Vanuit woning 21 is het zicht op het perceel van reclamant verwaarloosbaar. De linker zijgevel van woning 22 staat gelijk aan de ach-terzijde kavelgrens van het perceel van reclamant. Ge-zien de afstand, ligging en de haag waarin voorzien wordt zal ook hier de aantasting van de privacy gemini-maliseerd zijn. Desgewenst kan de hoogte van deze haag aangepast en notarieel vastgelegd worden Deze woning en de woning van reclamant staan meer dan 60 meter uit elkaar.</p> <p>De vrijstaande woning is bewust wat naar achteren ge-plaatst zodat het zichtveld van reclamant richting de vaart (oosterdiep) juist niet belemmerd wordt. Deze wo-ning is nu gepositioneerd ter hoogte van de schuur van de Nijverheidskade 87. De nieuw aan te leggen straten op het terrein zijn ten behoeve van de woonfunctie, ter hoogte van het perceel van reclamant is deze straat doodlopend en dient als ontsluiting voor de vrijstaande woning.</p> <p>Ook blijft het perceel van reclamant door water en een jachthaven afgescheiden van het te ontwikkelen woon-gebied en is er geen sprake van een aansluiting op het terrein van reclamant.</p>

	<p>Bovendien wordt door het creëren van een woongebied, de sociale veiligheid in het gebied juist vergroot. Veiligheid is een belangrijk item in de maatschappij. Reclamant maakt zich zorgen over het ongezien betreden van het erf via het water. Ook nu is het vaarwater openbaar en kunnen ongenode gasten via het water het erf bereiken. In de voorgenomen planontwikkeling blijft dit zo. Wel wonen er straks, beperkt, wat mensen aan het water waardoor er juist een vorm zal zijn van sociale veiligheid.</p>
<p>Het bezwaar richt zich tenslotte op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Naar mening van reclamant leidt dit tot een onacceptabele verhoging van geluidsoverlast en de directe hinder die zij zal ondervinden tijdens de periode van bouw</p>	<p>De hogere waarde Wet geluidhinder heeft te maken met de geluidwaarden van de omliggende industrie en wegen richting de beoogde woningbouw. De beoogde nieuwbouw leidt niet tot een verhoogde productie van geluid richting reclamant.</p> <p>De gemeente is juist van mening dat de geluidssituatie ter plaatse verbetert door het afwaarderen van het bedrijventerrein. In het geldende bestemmingsplan is het gehele plangebied aangeduid als 'standaard geluidsruimte (dB(A)/m²:40 met mogelijkheden voor geluidsoneringsplichtige inrichtingen. Door de transformatie van het plangebied wordt, ten behoeve van een verbetering van het woon- en leefklimaat, deze mogelijkheid niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt dus uit het zoneringsplichtige deel van het bedrijventerrein gehaald en komt hiermee in de geluidzone voor industrielawaai te liggen. Hier is in dit bestemmingsplan een regeling voor getroffen.</p> <p>Het hogere-waarden-besluit is uitsluitend bedoeld voor de te bouwen woningen en is gebaseerd op de nu al toegelaten maximale geluidsniveaus van wegverkeer en industrie. Het verandert deze toegestane geluidsniveaus niet en heeft dan ook geen effect voor bestaande woningen zoals die van reclamant.</p> <p>Eventuele bouwoverlast is niet altijd te voorkomen, maar de ontwikkelaars dienen zich te houden aan de wetgeving die hiervoor geldt. De gemeente zal er uiteraard op toezien dat de overlast wordt beperkt en dat wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorschriften.</p>

2. Provincie Groningen

De provincie heeft op 19 juli een reactie gegeven op de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie op ontwerp bestemmingsplan	Reactie gemeente
<p>In reactie op uw kennisgeving van 5 juli 2022 bericht ik u dat Gedeputeerde Staten geen zienswijzen zullen indienen over bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan, het plan doorkruist geen provinciale belangen.</p> <p>Wel maak ik van de gelegenheid gebruik om een opmerking van onze geluidsadviseur mee te geven met betrekking tot de in het plan opgenomen toelichting inzake de gewenste geluidwering van de gevel. (Paragraaf 4.2 van de toelichting) Uit de toelichting blijkt dat er een hogere waarde van 55 dB(a) wordt verleend t.b.v. industrielawaai voor 6 meetpunten.</p> <p>Tegelijkertijd wordt er in de toelichting gesproken van een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB conform het Bouwbesluit. Deze minimale geluidwering zorgt voor een binnenwaarde van 35 dB(A). Deze waarde is voldoende voor de realisatie van een verblijfsgebied conform art. 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit. Mocht het voornemen zijn om hier bedruimtes te realiseren, dan zal er conform art. 3.3 lid 2 van het bouwbesluit een additionele geluidwering van 5 dB moeten worden gerealiseerd.</p>	<p>De gemeente neemt deze ter kennisgeving aan en dit zal bij de omgevingsvergunning betrokken worden.</p>

3. Omgevingsdienst Groningen

De omgevingsdienst heeft op 24 augustus een reactie gegeven op de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Deze gaat in op de aspecten geluid en externe veiligheid.

Reactie op ontwerp bestemmingsplan	Reactie gemeente
<p><u>Geluid</u> Voor het aspect geluid zijn er geen opmerkingen op het concept ontwerp bestemmingsplan, zoals ze is ingediend. Wel wordt geadviseerd om de procedure voor de Hogere waarde geluid goed af te stemmen op de planologische procedure.</p>	<p>De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan. De gemeente is zich ervan bewust dat er een apart besluit hogere waarden moet worden genomen. Op 20 september 2022 heeft B&W daartoe besloten.</p>
<p><u>Externe veiligheid</u> De OD geeft aan dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.</p>	<p>De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.</p>

RHO heeft in zijn rapportage dd 23-05-2022 de adviezen van de omgevingsdienst Groningen uit de rapportage met betrekking tot externe veiligheid dd 17-03-2022 (zaaknummer Z2022-001365-005) overgenomen en ook de, door de Veiligheidsregio Groningen gegeven adviezen zijn in de rapportage opgenomen.	
<u>Milieu</u> Het aspect milieuhinder en m.e.r.-beoordeling dient aangevuld te worden.	De gemeente is zich bewust van dit punt. Het college heeft op 6 juni 2022 op grond van deze beoordeling besloten geen milieueffectrapportage (m.e.r.) op te laten stellen voor het plan.
<u>Bodem</u> Gemeente Veendam kan en mag beslissen af te wijken van haar eigen normale beleid. Omgevingsdienst geeft aan dat de Gemeente Veendam akkoord kan gaan met paragraaf 4.7 van het ontwerp bestemmingsplan.	De gemeente gaat inderdaad akkoord met paragraaf 4.7 van het ontwerp bestemmingsplan.
<u>Luchtkwaliteit</u> Met betrekking tot de milieuzonering wordt er voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van Kijlstra bestrating/betonmortel, het afvalbrengstation en de jachthaven binnen een gemengd gebied. In de tekst worden er afstanden gehanteerd met betrekking tot de op korte termijn te beëindigen activiteit in plaats van de betonmortel 'Kijlstra bestrating' aan de Dalweg 12.	In de toelichting onder paragraaf 4.4 Bedrijven- en milieuzonering wordt een aanvulling gedaan met betrekking tot de bedrijfsvoering aan de Dalweg 12. De in paragraaf 4.4 genoemde steenhandel is een ander bedrijf dan de te staken natuursteenhandel binnen het plangebied. Dit is in paragraaf 4.4 verduidelijkt.

4. Waterschap Hunze en Aa's

De provincie heeft op 22 juli een reactie gegeven op de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie op ontwerp bestemmingsplan	Reactie gemeente
Bijlage 5 kan worden verwijderd. Bijlage 12 vormt de uiteindelijke reactie en het formele wateradvies.	Naar aanleiding van deze reactie is bijlage 5 verwijderd. Paragraaf 4.8 Water is hierop afgestemd
In totaal zal het verhard oppervlak van het plangebied niet toenemen. In paragraaf 4.8 onder het kopje waterkwantiteit wordt eenzijdig geconstateerd dat daarmee de ontwikkelaar niet verplicht zou zijn compenserende maatregelen te treffen. Voor toename verhard oppervlak gaat dit op, maar niet als het gaat om de verantwoordelijkheid naar de omgeving geen overlast veroorzakende inrichting van het systeem. Compenserende maatregelen kunnen derhalve wel degelijk onderdeel uitmaken van het plan in termen van belang derden en in de situatie van hoogwater op de boezem.	Ontwikkelaar treedt in overleg met Waterschap Hunze en Aa's om te komen tot overeenstemming van de juiste uitvoering van dit project. Deze overeenstemming dient bereikt te zijn alvorens wordt overgegaan tot realisatie.

Met betrekking tot het plan heeft het waterschap in de uitgangspuntennotitie verzocht om een overleg met de gemeente en/of ontwikkelaar, met name gericht op de uiteindelijke situatie voor:

- De belangen van het bestaande grondgebruik in de directe omgeving van het plangebied,
- En het waterbeheer bij een hoogwatersituatie op de boezem (A.G. Wildervankkanaal).

Gezien het voorgaande is het waterschap van mening dat onvoldoende op deze punten is aangegeven en/of uitgewerkt op welke wijze dit onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan op deze gronden geen instemming geven aan het ontwerp bestemmingsplan en dringt aan op nadere afstemming en uitwerking op deze punten.

Ontwikkelaar treedt in overleg met Waterschap Hunze en Aa's om te komen tot overeenstemming van de juiste uitvoering van dit project. Deze overeenstemming dient bereikt te zijn alvorens wordt overgegaan tot realisatie.