



Nota van inspraak- en overlegreacties

behorend bij het bestemmingsplan

Hoogezand, Stadshart de Componist

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Vooroverlegreacties.....	3
	Vooroverlegreactie Gasunie	4
	Vooroverlegreactie TenneT	4
	Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Groningen	4
	Vooroverlegreactie Provincie Groningen	4
	Vooroverlegreactie ProRail	4
	Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's	5
3.	Inspraakreacties	5
	Inspraakreactie 1	6
	Inspraakreactie 2	7
	Inspraakreactie 3	8
	Inspraakreactie 4	10
	Inspraakreactie 5	14
4.	Ambtshalve aanpassingen.....	19
Bijlage 1:	Vooroverlegreacties.....	21
Bijlage 2:	Inspraakreacties.....	26

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart de Componist heeft vanaf 16 mei 2019 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Veiligheidsregio Groningen
- Waterschap Hunze en Aa's
- Omgevingsdienst Groningen
- Gasunie
- NAM
- ProRail
- TenneT

Deze Nota van inspraak- en overlegreacties geeft weer welke inspraak- en overlegreacties zijn ontvangen, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. De ingekomen reacties zijn gerubriceerd op nummer, zodat de nota geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend, is een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

2. Vooroverlegreacties

Tijdens de inspraak- en overlegperiode zijn zes vooroverlegreacties ontvangen (zie onderstaand overzicht).

	datum ontvangst	organisatie	adres
1	9 mei 2019	Gasunie	
2	14 mei 2019	TenneT	Postbus 718 6800 AS Arnhem
3	1 juni 2019	Veiligheidsregio Groningen	Postbus 66 9700 AB Groningen
4	5 juni 2019	Provincie Groningen	Postbus 610 9700 AP Groningen
5	2 juli 2019	ProRail	Postbus 2038 3500 GA Utrecht
6	24 juli 2019	Waterschap Hunze en Aa's	Postbus 195 9640 AD Veendam

Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven (de complete overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1). Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en - indien van toepassing- onder C de doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Gasunie

- A1 *In het plangebied zijn geen leidingen van de Gasunie betrokken.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie TenneT

- A1 *Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT geen bovengrondse en/of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het plan.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Groningen

- A1 *De punten uit een eerdere vooroverlegfase zijn goed overgenomen in het bestemmingsplan. Daarom ziet de Veiligheidsregio Groningen geen reden voor het uitbrengen van een nader advies.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Provincie Groningen

- A1 *Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie ProRail

- A1 *Door het ontbreken van het definitieve akoestisch onderzoek kan het aspect geluid niet door ProRail beoordeeld worden. ProRail ontvangt graag het definitieve onderzoek voor toetsing.*
- B1 Omdat ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan het ontwerp van het appartementencomplex nog niet definitief was, is er voor gekozen om in eerste instantie alleen de resultaten van de voorlopige akoestische berekeningen op te nemen. Zoals aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan zou voor het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan het definitieve akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd worden. Ondertussen is dat onderzoek uitgevoerd en dat onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor een aantal appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Omdat de maximale ontheffingswaarde nergens wordt overschreden kunnen voor een aantal appartementen hogere waarden vanwege het railverkeerslawaaï worden verleend. Hiervoor zal tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan dan ook het ontwerp besluit hoger waarde ter inzage worden gelegd.

- C1 In het ontwerp bestemmingsplan is het definitieve akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawai als bijlage toegevoegd en in de toelichting zijn in paragraaf 4.4 de bevindingen en conclusies uit het akoestisch onderzoek opgenomen.
- A2 *De conclusie van het aspect railveiligheid van de toelichting zou uitgebreid moeten worden.*
- B2 In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is al wel kort gemeld dat ProRail kan instemmen met conclusies uit de opgestelde Risicoanalyse spoorwegovergang. Met de suggestie van ProRail om een iets uitgebreidere conclusie op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan kunnen wij instemmen.
- C2 In paragraaf 4.9.2 van de toelichting is de conclusie van ProRail, zoals verwoord in de vooroverlegreactie, overgenomen.
- A3 *Het aspect trillingen ontbreekt in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus en de conclusies op te nemen in een aparte paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.*
- B3 Naar aanleiding van een vergelijkbare opmerking van ProRail ten aanzien van het bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart Tussenhof is voor dat bestemmingsplan een trillingsonderzoek uitgevoerd. De ligging van de bebouwing ten opzichte van het spoor in dat bestemmingsplan is vergelijkbaar met die in het voorliggende bestemmingsplan. Als gevolg daarvan kunnen de resultaten uit dat trillingsonderzoek ook gebruikt worden voor het bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart de Componist. Op het moment van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan was het rapport van het trillingsonderzoek echter nog niet gereed, waardoor het aspect trilling nog ontbrak in de toelichting.
- C3 In het ontwerp bestemmingsplan is het trillingsonderzoek als bijlage toegevoegd en in de toelichting zijn in paragraaf 4.5 de bevindingen en conclusies uit dat trillingsonderzoek opgenomen.

Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's

- A1 *Het voorontwerp geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

Tijdens de inspraak- en overlegperiode zijn vijf inspraakreacties ontvangen (zie onderstaand overzicht).

	datum ontvangst	organisatie	adres
1	11 juni 2019	Anoniem	
2	19 juni 2019	Anoniem	
3	19 juni 2019	Anoniem	
4	26 juni 2019	Anoniem	
5	26 juni 2019	Anoniem	

Alle reacties zijn binnen de termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk.

Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven (de complete inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 2). Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en - indien van toepassing- onder C de doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

- A1 *Door de bouw van een appartementencomplex van 3 bouwlagen wordt mijn privacy enorm aangetast door inkijk en zal de waarde van mijn huis dalen.*
- B1 In een stedelijke omgeving kan niet worden voorkomen dat er in sommige gevallen sprake is van enige inkijk. De afstand tussen de plek waar het appartementencomplex gebouwd mag worden volgens het voorontwerp bestemmingsplan en de perceelgrens en achtergevel van de woning van reclamant bedraagt respectievelijk circa 41 en 46 meter. Daarnaast bevindt zich recht tussen de woning van reclamant en het toekomstige appartementencomplex op het perceel Kerkstraat 229/231 nog een schuur (1 bouwlaag met kap) die omringd is door bomen. Hierdoor zal het zicht op de woning van reclamant vanuit het appartementencomplex minimaal zijn. Wij zijn dan ook van oordeel dat deze situatie in een stedelijke omgeving als het centrum van Hoogezand aanvaardbaar is. Eventuele waardevermindering van het eigendom van omwonenden door een nieuw bestemmingsplan wordt niet afgewogen in een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer reclamant van mening is planschade te ondervinden door het bestemmingsplan, kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.
- C1 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *Gezien de doelgroep die in aanmerking komt voor bewoning van het appartementencomplex wordt gevreesd voor meer overlast.*
- B2 De appartementen zullen gericht zijn op één- en tweepersoonshuishoudens en zullen vallen in de categorie goedkopere huurwoningen. Wij zien echter geen reden om op voorhand te veronderstellen dat de toekomstige bewoners van het appartementencomplex overlast zullen gaan veroorzaken.
- C2 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A3 *Er is al heel veel overlast van de woningen en bedrijven aan de Kerkstraat. De gemeente kan beter eerst de bestaande problematiek aanpakken in plaats van nog meer bouwen.*
- B3 De voorgenomen bouw van het appartementencomplex De Componist is één van de deelprojecten die onderdeel uitmaakt van het totale project Stadshart Noord. Zo is een ander deelproject de nieuwbouw van woningen aan de westkant van de Kerkstraat (locatie Tussenhof). Daarnaast wordt geïnvesteerd in verbetering van de gehele openbare ruimte (zo krijgt de Kerkstraat een groenere inrichting met voldoende aandacht voor parkeren) en zijn enkele verloederde panden opgekocht of zullen nog worden opgekocht. Hiervoor zijn (beperkte) middelen gereserveerd. Door al deze maatregelen krijgt het gehele gebied een opwaardering. De verwachting is dat hiermee ook eigenaren van bestaande panden gestimuleerd worden om iets aan hun panden te doen.
- C3 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- A4 *Omwonenden moeten betrokken worden bij het opstellen van een project.*
- B4 Door het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan en dit kenbaar te maken in onder ander De Regiokrant en op de gemeentelijke website heeft iedereen de mogelijkheid gehad om in een vroeg stadium van de planvorming te reageren. De ontvangen reacties worden ook betrokken bij de verdere planvorming. In het geval van het appartementencomplex De Componist heeft daarnaast ook al in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de direct aangrenzende percelen. Wij zijn dan ook van oordeel dat omwonenden voldoende worden betrokken bij de planvorming.
- C4 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

- A1 *In het gebied Zuiderpark, met louter vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, past geen hoogbouw.*
- B1 Voor het gehele Stadshart Noord is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundige visie. Eén van de uitgangspunten van deze visie is dat het karakter van de Kerkstraat als belangrijke doorgaande route versterkt moet worden. Dit wordt onder andere bereikt door het versterken van de bestaande bomenlaan en het toevoegen van nieuwe bebouwing die samen met de bestaande lintbebouwing één geheel moet vormen. Wij zijn van oordeel dat in dat kader op deze locatie aan de Kerkstraat, op de hoek met het spoor, bij uitstek ruimte is voor een op de Kerkstraat georiënteerd bebouwingsaccent, zoals dit appartementencomplex. Het appartementencomplex oogt weliswaar fors van omvang, maar wijkt met maximaal drie bouwlagen niet af van de toegestane hoogte van de direct omliggende bebouwing.
- C1 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *De ontsluiting van het appartementencomplex kan nooit via de Kerkstraat direct naast de spoorwegovergang. De verkeersdruk zal zich dan ook verplaatsen naar het Zuiderpark.*
- B2 Om verkeersonveilige situaties te voorkomen hanteert ProRail een minimale afstand van 27 meter tussen het hart van een spoorbaan en kruispunten, in- en uitritten, bushaltes, parkeervakken, etc. De in- en uitrit van het appartementencomplex komt op circa 37 meter ten zuiden van de spoorbaan. Hiermee voldoet het bouwplan ruimschoots aan de normen van ProRail en ProRail heeft dan ook aangegeven geen problemen te hebben met de locatie van de in- en uitrit van het appartementencomplex. Daarnaast wordt de in- en uitrit breed genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren. Uitrijdend verkeer kan dan wachten op de uitrit, terwijl inrijdend verkeer tegelijkertijd mogelijk blijft. Daardoor zal de Kerkstraat dan ook niet worden geblokkeerd door verkeer dat op elkaar moet wachten. De verwachting is ook niet dat de verkeersdruk zich zal verplaatsen naar het Zuiderpark. Het appartementencomplex krijgt namelijk uitsluitend een ontsluiting op de Kerkstraat. Er zal dan ook geen sprake van zijn dat automobilisten het Zuiderpark kunnen gebruiken om het appartementencomplex via de oostkant te bereiken.
- C2 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A3 *Er zijn aan de Kerkstraat al ruim voldoende woningen voor één- en tweepersoons-huishoudens. Op meer zit reclamant niet te wachten.*
- B3 Uit het woningmarktonderzoek Midden-Groningen uit 2017 blijkt dat er de komende jaren

nog steeds behoefte is aan goedkopere appartementen met lift en dat het aanbod in Hoogezand daar bij achterblijft. Deze behoefte is vooral afkomstig van de toenemende groep (oudere) alleenstaanden. Daarom kiest de gemeente er ook voor om dit aanbod dicht bij voorzieningen te realiseren, zoals ook hier het geval is met de nabijheid van winkelcentrum De Hooge Meeren en het Medisch Centrum Hoogezand.

- C3 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A4 *Het zou beter zijn om op deze locatie een twee-onder-een-kapwoning te bouwen en de woontoren aan de overkant van de Kerkstraat te plaatsen.*
- B4 Voor het gebied aan de overkant van de Kerkstraat is op 4 juli 2019 het bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart Tussenhof vastgesteld. In dat bestemmingsplan wordt tegenover het plangebied van De Componist de bouw van een rij grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Een woontoren is op die locatie dan ook niet toegestaan. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat het plangebied, op de hoek met het spoor, zich goed leent voor een (bescheiden) bebouwingsaccent.
- C4 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A5 *Het plan om het centrum van Hoogezand meer allure te geven zal tot mislukken gedoemd zijn. Aan de vele balkons van de hoogbouw (sociale huur) zullen schotelantennes verschijnen en het woon- en leefgenot zal ver te zoeken zijn.*
- B5 Wij zijn van oordeel dat door de nieuwbouw van woningen en appartementen op nu braakliggende stukken grond in het centrum en door de wijze van vormgeving van deze nieuwbouw, het gebied een kwaliteitsimpuls zal krijgen. Daarnaast zien wij geen relatie tussen de bouw van deze appartementen en de door reclamant gevreesde aantasting van het woon- en leefgenot.
- C5 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3

- A1 *Er moet gewaarborgd worden dat er geen hinderlijke belemmering komt in de lichttoetreding, het uitzicht en de privacy.*
- B1 Uit vaste jurisprudentie blijkt dat aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Er bestaat dan ook niet zoiets als recht op blijvend vrij uitzicht.
Gezien de ligging van beide panden ten opzichte van elkaar en de afstand tussen de zijgevel van het pand van reclamant en de gevel van het appartementencomplex (minimaal 6 meter) zijn wij van oordeel dat er geen onaantvaardbare belemmeringen ontstaan in de lichttoetreding, het uitzicht en de privacy. In een stedelijke omgeving kan ook niet worden voorkomen dat er in sommige gevallen sprake is van enige inkijk.
- C1 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *Om het ongewenste gebruik van mijn parkeerterrein door bewoners en bezoekers van de Componist tegen te gaan is een erfafscheiding nodig tussen beide percelen op een niet te overschrijden hoogte.*
- B2 Het appartementencomplex krijgt op eigen erf een parkeervoorziening. De omvang daarvan is afgestemd op het aantal en soort appartementen. Daarmee wordt voorkomen dat in het openbaar gebied of op andere percelen geparkeerd moet gaan worden. Los daarvan zal

- voorafgaand aan de realisatie van het appartementencomplex met reclamant overlegd worden over de toe te passen erfafscheiding tussen beide percelen.
- C2 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A3 *Bij de uitwerking van het bouwplan moet rekening gehouden worden met de hoogte van het maaiveld, om wateroverlast op mijn perceel te voorkomen.*
- B3 Bij de uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de hoogte van het maaiveld om wateroverlast op omringende percelen te voorkomen. Ook zal de bestrating ‘doorlatend’ uitgevoerd worden, waardoor geen waterstromen over de bestrating richting perceel van reclamant zullen ontstaan.
- C3 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A4 *Door het terugbrengen van de milieucategorie van het cafetaria van 2 naar 1 zal het cafetaria in zijn bedrijfsvoering worden beperkt.*
- B4 In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft wordt de milieucategorie van het cafetaria niet teruggebracht van milieucategorie 2 naar milieucategorie 1. Op basis van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ valt een cafetaria onder milieucategorie 1 en dat wordt met dit bestemmingsplan niet veranderd. Ook veranderd er niets aan de bestemming van het perceel waarop het cafetaria is gevestigd. Hierdoor worden voor het perceel waar het cafetaria is gevestigd ook de planologische mogelijkheden niet beperkt. De bedrijfsvoering van het cafetaria zou alleen beperkt worden wanneer het appartementencomplex op kortere afstand van het cafetaria zou komen dan al bestaande woningen (of locaties waar woningen planologisch zijn toegestaan). Er zijn woningen toegestaan in het pand direct ten zuiden van het cafetaria. De gevel van dat pand ligt op circa 2,5 meter van het perceel van het cafetaria. De afstand van het perceel van het cafetaria tot het bouwblok van het appartementencomplex de Componist bedraagt minimaal 6 meter. De bedrijfsvoering zal door de komst van het appartementencomplex dan ook niet worden beperkt.
- C4 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A5 *Eventuele schade van de bodemsanering moet vermeden of hersteld worden.*
- B5 De gemeente is eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor de bodemsanering (en daarmee dus ook voor eventuele schade als gevolg van de bodemsanering). De gemeente zal dan ook maatregelen nemen om schade te vermijden. Mocht er toch schade ontstaan dan zal de gemeente dit ook herstellen. De verwachting is echter niet dat de bodemsanering tot schade zal leiden.
- C5 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A6 *De plaatsing van lucht- of warmtepompen moeten zo geplaatst worden dat er geen hinder ontstaat.*
- B6 De lucht- of warmtepompen zullen op het dak van het appartementencomplex geplaatst worden en niet aan de gevels van het appartementencomplex. Hierdoor zal er zo min mogelijk overlast voor omringende percelen ontstaan. Daarnaast is er op dit moment regelgeving in voorbereiding die geluidseisen moet gaan stellen aan lucht- en warmtepompen. Zodra deze regelgeving van kracht is (naar verwachting 1 januari 2020) zullen de te plaatsen lucht- of warmtepompen dan ook aan deze geluidseisen moeten voldoen.
- C7 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- A7 *De toegang tot de deur in de noordgevel van het pand van reclamant moet bereikbaar blijven.*
- B7 Op het perceel van reclamant loopt vanaf de Kerkstraat een pad naar de deur in de noordelijk zijgevel van het pand Kerkstraat 229. Omdat de perceelgrens niet wordt gewijzigd blijft deze deur dan ook toegankelijk via het eigen terrein van reclamant. Los daarvan zal voorafgaand aan de realisatie van het appartementencomplex met reclamant overlegd worden of langs dat pad nog een erfafscheiding tussen beide percelen gewenst is.
- C7 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

- A1 *De bouw van een appartementencomplex met goedkope huurwoningen is een belediging voor het aangrenzende Zuiderpark. De doelgroep past niet in het plaatje van het Zuiderpark en zal waardevermindering tot gevolg hebben.*
- B1 Wij zien geen relatie tussen de toekomstige bewoners van het appartementencomplex en de door reclamant gevreesde waardevermindering van zijn woning.
Daarnaast wordt eventuele waardevermindering van het eigendom van omwonenden door een nieuw bestemmingsplan niet afgewogen in een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer reclamant van mening is planschade te ondervinden door het bestemmingsplan, kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.
- C1 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *In de toelichting wordt ten onrechte gesproken over een fietspad ten noorden van het perceel en dat het gebouw zal grenzen aan het perceel Brahmslaan 24.*
- B2 Er is inderdaad ten onrechte op meerdere plekken in de toelichting vermeld dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door een fietspad en aan de oostzijde door het perceel aan de Brahmslaan 24. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een voetpad en aan de oostzijde door het perceel aan de Brahmslaan 27.
- C2 In de toelichting is in diverse paragrafen de beschrijving van de begrenzing van het plangebied aangepast.
- A3 *Door het realiseren van maar 19 parkeerplaatsen voor 20 appartementen wordt gevreesd voor parkeeroverlast in omliggende straten.*
- B3 Ondertussen is er besloten om maximaal 18 appartementen te realiseren in plaats van 20 appartementen, zoals nog aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is er in het plangebied ruimte voor 21 parkeerplaatsen in plaats van de 19 genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan (zie ook onder 4. Ambtshalve aanpassingen).
Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een woningbouwplan wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW. Het CROW is een landelijk erkend kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In de kengetallen van CROW wordt onderscheid gemaakt naar type woning, type woonwijk en ligging van de woonwijk. Voor het Stadshart in Hoogezand gelden de categorieën 'huur, appartement, midden/goedkoop' (type woning), 'matig stedelijk' (type woonwijk) en 'schil centrum' (ligging van de woonwijk). Op basis van de daarvoor geldende kengetallen zijn er tussen de 14 en 29 parkeerplaatsen nodig voor bewoners én bezoekers bij de bouw van 18 appartementen, waarbij het gemeentelijk uitgangspunt is dat aan het midden van deze bandbreedte voldoen moet worden. In het plangebied is ruimte voor 21 parkeerplaatsen. Op basis

- hiervan kan dan ook geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zelf komen en parkeeroverlast in de omliggende straten niet te verwachten is.
- C3 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A4 *Het gebruik van de balkons bij mooi weer zal voor de nodige geluidsoverlast zorgen.*
- B4 In een meer stedelijke omgeving is niet uit te sluiten (en algemeen aanvaard) dat burens elkaar soms kunnen horen. Daarnaast wil elkaar kunnen horen niet meteen betekenen dat er sprake is van geluidsoverlast.
- C4 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A5 *De parkeergelegenheid aan de achterzijde van het appartementencomplex en de uitrit op de Kerkstraat zal voor geluidsoverlast zorgen.*
- B5 Volgens de VNG-publicatie geldt voor een parkeerterrein in een omgevingstype 'gemengd gebied' zoals hier het geval is een richtafstand van 10 meter tot omliggende woningen. Omdat niet voldaan wordt aan deze richtafstand is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het parkeerterrein op de omliggende woonbebouwing. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie wordt voldaan. Daarmee zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk. Wel is onderzocht of het treffen van maatregelen nog verbeteringen kan opleveren. Door het plaatsen van een dichte schutting van 1,8 meter hoog tussen het plangebied en de ten oosten daarvan gelegen perceel zal de geluidssituatie met name overdag verbeteren. Voorafgaand aan de realisatie van het appartementencomplex zal met de eigenaar van dat perceel overlegd worden of het plaatsen van een dichte schutting van 1,8 meter hoog tegen de bestaande haag gewenst is.
- C5 In het ontwerp bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek naar het parkeerterrein als bijlage toegevoegd en in de toelichting zijn in paragraaf 4.4 de bevindingen en conclusies uit dat akoestisch onderzoek opgenomen.
- A6 *Wanneer de halfdoorlatende bestrating rondom het perceel en op het parkeerterrein zal bestaan uit los gesteente/grint zal dit de nodige geluidsoverlast met zich meebrengen.*
- B6 De bestrating rondom het perceel en op het parkeerterrein zal komen te bestaan uit grastegels en niet uit los gesteente/grint.
- C6 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A7 *De lucht- of warmtepompen zullen geluid produceren en kunnen resoneren.*
- B7 De lucht- of warmtepompen zullen op het dak van het appartementencomplex geplaatst worden. Hierdoor zal er zo min mogelijk overlast voor omliggende percelen ontstaan. Daarnaast is er op dit moment regelgeving in voorbereiding die geluidseisen moet gaan stellen aan lucht- en warmtepompen. Zodra deze regelgeving van kracht is (naar verwachting 1 januari 2020) zullen de te plaatsen lucht- of warmtepompen aan deze geluidseisen moeten voldoen.
- C7 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A8 *Door de bebouwing en parkeerplaatsen zullen de achtergelegen percelen bij regenval meer wateroverlast krijgen.*
- B8 Het perceel zal worden voorzien van drainage en daarnaast zullen de in- en uitrit en het parkeerterrein worden voorzien van grastegels. Hierdoor zal bij regenval het water opgenomen worden in de bodem van het perceel zelf en geen wateroverlast veroorzaken op omliggende percelen.

- C8 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A9 *Het gebouw past niet in de omgeving waar geen enkel gebouw met 3 bouwlagen staat of heeft gestaan.*
- B9 Voor het gehele Stadshart Noord is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundige visie. Eén van de uitgangspunten van deze visie is dat het karakter van de Kerkstraat als belangrijke doorgaande route versterkt moet worden. Dit wordt onder andere bereikt door het versterken van de bestaande bomenlaan en het toevoegen van nieuwe bebouwing die samen met de bestaande lintbebouwing één geheel moet vormen. Wij zijn van oordeel dat in dat kader op deze locatie aan de Kerkstraat, op de hoek met het spoor, bij uitstek ruimte is voor een op de Kerkstraat georiënteerd bebouwingsaccent, zoals dit appartementencomplex. Het appartementencomplex oogt weliswaar fors van omvang, maar wijkt met maximaal drie bouwlagen niet af van de toegestane hoogte van de direct omliggende bebouwing.
- C9 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A10 *Vanaf de balkons aan de oost- en zuidzijde van het appartementencomplex kunnen de bewoners van het appartementencomplex naar binnen kijken in de woning en tuin van reclamant. Op dit moment zorgt de bebossing aan de achterzijde nog voor privacy, maar in de huidige plannen verdwijnt die.*
- B10 In een stedelijke omgeving kan niet worden voorkomen dat er in sommige gevallen sprake is van enige inkijk. De afstand tussen de plek waar het appartementencomplex gebouwd mag worden op grond van het voorontwerp bestemmingsplan en de perceelgrens en achtergevel van de woning van reclamant bedraagt respectievelijk circa 29 en 39 meter. In een stedelijke omgeving, waar dichter op elkaar wordt gebouwd, vinden wij dat een acceptabele afstand.
- De op dit moment aanwezige bebossing in het plangebied zal inderdaad verdwijnen, maar binnen het plangebied zullen tussen het appartementencomplex en de oostelijke perceelgrens (op het parkeerterrein) enkele nieuwe bomen geplant worden. Deze bomen zullen (samen met de aanwezige hagen) het zicht vanuit het appartementencomplex op de achtergelegen woningen zoveel mogelijk beperken. Om het effect van het appartementencomplex op de achterliggende woningen te kunnen beoordelen zijn onderstaande 3d-impressies gemaakt. De impressies laten zien dat er vanuit de achtertuinen van de achterliggende woningen wel enig zicht zal zijn op het appartementencomplex (en daarmee dus vanuit het appartementencomplex ook op de achterliggende woningen), maar dat dit beperkt is. Wij zijn van oordeel dat deze situatie in een stedelijke omgeving als het centrum van Hoogezand aanvaardbaar is.



C10 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A11 *Het ecologisch onderzoek is onvolledig en mist essentiële diersoorten die reclamant wel heeft waargenomen.*

B11 Het is altijd mogelijk dat reclamant meer dieren waarneemt dan uit het ecologisch onderzoek naar voren is gekomen. Reclamant verblijft namelijk permanent in de nabije omgeving van het plangebied, terwijl een ecologisch onderzoek is gebaseerd op een aantal momentopnamen.

De bewering van reclamant dat in het onderzoek essentiële dieren (zoals onder andere een marterachtige en de grote bonte specht) ontbreken klopt echter niet. Zo wordt in het ecologisch onderzoek weliswaar gemeld dat er feitelijk geen steenmarter is waargenomen, maar wordt wel gemeld dat nabij het plangebied uitwerpselen van een steenmarter zijn aangetroffen. Ook wordt in het ecologisch onderzoek gemeld dat er in de nabijheid van het plangebied enkele spechtenholtes van de grote bonte specht zijn aangetroffen. In beide

gevallen is de conclusie in het ecologisch rapport dat de bouw van het appartementen-complex op deze diersoorten geen negatieve effecten heeft.

- C11 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A12 *Er verdwijnt te veel groen en er komt te weinig groen voor terug. Reclamant verzet zich tegen de kap van de bomen ten noorden van Brahmslaan 27.*
- B12 In het plangebied zelf verdwijnt inderdaad het nu aanwezige groen. Daartegenover staat dat er ook weer nieuw groen wordt teruggeplaatst (bomen op het parkeerterrein, hagen en gras direct rondom het appartementengebouw). De strook grond direct ten noorden van Brahmslaan 27 hoort niet tot het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan. De kap van de daar aanwezige bomen is op dit moment dan ook niet aan de orde.
- C12 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A13 *De in- en uitrit van het parkeerterrein van de Componist zal voor gevaarlijke situaties zorgen. Er is onvoldoende zicht op het voet- en fietspad langs de Kerkstraat en de verkeersdrukte op de Kerkstraat zal een belemmering zijn om veilig en snel vanuit de in- en uitrit de Kerkstraat op te komen.*
- B13 De situatie met betrekking tot de in- en uitrit van het appartementencomplex zal niet wezenlijk anders zijn dan de huidige in- en uitrit tussen de panden Kerkstraat 231 en Kerkstraat 233. Daarbij staan deze panden dicht op het voet- en fietspad dan dat het appartementencomplex komt te staan. Er zijn bij de gemeente geen signalen bekend dat dit gevaarlijke situaties oplevert. Daarnaast wordt de in- en uitrit voor het appartementencomplex breed genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren. Uitrijdend verkeer kan dan wachten op de uitrit, terwijl inrijdend verkeer tegelijkertijd mogelijk blijft. Daardoor zal de Kerkstraat dan ook niet worden geblokkeerd door verkeer dat op elkaar moet wachten.
- C13 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A14 *Reclamant heeft nooit de kans gehad de beide percelen zelf te kopen. De gemeente heeft nooit een vraagprijs willen geven.*
- B14 Anders dan reclamant beweerd is in de zomer en het najaar van 2018 gesproken met reclamant over de ideeën voor beide percelen. Daarbij is reclamant mondeling geïnformeerd over de vraagprijs. Daarna is reclamant begin 2019 ook nog per mail geïnformeerd over de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied en de vraagprijs.
- C14 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5

- A1 *De bouw van een appartementencomplex met goedkope huurwoningen is een belediging voor het aangrenzende Zuiderpark. De doelgroep past niet in het plaatje van het Zuiderpark en zal waardevermindering tot gevolg hebben.*
- B1 Wij zien geen relatie tussen de toekomstige bewoners van het appartementencomplex en de door reclamant gevreesde waardevermindering van zijn woning.
Daarnaast wordt eventuele waardevermindering van het eigendom van omwonenden door een nieuw bestemmingsplan niet afgewogen in een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer reclamant van mening is planschade te ondervinden door het bestemmingsplan, kan reclamant na het onherroepelijk worden van

- het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.
- C1 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *In de toelichting wordt ten onrechte gesproken over een fietspad ten noorden van het perceel en dat het gebouw zal grenzen aan het perceel Brahmslaan 24.*
- B2 Er is inderdaad ten onrechte op meerdere plekken in de toelichting vermeld dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door een fietspad en aan de oostzijde door het perceel aan de Brahmslaan 24. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een voetpad en aan de oostzijde door het perceel aan de Brahmslaan 27.
- C2 In de toelichting is in diverse paragrafen de beschrijving van de begrenzing van het plangebied aangepast.
- A3 *Door het realiseren van maar 19 parkeerplaatsen voor 20 appartementen wordt gevreesd voor parkeeroverlast in omliggende straten.*
- B3 Ondertussen is er besloten om maximaal 18 appartementen te realiseren in plaats van 20 appartementen, zoals nog aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is er in het plangebied ruimte voor 21 parkeerplaatsen in plaats van de 19 genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan (zie ook onder 4. Ambtshalve aanpassingen). Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een woningbouwplan wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW. Het CROW is een landelijk erkend kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In de kengetallen van CROW wordt onderscheid gemaakt naar type woning, type woonwijk en ligging van de woonwijk. Voor het Stadshart in Hoogezand gelden de categorieën ‘huur, appartement, midden/ goedkoop’ (type woning), ‘matig stedelijk’ (type woonwijk) en ‘schil centrum’ (ligging van de woonwijk). Op basis van de daarvoor geldende kengetallen zijn er tussen de 14 en 29 parkeerplaatsen nodig voor bewoners én bezoekers bij de bouw van 18 appartementen, waarbij het gemeentelijk uitgangspunt is dat aan het midden van deze bandbreedte voldoen moet worden. In het plangebied is ruimte voor 21 parkeerplaatsen. Op basis hiervan kan dan ook geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zelf komen en parkeeroverlast in de omliggende straten niet te verwachten is.
- C3 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A4 *Het gebruik van de balkons bij mooi weer zal voor de nodige geluidsoverlast zorgen.*
- B4 In een meer stedelijke omgeving is niet uit te sluiten (en algemeen aanvaard) dat burens elkaar soms kunnen horen. Daarnaast wil elkaar kunnen horen niet meteen betekenen dat er sprake is van geluidsoverlast.
- C4 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A5 *De parkeergelegenheid aan de achterzijde van het appartementencomplex en de uitrit op de Kerkstraat zal voor geluidsoverlast zorgen.*
- B5 Volgens de VNG-publicatie geldt voor een parkeerterrein in een omgevingstype ‘gemengd gebied’ zoals hier het geval is een richtafstand van 10 meter tot omliggende woningen. Omdat niet voldaan wordt aan deze richtafstand is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het parkeerterrein op de omliggende woonbebouwing. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie wordt voldaan. Daarmee zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk. Wel is onderzocht of het treffen van maatregelen nog verbeteringen kan opleveren. Door het plaatsen van een dichte schutting van 1,8 meter hoog tussen het plangebied en de ten oosten daarvan gelegen perceel zal de

- geluidssituatie met name overdag verbeteren. Voorafgaand aan de realisatie van het appartementencomplex zal met de eigenaar van dat perceel overlegd worden of het plaatsen van een dichte schutting van 1,8 meter hoog tegen de bestaande haag gewenst is.
- C5 In het ontwerp bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek naar het parkeerterrein als bijlage toegevoegd en in de toelichting zijn in paragraaf 4.4 de bevindingen en conclusies uit dat akoestisch onderzoek opgenomen.
- A6 *Wanneer de halfdoorlatende bestrating rondom het perceel en op het parkeerterrein zal bestaan uit los gesteente/grint zal dit de nodige geluidsoverlast met zich meebrengen.*
- B6 De bestrating rondom het perceel en op het parkeerterrein zal komen te bestaan uit grastegels en niet uit los gesteente/grint.
- C6 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A7 *De lucht- of warmtepompen zullen geluid produceren en kunnen resoneren.*
- B7 De lucht- of warmtepompen zullen op het dak van het appartementencomplex geplaatst worden. Hierdoor zal er zo min mogelijk overlast voor omliggende percelen ontstaan. Daarnaast is er op dit moment regelgeving in voorbereiding die geluidseisen moet gaan stellen aan lucht- en warmtepompen. Zodra deze regelgeving van kracht is (naar verwachting 1 januari 2020) zullen de te plaatsen lucht- of warmtepompen aan deze geluidseisen moeten voldoen.
- C7 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A8 *Door de bebouwing en parkeerplaatsen zullen de achtergelegen percelen bij regenval meer wateroverlast krijgen. Er zal dan ook voldoende drainage aangelegd moeten worden om te voorkomen dat de grond verzadigd raakt.*
- B8 Het perceel zal worden voorzien van drainage en daarnaast zullen de in- en uitrit en het parkeerterrein worden voorzien van grastegels. Hierdoor zal bij regenval het water opgenomen worden in de bodem van het perceel zelf en geen wateroverlast veroorzaken op omliggende percelen.
- C8 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A9 *Het te realiseren parkeerterrein komt dicht bij de erfafscheiding. Het moet mogelijk blijven de heg te knippen en er moet voorkomen worden dat de heg schade oploopt door geparkeerde voertuigen.*
- B9 Uit onderzoek naar de geluidsaspecten van het parkeerterrein blijkt dat aan de richtwaarden qua geluid uit stap 3 van de VNG-publicatie wordt voldaan. Nadere maatregelen zijn dan in principe ook niet noodzakelijk. Om de geluidssituatie met name overdag te verbeteren zou wel een dichte schutting van 1,8 meter hoog tussen het plangebied en de ten oosten daarvan gelegen percelen geplaatst kunnen worden. Daarmee zou dan ook het knippen of snoeien van de haag aan de zijde van het parkeerterrein door reclamant niet meer nodig zijn. Voorafgaand aan de realisatie van het appartementencomplex zal met reclamant overlegd worden of het plaatsen van een dichte schutting van 1,8 meter hoog tegen de bestaande haag gewenst is.
- C9 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A10 *Het gebouw past niet in de omgeving waar geen enkel gebouw met 3 bouwlagen staat of heeft gestaan.*
- B10 Voor het gehele Stadshart Noord is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als bijlage is

toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundige visie. Eén van de uitgangspunten van deze visie is dat het karakter van de Kerkstraat als belangrijke doorgaande route versterkt moet worden. Dit wordt onder andere bereikt door het versterken van de bestaande bomenlaan en het toevoegen van nieuwe bebouwing die samen met de bestaande lintbebouwing één geheel moet vormen. Wij zijn van oordeel dat in dat kader op deze locatie aan de Kerkstraat, op de hoek met het spoor, bij uitstek ruimte is voor een op de Kerkstraat georiënteerd bebouwingsaccent, zoals dit appartementencomplex. Het appartementencomplex oogt weliswaar fors van omvang, maar wijkt met maximaal drie bouwlagen niet af van de toegestane hoogte van de direct omliggende bebouwing.

C10 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A11 *Vanaf de balkons aan de oost- en zuidzijde van het appartementencomplex kunnen de bewoners van het appartementencomplex naar binnen kijken in de woning en tuin van reclamant. Op dit moment zorgt de bebouwing aan de achterzijde nog voor privacy, maar in de huidige plannen verdwijnt die.*

B11 In een stedelijke omgeving kan niet worden voorkomen dat er in sommige gevallen sprake is van enige inkijk. De afstand tussen de plek waar het appartementencomplex gebouwd mag worden op grond van het voorontwerp bestemmingsplan en de perceelgrens en achtergevel van de woning van reclamant bedraagt respectievelijk circa 25 en 34 meter. In een stedelijke omgeving, waar dichter op elkaar wordt gebouwd, vinden wij dat een acceptabele afstand.

De op dit moment aanwezige bebouwing in het plangebied zal inderdaad verdwijnen, maar binnen het plangebied zullen tussen het appartementencomplex en de oostelijke perceelgrens (op het parkeerterrein) enkele nieuwe bomen geplant worden. Deze bomen zullen (samen met de aanwezige hagen) het zicht vanuit het appartementencomplex op de achtergelegen woningen zoveel mogelijk beperken. Om het effect van het appartementencomplex op de achterliggende woningen te kunnen beoordelen zijn onderstaande 3d-impressies gemaakt. De impressies laten zien dat er vanuit de achtertuinen van de achterliggende woningen wel enig zicht zal zijn op het appartementencomplex (en daarmee dus vanuit het appartementencomplex ook op de achterliggende woningen), maar dat dit beperkt is. Wij zijn van oordeel dat deze situatie in een stedelijke omgeving als het centrum van Hoogezand aanvaardbaar is.



C11 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A12 *Het ecologisch onderzoek is onvolledig en mist essentiële diersoorten die reclamant wel heeft waargenomen.*

B12 Het is altijd mogelijk dat reclamant meer dieren waarneemt dan uit het ecologisch onderzoek naar voren is gekomen. Reclamant verblijft namelijk permanent in de nabije omgeving van het plangebied, terwijl een ecologisch onderzoek is gebaseerd op een aantal momentopnamen.

De bewering van reclamant dat in het onderzoek essentiële dieren (zoals onder andere een marterachtige en de grote bonte specht) ontbreken klopt echter niet. Zo wordt in het ecologisch onderzoek weliswaar gemeld dat er feitelijk geen steenmarter is waargenomen, maar wordt wel gemeld dat nabij het plangebied uitwerpselen van een steenmarter zijn aangetroffen. Ook wordt in het ecologisch onderzoek gemeld dat er in de nabijheid van het plangebied enkele spechtenholtes van de grote bonte specht zijn aangetroffen. In beide

- gevallen is de conclusie in het ecologisch rapport dat de bouw van het appartementen-complex op deze diersoorten geen negatieve effecten heeft.
- C12 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A13 *Er verdwijnt te veel groen en er komt te weinig groen voor terug. Reclamant verzet zich tegen de kap van de bomen ten noorden van Brahmslaan 27.*
- B13 In het plangebied zelf verdwijnt inderdaad het nu aanwezige groen. Daartegenover staat dat er ook weer nieuw groen wordt teruggeplaatst (bomen op het parkeerterrein, hagen en gras direct rondom het appartementengebouw). De strook grond direct ten noorden van Brahmslaan 27 hoort niet tot het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan. De kap van de daar aanwezige bomen is op dit moment dan ook niet aan de orde.
- C13 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A14 *De in- en uitrit van het parkeerterrein zal voor gevaarlijke situaties zorgen. Er is onvoldoende zicht op het voet- en fietspad langs de Kerkstraat en de verkeersdrukke op de Kerkstraat zal een belemmering zijn om veilig en snel vanuit de in- en uitrit de Kerkstraat op te komen.*
- B14 De situatie met betrekking tot de in- en uitrit van het appartementencomplex zal niet wezenlijk anders zijn dan de huidige in- en uitrit tussen de panden Kerkstraat 231 en Kerkstraat 233. Daarbij staan deze panden dicht op het voet- en fietspad dan dat het appartementencomplex komt te staan. Er zijn bij de gemeente geen signalen bekend dat dit gevaarlijke situaties oplevert. Daarnaast wordt de in- en uitrit voor het appartementencomplex breed genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren. Uitrijdend verkeer kan dan wachten op de uitrit, terwijl inrijdend verkeer tegelijkertijd mogelijk blijft. Daardoor zal de Kerkstraat dan ook niet worden geblokkeerd door verkeer dat op elkaar moet wachten.
- C14 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A15 *Reclamant heeft nooit de kans gehad de beide percelen zelf te kopen. De gemeente heeft nooit een vraagprijs willen geven.*
- B15 Anders dan reclamant beweerd is in de zomer en het najaar van 2018 gesproken met reclamant over de ideeën voor beide percelen. Daarbij is reclamant mondeling geïnformeerd over de vraagprijs. Daarna is reclamant begin 2019 ook nog per mail geïnformeerd over de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied en de vraagprijs.
- C15 De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

Aantal appartementen en parkeerplaatsen

Besloten is om maximaal 18 appartementen te realiseren in plaats van 20 appartementen, zoals nog aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is in het plangebied ruimte voor 21 parkeerplaatsen in plaats van de 19 genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit heeft de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg:

- Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding voor het maximale aantal wooneenheden aangepast van 20 naar 18;

- In paragraaf 2.3.1 en 2.3.2 van de toelichting is het aantal appartementen aangepast, is de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen hierop aangepast en is een nieuwe inrichtingsschets met daarop alle parkeerplaatsen opgenomen.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

In artikel 3.4.1 van de regels van het voorontwerp bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Deze zijn gebaseerd op het op dat moment nog geldende beleid en de daaruit voortkomende bestemmingsplanregels van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. Door de samenvoeging van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren tot de gemeente Midden-Groningen per 1 januari 2018 is echter de noodzaak ontstaan om het beleid van de afzonderlijke gemeenten te harmoniseren. Dit heeft er in geresulteerd dat op 23 juli 2019 de ‘Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019’ is vastgesteld. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het gebruik van een woning voor een vrij beroep of een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf bij recht is toegestaan. Dit nieuwe beleid moet nu ook in alle nieuwe bestemmingsplannen vastgelegd worden. Dit heeft de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg:

- in de (juridische) toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het nieuwe beleid ten aanzien van vrije beroepen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven beschreven;
- de regels met betrekking tot het al dan niet toestaan van vrije beroepen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn aangepast aan het nieuwe beleid;
- de beleidsnota is als bijlage aan de regels van het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd.

Bijlage 1: Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Gasunie

Van: [redacted] Namens Alg. Postbus RO_Oost
Verzonden: donderdag 9 mei 2019 09:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vooroverleg BP Hoogezand, Stadshart de Componist

Geachte [redacted],

Wij danken u voor het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Bij het ontwerp zijn geen leidingen van ons bedrijf betrokken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Vooroverlegreactie Tennet

Van: ruimtelijkeplannen [<mailto:ruimtelijkeplannen@tennet.eu>]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vooroverleg BP Hoogezand, Stadshart de Componist

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan.

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.

Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Groningen

VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
T: 088 185 5000
E: info@vrg groningen.nl
W: www.veiligheidsregiogroningen.nl
W: www.brandweer.nl/groningen

Datum	29 mei 2019	Zaaknummer VRG	Z/19/028553
Aantal bijlagen		Uw zaaknummer	2018-023795
Behandeld door		Sector/dienst	Veiligheidsregio Groningen
Telefoon		E-mail	

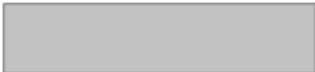
Onderwerp Geen advies VRG op BP VO Hoogezand, Stadshart de Componist

Geachte College,

Op 9 mei heeft Veiligheidsregio Groningen het Voorontwerp Bestemmingsplan 'Stadshart- de Componist' ontvangen. Na verifiëring van ons advies uit een eerdere vooroverleg fase, ziet Veiligheidsregio Groningen dat de punten in het bestemmingsplan goed zijn overgenomen. Om deze reden ziet Veiligheidsregio Groningen geen reden voor het uitbrengen van een nader advies.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met 
Met vriendelijke groet,

het bestuur van de Veiligheidsregio Groningen
namens deze, de regionaal commandant brandweer
namens hem,



Deze brief is elektronisch ondertekend en daarom niet voorzien van een handtekening.

Vooroverlegreactie Provincie Groningen



No.

05 JUNI 2019

2018-023795

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Midden-Groningen

Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Datum : 4 juni 2019
Documentnr. : 2019-045507
Dossiernummer : K15777
Behandeld door :
Telefoonnummer :
Antwoord op : uw e-mail van 9 mei 2019
Bijlage : -
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan
"Hoogezand, Stadshart de Componist"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.¹

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Vooroverlegreactie ProRail

ProRail

No.

02 JULI 2019

Class.No.

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders van
De gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Datum 28 juni 2019
Oms kenmerk LJV/PLA/MG/#T20150112-
161515999-3802
Onderwerp Midden-Groningen, opmerkingen
voorontwerp-bestemmingsplan
"Hoogezand, Stadshart de
Componist"
zaaknummer 2018-023795

Eigenaar
Telefoonnummer
E-mail

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoogezand, Stadshart de Componist" dat ProRail van u
ontving in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ProRail aanleiding tot het geven
van onderstaande reactie.

Het aspect **Geluid** dat wordt beschreven in paragraaf 4.4. kan nog niet door ProRail worden
beoordeeld door het ontbreken van het definitieve akoestische onderzoek. ProRail ontvangt graag
het definitieve onderzoek voor toetsing.

De conclusie van het aspect **Railveiligheid** paragraaf 4.8 zou volgens onze overwegdeskundige
uitgebreid moeten worden met onderstaande tekst.

"De toename van de risico's voor wat betreft overwegveiligheid als gevolg van de ontwikkelingen
zoals in deze toelichting beschreven worden naar de mening van de overwegdeskundige van
ProRail door het realiseren van de in de Risicoanalyse overwegveiligheid voorgestelde
beheersmaatregelen in voldoende mate gemitigeerd."

Het aspect **Trillingen** is niet opgenomen in de toelichting.

ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het
spoor een "goede buur" te zijn. Omdat de in het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoogezand,
Stadshart de Componist" beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland kan
trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen
wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede
ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien
een trillingsbron aanwezig is. ProRail verzoekt u om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af
te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen. Zie
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/>

ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij
specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkenmerken van de te realiseren woningen.
Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven
in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en

beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

ProRail verzoekt u derhalve de bovengenoemde opmerkingen mee te nemen in de verdere procedure.

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe opmerkingen/zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 juli 2019 15:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vooroverleg BP Hoogezand, Stadshart de Componist

Dag [redacted] Ik kan niet terugvinden of hierop al door het waterschap is gereageerd. Daarom toch nog maar een korte reactie. We hebben als waterschap geen opmerkingen op dit plan. Daarom hoop ik dat er geen vertraging is opgetreden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Aquapark 5
Veendam

www.hunzeenaas.nl

[instagram.com/hunze.en.aas](https://www.instagram.com/hunze.en.aas)

twitter.com/hunzeenaas

facebook.com/waterschap

[redacted]

Postbus 195

9640 AD Veendam

Algemeen: (0598) 69 3800



Bijlage 2: Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Aan het college van burgemeester en wethouders van Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

No.

11 JUNI 2019

zaaknummer: 2018-023795

Class.No.

Hoogezand, 6 juni 2019

Geachte dames en heren,

Middels dit schrijven wil ik bezwaar aantekenen tegen het project 'de Componist' welke door u is ingediend om te bouwen aan de Kerkstraat in Hoogezand.

Ik ben zelf woonachtig aan de [redacted] in Hoogezand en met 3 bouwlagen wordt mijn privacy enorm aangetast door de inijk die men heeft vanuit de appartementen op mijn woning. Hierdoor zal, inherent aan deze hoogte van bouwen, ook de waarde van mijn huis dalen.

Bovendien, naar ik heb begrepen, is de doelgroep die in aanmerking komt voor bewoning van dit project niet die doelgroep die bewoners van het Zuiderpark voor ogen hebben om als 'buren' te krijgen. Wij vrezen hier voor meer overlast, parkeerproblemen, huisdieren en andersoortig overlast.

Het zou, naar mijn bescheiden mening, een project worden welke in verlenging zou komen te liggen van het gemeentehuis, de Hoge Meeren en het appartementencomplex grenzend aan het honden-uitlaat terrein. De bouwstijl zal dit wellicht zijn maar de doelgroep, die u voor ogen heeft, allerminst.

In plaats van nieuwbouw zou u eerder moeten denken aan 'herbouw' van bestaande woningen en complexen. Al jaren wordt door de gemeente geroepen dat de 'Kerkstraat' op de schop moet maar in al die jaren is er wellicht meer geld doorheen gegaan met praten en overleg dan dat de renovatie had gekost. Ook ik, als bewoner van [redacted] heb heel veel overlast van de woningen en bedrijven van de Kerkstraat. Deze panden hebben nl. ook een tuin maar hier kijken bedrijven niet naar om. De panden van voormalige eigenaar Boersma (frituurzaak en computerwinkel) doen al jaren niets meer aan het stuk grond achter hun pand. Daarnaast zit een tattoo-shop / kapperszaak met daarboven een woning waar ook al jaren niets meer aan de tuin wordt gedaan. Er staan daar bijvoorbeeld 2 zieke tot dode bomen die met elke willekeurige storm om kunnen vallen (op mijn huis) maar er is niemand die er iets aan doet. En om dan niet alleen te spreken van mijn eigen/persoonlijke situatie.....wat dacht u van het kruispunt bij Hotel Faber? Een doorn in het oog van vele (zo niet alle) inwoners van Midden Groningen. Het tussen pad bij fietswinkel Timmer wordt nooit meer onderhouden of ontdaan van onkruid of losliggende of ontbrekende tegels.

In mijn optiek kunt u veel beter eerst bestaande problematiek aanpassen en oplossen voor u meer overlast veroorzaakt door te bouwen. Betrek inwoners en omliggende bewoners bij het opstellen van een project. Is dat ook niet wat burgemeester Hoogendoorn voor ogen had bij zijn aanstelling? Ik zie een uitnodiging heel graag tegemoet en denk graag mee hoe we 'met elkaar' onze gemeente tot een mooie en leefbare gemeente maken.

Inspraakreactie 2

2018-023795

No.

Aan het College van B en W van de gemeente *Midden Groningen*
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

19 JUNI 2019

Class.No.

Hoogezand, 18 juni 2019.

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan [zaaknummer 2018-023795]

Geacht College,

Op uw website is uw plan (Bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart de Componist) bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Het gebied Zuiderpark is bedoeld als een kwaliteit locatie met louter vrijstaande en twee onder een kap woningen in het duurdere segment. Hier past m.i. dan ook geen hoogbouw.
2. De ontsluiting kan men nooit via de Kerkstraat naast een spoorwegovergang realiseren maar de verkeersdruk zal zich verplaatsen via het Zuiderpark. De bewoners hebben geen woning gekocht aan een drukke verkeersader, maar in het verkeersluwe Zuiderpark.
3. Op woningen voor een en tweepersoonshuishoudens zitten we in dit gebied al helemaal niet te wachten. Die zijn er aan de Kerkstraat al ruim voldoende. Veel verloop en nauwelijks een auto met een Nederlands kenteken.
4. Een beter alternatief zou zijn om op deze locatie een twee onder een kap woning te realiseren en de geplande woontoren aan de overkant te bouwen. De plannen zijn immers om hier hoogbouw te realiseren (sociale huur). Dit om het centrum van Hoogezand meer allure te geven. Op voorhand zal dit plan m.i. tot mislukken zijn gedoemd. Aan vele balkons zullen schotelantennes verschijnen. Hier zullen zich geen mensen met een beter gevulde beurs willen vestigen. Het zal in ieder geval een spraakmakend centrum worden waar het woon en leef genot ver te zoeken zal zijn. Of is er toch nog ruimte om de honden anders dan op straat hun behoefte te laten doen?

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan [Hoogezand, Stadshart de Componist].

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Inspiraakreactie 3

Taaknr: 2018-023795

blz. 17, 52.53 Afwijking bouwregels Privacy

Afwijking van de bouwregels is alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Geen hinderlijke belemmering in de lichttoetreding, uitzicht en privacy dit moet gewaarborg worden.

blz. 18 Parkeren.

Volgens Artikel 9 moet het parkeren of stallen van auto's enz. in voldoende mate, ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend perceel.

blz. 56.5.3.2.b. Toepassing parkeerregels CROW

Algemene trend is dat het autobezit en daarmee ook de parkeerbehoefte nog steeds toeneemt. Ook ouderen behouden (tweede) auto steeds langer nadat ze met pensioen gaan.

Een toekomstbestendige invulling van de parkeerbehoefte vraagt om meer dan het minimaal aantal parkeerplaatsen.

Ik voorzie ongewenst gebruik van mijn parkeerterrein tijdens de bouw en na realisering van De Componist door bewoners en bezoekers.

- Erfafscheiding op een niet te overschrijden hoogte is dan ook nodig.

blz. 18 Een hoger maaiveld van de (kadastrale) percelen:

Kerkstraat 225 en 227 (reeds gesloopt), kan bij mijn (kadastrale) percelen wateroverlast veroorzaken

Op blz 45 wordt vermeld dat locatie De Componist nog moet worden uitgewerkt.

- Hier zal rekening met genoemde moeten worden gehouden wat betreft het maaiveld.

blz. 29/30 Millieuzonering

De richtafstand van het cafetaria wordt met één stap teruggebracht van 10 naar 0 meter.

Voor het cafetaria aan de Kerkstraat 231 geldt nu milieu categorie 2 met een richtafstand van 10 meter.

Door geplande bouw op Kerkstraat (voorheen) 225 en 227 geldt voor het cafetaria milieu categorie 1, waardoor de richtafstand naar 0 kan worden gebracht.

Aangenien in het milieudossier word vermeld dat:

1. In de omgeving is geen geur waarneembaar.
2. Geen geur, dan zal de H waarde (zie blz 32) een positief getal hebben.

Het mag als onredelijk worden benoemd dat eigenaar van De Componist welke zelf heeft gekozen zo te bouwen  in zijn exploitatie beperkt.

Laat de richtafstand zo die altijd heeft bestaan toen Kerkstraat 225 en 227 ook bebouwde havelo waren dus op 10 meter.

blz 46 Bodem Sanering

De bodem Kerkstraat 225 en 227 wordt gesaneerd.

Hoe gaat men te werk

Schade: Eventuele schade bij 
dient te worden vermeden, of hersteld.
Nul meeting

blz 52/53 Warmtepompen

Bij het plaatsen en gebruik van lucht of warmtepompen is het gewenst deze zo te plaatsen dat er bij  geen hinder ontstaat.



Inspiraakreactie 4



No.

26 JUNI 2019

Class.No.

AAN: Gemeente Midden-Groningen

Gerecht-Oost 166
9603 AC Hoogezand

Hoogezand, 25 juni 2019

Betreft : Bezwaarschrift De Componist

Geachte 

Ik gebruik uw naam in de aanhef, maar richt mij met dit bezwaar aan de Gemeente Midden-Groningen met u als mijn contactpersoon.

In de Regiokrant van 22 mei 2019 geeft u kennis van het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de locatie, Kerkstraat 225 en 227 door u benoemd als de De Componist. Deze percelen zijn ook bekend in het Kadaster onder de nummers 2836 en 2837.

Met de naam De Componist lijkt u te verwijzen naar de Componistenbuurt die aan de oostzijde van der Kerkstraat is gesitueerd en ook bekend staat als het Zuiderpark. Echter de door u aangekondigde bebouwing komt verre van overeen met de huidige woningen gelegen in het Zuiderpark. Het Zuiderpark volgens de omschrijvingen een aantrekkelijke woonlocatie in het groene en goed gelegen middelpunt van Hoogezand. U schrijft op uw website zelfs een overgang naar de aangrenzende. Met 366 woningen allen in eigendom en een gemiddelde WOZ-waarde van € 194.000, is de voorgenomen bouw van een appartementencomplex voor goedkope huurwoningen gericht op 1-2 persoons huishoudens een belediging voor het aangrenzende Zuiderpark. Temeer omdat u het gebouw ook nog noemt in lijn met het Zuiderpark. De door u gekozen doelgroep past niet het plaatje van het Zuiderpark en zal waardevermindering tot gevolg hebben, waarvoor ik u als gemeente aansprakelijk zal stellen.

Het gebouw de Componist zal volgens de tekening strak worden gebouwd, langs het voetpad dat nu van de Brahmslaan (aan de noordzijde van perceel 27) en de Kerstraat, parallel langs het spoor, loopt. U spreekt in uw schrijven over een fietspad, echter is dat niet juist. Ook schrijft u dat het gebouw zal grenzen aan het bestaande perceel Brahmslaan 24, dit is echter ook onjuist en moet zijn perceel 27.

1 Parkeren

1.1 Parkeren

U schrijft bij 2.3.2 dat een norm volgens CROW 0,8 is, dat geldt voor het centrum. Dit is het minimum voor het centrum, voor de schil van het centrum is dit 0,9 en max. respectievelijk 1,6 en 1,7. Wat neerkomt op 32 en 33 benodigde parkeerplaatsen. In een publicatie van 2018 staat zelfs dat parkeercijfers voor centrum gebieden oploopt naar 1 en 1,8. Uit cijfers van het CBS blijkt dat in 2016 er in Hoogezand-Sappemeer 15.570 personenauto's zijn en

dat dit neerkomt op 1 per huishouden. Gezien het feit dat het autobezit is toegenomen in de afgelopen 3 jaar en er bij 20 appartementen maar 19 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, zal dit voor parkeerproblemen zorgen in de omliggende straten. Ook bij een gemiddeld bezoek van 0,3 per bewoner, komt dat neer op 6 auto's, waar in de directe omgeving geen plek voor is.

Op uw website schrijft u zelfs dat er 20 appartementen worden gerealiseerd met bijbehorende parkeerplaatsen, dat is dus dan ten opzichte van uw plan al min 1.

2 Overlast

2.1 Overlast geluid

Elke woning zal volgens de tekeningen worden voorzien van een balkon, bij mooi weer zal door 1 of meerdere personen gebruik worden gemaakt van deze balkons en de nodige overlast geven. Er is bekend dat een normale conversatie al 60dB veroorzaakt en dit door de hoogte van het gebouw versterkt zal worden. Dan hebben we nog het galmen van het geluid van voertuigen die staan te wachten om de Kerkstraat op te gaan vanaf de in/uitrit tussen Kerkstraat 231 en de Componist. Door het drukke verkeer op de Kerkstraat, zal een voertuig langer staan te wachten, mede door het minimaal 4 keer per uur sluiten van de spoorwegovergang.

2.2 Parkeeroverlast

Aan de achterzijde van het perceel zal parkeergelegenheid worden gecreëerd, volgens de cijfers nu 19 plaatsen. Deze parkeerplaatsen grenzen aan de erfgras en zorgen voor geluidsoverlast van onder andere (minder goed) startende voertuigen en warm draaien in de wintermaanden. Over het algemeen zijn bewoners van de lagere huurcategorie in het bezit van oudere voertuigen die meer geluid produceren of technische mankementen vertonen. Wij vrezen tevens voor parkeeroverlast in de Brahmslaan in de nabije omgeving van huisnummer 19 t/m 27 en 10 t/m 18, van bezoekers of bewoners van de Componist. Gezien de geringe hoeveelheid extra aanwezige parkeerplaatsen rondom het gebouw. Zoals eerder omschreven gaat men in de cijfers uit van 0,3 per inwoner, wat minimaal neerkomt op 6 voertuigen boven de reeds bestaande voertuigen van de bewoners.

2.3 Bestrating

U spreekt over half doorlatende verharding, rondom het perceel en op de parkeerplaatsen. Indien dit los gesteente/grint zal worden, neemt de overlast van voertuigen toe. Daar het rijden en sturen over deze vorm van verharding de nodige geluidsoverlast met zich mee zal brengen.

2.4 Duurzame maatregelen

Het gebouw zal volgens uw schrijven worden uitgerust met lucht- of warmtepompen, waarvan bekend is dat deze geluid produceren en kunnen resoneren door de hoge bebouwing van 3 woonlagen.

1.5 Wateroverlast:

De Kerkstraat ligt lager dan Brahmslaan en door de bebouwing en het feit dat alle groenvoorziening moet wijken voor bebouwing en parkeerplaatsen zal er bij regenval meer wateroverlast zijn in de achtertuin. Het water kan nergens heen en dat zorgt voor verzadiging van de bodem.

3 Gebouw

Het gebouw De Componist past niet in de omgeving, uiterlijk komt niet overeen met de huidige bebouwing aan de oostzijde van de Kerkstraat. In het verleden stonden er twee gebouwen, waaronder een woning en een bedrijfspand van 2 verdiepingen. In de nabije omgeving van de oostzijde van de Kerkstraat, staat niet 1 gebouw dat 3 woonlagen heeft, het hoogste wat er heeft gestaan is 2 lagen zoals ik als schreef, en u vindt als Gemeente Midden-Groningen dat dit past binnen het plan. Nee, in plaats van 2 woningen op de percelen waarover ik in mijn schrijven spreek, zet u woningen tussen appartementen aan de overzijde op het voormalig Atlanta terrein. Dat is volgens uw visie een invulling voor Stadshart en een aanwinst voor de entree van de Gemeente Midden Groningen. Woningen tussen 2 appartementencomplexen en dat noemt u fijn en vrij wonen!

4 Privacy

De situatie zoals deze in het verleden was op perceel 225 en 227, betrof een woonhuis en een bedrijfspand met 2 lagen. Het huidige ontwerp van de Componist, toont 3 woonlagen met balkons aan meerdere zijden. Deze balkons zijn ook gesitueerd aan de Oost- en zuidkant van het pand en geven daardoor zicht op o.a. [redacted] Waar voorheen zicht was in de oude situatie vanaf een slaapkamerraam van nummer 227 en enigszins vanuit de 2^e verdieping van het bedrijfspand op nummer 225. Hebben nu personen zicht op de woning(en) vanuit hun woonkamer. Dat betekent dus dat er met grote regelmaat ogen gericht zijn op mijn woonkamer, slaapkamer en achter mijn huis. Door de bebouwing aan de achterzijde van [redacted] is er geen enkele inkijk en veel privacy op zij en aan de achterzijde van de woning en het daarbij behorende terras. In de huidige plannen zie ik de bomen die nu naast en achter de woning [redacted] staan niet terug, wat betekent dat ik veel privacy en beschutting verlies.

5 Wet Natuurbescherming / Soortbescherming

5.1 Dieren

In de achtertuin lopen meerdere egels, die hun leefomgeving volledig zal verdwijnen door de aanleg van enkel parkeerplaatsen en op enkele bomen na geen enkel struikgewas. Ook wordt er met regelmaat een marterachtige waargenomen, waarvan u schrijft in het rapport van Dillerip dat deze niet is waargenomen. De door u waargenomen vogelsoorten zijn verre van compleet en bevatten niet de Grote Bonte Specht die in de bomen huist, de beschermde Vlaamse Gaai, de Vink, Winterkoning, Glanskop en zo nu en dan een Kneu. Bijzonder is het feit dat onderzoek naar de diersoorten in mijn omgeving nooit hebben plaats gevonden tussen 08:01 en 19:45. Wat toch het grootste gedeelte van de dag is en ook het deel met het meeste daglicht. Het onderzoek is naar mijn mening onvolledig en mist essentiële diersoorten zoals hierboven al beschreven.

5.2 Groen

U schrijft dat er specifiek aandacht wordt besteed aan het groen, maar dat dit niet geldt voor het betreffende erf van de Componist. Vreemd want dit perceel heeft nu een groot aandeel van het groen in deze omgeving en dit groen zal volledig verdwijnen als ik de tekeningen goed interpreteer. Het terugkomende groen in de vorm van bomen, staat niet in contrast met het geen dat verdwijnt en ook de genoemde solitaire bomen trekken niet de vogels weer aan die nu in de omliggende bomen huishouden. Tegen de kap van de bomen liggend aan het voetpad / noordkant van het perceel 27, zal ik mij verzetten gezien de leeftijd van de bomen de beschutting die deze bieden en het karakter dat ze meegeven aan de omgeving. Ik dacht dat u als gemeente bezig was de gemeente mooier te maken en niet af te breken.

6 Verkeersveiligheid

De in- en uitrit van de parkeerplaats van de Componist is gesitueerd tussen het gebouw en Kerkstraat 231. Doordat beide gebouwen direct aan de rooilijn staan, is er geen zicht op het voetpad wat hiervoor langs loopt en het daaraan parallel lopend fietspad met fietsers uit beide richtingen. De spoorwegovergang is ongeveer 40 meter vanaf de in- en uitrit en zoals ik eerder schreef minimaal 4 keer per uur gesloten zijn i.v.m. treinverkeer. De nu al toenemende verkeersdrukte op de Kerkstraat, zal een belemmering zijn om veilig en snel vanuit de in- en uitrit de Kerkstraat op te komen. Tevens zal er meer hinder ontstaan indien de voertuigen in zuidelijke richting willen vertrekken, dan moet men eerst het voetpad over, dan het fietspad en dan nog de rijbaan in noordelijke richting. Onnodig oponthoud en hinder, om nog maar niet te spreken van de gevaarlijke situaties die er door kunnen ontstaan.

7 Betrokken partij

Dan wil ik graag nog even uw aandacht voor het feit dat u als voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer mij als bewoner van de [redacted] niet als betrokken partij hebt gezien ten tijde van de presentatie van de plannen in Hotel Faber in juni 2018. Een uitnodiging om dit bij te wonen heb ik niet mogen ontvangen destijds en de heer [redacted] lichtte toe dat de gemeente van mening was dat ik niet benadeeld zou worden. Al in 2017 vroeg ik, samen met de [redacted] de heer [redacted] onder andere wat de vraagprijs voor het onder kadastrale nummers bekende percelen 2836 en 2837 was. Tot aan het gesprek, wat een vervolg zou moeten zijn op die van de heer [redacted] heb ik nooit een voorstel / vraagprijs of nieuwe informatie mogen ontvangen met betrekking tot de ontwikkelingen. In het gesprek dat ik had in eind 2018 had met onder andere de heer [redacted] werd er wederom geheimzinnig gedaan over de waarde van de grond. Na volhardend aandringen krijg ik een bedrag mondeling toegeroepen van de contactpersoon aanwezig namens Geveke. Ik heb niet het idee gehad dat ik destijds als waardige partij ben aangezien of mogelijk last, hinder of ideeën zou kunnen hebben voor wat er direct achter mijn woning gebeuren zal. De houding van de bij het gesprek met de [redacted] aanwezige contactpersoon van Geveke en een mij niet bij naam bekende andere betrokkene waren in hun houding en gedrag geen visitekaartje voor de gemeente Midden-Groningen. Van uit laten praten en het niet onderbreken als een ander aan het woord is heeft men o.a. weinig kennis of blijk gegeven. Mede daardoor heb ik destijds het gevoel gekregen dat de gemeente in tegenstelling tot wat men communiceert, helemaal niet geïnteresseerd is in wat haar inwoners vinden van de plannen in de directe omgeving.

Ik hoop u hierbij voldoende te hebben ingelicht over de bezwaren die ik heb jegens de bouw van De Componist [redacted] te Hoogezand. Mochten er dingen onduidelijk zijn, dan ben ik graag bereid deze in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Inspraakreactie 5

NO.

26 JUNI 2019

Class.No.

AAN: Gemeente Midden-Groningen

Gerecht-Oost 166
9603 AC Hoogezand

Hoogezand, 25 juni 2019

Betreft : Bezwaarschrift De Componist

Geachte

Ik gebruik uw naam in de aanhef, maar richt mij met dit bezwaar aan de Gemeente Midden-Groningen met u als mijn contactpersoon.

In de Regiokrant van 22 mei 2019 geeft u kennis van het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de locatie, Kerkstraat 225 en 227 door u benoemd als de De Componist. Deze percelen zijn ook bekend in het Kadaster onder de nummers 2836 en 2837.

Met de naam De Componist lijkt u te verwijzen naar de Componistenbuurt die aan de oostzijde van der Kerkstraat is gesitueerd en ook bekend staat als het Zuiderpark. Echter de door u aangekondigde bebouwing komt verre van overeen met de huidige woningen gelegen in het Zuiderpark. Het Zuiderpark volgens de omschrijvingen een aantrekkelijke woonlocatie in het groene en goed gelegen middelpunt van Hoogezand. U schrijft op uw website zelfs een overgang naar de aangrenzende. Met 366 woningen allen in eigendom en een gemiddelde WOZ-waarde van € 194.000, is de voorgenomen bouw van een appartementencomplex voor goedkope huurwoningen gericht op 1-2 persoons huishoudens een belediging voor het aangrenzende Zuiderpark. Temeer omdat u het gebouw ook nog noemt in lijn met het Zuiderpark. De door u gekozen doelgroep past niet het plaatje van het Zuiderpark en zal waardevermindering tot gevolg hebben, waarvoor ik u als gemeente aansprakelijk zal stellen.

Het gebouw de Componist zal volgens de tekening strak worden gebouwd, langs het voetpad dat nu van de Brahmslaan (aan de noordzijde van perceel 27) en de Kerstraat, parallel langs het spoor, loopt. U spreekt in uw schrijven over een fietspad, echter is dat niet juist. Ook schrijft u dat het gebouw zal grenzen aan het bestaande perceel Brahmslaan 24, dit is echter ook onjuist en moet zijn perceel 27.

1 Parkeren

1.1 Parkeren

U schrijft bij 2.3.2 dat een norm volgens CROW 0,8 is, dat geldt voor het centrum. Dit is het minimum voor het centrum, voor de schil van het centrum is dit 0,9 en max. respectievelijk 1,6 en 1,7. Wat neerkomt op 32 en 33 benodigde parkeerplaatsen. In een publicatie van 2018 staat zelfs dat parkeercijfers voor centrum gebieden oploopt naar 1 en 1,8. Uit cijfers van het CBS blijkt dat in 2016 er in Hoogezand-Sappemeer 15.570 personenauto's zijn en

dat dit neerkomt op 1 per huishouden. Gezien het feit dat het autobezit is toegenomen in de afgelopen 3 jaar en er bij 20 appartementen maar 19 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, zal dit voor parkeerproblemen zorgen in de omliggende straten. Ook bij een gemiddeld bezoek van 0,3 per bewoner, komt dat neer op 6 auto's, waar in de directe omgeving geen plek voor is.

Op uw website schrijft u zelfs dat er 20 appartementen worden gerealiseerd met bijbehorende parkeerplaatsen, dat is dus dan ten opzichte van uw plan al min 1.

2 Overlast

2.1 Overlast geluid

Elke woning zal volgens de tekeningen worden voorzien van een balkon, bij mooi weer zal door 1 of meerdere personen gebruik worden gemaakt van deze balkons en de nodige overlast geven. Er is bekend dat een normale conversatie al 60dB veroorzaakt en dit door de hoogte van het gebouw versterkt zal worden. Dan hebben we nog het galmen van het geluid van voertuigen die staan te wachten om de Kerkstraat op te gaan vanaf de in/uitrit tussen Kerkstraat 231 en de Componist. Door het drukke verkeer op de Kerkstraat, zal een voertuig langer staan te wachten, mede door het minimaal 4 keer per uur sluiten van de spoorwegovergang.

2.2 Parkeeroverlast

Aan de achterzijde van het perceel zal parkeergelegenheid worden gecreëerd, volgens de cijfers nu 19 plaatsen. Deze parkeerplaatsen grenzen direct aan de erfgrans en zorgen voor geluidsoverlast van onder andere (minder goed) startende voertuigen en warm draaien in de wintermaanden. Over het algemeen zijn bewoners van de lagere huurcategorie in het bezit van oudere voertuigen die meer geluid produceren of technische mankementen vertonen. Wij vrezen tevens voor parkeeroverlast in de Brahmslaan in de nabije omgeving van huisnummer 19 t/m 27 en 10 t/m 18, van bezoekers of bewoners van de Componist. Gezien de geringe hoeveelheid extra aanwezige parkeerplaatsen rondom het gebouw. Zoals eerder omschreven gaat men in de cijfers uit van 0,3 per inwoner, wat minimaal neerkomt op 6 voertuigen boven de reeds bestaande voertuigen van de bewoners.

2.3 Bestrating

U spreekt over half doorlatende verharding, rondom het perceel en op de parkeerplaatsen. Indien dit los gesteente/grint zal worden, neemt de overlast van voertuigen toe. Daar het rijden en sturen over deze vorm van verharding de nodige geluidsoverlast met zich mee zal brengen.

2.4 Duurzame maatregelen

Het gebouw zal volgens uw schrijven worden uitgerust met lucht- of warmtepompen, waarvan bekend is dat deze geluid produceren en kunnen resoneren door de hoge bebouwing van 3 woonlagen.

1.5 Wateroverlast:

De Kerkstraat ligt lager dan Brahmslaan en door de bebouwing en het feit dat alle groenvoorziening moet wijken voor bebouwing en parkeerplaatsen zal er bij regenval meer wateroverlast zijn in de achtertuin. Het water kan nergens heen en dat zorgt voor verzadiging van de bodem.

3 Bereikbaarheid

3.1 Erfgrens en erfafscheiding

Het te realiseren parkeergebied aan de achterzijde van het perceel van de Componist, komt dermate dicht tegen de erfafscheiding [REDACTED] dat het voor mij mogelijk moet blijven om zonder belemmering mijn heg te knippen. Maar ook moet worden voorkomen dat mijn heg schade oploopt door geparkeerde voertuigen. Tevens dient er voldoende drainage te worden aangelegd om te voorkomen dat de grond rondom de heg verzadigd raakt met hemelwater.

4 Gebouw

Het gebouw De Componist past niet in de omgeving, uiterlijk komt niet overeen met de huidige bebouwing aan de oostzijde van de Kerkstraat. In het verleden stonden er twee gebouwen, waaronder een woning en een bedrijfspand van 2 verdiepingen. In de nabije omgeving van de oostzijde van de Kerkstraat, staat niet 1 gebouw dat 3 woonlagen heeft, het hoogste wat er heeft gestaan is 2 lagen zoals ik als schreef, en u vindt als Gemeente Midden-Groningen dat dit past binnen het plan. Nee, in plaats van 2 woningen op de percelen waarover ik in mijn schrijven spreek, zet u woningen tussen appartementen aan de overzijde op het voormalig Atlanta terrein. Dat is volgens uw visie een invulling voor Stadshart en een aanwinst voor de entree van de Gemeente Midden Groningen. Woningen tussen 2 appartementencomplexen en dat noemt u fijn en vrij wonen!

5 Privacy

De situatie zoals deze in het verleden was op perceel 225 en 227, betrof een woonhuis en een bedrijfspand met 2 lagen. Het huidige ontwerp van de Componist, toont 3 woonlagen met balkons aan meerdere zijden. Deze balkons zijn ook gesitueerd aan de Oost- en zuidkant van het pand en geven daardoor zicht op o.a. [REDACTED] Waar voorheen zicht was in de oude situatie vanaf een slaapkamerraam van nummer 227 en enigszins vanuit de 2^e verdieping van het bedrijfspand op nummer 225. Hebben nu personen zicht op de woning(en) vanuit hun woonkamer. Dat betekent dus dat er met grote regelmaat ogen gericht zijn op mijn woonkamer, slaapkamer en achter mijn huis. Door de bebouwing aan de achterzijde van [REDACTED] is er geen enkele inkijk en veel privacy op zij en aan de achterzijde van de woning. In de huidige plannen zie ik de bomen die nu naast en achter de woning [REDACTED] staan niet terug, wat betekent dat ik veel privacy en beschutting verlies.

6 Wet Natuurbescherming / Soortbescherming

6.1 Dieren

In de achtertuin lopen meerdere egels, die hun leefomgeving volledig zal verdwijnen door de aanleg van enkel parkeerplaatsen en op enkele bomen na geen enkel struikgewas. Ook wordt er met regelmaat een marterachtige waargenomen, waarvan u schrijft in het rapport van Dillerip dat deze niet is waargenomen. De door u waargenomen vogelsoorten zijn verre van compleet en bevatten niet de Grote Bonte Specht die in de bomen huist, de beschermde Vlaamse Gaai, de Vink, Winterkoning, Glanskop en zo nu en dan een Kneu. Bijzonder is het feit dat onderzoek naar de diersoorten in mijn omgeving nooit hebben plaats gevonden tussen 08:01 en 19:45. Wat toch het grootste gedeelte van de dag is en ook het deel met het meeste daglicht. Het onderzoek is naar mijn mening onvolledig en mist essentiële diersoorten zoals hierboven al beschreven.

6.2 Groen

U schrijft dat er specifiek aandacht wordt besteed aan het groen, maar dat dit niet geldt voor het betreffende erf van de Componist. Vreemd want dit perceel heeft nu een groot aandeel van het groen in deze omgeving en dit groen zal volledig verdwijnen als ik de tekeningen goed interpreteer. Het terugkomende groen in de vorm van bomen, staat niet in contrast met het geen dat verdwijnt en ook de genoemde solitaire bomen trekken niet de vogels weer aan die nu in de omliggende bomen huishouden. Tegen de kap van de bomen liggend aan het voetpad / noordkant van het perceel, zal ik mij verzetten gezien de leeftijd van de bomen de beschutting die deze bieden en het karakter dat ze meegeven aan de omgeving. Ik dacht dat u als gemeente bezig was de gemeente mooier te maken en niet af te breken.

7 Verkeersveiligheid

De in- en uitrit van de parkeerplaats van de Componist is gesitueerd tussen het gebouw en Kerkstraat 231. Doordat beide gebouwen direct aan de rooilijn staan, is er geen zicht op het voetpad wat hiervoor langs loopt en het daaraan parallel lopend fietspad met fietsers uit beide richtingen. De spoorwegovergang is ongeveer 40 meter vanaf de in- en uitrit en zoals ik eerder schreef minimaal 4 keer per uur gesloten zijn i.v.m. treinverkeer. De nu al toenemende verkeersdruk op de Kerkstraat, zal een belemmering zijn om veilig en snel vanuit de in- en uitrit de Kerkstraat op te komen. Tevens zal er meer hinder ontstaan indien de voertuigen in zuidelijke richting willen vertrekken, dan moet men eerst het voetpad over, dan het fietspad en dan nog de rijbaan in noordelijke richting. Onnodig oponthoud en hinder, om nog maar niet te spreken van de gevaarlijke situaties die er door kunnen ontstaan.

8 Betrokken partij

Dan wil ik graag nog even uw aandacht voor het feit dat u als voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer mij als bewoner van de [redacted] niet als betrokken partij hebt gezien ten tijde van de presentatie van de plannen in Hotel Faber in juni 2018. Een uitnodiging om dit bij te wonen heb ik niet mogen ontvangen destijds en de heer [redacted] lichtte toe dat de gemeente van mening was dat ik niet benadeeld zou worden. Deze kortzichtige houding mede het feit dat ik in 2017 toen ik mijn huidige woning kocht, ik voor de aankoop contact op nam, met een vrouwelijke medewerker van de gemeente, en sprak over de plannen achter Brahmslaan [redacted] er mij verteld werd dat er al jaren ideeën zijn echter van plannen was nog steeds geen sprake. Tot mijn verbazing kwam ik er in 2018 achter dat het bestemmingsplan al aanpassingen hiervoor heeft ondergaan in 2014. Ik voel mij daardoor niet serieus genomen, verkeerd dan wel vals voorgelicht.

Al in 2017 vroeg ik de heer [redacted] onder andere wat de vraagprijs voor het onder kadastrale nummers bekende percelen 2836 en 2837 was. Tot aan het gesprek, wat een vervolg zou moeten zijn op die van de heer [redacted] heb ik nooit een voorstel / vraagprijs of nieuwe informatie mogen ontvangen met betrekking tot de ontwikkelingen. In het gesprek dat ik had in eind 2018 had met onder andere de heer [redacted] werd er wederom geheimzinnig gedaan over de waarde van de grond. Na volhardend aandringen krijg ik een bedrag mondeling toegeroepen. Ik heb niet het idee gehad dat ik destijds voor vol ben aangezien of mogelijk last, hinder of ideeën zou kunnen hebben voor wat er direct achter mijn woning gebeuren zal. De houding van de bij het gesprek met de heer [redacted] aanwezige contactpersoon van Geveke en een mij niet bij naam bekende andere betrokkene waren in hun houding en gedrag geen visitekaartje voor de gemeente Midden-Groningen. Van uit laten praten en het niet onderbreken als een ander aan het woord is heeft men o.a. weinig kennis of blijk gegeven. Mede daardoor heb ik destijds het gevoel gekregen dat de gemeente in tegen stelling tot wat men communiceert, helemaal niet geïnteresseerd is in wat haar inwoners vind van de plannen in de directe omgeving.

Ik hoop u hierbij voldoende te hebben ingelicht over de bezwaren die ik heb jegens de bouw van De Componist [redacted] te Hoogezand. Mochten er dingen onduidelijk zijn, dan ben ik graag bereid deze in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groet,