

## **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Torenstraat 86, Wildervank” d.d. 7 mei 2024;**

### Inleiding

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode konden reacties (“zienswijzen”) op het bestemmingsplan ingediend worden. Hiervan is gebruik gemaakt.

### Zienswijzen

Er is een drietal zienswijzen ingediend. Door:

1. Een plaatselijk bekende (familie van oud-inwoner);
2. een aanwonende;
3. een omwonende.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de naar voren gebrachte zienswijzen. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 1.) Door de zoon van een oud-inwoner wordt er terecht op gewezen, dat de bestaande woning voorheen niet de kosterswoning was, maar de woning van het hoofd van de school. Dit zal worden hersteld in het bestemmingsplan (onderdeel toelichting).

Ad.2) Door een aanwonende wordt een aantal zienswijzen en bezwaren benoemd. Dit zijn de volgende.

1. Er wordt aangegeven dat het uitzicht (beschermd dorpsgezicht) ernstig wordt belemmerd. Ook zou een nieuwe hoge woning niet passend zijn en overlast geven voor wat betreft privacy, ook in de achtertuin.

#### *Reactie gemeente:*

Er is hier geen sprake van een wettelijk vastgesteld beschermd dorpsgezicht. De nieuw te bouwen woning wordt gevoegd in het bestaande lint. Een storend gat, na sloop van de school, krijgt hiermee een nieuwe en passende invulling. Het bebouwingslint heeft immers hoofdzakelijk een woonfunctie.

De nieuw te bouwen woning wordt, ten opzichte van omliggende woningen, meer naar achteren, op het perceel gebouwd. Feitelijk valt de rooilijn van de nieuw te bouwen woning achter de woning van aanwonende. Er is daardoor geen sprake van belemmering van uitzicht vanuit de zijgevel. Deze afwijkende positie van de nieuw te bouwen woning wordt ingegeven door de breedte van het perceel en de karakteristieke, in stand te houden, Amerikaanse Eik op het voorterrein.

Tuininrichting alsmede erfafscheidingen zullen een ander beeld geven vanuit de woning van aanwonende. Voorheen was dit een verhard schoolplein. Tuininrichting en erfafscheidingen zijn echter veelal vergunningsvrij, of (gebouwde erfafscheidingen) beperkt tot 2 meter hoogte. Vóór de voorgevel mag geen hogere bebouwde erfafscheiding geplaatst worden dan 1 meter. Daarnaast is er nog de ruime afstand van meer dan 6 meter van de bestaande woning tot aan de zijdelingse erfgrans. Ook hierdoor blijft het uitzicht vanuit de bestaande zijgevel van aanwonende richting het Westerdiep, behoudens wat tuininrichting, nagenoeg in tact. De nieuw te bouwen woning is gepland naast de bestaande garage van aanwonende. In het bestemmingsplan is echter geen verplichting opgenomen om de voorgevel van de woning te bouwen in de naar de straat gekeerde grens van het bouwvlak. Dit is een omissie, en dit zal

worden hersteld. De hoogte van de nieuw te bouwen woning is beperkt tot één laag met kap door een gemaximeerde hoogte van 3,5 meter (goothoogte) en 9 meter (bouwhoogte). Dit is in overeenstemming met het bestaande bebouwingsbeeld alhier. En dit volume zal, mede vanwege de afstand tot de bestaande woning, niet leiden tot een grove inbreuk op de privacy van aanwonende.

Deze bezwaren leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Behoudens het opnemen van de verplichting de voorgevel van de nieuwe woning in de naar de straat gekeerde grens van het bouwvlak te bouwen. Op dit punt zal het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

2. Door aanwonende wordt het als bezwaarlijk gezien dat er zich bedrijven mogen vestigen in het nieuw te bouwen pand.

*Reactie gemeente:*

Het perceel krijgt een woonbestemming. Binnen de woonbestemming is, in zijn algemeenheid, ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hier zijn de gebruikelijke regels en voorwaarden aan gesteld waarmee overlast in de woonomgeving beperkt wordt.

Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Door aanwonende wordt gesteld dat een doorgang van Oosterdiep naar Westerdiep onnodig is en overlast geeft.

*Reactie gemeente:*

De entree naar het aanliggende parkeerterrein (nu gelegen aan de Raadhuisstraat) is bedoeld om het gebruik van dit terrein te bevorderen. Er is aan de Torenstraat behoefte aan parkeer capaciteit. Er wordt in de huidige situatie veelvuldig in de berm langs het Westerdiep geparkeerd. Daar waar mogelijk is dit ook gefaciliteerd met verharding. Deze nieuwe entree (slechts te berijden in één richting) van het parkeerterrein aan de Raadhuisstraat zal de parkeerdruk aan de Torenstraat enigszins ontlasten. Deze doorgang wordt zodanig ingericht dat sluipverkeer ontmoedigd wordt, waarmee overlast beperkt zal blijven. De entree wordt opgenomen in het reguliere onderhoudsysteem van de gemeente.

Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Door aanwonende wordt aangegeven dat de bestaande rode 'punaises' (opbollingen in het wegafalt als snelheidsremmer) in de Torenstraat overlast geven. Een extra snelheidsremmer, ter plaatse van de nieuw in te richten entree naar het parkeerterrein, vergroot deze overlast.

*Reactie gemeente:*

De 'punaises' zijn gelegen op de haakse kruisingen met de lanen. Het is passend om ook hier, op de kruising met de parkeerentree, een 'punaise' toe te voegen. Dit kan op deze plek een meer beperkte uitvoering zijn vanwege het ondergeschikte karakter van deze parkeerentree. Een opbolling wordt daarom achterwege gelaten waarmee extra geluidsoverlast hierdoor niet zal optreden.

Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt deze opmerking tot een aanpassing in de fysieke inrichting waarbij tegemoet gekomen wordt aan dit bezwaarpunt van aanwonende.

5. Aanwonende benoemt vervolgens een aantal zaken die grotendeels geen direct ruimtelijk raakvlak hebben met deze bestemmingsplanprocedure. Het gaat daarbij over onderhoud en mogelijke aankoop van het perceel en de instandhoudingsverplichting van de schoolpleinmuur.

*Reactie gemeente:*

Dit zijn grotendeels zaken die ruimtelijk niet relevant zijn in het kader van deze bestemmingplanprocedure, waarbij wordt aangetekend dat de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting bevatten voor behoud en instandhouding van de pleinmuur en de karakteristieke boom. Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Aanwonende geeft aan dat in het plan van de gemeente staat dat het scheidingshek tussen het perceel van aanwonende en het onderhavige perceel zou worden verwijderd en vervangen door een haag.

*Reactie gemeente:*

Van verwijderen is geen sprake meer als uitkomst van het participatieproces. De stedenbouwkundige tekening in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ad.3) Door een omwonende wordt een aantal zienswijzen en bezwaren benoemd. Dit zijn de volgende.

1. Niet eens met het bestemmingsplan omdat omwonende zelf belangstelling had voor dit perceel. Daarnaast is reeds grond verkocht aan perceel Torenstraat nummer 84.

*Reactie gemeente:*

De ruimtelijke relevantie wordt door de gemeente in dit verband niet gezien. Wel wil de gemeente benadrukken, dat het verkopen van een zeer beperkt deel van het totale perceel aan nummer 84 bedoeld was om alhier een fatsoenlijk woonperceel te organiseren. Het betrof hier immers de schooldirecteurswoning direct vóór de inmiddels gesloopte school.

Het daadwerkelijk aan de Torenstraat 86 gelegen perceel komt op de geëigende wijze in de openbare verkoop. Omwonende kan hiervoor te zijner tijd zijn belangstelling kenbaar maken.

Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Omwonende geeft aan dat door het realiseren van een toegangsweg naar het parkeerterrein dit tot een toename van overlast zal leiden. Overlast in de zin van hangjongeren met eventuele verrommeling.

*Reactie gemeente:*

De gemeente is niet bekend met (recente) meldingen van overlast voor het perceel en de directe omgeving. De locatie wordt evenwel opgenomen in de reguliere patrouille ronde van de gemeentelijke boa's.

Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Omwonende geeft aan dat de privacy wordt aangetast door de nieuw te bouwen woning verder naar achteren op het perceel.

*Reactie gemeente:*

De te bouwen woning wordt gevoegd in het bestaande lint. Een storend gat, na sloop van de school, krijgt hiermee een nieuwe en passende invulling. Het bebouwingslint heeft immers hoofdzakelijk een woonfunctie. De nieuw te bouwen woning wordt uit de rooilijn, meer naar achteren, op het perceel gebouwd. Deze afwijkende positie van de nieuw te bouwen woning wordt ingegeven door de breedte van het perceel en de karakteristieke, in stand te houden, Amerikaanse Eik op het voorterrein. In het ontwerpbestemmingsplan is geen verplichting opgenomen de voorgevel van de nieuwe woning in de naar de straat gekeerde grens van het bouwvlak te bouwen. Dit is een omissie, en dit zal worden hersteld. Het is nooit de bedoeling geweest de theoretische mogelijkheid te creëren de nieuwe woning helemaal achterop het terrein mogelijk te maken. Door deze verplichting op te nemen blijft ook de privacy van de aanwonende en omwonende geborgd. Op dit punt zal het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

Ambtshalve wijzigingen

*Aanvulling bodemparagraaf in Hoofdstuk 5 van de Toelichting.*

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de bodemparagraaf, in Hoofdstuk 5, worden aangevuld met de bevindingen vanuit de beoordeling van het bodemonderzoek. De conclusie van de beoordeling is dat de bodem geschikt is voor de functies die er met dit bestemmingsplan aan worden toegekend. Hoe bij uitvoering van de nieuwbouw om te gaan met de in de ondergrond aangetroffen veenlaag is een aandachtspunt.

*Beoordeling omgevingsdienst Groningen.*

De beoordeling van de Omgevingsdienst Groningen is doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

*Aanpassing nieuw beleid en inzichten.*

Daarnaast wordt het plan aangepast aan nieuw beleid en nieuwe (ruimtelijke) inzichten zoals die ook met het Algemeen veegplan Veendam 2023 in de andere geldende bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) worden vastgelegd. Dit betreft een algemene afwijkingmogelijkheid van 10% bij de maatvoering, een vereenvoudigde regeling voor de hoogte van erfafscheidingen en de aangepaste regeling voor beroepen en bedrijven aan huis. Tijdens de ontwerpfase van dit algemene veegplan zijn op dit onderdeel geen zienswijzen ingediend.