

**REACTIENOTA INSPRAAK- EN
OVERLEG BESTEMMINGSPLAN
VEENDAM SORGHVLIET**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

20190172 / 12-10 2023

**REACTIENOTA INSPRAAK- EN OVERLEG BESTEMMINGSPLAN VEENDAM SOR-
GHVLIET**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. OVERLEGREACTIES EX. ARTIKEL 3.1.1. BRO	2
3. INSPRAAKREACTIES	3

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sorghvliet' heeft vanaf 6 december 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Ook is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro het voorontwerp van het bestemmingsplan verzonden naar de wettelijke overleginstanties. In totaal zijn er 3 overlegreactie en 3 inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2. OVERLEGREACTIES EX. ARTIKEL 3.1.1. BRO

Overlegreactie 1: Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap Hunze en Aa's geeft aan geen opmerkingen te hebben en te kunnen instemmen met het plan.

Reactie gemeente

Wij nemen de overlegreactie voor kennisgeving aan.

Overlegreactie 2: Provincie Groningen

Woningbouw

De provincie Groningen geeft aan dat er gelet op artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening Groningen pas kan worden ingestemd met de uitwerkingsverplichting als het nieuwe prestatiekader van de regio Oost-Groningen en de vernieuwde woonvisie van de gemeente Veendam door de gemeenteraad van Veendam zijn vastgesteld. De provincie Groningen verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de provinciale omgevingsverordening en de vernieuwde woonvisie.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de regels uit de provinciale omgevingsverordening aangepast, onder verwijzing naar de geldende afspraken zoals de Regiodeal.

Externe veiligheid

De provincie Groningen geeft aan dat het gevraagde advies van de Omgevingsdienst en Veiligheidsregio wat genoemd wordt in paragraaf 4.6 van de toelichting ontbreekt en verzoekt het plan op dit punt aan te vullen.

Reactie gemeente

De paragraaf externe veiligheid wordt conform de provinciale overlegreactie aangepast.

Overlegreactie 3: Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen ziet geen aanleiding verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wij nemen de overlegreactie voor kennisgeving aan.

3. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1: Inspreker A

Inspreker verzoekt om op het perceel tussen de woningen Boven Oosterdiep 110 en 118 een woonbestemming op te nemen binnen de voorwaarden van het beschermd stadsgezicht 'Tussendiepen'. Op dit perceel, dat nu deels siertuin is, heeft vroeger een dubbel huis gestaan.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-09-2009) is dit perceel al bestemd als perceel zonder bouwmogelijkheden. In het voorontwerpbestemmingsplan waarop inspreker een inspraakreactie heeft ingediend is de bestaande bestemming weer opgenomen. Er is dus geen sprake van een in dit voorontwerp wegbestemde woning. Gelet op het gemeentelijk woonbeleid is het niet gewenst om aan onbebouwde percelen alsnog een bouwmogelijk toe te kennen.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 2: Inspreker B

Inspreker B verzoekt om het pand gelegen aan het Oosterdiep 119 te Veendam achter het hoofdgebouw (woning aan het Oosterdiep 119) een woonstatus te geven. Aangegeven wordt dat dit pand al sinds 1979 wordt bewoond (de laatste jaren in gebruik was als kantoor voor een praktijk en recent weer bewoond). Voorts heeft het pand een eigen opgang met parkeerruimte en garage vanaf het Boven Oosterdiep, een voldoende ruim perceel eromheen, aanwezigheid van volledige nutsvoorzieningen en een eigen aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. Ook zou dit blijken uit het aanslagbiljet onroerend goedbelasting 1986, 1989. Inspreker geeft aan dat er in 1982 aan de toenmalige eigenaar door de gemeente zou zijn bevestigd dat bewonen van het desbetreffende pand toegestaan is. Deze zaak zou in goed vertrouwen gesloten zijn, de gemeenteambtenaar heeft hier geen aantekening van gemaakt. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het nu nog geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2009) heeft Inspreker geen zienswijze ingediend. De reden hiervoor was dat Inspreker niet wist dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Inspreker dacht dat zijn perceel in een ander bestemmingsplan was opgenomen.

Volgens inspreker is in 2011/2012 schriftelijk aangegeven door de gemeente dat het pand wel toegerust is op het verblijven van mensen. Volgens de inspreker hebben zij in december 2018 een schrijven van de gemeente ontvangen dat de door hun gewenste toevoeging van de woning niet haalbaar werd geacht maar dat zij de vraag als zienswijze bij de procedure tot wijziging van bestemmingsplan Sorghvliet in konden brengen.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-09-2009) zijn bestaande woningen bestemd. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was het door inspreker benoemde gebouw al niet als woning aangemerkt. Inspreker geeft aan dat hij in 2009 geen zienswijze heeft ingediend omdat hij niet wist dat het ontwerpbestemmingsplan waarin zijn perceel is opgenomen ter inzage was gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke bepalingen aangekondigd. Doordat inspreker destijds niet gereageerd heeft is de geldende bestemming vastgesteld. Deze bestemming is in het huidige voorontwerpbestemmingsplan overgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen niet gebruikt mogen worden om in te wonen. Dat het gebouw de verschijningsvorm van een woning heeft betekent niet dat het ook toegestaan is dat er gewoond wordt.

Inspreker geeft aan dat de gemeente in 2011/2012 schriftelijk heeft aangegeven dat het vrijstaande bijgebouw wel als verblijfsruimte wordt aangemerkt. Het vrijstaand bijgebouw mag ook nu nog gebruikt worden als vrijstaande verblijfsruimte. Dit is echter iets anders dan een zelfstandige woning. Een zelfstandige verblijfsruimte maakt deel uit van de woning die op het perceel is toegestaan (Oosterdiep 119). Een zelfstandige verblijfsruimte mag bijvoorbeeld gebruikt worden door een gezinlid als woonverblijf. Als echter de bewoners van het hoofdgebouw verhuizen waardoor er geen directe gezinsrelatie meer is dan mag de zelfstandige verblijfsruimte niet als zelfstandige woning gebruikt worden. Op het perceel is één woning toegestaan. Gelet op de gemeentelijke reactie uit 2011/2012 wordt de huidige situatie planologisch toegestaan via persoonsgebonden overgangsrecht. De bestaande situatie mag blijven bestaan totdat de woonsituatie verandert.

Mantelzorg is tegenwoordig vergunningsvrij ingevolge Bor Bijlage II artikel 2 lid 22. Onder mantelzorg wordt verstaan: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Het mogelijk maken van een zelfstandige woning past niet in het gemeentelijk woonbeleid. De beperkte mogelijkheden om woningen toe te staan wil de gemeente gebruiken voor nieuwbouwlocaties en kwaliteitsverbetering (verbouwing leegstaande objecten in het bebouwingslint). Het door inspreker genoemde gebouw is bestemd als een vrijstaand bijgebouw. Door het toestaan van zelfstandige bewoning van het bijgebouw wordt er een precedent geschapen, waardoor ook zelfstandige bewoning van andere bijgebouwen niet meer geweigerd kan worden. Dit is ongewenst.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegevoegd aan artikel 25.2 lid 4 waarmee bewoning van het vrijstaand bijgebouw onder voorwaarden is toegestaan voor de huidige gebruikers van dit vrijstaand bijgebouw.

Inspraakreactie 3: Inspreker C (namens 10 andere belanghebbenden)

Inspreker geeft aan dat in paragraaf 5.2 van de toelichting het onderwerp 'Wonen' wordt behandeld. Inspreker begrijpt de tegenstelling dat de maatschappelijk bestemde gemeenschappelijke verzorgingstehuizen nu gedefinieerd worden als woningen, de verschuiving van de plancapaciteit (met name betreffende 'mogelijke woningen boven het winkelcentrum Sorghvliet) en de toevoeging van het aantal woningen door de kwalitatieve nieuwbouw op het Wilkensterrein in de tekst niet. Inspreker is voorstander van woonbestemmingen in dat deel van het Boven Oosterdiep, behoudens een geringe en reeds bestaande bestemming voor detailhandel (horeca cat. I) mits gericht op een stabiele en langer durende bewoning van de bestaande woningen en appartementen.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 5.2 bedoeld dat mogelijk de woningen boven winkelcentrum Sorghvliet gaan verdwijnen. Hierdoor komt er nieuwbouwruiimte vrij die gebruikt kan worden voor het Wilkensterrein.

De ingediende zienswijze richt zich vervolgens op de tekst betreffende het aspect 'Woongebied en daarbij vooral specifieke gebruiksregels' in de regels. Inspreker is ernstig bezorgd over de in hun ogen te ruim beschreven mogelijkheden voor kamerverhuur (artikel 15, paragraaf 15.6). De passage die het aantal kamers betreft vindt zij erg breed gesteld. Afgevraagd wordt wat met 'zeer ruim' wordt bedoeld. Indien het gebouw De Barrage als zodanig wordt beschouwd, geeft inspreker aan dat zij 6 kamerbewoners te veel vindt. Ook geeft inspreker aan dat zij het vreemd vinden dat niet in de toelichting iets is opgenomen over kamerverhuur.

Reactie gemeente

In een beleidsnotitie over kamerverhuur die op 22 februari 2010 vastgesteld is door de raad, zijn gebieden aangewezen waar kamerverhuur wordt toegestaan. Het centrum en de oude bebouwingslinten langs het Ooster- en Westerdiep vallen hieronder. Dit sluit aan bij de vraag naar kamers die zich in de gemeente vooral voordoet in en nabij het centrum van de plaats Veendam. Bovendien zijn in deze gebieden de meeste panden te vinden die zich wat aard, menging van functies en omvang betreft het beste lenen voor kamergewijze verhuur. De beleidsnotitie geeft aan dat regels betreffende kamerverhuur in bestemmingsplannen worden opgenomen. Daarnaast is handhavingsbeleid geformuleerd voor de kwaliteit van kamerverhuurpanden. In dit bestemmingsplan is bovengenoemde regeling voor kamerverhuur opgenomen in de regels. Aan de hoeveelheid kamers is per pand een maximum gekoppeld (waarvan in bijzondere situaties kan worden afgeweken).

Kamerverhuur is alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag (college van b&w) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan hebben verleend. Onder kamerverhuur wordt verstaan: Verhuur (of verlening van een ander gebruiksrecht) van kamers in een gebouw aan meerdere personen ten behoeve van het wonen, waarbij ruimten en (keuken- en/of sanitaire) voorzieningen in het gebouw worden gedeeld (artikel 1.35 voorontwerpbestemmingsplan Veendam – Sorghvliet).

Een verleende omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Als algemene voorwaarde is daarom in artikel 15.6 opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen verleend mag worden als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van een goede woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Indien inspreker niet akkoord is met een eventueel verleende omgevingsvergunning kan inspreker tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen.

Ook zijn er in artikel 15.6 lid a aanvullende bepalingen opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan moet voldoen.

Doordat kamerverhuur alleen is toegestaan binnen een woning die volgens de begripsbepalingen (artikel 1.48) bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden worden er geen extra woningen toegestaan. Kamerverhuur is daarom niet strijdig met het gemeentelijk woonbeleid. Dit is de reden waarom er in hoofdstuk 5.2 van de toelichting niets is vermeld over kamerverhuur.

Ook wordt er naar de mening van inspreker in het voorontwerpbestemmingsplan te weinig gekeken naar het aspect van de omgeving. Parkeerplaatsen voor fietsen worden genoemd maar zij vraagt zich af wat als de kamerbewoners en hun bezoekers auto's hebben. De straat heeft te weinig parkeermogelijkheden. Wanneer het achterliggend terrein gebruikt gaat worden als parkeergebied gaat dit ten koste van het woongenot van omwonenden. Zij geeft aan dat omwonenden eerder gewezen zouden hebben op de kwetsbare verkeer- en parkeersituatie in dit gedeelte van het Boven Oosterdiep. De bestaande situatie laat te weinig ruimte voor parkeren. En parkeren blokkeert gemakkelijk het verkeer.

Reactie gemeente

Kamerverhuur is alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag (college van b&w) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan hebben verleend. Onder kamerverhuur wordt verstaan: Verhuur (of verlening van een ander gebruiksrecht) van kamers in een gebouw aan meerdere personen ten behoeve van het wonen, waarbij ruimten en (keuken- en/of sanitaire) voorzieningen in het gebouw worden gedeeld (artikel 1.35 voorontwerpbestemmingsplan Veendam – Sorghvliet). Een gebouw opsplitsen in zelfstandige appartementen is dus strijdig met het bestemmingsplan.

Een verleende omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Als algemene voorwaarde is daarom in artikel 15.6 opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen verleend mag worden als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van een goede woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Indien inspreker niet akkoord is met een eventueel verleende omgevingsvergunning kan inspreker tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen.

Inspreker geeft aan dat door de verhuur van kamers c.q. appartementen in dit gedeelte van het Boven Oosterdiep er ervaring is met een zeer wisselende bewonersgroep, vaak met sociaal maatschappelijke probleemachtergrond, regelmatig overlast door lawaai, vuilcontainers middelengebruik (verkoop) en parkeerproblemen. Inspreker vreest voor verdere verloedering van dit straatgedeelte wat – naar hun mening - toch ook een beschermd, stadsgezicht moet zijn en blijven. Zij pleit voor een beter geformuleerde bestemming.

Reactie gemeente

Kamerverhuur is alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag (college van b&w) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan hebben verleend. Onder kamerverhuur wordt verstaan: Verhuur (of verlening van een ander gebruiksrecht) van kamers in een gebouw aan meerdere personen ten behoeve van het wonen, waarbij ruimten en (keuken- en/of sanitaire) voorzieningen in het gebouw worden gedeeld (artikel 1.35 voorontwerpbestemmingsplan Veendam – Sorghvliet). Een gebouw opsplitsen in zelfstandige appartementen is dus strijdig met het bestemmingsplan.

Een verleende omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Als algemene voorwaarde is daarom in artikel 15.6 opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen verleend mag worden als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van een goede woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Indien inspreker niet akkoord is met een eventueel verleende omgevingsvergunning kan inspreker tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen.

Inspreker maakt een koppeling tussen sociale problemen en de bescherming van het beschermde stadsgezicht. Het bestemmingsplan is een juridisch ruimtelijk instrument en regelt niets over sociale aspecten. Hiervoor is andere (gemeentelijke) wetgeving.

Ook geeft inspreker aan dat de verkeerssituatie aan het Boven Oosterdiep niet als voldoende veilig is te betitelen. De bestaande gele streep wordt voortdurend genegeerd en over het algemeen wordt er (te) hard gereden. Voetgangers worden door op het trottoir rijdende fietsers, die daarvoor kiezen voor de veiligheid, in gevaar gebracht en parkeren vindt regelmatig in dubbele lagen plaats, met gevaarlijke inhaalpogingen van achterliggers tot gevolg.

De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde infrastructuur paragraaf 5.6

ontsluiting en erftoegang cat. I maakt dat er een 50/km restrictie is maar inspreker vindt dat dit het verkeer in de komende jaren niet veiliger maakt. Preventieve handhaving op snelheid heeft in de afgelopen decennia zeer sporadisch plaatsgevonden. Inspreker vreest door toenemende bewoningsdruk en verkeersdruk daarvan een toenemende verkeersproblematiek en vraagt zich dan ook af of dit niet anders kan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is een juridisch ruimtelijk instrument en regelt niets over verkeersveiligheid. Hiervoor is andere (gemeentelijke) wetgeving.