
gemeente
Tynaarlo



Nota Zienswijzen

Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet
geluidhinder en ontwerp-omgevingsvergunning
Prinses Irenelaan 1a in Paterswolde: het verbouwen
van het voormalige gemeentehuis naar beschermd
wonen met intensieve dementiezorg

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN	3
	ZIENSWIJZE 1 – WATERSCHAP HUNZE EN AA’S.....	3
	ZIENSWIJZE 2 – DAS RECHTSBIJSTAND	3
	INSPRAAKREACTIE 3 – ARAG RECHTSBIJSTAND.....	4

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en ontwerp-omgevingsvergunning Prinses Irenelaan 1a in Paterswolde: het verbouwen van het voormalige gemeentehuis naar beschermd wonen met intensieve dementiezorg.

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 27 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was de ruimtelijke onderbouwing van het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 26 november 2019 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op de ontwerpbesluiten.

2 Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen op het de ontwerpbesluiten. Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen persoonsgegevens vermeld. De reacties zijn op volgorde van ontvangst genummerd. Indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het nummer waaronder hun reactie behandeld wordt.

De reacties zijn hieronder per binnengekomen reactie samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in grijs gearceerde kaders opgenomen. Als de zienswijze aanleiding geeft om de besluiten aan te passen is dat bij de beantwoording aangegeven.

De inspraakreacties konden worden ingediend tot en met dinsdag 7 januari 2020. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Zienswijze 1 – Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1.1:

De waterhuishoudkundige consequenties van het plan zijn onvoldoende uitgewerkt. Ook is onvoldoende duidelijk gemaakt hoe nadelige effecten van het plan gemitigeerd dan wel gecompenseerd zullen worden.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het Waterschap. De maatregelen ter compensatie van de toename van verhard oppervlak zijn gewijzigd. De bergingscapaciteit van de vijver aan de voorzijde van het voormalige gemeentehuis wordt vergroot. Deze wijziging is in het plan opgenomen en de onderbouwing is aangepast.

Zienswijze 2 – DAS rechtsbijstand

In de zienswijze is tevens om aanvullende stukken gevraagd. Vervolgens is een aanvulling op de zienswijze gestuurd. Deze wordt behandeld onder 2.7.

Opmerking 2.1:

Indieners van de zienwijze achten het bezwaarlijk dat er niet (meer) onderzoek is verricht naar de mogelijkheid om het bestaande gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen te behouden. Zij zijn van mening dat verlies van de maatschappelijke functie de kwaliteit van de woon- en leefomgeving aantast.

Beantwoording:

Indieners van de zienswijze geven niet aan op welke manier het verdwijnen van de functie kantoor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving aan tast. Daarom kan op dit onderdeel niet worden ingegaan. In de praktijk is de kantoorfunctie al niet meer aanwezig.

Opmerking 2.2:

Er wordt gevreesd voor overlast van toename van verkeersbewegingen en de te parkeren auto's. Ook is onduidelijk of, en zo ja, waar ruimte is voor laad- en losactiviteiten.

Beantwoording:

Bij het ontwerpbesluit is een kaart aanwezig waar de 20 parkeerplaatsen op zijn aangegeven. Indieners van de zienswijze geven aan dat 13 parkeerplaatsen buiten het projectgebied aanwezig zijn. Deze 13 plaatsen liggen aan de overzijde van de Prinses Irenelaan en zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, er is geen belemmering om deze plaatsen mee te rekenen. Aan de parkeernorm wordt daarmee voldaan. Het laden en lossen vindt plaats aan de voorzijde, via de oprijlaan.

Opmerking 2.3:

Indieners van de zienswijze vragen zich af of niet tevens een omgevingsvergunning kappen noodzakelijk is.

Beantwoording:

De omgevingsvergunning voor kappen is separaat aangevraagd.

Opmerking 2.4:

Uit de plannen blijkt niet welke maatregelen concreet zullen worden gerealiseerd voor compenserende waterberging.

Beantwoording:

Dit is juist. Mede op basis van deze zienswijze is een aanvulling gevraagd. Zie ook de beantwoording onder 1.1.

Opmerking 2.5:

Indieners van de zienswijze vrezen schade vanwege heiwerkzaamheden.

Beantwoording:

Er zal niet worden geheid, maar palen worden geboord.

Opmerking 2.6:

Er is geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Indieners van de zienswijze vrezen dat de exploitatie van het voormalig gemeentehuis op zichzelf niet voldoende rendement oplevert en er derhalve ook plannen zijn om groepswoningen achter het voormalig gemeentehuis te realiseren. Hier hebben de indieners van de zienswijze ernstige bezwaren tegen.

Beantwoording:

Naast dit initiatief werkt de initiatiefnemer aan een plan voor de nieuwbouw van twee groepswoningen op het terrein achter het voormalige gemeentehuis, fase 2. Hierover zal te zijner tijd, wanneer dit plan door de initiatiefnemer is uitgewerkt, besluitvorming plaatsvinden. De besluitvorming over deze aanvraag neemt geen enkel voorschot op een eventuele aanvraag voor fase 2.

Opmerking 2.7:

Uit de externe adviezen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt onvoldoende duidelijk welke informatie / stukken er zijn voorgelegd, waarop nu precies advies is uitgebracht en wat akkoord is bevonden.

Beantwoording:

Beide commissies zijn ook betrokken geweest bij het vooroverleg en hebben ook eerdere (concept) stukken gezien. Voor de uiteindelijke advisering ten behoeve van deze vergunningaanvraag zijn de stukken beoordeeld zoals deze ter inzage hebben gelegen. Mede in het kader van een andere zienswijze hebben we nog eens extra gecontroleerd of de juiste tekeningen zijn beoordeeld. Beide partijen hebben hun advies bevestigd.

Zienswijze 3 – ARAG rechtsbijstand

Opmerking 3.1:

Het project is gesplitst in twee fasen, het is onduidelijk of de gemeente de scheidslijn tussen fase 1 en fase 2 consequent hanteert. Bij de watertoets is fase 2 bijvoorbeeld meegenomen in de berekening van de toename van het verhard oppervlak in het projectgebied van fase 1. Hiermee lijkt de grondslag van de aanvraag in deze zaak te worden verlaten.

Beantwoording:

Het is juist dat in het vooroverleg plannen zijn getoond die meer behelzen dan wat nu is aangevraagd. (concept) stukken van dit grotere plan zijn ook met diverse partijen besproken. Onder meer: omwonenden, het waterschap, welstandscommissie, de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie. De ontwerpbesluiten gaan enkel over het verbouwen van het voormalige gemeentehuis naar beschermd wonen met intensieve dementiezorg. Met deze besluitvorming wordt geen voorschot genomen op de door initiatiefnemer beoogde fase 2. Een plan voor een eventuele tweede fase moet nog verder worden uitgewerkt. Het college zal ten zijner tijd beoordelen of dat plan voldoet aan de gestelde kaders.

Opmerking 3.2:

De parkeerdruk lijkt op onjuiste wijze te zijn berekend. Het is onvoldoende inzichtelijk geworden of en op welke wijze er nu al met de gevolgen van fase 2 rekening is gehouden. Dertien parkeerplekken aan de Prinses Irenelaan vallen buiten het projectgebied. Ook is niet inzichtelijk op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Beantwoording:

Met deze besluitvorming wordt geen voorschot genomen op gevolgen van een eventuele tweede fase. Slechts voorliggende aangevraagd is beoordeeld en getoetst: het verbouwen van het voormalige gemeentehuis naar beschermd wonen met intensieve dementiezorg. Met voorliggend plan wordt

ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Bij de stukken zit een tekening van de nieuwe situering waar de parkeerplaatsen op ingetekend zijn. De bedoelde 13 plaatsen liggen aan de overzijde van de Prinses Irenelaan en zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, er is geen belemmering om deze plaatsen mee te rekenen.

Opmerking 3.3:

De gemeente hanteert het uitgangspunt van "parkeren op eigen terrein". Indieners van de zienswijze ontvangen graag een definitie.

Beantwoording:

Een ontwikkeling moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Uitgangspunt daarbij is "parkeren op eigen terrein". Wij hebben hier geen definitie voor. Er kan, afhankelijk van de situatie, ook worden gekeken naar eigen terrein buiten het bouwperceel zelf.

In dit geval wordt de parkeerbehoefte opgevangen op eigen terrein op het bouwperceel, gecombineerd met parkeren op eigen terrein buiten het bouwperceel. Voor de beoordeling van dit aspect is van belang dat op een aanvaardbare manier is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Opmerking 3.4:

Er valt niet vast te stellen of het onderhavige plan is voorgelegd aan de gemeenteraad. Evenmin kan worden gecontroleerd of aan het vereiste van artikel 2.27, vierde lid, van de Wabo wordt voldaan en welke voorschriften het college ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening aan de uiteindelijke omgevingsvergunning dient te verbinden. De daadwerkelijke omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat er een vvgb is verleend.

Beantwoording:

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze van afgifte van een verklaring van geen bedenkingen in onze gemeente. De aanvraag en de ontwerpvergunning met lege VVGB worden gelijktijdig met de terinzagelegging voor belanghebbenden ter inzage gelegd voor de raadsleden. De raadsleden kunnen verzoeken de ontwerpvergunning te agenderen voor een raadsvergadering. Ook als zienswijzen worden ingediend wordt de ontwerpvergunning geagendeerd voor een raadsvergadering. Wanneer op grond van het voorgaande geen agendering nodig is voor de raadsvergadering, wordt de verklaring van geen bedenkingen geacht te zijn verleend na afloop van de periode van terinzagelegging. Aangezien er zienswijzen zijn ingediend wordt de afgifte van een VVGB in dit geval alsnog geagendeerd voor een raadsvergadering.

Opmerking 3.5:

Uit de adviezen van de Commissie ruimtelijke kwaliteit en van de Rijksdienst van het cultureel erfgoed blijkt onvoldoende duidelijk welke informatie er daadwerkelijk aan de commissie en aan de Rijksdienst zijn voorgelegd. In het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt een tuinontwerp genoemd, deze bevindt zich niet tussen de stukken.

Beantwoording:

Beide commissies zijn ook betrokken geweest bij het vooroverleg en hebben ook eerdere (concept) stukken gezien. Voor de uiteindelijke advisering ten behoeve van deze vergunningaanvraag zijn de stukken beoordeeld zoals deze terinzage hebben gelegen. Mede in het kader van een andere zienswijze hebben we nog eens extra gecontroleerd of de juiste tekeningen zijn beoordeeld. Beide partijen hebben hun advies bevestigd.

Opmerking 3.6:

Bij het ontbreken van een tuinontwerp is het niet duidelijk wanneer er wat aan welk deel van de tuin wordt gedaan. Ook kan niet worden geoordeeld welke elementen er nu behouden blijven en welke niet en of dit beschermingswaardige elementen zijn.

Beantwoording:

Om deze waarde in kaart te brengen is een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. In overleg met de RCE zal de initiatiefnemer een reconstructie en onderhoudsplan opstellen.

Opmerking 3.7:

Indieners van de zienswijze zijn benieuwd naar de wijze waarop wordt vormgegeven aan het toegankelijk maken van de (hoofd)ingang van het gebouw voor mindervaliden, (overdekte) fietsparkeerplekken en (overdekte) afvalcontainers. Dit is geheel niet inzichtelijk.

Beantwoording:

Deze onderdelen maken geen deel uit van de gevraagde vergunning. Het ontbreken van deze gegevens is geen aanleiding om gewijzigd te besluiten. Desalniettemin is de aanvrager gevraagd om hier inzicht in te bieden:

- Het is de bedoeling de toegang voor mindervaliden te realiseren bij de voormalige "Bode Portaal"
- Voor het parkeren van fietsen zal een fietsenrek worden geplaatst nabij de zijgevel aan de Prinses Beatrixlaan
- Hoe, waar en of er afvalcontainers komen wordt bepaald in overleg met de gebruiker van het gebouw.
- Een overdekte containerplaats zal niet worden gerealiseerd.

Opmerking 3.8:

Indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen het feit dat op de tweede verdieping aan de noordzijde 10 grote balkonramen zullen worden gerealiseerd. En betwijfelen of de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en RCE dit hebben beoordeeld.

Beantwoording:

Bij beide adviesorganen is navraag gedaan. Beide partijen geven aan dat hun advies gebaseerd is op de aanvraag waarbij balkonramen op de tekening staan. Beide adviesorganen hebben positief geadviseerd. Deze zienswijze brengt daar geen verandering in.

Opmerking 3.9:

Er is een vergunning verleend voor de kap van de bomen. Indieners van de zienswijze zullen hiertegen afzonderlijk een bezwaarschrift indienen.

Beantwoording:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.