

Inspraakrapport

Midscheeps 3

December 2020

Inspraak bestemmingsplan Midscheeps 3

Over het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 11 juni tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd.

Van deze geboden mogelijkheid is door 3 personen / organisaties gebruik gemaakt. Hun gegevens zijn in het kader van de Wet Bescherming persoonsgegevens zoveel mogelijk geanonimiseerd.

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van een standpunt van burgemeester en wethouders.

nr	inspraakreactie	standpunt gemeente
1	Uitstekend plan.	Fijn dat er de moeite is genomen om ons dit te laten weten. Inhoudelijk kan een reactie van onze kant achterwege blijven.
2	Ik maak me zorgen over de veiligheid en parkeergelegenheid van mijn straat. Er worden 38 woningen gerealiseerd. En zoals het nu lijkt zit er geen parkeergelegenheid onder het gebouw. Dit gaat denk ik veel beweging met auto's bij mij voor de deur opleveren, ook overdag van het winkelend publiek. Verder zit in het plan van midscheeps niet het nieuwbouw pand van Leroy opgenomen. In jullie plan zit een parkeer planning opgenomen. Die naar mijn inziens dus niet meer klopt. En dus onvoldoende lijkt. Ik maak me ernstig zorgen.	Het is juist dat er geen parkeergelegenheid onder het gebouw zit. Wel is in de plannen voorzien om op eigen terrein een parkeerterrein op maaiveldniveau aan te leggen. De parkeerbehoefte van het bouwplan bedraagt 42 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de overige parkeerbehoefte, 17 parkeerplaatsen, is gebleken dat binnen 150 meter van de ontwikkeling een dusdanige overcapaciteit is dat dit aantal makkelijk opgevangen kan worden op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij gebruik van overcapaciteit wordt overigens altijd uitgegaan van maximaal 85% van de totale capaciteit, wat betekent dat niet alle overcapaciteit wordt meegerekend. In werkelijkheid is er dus meer. Voor de overcapaciteit is in het parkeeronderzoek gekeken naar een zevental locaties rondom de locatie Midscheeps. De locatie Kombuis, waar u woont, is daar ook één van, maar is tegelijkertijd de enige van deze locaties die is gescheiden van de nieuwe woningen door een fysieke barrière (water). Het is niet aannemelijk dat deze nieuwe ontwikkeling tot een onaanvaardbare situatie op de betreffende locatie zal leiden. Lefier heeft in november 2020 een update laten uitvoeren van het parkeeronderzoek door bureau Roelofs. In dit nieuwe onderzoek zijn ook de effecten van bewoning van Atlantis meegenomen. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van het Corona-virus. Geconcludeerd wordt dat de situatie in 2020 vergelijkbaar is met 2019 en de

		<p>parkeerbilans nog steeds sluit. De update van het parkeeronderzoek is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.</p>
3	<p>Ik stuur u dit bericht namens de Hildegardparochie (Walfriedgemeenschap) en mijzelf. We zien graag iets moois en functioneels naast het kerkgebouw en het Dok. Maar het verrijzen van een nieuw gebouw (van 3 – 4 bouwlagen hoog) strak naast een kerk (van 1 - deels 2 lagen hoog) komt wel erg pompeus op ons over. Hierbij komt de entree van de kerk (door het verleggen rooilijn) wel erg naar achteren in de schaduw van het nieuwe gebouw te liggen. Waardoor de kans op overlast en inbraak wel erg toeneemt. De Walfried-raad van de kerk maakt zich dan ook bezorgt over de impact die het nieuwe gebouw heeft op dit gebied.</p> <p>Parkeren voor de kerkgangers en omwonenden wordt ook nog minder.</p>	<p>Lefier heeft er in overleg met de gemeente voor gekozen om het gebouw qua bouwhoogte te laten aansluiten op de rest van de bebouwing in het centrum van Lewenborg. Door het verhogen van de bouwhoogte kan beter in de vraag naar huurwoningen worden voorzien. Streven is om de doorstroming in de wijk te bevorderen. In het bestemmingsplan is een volumestudie van het gebouw opgenomen. Deze zal nog nader worden uitgewerkt. Uiteraard dient het ontwerp binnen de grenzen van het bestemmingsplan te passen en zal een positief advies van welstand benodigd zijn. Ten opzichte van de oude situatie schuift de bebouwing naar voren. Voor wat betreft de rooilijn wordt meer aansluiting gezocht met het gebouw aan de oostzijde. Ten opzichte van de eerste plannen is aan de voorzijde (kant entree kerk) wel een bouwlaag verwijderd om de impact juist te verkleinen. Van een toename van sociale onveiligheid is ons niets gebleken. Met meer bewoners op deze locatie zou zelfs het omgekeerde kunnen worden gesteld.</p> <p>De kerk heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Gevolg daarvan is dat bezoekers van de kerk gebruik moeten maken van openbare parkeerplaatsen. Daarbij hebben kerkbezoekers niet meer recht op de nabijgelegen parkeerplaatsen dan andere bezoekers. In de plannen voor het woningbouwcomplex op locatie Midscheeps wordt voorzien in een eigen parkeergelegenheid. Het merendeel van de bewoners kan daar parkeren. Voor het overige deel kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige overcapaciteit qua parkeren in de wijk. Maatgevend voor het bepalen van de overcapaciteit in een wijk zijn de piekmomenten qua parkeren door bezoekers van het winkelcentrum en door bewoners. In november 2020 heeft het parkeeronderzoek een update gekregen, waarbij ook de plannen voor Atlantis zijn meegenomen. Daaruit blijkt, met uitzondering van de woensdagmiddag als er warenmarkt is, dat er voldoende parkeercapaciteit is binnen een cirkel van 150 meter van het complex (en dus ook de kerk).</p>

<p>Tevens als ik de plannen goed begrijp, komt er deels een parkeerplaats in het midden van het gebouw. Hiervoor moet er gereden worden door auto's over een voetgangerszone voor woningen en winkels. Door de rooilijn te verleggen en het plein kleiner te maken wordt het daar smal; waar ook de auto's en vrachtwagens voor bevoorrading het Dok rijden. De vrachtwagens kunnen nu rondrijden op het plein maar moeten straks waarschijnlijk achteruit insteken op een voetgangerszone.</p> <p>Volledig 3 lagen van de nieuwbouw in de voetgangerszone werkt ook nog benauwend. Bij de woningen aan de overkant is er juist rekening mee gehouden door 1 ruime laag ter plaatse van de winkels en boven de hoeken wonen in meerdere lagen te maken.</p> <p>Daarnaast vragen we ons af of er rekening is gehouden met brandoverslag en spiegelsymmetrie volgens het bouwbesluit. Het nieuwe gebouw wordt bijna rondom op de erfgrans geplaatst? En komt hierdoor wel erg dicht naast de kerk en het Dok. Misschien past hier beter een woontoren zoals in Selwerd is geplaatst of een combinatie waarbij er meer ruimte overblijft voor het voetgangersgebied en groen zoals een aantal jaren geleden door de gemeente is bedacht! Hierbij is een wandelgebied gecreëerd vanaf het winkelcentrum – Dok – plein, voetgangersgebied tot voorbij de kerk.</p> <p>Kerk is getekend als twee bouwlagen, maar dit is er maar één.</p> <p>Uitvoeringsvraag ten aanzien van het plaatsen van hekken.</p> <p>De woningen komen strak tegen de kerk aan, niet wenselijk i.v.m. luiden van de kerkklok.</p>	<p>De inrit van de parkeerplaatsen voor de appartementen komen aan de zijde van Wijkcentrum Het Dok te liggen en wordt gecombineerd met de laad- en losmogelijkheid van Het Dok.</p> <p>Het profiel van de straat aan de achterzijde van de locatie van de Oude Bieb (Ra) is breed, ook in de nieuwe situatie zonder de groenstrook. Bevoorrading van het Dok gebeurt met de kleinere vrachtwagens. Daarnaast betreft het een voetgangerszone, waar de auto te gast is. De chauffeurs dienen daarop hun rijgedrag aan te passen.</p> <p>Voor onze reactie op uw opmerking over de bebouwingshoogte, zie het antwoord op uw eerste vraag.</p> <p>Voor wat betreft brandveiligheid kunnen wij het volgende opmerken. Het bouwplan zal moeten voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012, anders is het niet mogelijk om vergunning te verlenen. Veiligheid is hier vanzelfsprekend een belangrijk onderdeel van. De veiligheidsregio voert regelmatig controles uit of een gebouw nog aan de gestelde normen voldoet. Ook na oplevering zal dit worden voortgezet.</p> <p>Het aantal bouwlagen van de kerk is niet duidelijk te onderscheiden op de impressie. In zijn algemeenheid gaat het om de hoogte van de kerk. Dit om een vergelijking te kunnen maken hoe de nieuwe ontwikkeling past in zijn omgeving.</p> <p>Het plaatsen van hekken zal aan de orde zijn wanneer de voorbereidingen van de bouw zullen starten. Deze uitvoeringsvraag is nu nog niet aan de orde. Uiteraard zal hiervoor met de aangrenzende percelen afspraken worden gemaakt waarbij veiligheid voorop staat.</p> <p>Het luiden van de kerkklok is wettelijk geregeld en blijft daarom toegestaan. Een nieuwe bewoner zal voordat hij of zij intrek neemt van deze situatie kennis kunnen nemen.</p>
---	--