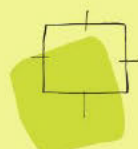
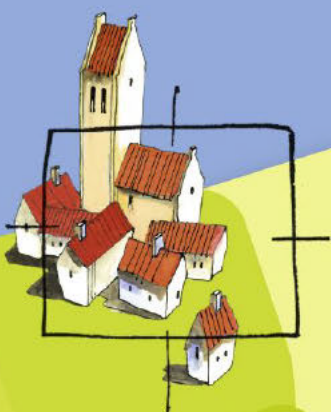


**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Welstandsluw
bouwen'**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

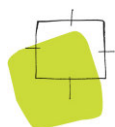
**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Welstandsluw
bouwen'**

Inhoud

Nota van beantwoording zienswijzen

2 juni 2020

Projectnummer 135.00.53.00.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Overzicht zienswijzen en overlegreacties	5
2.1	Zienswijzen	5
2.2	Overlegreacties	5
3	Ontvankelijkheid	6
4	Beantwoording zienswijzen	7
4.1	Indiener 1 tot en met 8	7
4.1.1	Zienswijze	7
4.1.2	Reactie gemeente Loppersum	8
4.1.3	Conclusie	8
4.2	Indiener 9	8
4.2.1	Zienswijze	8
4.2.2	Reactie gemeente Loppersum	9
4.2.3	Conclusie	9
4.3	Indiener 10	9
4.3.1	Zienswijze	9
4.3.2	Reactie gemeente Loppersum	10
4.3.3	Conclusie	11
4.4	Indiener 11	11
5	Overlegreacties	12
5.1	Overlegreactie waterschap Noorderzijlvest	12
5.1.1	Overlegreactie	12
5.1.2	Reactie gemeente Loppersum	12
5.1.3	Conclusie	12
5.2	Overlegreactie gemeente Appingedam	12
5.2.1	Overlegreactie	12
5.2.2	Reactie gemeente Loppersum	12
5.2.3	Conclusie	12
5.3	Overlegreactie gemeente Delfzijl	12
5.3.1	Overlegreactie	12
5.3.2	Reactie gemeente Loppersum	12
5.3.3	Conclusie	12
5.4	Overlegreactie provincie Groningen	13
5.4.1	Overlegreactie	13

5.4.2	Reactie gemeente Loppersum	15
5.4.3	Conclusie	16
5.5	Overlegreactie welstandscommissie Libau	16
5.5.1	Overlegreactie	16
5.5.2	Conclusie	18
6	Aanpassingen bestemmingsplan	19

1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Welstandsluw bouwen' met bijbehorende stukken lag gedurende zes weken ter inzage. De terinzagelegging ving aan vanaf 2 maart 2020 en duurde tot en met 13 april 2020.

Gedurende de termijn zijn er elf zienswijzen en vijf overlegreacties binnengekomen. Het college van burgemeester en wethouders neemt de ingediende zienswijzen en overlegreacties in behandeling. De zienswijzen- en overlegreacties worden in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. Indieners van een zienswijze en overlegreactie zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Na behandeling van de zienswijzen en overlegreacties past het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan zo nodig aan en draagt het voor aan de gemeenteraad. Deze stelt het bestemmingsplan al dan niet vast. Hierna staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Overzicht zienswijzen en overlegreacties

2.1 Zienswijzen

De onderstaande tabel bevat een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 4 besproken.

Nummer	Naam
1.	██████████
2.	██████████ en ██████████
3.	██████████ en ██████████
4.	██████████
5.	██████████
6.	██████████ en ██████████
7.	██████████
8.	██████████
9.	██████████ en ████████████████████
10.	██████████
11.	Provincie Groningen

2.2 Overlegreacties

Vijf instanties hebben in het kader van het overleg een advies ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. De ingediende overlegreacties worden in hoofdstuk 5 besproken.

Nummer	Naam
12.	Waterschap Noorderzijlvest
13.	Gemeente Appingedam
14.	Gemeente Delfzijl
15.	Welstandscommissie Libau
16.	Provincie Groningen

3 Ontvankelijkheid

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van zienswijzen en overlegreacties geldt dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf 2 maart 2020 was. Gedurende een periode van zes weken kon eenieder een zienswijze en overheden een overlegreactie indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze periode van zes weken is op grond van artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Tien zienswijzen en drie overlegreacties zijn binnen deze termijn van terinzagelegging bij de gemeente Loppersum binnengekomen en dus tijdig ingediend. Eén zienswijze en twee overlegreacties zijn buiten de termijn ingediend, maar deze zijn wel opgenomen in het overzicht. Er is gekeken of de zienswijzen en overlegreacties een bijdrage kunnen leveren aan de inhoudelijke kwaliteit van het bestemmingsplan.

4 Beantwoording zienswijzen

Omdat de zienswijzen 1 tot en met 8 identiek zijn, worden deze in de onderstaande tekst gezamenlijk beantwoord.

4.1 Indiener 1 tot en met 8

4.1.1 Zienswijze

Indieners geven aan tezamen met andere bewoners van Over de Wijmers in Loppersum bezwaar te maken tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum. Indieners geven aan de zienswijzen in te dienen als een van de 'eerste' bewoners van de wijk. Voor deze bewoners geldt dat zij zich moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen onder andere het toepassen van rode stenen en donkergrijze daken en eisen met betrekking tot de nokhoogte.

Indieners geven aan onaangenaam verrast en ook geschrokken te zijn van het voornemen van de gemeente om welstandsluw bouwen mogelijk te maken binnen de gehele gemeente. In die plannen noemt de gemeente de wijk Over de Wijmers zelfs als voorbeeld aldus de indieners. Indieners geven aan niet zozeer verrast te zijn van het voornemen maar voornamelijk van het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur en maatvoering. Indieners geven aan dat de wijk Over de Wijmers inmiddels is uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en een potpourri aan diverse huizen. Indieners geven aan zich hierbij neergelegd te hebben, mede gezien het geringe aantal woningen. Ook hebben indieners zich als bewoners moeten neerleggen bij vijftig logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen. Dat terwijl toen indieners naar de wijk verhuisden, werd gesproken over een rustige Zwartelaan. Indieners geven aan het te waarderen als de wijk wordt volgebouwd. Indieners geven ook aan niemand een eigen ontworpen huis te misgunnen. Het gaat indieners er echter om dat zij zich wel hebben moeten schikken aan allerlei voorwaarden.

Indieners geven aan dat het logisch en verklaarbaar is dat gewijzigde omstandigheden leiden tot aanpassing van plannen. Het is echter onverteerbaar dat de wijk een mengelmoes wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Indieners geven aan dat verandering misschien goed is maar dat dit ook zou moeten kunnen in een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande woningen die onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden de nieuwe welstandsregels slechts tot verder waardeverlies van hun woningen.

Indieners verzoeken de gemeente om vanwege de bovenstaande argumenten het welstandsluw bouwen niet toe te staan voor de wijk 'Over de Wijmers'. Indieners merken daarbij op dat zij als bewoners van de wijk bereid zijn om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee de bewoners wel kunnen instemmen.

4.1.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum dankt de indieners van de gezamenlijke zienswijze voor hun reactie. De gemeente is bekend met de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de wijk Over de Wijmers, maar beperkt zich bij de beantwoording van de zienswijzen tot het planvoornemen zoals dat nu voorligt en gaat daarom niet in op bijvoorbeeld de wisselwoningen.

De gemeente gaat niet mee in de stelling dat nu vaststaat dat de wijk een mengelmoes wordt van laagbouw en hoogbouw. Als gevolg van dit bestemmingsplan *kan* het mogelijk worden dat er een variatie ontstaat in bouwhoogten, dat hoeft echter niet. Verder is in het proces van vooroverleg van dit bestemmingsplan met Libau besproken dat aan het welstandsbeleid wordt toegevoegd dat de hoofdvorm van een nieuwe woning geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Hiermee wordt voor een deel tegemoet gekomen aan het bezwaar van indieners.

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is minder vergaand dan het bestemmingsplan Loppersum, partiële herziening Kavels 17-21 Over de Wijmers. In het ontwerpbestemmingsplan blijft de regel uit het nu geldende bestemmingsplan voor de wijk Over de Wijmers dat bouwvlakken tot maximaal vijftig procent worden bebouwd in stand. Ook wordt in de toekomst nog steeds getoetst aan de redelijke eisen van welstand, echter er zijn veel minder en beperkte criteria. Die toetsing houdt onder meer in dat gekeken wordt naar de plaatsing, het materiaalgebruik, de kleurstelling, de omgeving en schaalverschillen.

Vanwege de bovenstaande redenen komt de gemeente Loppersum niet tegemoet aan het verzoek van de indieners van de zienswijze om de wijk Over de Wijmers uit te zonderen van het nieuwe welstandsbeleid.

4.1.3 Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen, tezamen met het vooroverleg van Libau, leiden tot een aanpassing van de welstandsnota met betrekking tot de hoofdvorm van een nieuwe woning.

4.2 Indiener 9

4.2.1 Zienswijze

Indiener geeft aan met veel genoegen te wonen op het adres. Tijdens de bouw van de eigen woning kwam er het bericht dat de huizen in de straat met even huisnummers welstandsluw gebouwd mogen worden. Indiener geeft aan dat er inmiddels twee jaar voorbij is en hen inmiddels duidelijk is wat dit welstandsluw bouwen zou inhouden. Indiener geeft aan dat men zou verwachten dat de gemeente hier lering uit zou trekken. In plaats daarvan mag straks in heel de gemeente welstandsluw gebouwd worden. Indiener is van mening dat daardoor overal in het dorp huizen kunnen verrijzen die niet in de omgeving passen. Indiener geeft aan niets tegen bijzondere woonwensen te hebben maar zulke wensen zouden alleen op bijzondere plekken moeten kunnen. Daarnaast zou dit ook ertoe kunnen leiden dat de woning van de indiener juist

uit de toon zal gaan vallen. Om deze redenen verzoekt de indiener de gemeente dringend om niet verder te gaan met het welstandsluw bouwen in 'Over de Wijmers'.

4.2.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum dankt de indiener voor het indienen van een zienswijze. De gemeente deelt de opvatting van de indiener omtrent het welstandsluw bouwen echter niet. De gemeente Loppersum kijkt met een positief beeld naar de betreffende woningen die welstandsvrij zijn gebouwd. De soepelere regels blijken een goede mogelijkheid te bieden voor het aardbevingbestendig maar ook levensloopbestendig bouwen. Aan die manier van bouwen bestaat immers in de gemeente Loppersum steeds meer behoefte. Ook bieden de soepelere regels ruimte voor nieuwe bouwtechnieken en duurzaam materiaalgebruik, alsmede een vrijere keuze van het bouwontwerp. Om die reden is ook het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor vrijwel de hele gemeente.

Verder is het zo dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan minder vergaand is dan het bestemmingsplan Loppersum, partiële herziening Kavels 17-21 Over de Wijmers. In het ontwerpbestemmingsplan blijft de regel uit het geldende bestemmingsplan voor de wijk Over de Wijmers dat bouwvlakken tot maximaal vijftig procent worden bebouwd in stand. Ook wordt in de toekomst nog steeds getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Die toetsing houdt onder meer in dat gekeken wordt naar de plaatsing, het materiaalgebruik, de kleurstelling, de omgeving en schaalverschillen.

De gemeente Loppersum deelt daarbij niet de mening dat de gemeente wordt volgebouwd met gebouwen die niet in de omgeving passen. Daarbij is met Libau besproken dat aan het welstandsbeleid wordt toegevoegd dat de hoofdvorm van een nieuwe woning geen te grove inbreuk vormt met wat in de omgeving gebruikelijk is. De gemeente geeft om die reden dan ook geen gehoor aan het verzoek van de indiener van de zienswijze.

4.2.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze, tezamen met het vooroverleg van Libau, leiden tot een aanpassing van de welstandsnota met betrekking tot de hoofdvorm van een nieuwe woning.

4.3 Indiener 10

4.3.1 Zienswijze

Indiener van de zienswijze geeft aan het spijtig te vinden dat de tweede inloopmiddag is geannuleerd en dat ook een later gemaakte afspraak is geannuleerd. De manier van digitaal aanbieden maakt het volgens de indiener van de zienswijze lastig om een goed beeld te vormen. Indiener vraagt aan de gemeente waarom het besluitvormingsproces niet wordt opgeschort. Ruimtelijke plannen kunnen immers een grote en langdurige invloed hebben op de leefomgeving.

Indiener geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan verder borduurt op een pilot. Tijdens de evaluatie van die pilot is vooral gekeken naar de verkoopresultaten. De vraag kan volgens indiener gesteld worden wat de toegevoegde waarde van de evaluatie was met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving. Achteraf vindt indiener het opmerkelijk dat Libau of andere 'mensen die ervoor hebben gestudeerd' niet betrokken zijn geweest bij deze evaluatie.

Indiener stelt dat pas sinds een paar maanden zichtbaar is en wordt waartoe welstandsluw bouwen leidt. Indiener vraagt zich af hoeveel leden van de gemeenteraad de bouwlocaties hebben bezocht en in hoeverre zij de reacties in de betreffende wijken hebben gepeild voordat tot een besluit te komen.

Indiener geeft aan dat het opvalt dat de combinatie zadeldaken en platte daken niet gelukkig is en dat de combinatie van wekstandsluwe ontwerpen en traditionele ontwerpen ook niet gelukkig is. Op beide locaties ontbreekt hierdoor samenhang in bouwvorm en/of bouwstijl. Wat verder opvalt is dat het vergroten van het bouwvlak tot drie meter uit de perceelgrens als gevolg heeft dat het bebouwd oppervlak in een enkel geval buiten proporties is, aldus indiener. De essentie van een dorp is dat "je erdoorheen kan kijken". Door het vergroten van het bouwvlak staat dat principe onder druk. Indiener geeft aan dat niet uit de stukken blijkt hoe wordt omgegaan met het bouwvlak van het hoofdgebouw. Dit is een punt van aandacht.

Indiener verzoekt op grond van de bovenstaande argumenten het besluitvormingsproces op te schorten tot de maatregelen omtrent Corona zijn opgeheven. Indien het college niet daartoe besluit verzoekt de indiener van de zienswijze om het plan zo aan te passen dat er meer sturing van uitgaat zodat welstandsluwe woningen worden geclusterd. Ten aanzien van Over de Wijmers zou bijvoorbeeld alles ten westen van en aan de Pelmolen meer traditioneel kunnen worden gebouwd. De kavels aan Tichelwerk zouden dan kunnen worden gereserveerd voor welstandsluw bouwen.

4.3.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum bedankt de indiener voor het indienen van een zienswijze. De gemeente is het met de indiener eens dat aanbieden van plannen in deze tijden anders gaat dan normaal. Bestemmingsplannen worden echter al enige jaren ook digitaal gepubliceerd en hiermee zijn ook goede ervaringen. Met de indiener is contact gelegd over een alternatieve oplossing voor het voeren van overleg. De gemeente ziet om die reden ook geen aanleiding om de besluitvorming op te schorten. Mede nu niet bekend is tot wanneer de beperkingen van het maatschappelijk leven blijven voortduren. De gemeente wil voorkomen dat plannen te veel vertraging oplopen.

Verder merkt de gemeente op dat de stelling dat is gekeken naar verkoopresultaten van de pilot niet juist is. De gemeente heeft de ervaring dat de pilot als positief is ervaren en krijgt regelmatig vragen binnen over de mogelijkheden van welstandsluw bouwen. Om die redenen wil de gemeente datgene waarin de pilot voorziet breed aanbieden. Ten aanzien van het betrekken van Libau bij de evaluatie geldt dat de gemeente Libau heeft betrokken bij de welstandsnota.

In de pilot zijn de bouwvlakken vergroot tot drie meter uit de perceelsgrens. In de voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw Loppersum is dat niet aan de orde. In het ontwerpbestemmingsplan blijft ook de regel uit het geldende bestemmingsplan voor de wijk Over de Wijmers dat bouwvlakken tot maximaal vijftig procent worden bebouwd in stand. Het welstandsluwe beleid kan leiden tot een mix van dakvormen en uiteenlopende architectuur stijlen van traditioneel tot modernistisch (kubistisch, strak en wit). De indiener vindt dit voor zijn/haar directe woonomgeving niet gelukkig. Met Libau is besproken dat aan het welstandsbeleid wordt toegevoegd dat de hoofdvorm van een nieuwe woning geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

4.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen, tezamen met het vooroverleg van Libau, leiden tot een aanpassing van de welstandsnota met betrekking tot de hoofdvorm van een nieuwe woning.

4.4 Indiener 11

De inhoud van de zienswijze en de reactie wordt besproken in paragraaf 5.4.

5 Overlegreacties

5.1 Overlegreactie waterschap Noorderzijlvest

5.1.1 Overlegreactie

Waterschap Noorderzijlvest geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan 'Welstandsluw bouwen' en Welstandsnota geen raakvlakken heeft met water(aspecten). Een zienswijze kenbaar maken is vanuit waterschap Noorderzijlvest niet aan orde.

5.1.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum dankt het waterschap Noorderzijlvest voor haar reactie.

5.1.3 Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot enige aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2 Overlegreactie gemeente Appingedam

5.2.1 Overlegreactie

De gemeente Appingedam geeft aan geen aanleiding te zien om inhoudelijk te reageren.

5.2.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum dankt de gemeente Appingedam voor haar reactie.

5.2.3 Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot enige aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Overlegreactie gemeente Delfzijl

5.3.1 Overlegreactie

De gemeente Delfzijl geeft aan geen opmerkingen te hebben.

5.3.2 Reactie gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum dankt de gemeente Delfzijl voor haar reactie.

5.3.3 Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot enige aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5.4 Overlegreactie provincie Groningen

5.4.1 Overlegreactie

De provincie Groningen geeft aan gebruik te maken van het indienen van een overlegreactie omdat het vooroverleg is overgeslagen. De provincie Groningen geeft aan dat op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voor de gemeente Loppersum verplicht is om overleg te plegen met betrokken diensten van de provincie en het Rijk. Een overleg zoals bedoeld heeft ten doel om te voorkomen dat het provinciale ruimtelijke beleid wordt doorkruist. Dat overleg heeft niet plaatsgevonden. Dat terwijl –zo geeft de provincie Groningen aan– slechts in hoge uitzondering van dat overleg mag worden afgezien. De provincie Groningen geeft aan dat het betreffende overleg niet heeft plaatsgevonden en dat een reden om hiervan af te zien niet aanwezig is. De provincie Groningen adviseert om die reden om het plan niet eerder vast te stellen dan nadat met hen overleg gevoerd is.

Ten tweede geeft de provincie Groningen aan dat op grond van de Omgevingsvisie van de provincie Groningen wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Die hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Om dat te bewerkstelligen wordt aan gemeenten gevraagd om ruimtelijke kwaliteit bij bestemmingsplannen te betrekken en daar waar nodig dat ook te borgen. De provincie heeft ten aanzien van het buitengebied in de provincie Groningen ook een verantwoordelijkheid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Groningen is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan met de welstandsnota door het wijzigen van de bouwregels afbreuk kan doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied dragen niet alleen karakteristieke gebouwen bij maar ook andere beeldbepalende gebouwen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet dat de gevolgen van het bestemmingsplan voor onder meer deze categorie gebouwen zijn onderzocht en op een evenwichtige wijze zijn afgewogen tegen de belangen die met het plan worden beoogd. Als motivering in de toelichting verwijzen naar twee pilotgebieden die zich afspelen in stedelijk gebied acht de provincie Groningen onvoldoende. De provincie betwijfelt of die twee pilotgebieden als een toereikende motivering kunnen fungeren voor het wijzigen van de bouwregels en het welstandsbeleid in het buitengebied.

Naar aanleiding van het de zienswijze van de provincie Groningen heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Loppersum en de provincie Groningen. Het gesprek had als doel om te reageren op de zienswijze en te komen tot afspraken. Om die reden is het gespreksverslag hieronder ingevoegd als beantwoording van de zienswijze.

In de gemeente Loppersum zijn twee pilotgebieden in Middelstum en Loppersum aangewezen als welstandsluw gebied. Door de gemeenteraad is besloten het welstandsluwe gebied uit te breiden over de gehele gemeente met uitzondering van de karakteristieke gebieden, beschermde dorpsgezichten en erfgoedpanden. Het welstandsluw bouwen geldt alleen voor

woonbestemmingen. De gemeenteraad wil het welstandsluw bouwen uitbreiden met als doel ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden voor bijvoorbeeld aardbevingsbestendig bouwen of levensloopbestendig bouwen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie een reactie ingediend. De reactie gaat in op twee onderdelen: het vooroverleg en goede omgevingskwaliteit/ruimtelijke kwaliteit. Dit is in een gesprek doorgenomen.

Vooroverleg

Zoals ook in de reactie door de provincie is aangegeven is het voeren van vooroverleg een wettelijke vereiste. In dit geval is niet aan die vereiste voldaan. De gemeente erkent dat het vooroverleg had moeten plaatsvinden. Er is gekozen voor een snel proces, zodat de bewoners snel gebruik kunnen maken van de mogelijkheden. Een andere reden van het snelle proces is het herindelingsproces. Dit alles heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan direct in ontwerp ter inzage is gelegd en op dat moment is gedeeld met de overlegpartners, waaronder de provincie. De provincie heeft tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend.

'Omdat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden is er op ambtelijk niveau overleg gevoerd over de inhoud van de zienswijze.

Opmerkingen provincie

Door de provincie wordt aangegeven dat het positief is dat wordt aangesloten bij de regels voor vergunningsvrij bouwen. Wel zijn er zorgen over het ontbreken van het toezicht op de welstand. In de toelichting van het bestemmingsplan mist een onderbouwing ten aanzien van de huidige ruimtelijke kwaliteit en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan daarop. Gebieden met een hoge kwaliteit (als voorbeeld worden genoemd: Wirdumerdraai aan het Damsterdiep, gelegen bij Rusthoven en Ekenstein en het dorp 't Zandt) hebben zorgvuldig beleid nodig om bestaande kwaliteiten te kunnen behouden.

Tevens wordt in de toelichting nog onvoldoende toegelicht waarom het welstandsluw bouwen over een groter gebied wordt uitgebreid. Er wordt verwezen naar een tweetal pilotprojecten als onderbouwing zonder deze nader te omschrijven. De pilots kunnen beter worden beschreven. Afgevraagd wordt of de uitkomsten van de pilot, die gehouden is in centrumdorpen, wel kan gelden voor de kleine dorpen.

Verder zijn er zorgen over het verruimen van de bouwregels en het tegelijkertijd toepassen van een coulante welstandstoets. Door het loslaten van regelgeving met betrekking tot goothoogte en dakvormen wordt het mogelijk om doosvormige objecten met een groot volume te bouwen. Hierdoor kan een grote schaa sprong in de hand worden gewerkt. In grote delen van het buitengebied hebben de kleinere kernen en het omringende land een directe relatie met elkaar. Hier is een dergelijke schaa sprong ongewenst vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. De provincie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente

De gemeente licht toe dat voor de welstandsluwe gebieden een welstandstoets wel verplicht is. Dit is doorgenomen met Libau. De welstandsnota en het verslag van het gesprek met Libau wordt gedeeld met de provincie en is tevens opgenomen als zienswijze van Libau.

Tevens geeft de gemeente in het gesprek aan dat de vele vragen over ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden ook een aanleiding zijn voor het uitbreiden van het welstandsluw bouwen. Dit is niet opgenomen in de toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Het bewaken van de kwaliteit is ook besproken met Libau. In de welstandsnota wordt een paragraaf gewijd aan het vooroverleg. De welstandscommissie heeft positieve ervaringen met het vooroverleg waarbij samen wordt gekomen tot ruimtelijke kwaliteit. Er kan op die manier worden gestuurd op maatwerk. Het is aan de gemeente om goed over het vooroverleg te communiceren. Tevens geeft de gemeente aan dat gewerkt wordt met een dorpsbouwmeester voor 't Zandt. Bij grootschalige projecten in het kader van de versterkingsopgave ziet deze persoon toe op het behoud van ruimtelijke kwaliteit. Deze onderbouwing komt volgens de gemeente goed tegemoet aan de aangegeven kritische punten.

Met Libau is besproken dat aan het welstandsbeleid wordt toegevoegd dat de hoofdvorm van een nieuwe woning geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Advies provincie

De provincie geeft aan positief te zijn over het toevoegen van de verhouding tussen hoofdvorm en zijn omgeving in de welstandscriteria. Het is evenwel van belang om deze manieren van kwaliteitsborging op te nemen in het bestemmingsplan en adviseert het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Hierdoor wordt vooraf meer duidelijkheid geboden over bouwmogelijkheden en worden discussies over bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte voorkomen.

Samengevat is de provincie positief over het gevoerde overleg, en adviseert:

- Een onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen waarin de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan met bijbehorende welstandsnota daarop;
- In de toelichting van het bestemmingsplan een betere omschrijving van de pilotprojecten "welstandsluw bouwen" op te nemen alsmede de maatschappelijke relevantie die de aanpassing van de regels noodzakelijk / gewenst maakt;
- De regels ten aanzien van bouwhoogtes aan te passen zodat een grote schaa sprong in kleinere kernen wordt voorkomen, dan wel de gewenste relatie tussen hoofdvorm en zijn omgeving op te nemen in het bestemmingsplan.

5.4.2 Reactie gemeente Loppersum

Naar aanleiding van de twee eerste punten uit het advies van de provincie Groningen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast en aangevuld.

De regels van het bestemmingsplan zullen ook worden aangepast. Aan de regels omtrent woningen in het buitengebied wordt toegevoegd dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan

3,50 meter. Hiermee wordt voorkomen dat er grote opzichzelfstaande bouwvolumes in het buitengebied kunnen worden gebouwd. Hiermee bewaken we de ruimtelijke kwaliteit.

Verder zijn, om een te grote schaa sprong te voorkomen, in de Welstandsnota criteria opgenomen. Daarbij is met Libau besproken dat aan het welstandsbeleid wordt toegevoegd dat de hoofdvorm van een nieuwe woning geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

5.4.3 Conclusie

De overlegreactie van de provincie Groningen leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De aan te brengen aanpassingen worden besproken in hoofdstuk 6 van deze nota van zienswijzen.

5.5 Overlegreactie welstandscommissie Libau

5.5.1 Overlegreactie

De welstandscommissie Libau heeft geen overlegreactie ingediend. Wel heeft tussen de gemeente Loppersum en Libau een overleg plaatsgevonden. Het verslag van dit overleg is als overlegreactie en tevens beantwoording hier opgenomen.

Aanleiding van het gesprek tussen de gemeente Loppersum en Libau is de vernieuwde welstandsnota en het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen. In de gemeente Loppersum zijn twee pilotgebieden in Middelstum en Loppersum aangewezen als welstandsluw gebied. Door de gemeenteraad is besloten het welstandsluwe gebied uit te breiden over de gehele gemeente. De karakteristieke gebieden, beschermde dorpsgezichten, erfgoedpanden en de waarde Wierde worden uitgesloten van het welstandsluw bouwen. Hiervoor gelden nog de gebiedsgerichte criteria. Het welstandsluw bouwen geldt alleen voor woonbestemmingen. De suggesties die in de bespreking worden meegegeven worden meegenomen in het vervolgproces.

Opmerkingen Libau

Tijdens de bespreking stond de vernieuwde welstandsnota centraal (het ontwerpbestemmingsplan is alleen zijdelings besproken) en zijn een aantal zaken opgehelderd. Aangegeven wordt dat het positief is dat de gemeente welstand-beleid blijft hanteren op basis van een onderlegger met gebiedskarakteristieken. De gemeenteraad wil het welstandsluw bouwen uitbreiden met als doel ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden (bijv. voor aardbevingsbestendig bouwen of levensloopbestendig bouwen) in de geest van de Omgevingswet. Er is gekozen voor een snel proces, zodat de bewoners snel gebruik kunnen maken van de mogelijkheden en omdat de gemeente in een herindelingsproces zit. Opgemerkt wordt dat de nieuwe versie van de welstandsnota overeenkomstig de doelstelling op onderdelen meer ruimte zou kunnen bieden voor initiatieven en zich alleen richt op gebouwen terwijl voor de omgevingskwaliteit ook de

uitstraling van de onbebouwde ruimte van groot belang is. Reden hiervoor is dat de welstandsnota alleen herzien is op het onderdeel welstandsluw bouwen. De overige onderdelen zijn, op kleine nuanceringen na, niet aangepast. Wat de bestemmingsplanregels betreft zijn naar aanleiding van de pilot een aantal zaken aangescherpt waar dit nodig werd geacht.

In het gesprek worden voorbeelden genoemd van gemeenten die gekozen hebben voor een bij de Omgevingswet passende, inspirerende en toegankelijke vorm van omgevingskwaliteitsbeleid. Deze voorbeelden zoals de Apeldoornse Kookboeken, gemeente Noordenveld (wordt momenteel opgesteld) of het welstandsbeleid van de gemeente Groningen worden ter harte aangenomen. Deze voorbeelden kunnen ter inspiratie dienen in aanloop tot de Omgevingswet en in de nieuwe gemeente Eemsdelta.

De suggesties die tijdens de bespreking worden gegeven luiden als volgt:

- In de criteria voor welstandsluw bouwen (2.2) is het eerste punt: 'Een bouwwerk geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit kan de plaatsing betreffen, maar ook een sterk contrasterend kleur, inferieur materiaal gebruik of extreme schaalverschillen'. Door het begrip 'hoofdvorm' toe te voegen, kan beter worden aangestuurd op een harmonieuze inpassing.
- De nota wint aan duidelijkheid als de 'algemene welstandscriteria' in de welstandsnota naar voren worden gehaald. Op deze plek komen de algemene criteria, waarin de basisprincipes voor welstand zijn vastgelegd, beter tot hun recht: deze algemene criteria worden gebruikt om ruimte te geven aan initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de omgeving maar niet passen binnen de overige criteria.
- In de inleiding van de welstandsnota is het wenselijk om het gebruik van vooroverleg te stimuleren. De ervaring is dat vooroverleg in een vroeg stadium (initiatieffase) vaak ruimte biedt en een bijdrage levert aan een kwalitatief goed ontwerp. Hiermee kunnen tevens veel onnodige kosten voor de initiatiefnemer worden voorkomen. Het is een krachtig middel om samen de opgave te verkennen en mee te denken aan een oplossingsrichting met als doel om met maatwerk de omgevingskwaliteit te behouden en bevorderen.
- Geadviseerd wordt om de begrenzingen van karakteristieke gebieden en de overgang met welstandsluwe gebieden te onderbouwen om een eventueel gevoel van rechtsongelijkheid zoveel als mogelijk te voorkomen.
- In geval van objecten aan bijvoorbeeld een weg met een welstandsluw regime en een regime van karakteristiek gebied, is het omwille van het gelijkheidsbeginsel en de kwaliteitsbeleving wenselijk om bij de objecten in het welstandsluwe regime de omgeving bij de advisering en beoordeling te betrekken. Om ruimte te geven aan initiatieven en de criteria af te stemmen op de waarden zou de gemeente ook kunnen kiezen voor een benadering op drie niveaus: 1e niveau is de architectonische benadering in detail (bv. beschermde dorpsgezichten, monumenten), 2e niveau is de architectonische benadering (karakteristieke gebieden en karakteristieke en beeldbepalende panden) en 3e niveau is de stedenbouwkundige benadering. Dit laatste zou bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden in het buitengebied.
- Aanbevolen wordt om de welstandsluwe criteria meer uitnodigend te maken. Deze criteria zijn sterk verwant aan die van de excessenregeling. Excessenregelingen zijn opgesteld om achteraf op gerealiseerde of in verval geraakte bebouwing te kunnen handhaven terwijl men met de criteria voor welstandsluw bouwen van tevoren juist inzicht zou willen geven

in de mogelijkheden. Onderaan het verslag is hiervoor een eerste aanzet gegeven. Indien hierop een nadere toelichting gewenst is, zijn wij hiertoe bereid.

- In de gemeente Groningen en Noordenveld wordt gewerkt met sneltoetscriteria voor veel voorkomende ondergeschikte bouwdelen (bijv. erker en dakkapel). De ontwerpprincipes zijn hiervoor uitgewerkt en als aan de principes wordt voldaan kan de vergunningverlener de aanvraag afhandelen. Hierdoor treedt versnelling op van de procedure en wordt capaciteit van de overige beleidsadviseurs vrij gespeeld om bij meer complexe opgaven de omgevingskwaliteit te bevorderen.

2.2 Criteria (eerste aanzet)

In een welstandsluw gebied voldoet een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand indien:

- Een bouwwerk is passend in haar omgeving en maakt geen inbreuk hierop. Dit kan betrekking hebben op de plaatsing en hoofdrichting, grote maatverschillen of te afwijkende hoofdvorm, een te gesloten gevelbeeld, inferieur materiaalgebruik of een te sterk afwijkende kleurstelling. Hieronder volgt een verdere specificering.
- In een omgeving waar de hoofdgebouwen in een voorgevellijn zijn geplaatst wordt nieuwe bebouwing in of achter deze voorgevellijn geplaatst. De positie wordt daarbij gerelateerd aan de buurpanden zodat het bebouwingsbeeld relatief compact blijft (tenzij het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt) Ook bij de gekozen hoofdrichting wordt gelet op de directe omgeving.
- Een bouwwerk sluit qua maat en schaal en hoofdvorm aan op het heersende bebouwingsbeeld (het bestemmingsplan is voor wat betreft de bouwregels leidend).
- Een gebouw houdt rekening met haar omgeving en dient zich hiervan visueel of fysiek niet af te sluiten. Zo is bijvoorbeeld een woning in hoofdvorm en geveluitdrukking herkenbaar vanaf de openbare weg.
- Bij aanpassing van een bouwwerk worden architectonische bijzonderheden behouden en gerespecteerd.
- Het materiaal- en kleurgebruik is duurzaam, in die zin dat het langdurig een goede kwaliteit toont en niet in verval raakt. Het moet ook passend zijn voor het type bouwwerk. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van ongeschikte bouwmaterialen zoals industriële damwandprofielen of plastic binnenschroten als gevelbekleding op woningen of piepschuim (EPS blokken) als erfafscheiding of rode kunststof panelen die snel van kleur verschieten en flets worden.
- Voor wat betreft de kleurstelling van een bouwwerk wordt gekozen voor kleuren die opgaan in de omgeving en felle kleuren worden vermeden.

5.5.2 Conclusie

De overlegreactie van Libau leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het overleg met Libau is besloten het begrip hoofdvorm toe te voegen in de welstandscriteria. De suggesties over andere manieren van welstandsbeleid zijn besproken met Libau en er is begrip voor de keuze die de gemeente nu maakt.

De aan te brengen aanpassingen worden besproken in hoofdstuk 6 van deze nota van zienswijzen.

6 Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen- en overlegreacties wordt het bestemmingsplan 'Welstandsluw bouwen', waarvan in de periode vanaf 2 maart 2020 en duurde tot en met 13 april 2020 een ontwerp ter inzage lag aangepast. De zienswijzen en overlegreacties leiden tot andere inzichten voor de gemeente. De aanpassingen worden in de onderstaande tekst besproken.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een verwijzing naar de welstandsnota opgenomen. Ook zal in de toelichting worden verwezen naar het bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum' waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Gebieden met een hoge kwaliteit zoals beschermde dorpsgezichten en karakteristieke gebieden worden uitgesloten van het welstandsluw bouwen.

Verder zal in de toelichting van het bestemmingsplan, onder paragraaf 1.1, nog worden benoemd dat de pilot is uitgevoerd om meer bouwmogelijkheden te bieden, bijvoorbeeld voor aardbevingsbestendig, levensloopbestendig of duurzaam bouwen. Omdat die vraag nog steeds speelt, wordt het welstandsluw bouwen uitgebreid.

Regels

De regels van het bestemmingsplan zullen ook worden aangepast. Aan de regels omtrent woningen in het buitengebied wordt toegevoegd dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter. Hiermee wordt voorkomen dat er grote opzichzelfstaande bouwvolumes in het buitengebied kunnen worden gebouwd. Hiermee bewaken we de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsnota

Het begrip 'hoofdvorm' wordt toegevoegd in de welstandscriteria. Dit wordt als volgt opgenomen; "Een bouwwerk geen te grove inbreuk vormt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit kan de plaatsing en de hoofdvorm betreffen, maar ook een sterk contrasterend kleur, inferieur materiaal gebruik of extreme schaalverschillen".

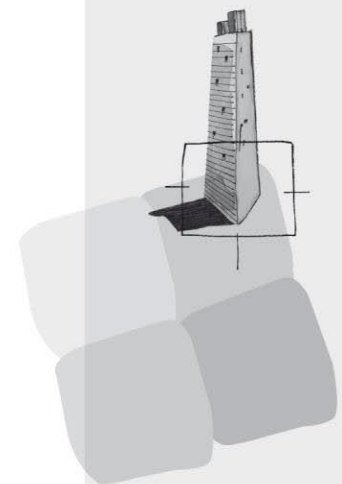
Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Loppersum

Projectnummer

135.00.53.00.00.00



BügelHajema Adviseurs
bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en

75267

Gemeente Loppersum	
Datum:	30 MAART 2020
Zk:	190803 Doc: 058 496
BVO:	<input checked="" type="radio"/> ja / <input type="radio"/> nee
Postbus:	<input type="radio"/> ja / <input checked="" type="radio"/> nee

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 27-3-2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk "over de Wijmers", bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de "eerste" bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van "over de Wijmers" zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" NIET toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

Adres:

A large black rectangular redaction box covering the address of the sender.

Gemeente Loppersum	
Datum:	30 MAART 2020
Zk: 75267	Doc. 58444
BVO:	ja/nee
Postbusdal	ja/nee

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 29 maart 2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk "over de Wijmers", bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de "eerste" bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van "over de Wijmers" zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" NIET toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

A large black rectangular redaction covers the signature area. To the left of the redaction, there is a small handwritten mark that appears to be the number '7'.

Gemeente Loppersum	
Datum:	07 APR. 2020
Zk: 75267	Doc: 58672
BVO	ja/nee
Postbusdal	ja/nee mld

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 6-4-2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken wij, [REDACTED] bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door ons als één van de "eerste" bewoners van het plan "over de Wijmers". Wij hebben ons destijds verplicht gehouden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte, verplichte erker enz.

Toelichting:

Als bewoners van "over de Wijmers" zijn wij onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk "over de Wijmers" wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, wij zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden, hebben wij ons als bewoners erbij neergelegd, omdat het ging om een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van een aantal, vooral leegstaande foeilelijke wisselwoningen en 50 extra logeerwoningen welke zorgen voor honderden verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan. Hoewel dit slechts "tijdelijk" is zie je een steeds verdere verschuiving van de gemeente Loppersum door het telkens weer wijzigen van de afspraken en beleid. Van éénmalig naar meermalig enz..

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste

bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven wat voor ons tot hogere bouwkosten hebben geleid. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving en uitstraling zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

Wij zijn, samen met de overige bewoners, bereid om met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Gemeente Loppersum	
Datum:	08 APR. 2020
Zk: 75267	Doc. 58694
BVO:	ja / nee
Postbusdal	ja/nee

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 27-3-2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk "over de Wijmers", bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de "eerste" bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van "over de Wijmers" zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 27-3-2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk “over de Wijmers”, bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de “eerste” bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van “over de Wijmers” zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal “voorbeeld” woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van “over de Wijmers” zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Adres:

[Redacted address]

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 27-3-2020

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk “over de Wijmers”, bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de “eerste” bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van “over de Wijmers” zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal “voorbeeld” woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.



Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van “over de Wijmers” zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Adres:

[Redacted address]

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 27-3-2020

Gemeente Loppersum	
Datum:	14 APR. 2020
Zk:	75267 Doc. 587 b5
BVO:	ja/nee
Postbusdal	ja/nee <i>Vuom.</i>

Betreft: Zienswijze uitbreiding welstandsluw bouwen in de gemeente Loppersum

Hierbij maken als gezamenlijke bewoners van de wijk "over de Wijmers", bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

Deze zienswijze wordt ingediend door de "eerste" bewoners van het plan over de Wijmers. Dit betreft bewoners die zich allemaal verplicht moesten houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen en donker grijze daken en eisen m.b.t. de nokhoogte.

Toelichting:

Als bewoners van "over de Wijmers" zijn we onaangenaam verrast en geschrokken om via de krant en via de website van de gemeente te lezen dat er (vergevorderde) plannen zijn om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan.

De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen weliswaar prachtig afgedekt door het groen op de website.

Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wél kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het ons inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Naast bovengenoemde onverwachte wijziging in het beleid hebben wij als bewoners ons ook moeten neerleggen bij de komst van 50 logeerwoningen die zorgen voor honderden extra verkeersbewegingen op de naar ons toen voorgespiegelde rustige Zwartelaan.

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leidden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te leiden, maar dit kan volgens ons wel binnen een aangepast pakket, dus passend bij de reeds bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

Wij zijn als bewoners bereid om samen met de gemeente mee te denken over mogelijke aanpassingen waarmee wij als bewoners wel kunnen instemmen.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure ons op de hoogte

houdt.

Hoogachtend,



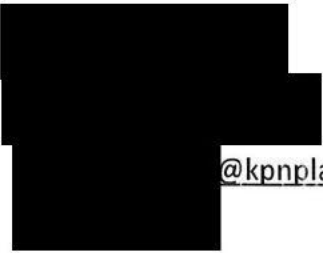
.....

Adres:



.....

.....



@kpnplanet.nl

Gemeente Loppersum	
Datum:	14 APR. 2020
Zk:	75267 Doc. 58767
BVO:	<input checked="" type="radio"/> ja / <input type="radio"/> nee
Postbusdal	<input checked="" type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nee <i>vuom.</i>

Loppersum, 8 april 2020

Betreft: Zienswijze omgevingsvergunning, omgevingsluw bouwen

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Geacht college,

Hierbij maken wij als bewoners van de wijk "over de Wijmers" bezwaar tegen het plan om welstandsluw bouwen mogelijk te maken in de gehele gemeente Loppersum.

De zienswijze wordt ingediend als een van de "eerste" bewoners van het plan over de Wijmers. Deze bewoners moesten zich houden aan de strenge welstandseisen van de gemeente. Onder deze eisen vielen o.a.: Rode stenen, donker grijze daken en beperkingen met betrekking tot bouwhoogte (lage gootlijn). Dit zorgt voor een vloeiende overgang.

Toelichting:

Als bewoner van "over de Wijmers" zijn wij onaangenaam verrast en geschrokken van het bericht in de krant en de website van de gemeente waar we lezen van de (vergevorderde) plannen om welstandsluw bouwen binnen de gehele gemeente Loppersum toe te staan. De wijk over de Wijmers wordt als voorbeeld genoemd en er staan zelfs foto's van een aantal "voorbeeld" woningen, prachtig afgedekt door het groen op de website (gephotoshopt).

Echter, we zijn niet alleen verrast door de plannen, maar vooral door het feit dat de gemeente nu wel kiest voor diversiteit in bouw, kleur, hoogte, breedte en grootte.

De ons ooit beloofde wijk met diversiteit en toch eenheid (citaat uit de verkoopbrochure van toen) is inmiddels uitgegroeid tot een wijk met wisselwoningen en daarnaast een potpourri aan diverse huizen. Hoewel we ons destijds hebben verbaasd over het feit dat deze woningen gebouwd mochten worden hebben we ons als bewoners er maar bij neergelegd, zeker omdat het onzes inziens ging over een beperkt aantal woningen.

Wij zouden het als bewoners van "over de Wijmers" zeker fantastisch vinden wanneer de wijk eindelijk eens helemaal volgebouwd wordt. En vooropgesteld, we misgunnen niemand een eigen gekozen of ontworpen woning. Waar het ons wel om gaat is dat wij als eerste bewoners ons hebben moeten schikken in allerlei voorwaarden en eisen om deze wijk volgens de plannen vorm te geven. En dat wij kavels hebben gekocht met de beleving zoals de wijk toen geschetst werd.

Dat gewijzigde omstandigheden leiden tot aanpassing van plannen is logisch en verklaarbaar. We vinden het echter onverteerbaar dat de wijk een assortiment wordt van laagbouw, hoogbouw, en alle afwijkingen van het oorspronkelijke plan die erbij komen kijken. Veranderingen in eisen is misschien goed om uiteindelijk de beoogde kopers naar Loppersum te lokken, maar dit kan volgens ons binnen een aangepast pakket, dus passend bij de al bestaande bouw welke onder de eerste welstandseisen zijn gebouwd. Zoals de eisen nu zijn opgesteld, leiden zij slechts tot verder waardeverlies van onze woningen.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande argumenten de plannen met betrekking tot welstandsluw bouwen voor het plan "over de Wijmers" **NIET** toe te staan.

We gaan ervan uit dat u ons over het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



AAN:

Het college van B & W van de gemeente Loppersum

Geacht college,

Sinds december 2017 wonen wij met veel genoegen aan [REDACTED]

Met inachtneming van de regels en voorwaarden konden we het huis laten bouwen dat we wilden, en dat volgens ons ook prima in Loppersum en in de wijk 'Over de Wijmers' ("een wijk met diversiteit en toch eenheid") paste.

Tijdens de bouw kregen we bericht dat de voorwaarden zouden worden versoepeld. Er mocht, op de kavels aan [REDACTED] met de even huisnummers, 'welstandsluw' worden gebouwd. Onzes inziens was deze actie, bedoeld om de verkoop te stimuleren, onnodig, aangezien de belangstelling juist begon aan te trekken.

We zijn twee jaar verder. Inmiddels is duidelijk wat welstandsluw bouwen inhoudt. Een metalen huis, een houten huis met rode dakpannen en twee bouwsels die bedoeld zijn als bungalow.

Men zou verwachten dat het gemeentebestuur lering zou trekken uit dit resultaat. Maar nee. In plaats daarvan mag straks in heel de gemeente welstandsluw worden gebouwd. Overal in het dorp kunnen dan zomaar huizen verrijzen die niet in hun omgeving passen. Voor alle duidelijkheid, er is niets tegen bijzondere woonwensen. Maar dergelijke wensen zou men alleen moeten realiseren op bijzondere plekken.

Overigens, als de plannen doorgaan en ook aan de andere kant van [REDACTED] straks alles is toegestaan, zou het zomaar kunnen zijn dat juist ónze woning (zorgvuldig gebouwd volgens de in 2017 geldende regels!) in de buurt uit de toon zal vallen.

Kortom, wij verzoeken u dringend niet verder te gaan op het pad van het welstandsluw bouwen in 'Over de Wijmers'.

[REDACTED] Met dank voor uw aandacht,

7 april 2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@tele2.nl

Zienswijze "Welstandsluw bouwen Bestemmingsplan ontwerp 2020-02-27"

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loppersum

Loppersum, 13 april 2020

Betreft:

Zienswijze met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan Welstandsluw bouwen 2020-02-27

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan nummer NL.IMRO.0024.00BP1004-OW01

Wat het proces betreft is het spijtig dat de tweede inloopmiddag is geannuleerd en dat ook de later gemaakte afspraak, het ontwerp mondeling te bespreken, is afgezegd. De wijze waarop de informatie digitaal wordt aangeboden maakt het lastig om een goed beeld te vormen. Omdat ruimtelijke plannen een grote en langdurige invloed hebben op de leefomgeving kan de vraag worden gesteld waarom het besluitvormingsproces niet wordt opgeschort.

Het ontwerp bestemmingsplan borduurt voort op de pilot welstandsluw bouwen. Deze pilot betrof 5 kavels in Loppersum en 4 kavels in Middelstum. Tijdens de evaluatie van de pilot door de gemeenteraad waren 3 woningen in Loppersum gebouwd en/of in aanbouw. In Middelstum waren er nog geen bouwactiviteiten zichtbaar. Tijdens de evaluatie is vooral gekeken naar de verkoopresultaten. De vraag kan worden gesteld wat de toegevoegde waarde van de evaluatie was met het oog op de kwaliteit van de woonomgeving. (Achteraf vind ik het ook opmerkelijk dat Libau of andere "mensen die ervoor hebben gestudeerd" niet betrokken zijn geweest bij deze evaluatie.)

Pas sinds een paar maanden is en wordt zichtbaar waartoe welstandsluw bouwen leidt. Ik vraag me af hoeveel leden van de raad de bouwlocaties hebben bezocht en in hoeverre zij de reacties in de betreffende wijken hebben gepeild alvorens tot een besluit te komen maar wellicht is deze zienswijze aanleiding om dat alsnog te doen.

Mij valt het volgende op:

- De combinatie van zadeldaken en platte daken is geen gelukkige.
- Dit geldt ook voor de combinatie van "welstandsluwe" ontwerpen en meer traditionele woningen.

Op beide locaties ontbreekt hierdoor samenhang in bouwvorm en/of bouwstijl.

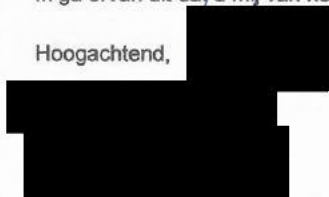
- Het vergroten van het bouwvlak tot 3 meter uit de perceelsgrens heeft als gevolg dat het bebouwde oppervlak in een enkel geval buiten proporties is. De essentie van een dorp is "dat je er doorheen kunt kijken". Dit gegeven staat hiermee onder druk. Uit de stukken heb ik niet kunnen vaststellen hoe straks met het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt omgegaan maar het is zeker een punt van aandacht.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het besluitvormingsproces op te schorten tot de "lock down" is opgeheven.

Mocht u daartoe niet besluiten dan verzoek ik u om het plan zo aan te passen dat er meer sturing vanuit gaat zodat welstandsluwe woningen worden geclusterd. Als we bijvoorbeeld "Over de Wijmers" nemen dan zou alles ten westen van en aan de Pelmolen meer traditioneel kunnen worden gebouwd. De kavels aan Tichelwerk zouden dan kunnen worden gereserveerd voor welstandsluw bouwen.

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

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction covers the signature and name of the sender. A blue ink scribble is visible above the redaction.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen en Welstandsnota
Datum: vrijdag 6 maart 2020 09:12:56
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)
[NZVlogoRGB2_6207a48b-f4ae-4443-aef2-55755d0047ba.png](#)
[facebook_0ea03f6f-da67-47de-9383-d98673323365.png](#)
[twitter_e51ade69-1a79-44c8-a5b2-0d3de73ef7be.png](#)
[linkedin_718e3791-b6e4-4a67-8ccd-611328975ac4.png](#)
[SocialLink_Youtube_32x32_5ae2c7cb-6aba-45fc-922a-4dd0721fe454.png](#)
[lijn_1px_2398267f-d15e-4802-80a5-a985bf8bf574.png](#)

Geachte [REDACTED],

Het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen en Welstandsnota heeft geen raakvlakken met water(aspecten).

Een zienswijze kenbaar maken is vanuit waterschap Noorderzijlvest niet aan orde.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
Adviseur Watersysteem

Telefoon: [REDACTED]
Algemeen: [+31503048911](tel:+31503048911)

Stedumermaar 1, 9735 AC Groningen
Postbus 18, 9700 AA Groningen
KVK-nr. 50130994



Van: [REDACTED] [REDACTED]@loppersum.nl>

Verzonden: maandag 2 maart 2020 15:15

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen en Welstandsnota

Geachte heer, mevrouw,

Burgemeester en wethouders van Loppersum maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat gedurende zes weken, van 2 maart tot en met 13 april 2020, het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen voor een ieder ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van ruimere mogelijkheden voor aardbevingsbestendig en levensloopbestendig bouwen, nieuwe bouwtechnieken en duurzaam materiaalgebruik, alsmede een vrije keuze van het bouwontwerp. Het welstandsluw bouwen wordt uitgebreid tot het hele gemeentelijke grondgebied, uitgezonderd de erfgoedpanden, de karakteristieke gebieden, de beschermde dorpsgezichten, de wierden, de zones rondom de wierden en de agrarische bedrijven. Doordat het welstandsluw bouwen wordt uitgebreid wordt de huidige Welstandsnota van de gemeente Loppersum gewijzigd. Een conceptversie van de nieuwe Welstandsnota wordt daarom toegevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen.

In de bijlage de publicatie in de Staatscourant. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, identificatienummer NL.IMRO.0024.00BP1004-ON01 en de welstandsnota via www.loppersum.nl.

Omdat er sprake is van een krappe planning hebben we het bestemmingsplan niet in voorontwerp uitgebracht en zijn we direct overgegaan naar de ontwerpfase. Voor vragen of een reactie kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling



Ik werk op maandag t/m donderdag

T: 0596- [REDACTED]

E: [REDACTED]@loppersum.nl

Gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum
Nederland



In ons kwaliteitshandvest kunt u lezen wat u van ons kunt verwachten t.a.v. onze dienstverlening.
U kunt het handvest downloaden op de homepage van www.loppersum.nl

De verzonden informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde natuurlijke persoon of rechtspersoon en bevat mogelijk vertrouwelijke en/of geprivilegieerde gegevens.
Met uitzondering van de geadresseerde persoon is het niet toegestaan de informatie openbaar te maken, te kopiëren, te verspreiden of anderszins actie te ondernemen op basis van de informatie. Indien u de informatie abusievelijk heeft ontvangen, neem dan contact op met de afzender en verwijder de informatie uit alle computers. De afzender staat niet in voor de juiste en complete verzending van de informatie, noch is zij aansprakelijk voor de vertraagde ontvangst hiervan.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Welstandsruw bouwen en Welstandsnota
Datum: dinsdag 7 april 2020 14:30:25
Bijlagen: [img001.jpg](#)
[img002.jpg](#)
[img003.jpg](#)
[img004.jpg](#)

Goedemiddag

Op 2 maart hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Welstandsruw bouwen in het kader van vooroverleg ontvangen. Het plan geeft geen verdere aanleiding om inhoudelijk te reageren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Appingedam
Wilhelminaweg 14
9901 CM Appingedam
Nederland

Email: [REDACTED]@appingedam.nl

Tel: [REDACTED]

Aanwezig op *maandag, dinsdag en donderdag*

Dit bericht is u toeluidend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mail bericht te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 2 maart 2020 15:15
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Welstandsruw bouwen en Welstandsnota

Geachte heer mevrouw

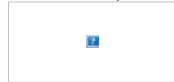
Burgemeester en wethouders van Loppersum maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat gedurende zes weken van 2 maart tot en met 13 april 2020 het ontwerpbestemmingsplan Welstandsruw bouwen voor een ieder ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van ruimere mogelijkheden voor aardbevingsbestendig en levensloopbestendig bouwen, nieuwe bouwtechnieken en duurzaam materiaalgebruik alsmede een vrije keuze van het bouwontwerp. Het welstandsruw bouwen wordt uitgebreid tot het hele gemeentelijke grondgebied, uitgezonderd de erfgoedpanden, de karakteristieke gebieden, de beschermde dorpsgezichten, de wieden, de zones rondom de wieden en de agrarische bedrijven. Doordat het welstandsruw bouwen wordt uitgebreid wordt de huidige Welstandsnota van de gemeente Loppersum gewijzigd. Een conceptversie van de nieuwe Welstandsnota wordt daarom toegevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan Welstandsruw bouwen.

In de bijlage de publicatie in de Staatscourant. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer NL.IMRO.0024.00BP1004-ON01) en de welstandsnota via www.loppersum.nl.

Omdat er sprake is van een krappe planning hebben we het bestemmingsplan niet in voorontwerp uitgebracht en zijn we direct overgegaan naar de ontwerpfasen. Voor vragen of een reactie kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling



Ik werk op maandag t/m donderdag

T: 0506 [REDACTED]
E: [REDACTED]@loppersum.nl

Gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum
Nederland



In ons kwaliteitshandvest kunt u lezen wat u van ons kunt verwachten i.a.v. onze dienstverlening. U kunt het handvest downloaden op de homepage van www.loppersum.nl

De verzonden informatie is u toeluidend bestemd voor de geadresseerde natuurlijke persoon of rechtspersoon en bevat moge ik vertrouwelijke en/of geprivilegieerde gegevens. Met uitzondering van de geadresseerde persoon is het niet toegestaan de informatie openbaar te maken, te kopiëren, te verspreiden of anderszins actie te ondernemen op basis van de informatie. Indien u de informatie abusievelijk heeft ontvangen, neem dan contact op met de afzender en verwijder de informatie uit alle computers. De afzender staat niet in voor de juiste en complete verzending van de informatie, noch is zij aansprakelijk voor de vertraagde ontvangst hiervan.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bestemmingsplan welstandluw
Datum: donderdag 30 april 2020 17:10:07

Hoi [REDACTED]

Wij hebben even gekeken naar jullie nieuwe bestemmingsplan voor welstandluwe in Loppersum. Vanuit Delfzijl hebben wij hier geen opmerkingen op.

Groeten, [REDACTED]

Verslag bespreking Welstandsluw bouwen
22-4-2020

Aanwezig: [REDACTED] (provincie Groningen), [REDACTED] (provincie Groningen), [REDACTED]
[REDACTED] (gemeente Loppersum), [REDACTED] (gemeente Loppersum)

Aanleiding

Aanleiding van het gesprek is de vernieuwde welstandsnota en het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen.

In de gemeente Loppersum zijn in 2013 twee pilotgebieden in Middelstum en Loppersum aangewezen als welstandsluw gebied. Door de gemeenteraad is besloten het welstandsluwe gebied uit te breiden over de gehele gemeente met uitzondering van de karakteristieke gebieden, beschermde dorpsgezichten en erfgoedpanden. Het welstandsluw bouwen geldt alleen voor woonbestemmingen. De gemeenteraad wil het welstandsluw bouwen uitbreiden met als doel ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden voor bijvoorbeeld aardbevingsbestendig bouwen of levensloopbestendig bouwen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie een zienswijze ingediend. De zienswijze gaat in op twee onderdelen: het vooroverleg en goede omgevingskwaliteit/ruimtelijke kwaliteit. Dit is in een gesprek doorgenomen.

Vooroverleg

Zoals ook in de reactie door de provincie is aangegeven is het voeren van vooroverleg een wettelijke vereiste. In dit geval is niet aan die vereiste voldaan. De gemeente erkent dat het vooroverleg had moeten plaatsvinden. Er is gekozen voor een snel proces, zodat de bewoners snel gebruik kunnen maken van de mogelijkheden. Een andere reden van het snelle proces is het herindelingsproces. Dit alles heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan direct in ontwerp ter inzage is gelegd en op dat moment is gedeeld met de overlegpartners, waaronder de provincie. De provincie heeft tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend.

Afgesproken wordt om het gesprek met het bijbehorende verslag aan te merken als het vooroverleg. De beantwoording van de zienswijze en het verslag zullen in een vervolgesprek met de provincie worden doorgenomen.

Opmerkingen provincie

Door de provincie wordt aangegeven dat het positief is dat wordt aangesloten bij de regels voor vergunningsvrij bouwen, dit biedt meer duidelijkheid bij nieuwe initiatieven. Wel zijn er zorgen over het ruimhartig vergroten van de bouw mogelijkheden in combinatie met het ontbreken van het toezicht op de welstand.

In de toelichting van het bestemmingsplan mist een onderbouwing ten aanzien van de huidige ruimtelijke kwaliteit en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan daarop. Gebieden met een hoge kwaliteit (als voorbeeld worden genoemd: Wirdumerdraai aan het Damsterdiep, gelegen bij Rusthoven en Ekenstein en het dorp 't Zandt) hebben zorgvuldig beleid nodig om bestaande kwaliteiten te kunnen behouden.

Tevens wordt in de toelichting nog onvoldoende toegelicht waarom het welstandsluw bouwen over een groter gebied wordt uitgebreid. Er wordt verwezen naar een tweetal pilotprojecten als onderbouwing zonder deze nader te omschrijven. De pilots kunnen beter worden beschreven. Afgevraagd wordt of de uitkomsten van de pilot, die gehouden is in centrumdorpen, wel kan gelden voor de kleine dorpen.

Verder zijn er zorgen over het verruimen van de bouwregels en het tegelijkertijd toepassen van een coulante welstandstoets. Door het loslaten van regelgeving met betrekking tot goothoogte en dakvormen wordt het mogelijk om doosvormige objecten met een groot volume te bouwen. Hierdoor kan een grote schaa sprong in de hand worden gewerkt. In grote delen van het buitengebied hebben de kleinere kernen en het omringende land een directe relatie met elkaar. Hier is een dergelijke schaa sprong ongewenst vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. De provincie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente

De gemeente licht toe dat voor de welstandsluwe gebieden een welstandstoets wel verplicht is. Dit is doorgenomen met Libau. De welstandsnota en het verslag van het gesprek met Libau worden gedeeld met de provincie.

Tevens geeft de gemeente in het gesprek aan dat de vele vragen over ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden ook een aanleiding zijn voor het uitbreiden van het welstandsluw bouwen. Dit is niet opgenomen in de toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Het bewaken van de kwaliteit is ook besproken met Libau. In de welstandsnota wordt een paragraaf gewijd aan het vooroverleg. De welstandscommissie heeft positieve ervaringen met het vooroverleg waarbij samen wordt gekomen tot ruimtelijke kwaliteit. Er kan op die manier worden gestuurd op maatwerk. Het is aan de gemeente om goed over het vooroverleg te communiceren. Tevens geeft de gemeente aan dat gewerkt wordt met een dorpsbouwmeester voor 't Zandt. Bij grootschalige projecten in het kader van de versterkingsopgave ziet deze persoon toe op het behoud van ruimtelijke kwaliteit. Deze onderbouwing komt volgens de gemeente goed tegemoet aan de aangegeven kritische punten. Met Libau is besproken de hoofdvorm in verhouding tot de omgeving toe te voegen aan de welstandscriteria om te zorgen dat nieuwe woningen beter passen binnen de omgeving.

De provincie geeft aan positief te zijn over het toevoegen de verhouding tussen hoofdvorm en zijn omgeving in de welstandscriteria. Het is evenwel van belang om deze manieren van kwaliteitsborging op te nemen in het bestemmingsplan en adviseert het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Hierdoor wordt vooraf meer duidelijkheid geboden over bouwmogelijkheden en worden discussies over bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte voorkomen.

Samengevat

De provincie is positief over het gevoerde overleg, en adviseert:

- Een onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen waarin de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan met bijbehorende welstandsnota daarop;
- In de toelichting van het bestemmingsplan een betere omschrijving van de pilotprojecten "welstandsluw bouwen" op te nemen alsmede de maatschappelijke relevantie die de aanpassing van de regels noodzakelijk / gewenst maakt;
- De regels t.a.v. bouwhoogtes aan te passen zodat een grote schaa sprong in kleinere kernen wordt voorkomen, dan wel de gewenste relatie tussen hoofdvorm en zijn omgeving op te nemen in het bestemmingsplan.

Aan de raad
van de gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum

Datum : 14 april 2020
Documentnr. : 2020-034974
Dossiernummer : K20366
Behandeld door : XXXXXXXXXX
Telefoonnr. : (050)3164158
Antwoord op :
Onderwerp : Zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
"Welstandsluw bouwen"

Geachte gemeenteraad,

Met ingang van 2 maart 2020 ligt het bovengenoemde bestemmingsplan gedurende zes werken ter inzage. Wij hebben van het bestemmingsplan kennisgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van zes bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan "Buitengebied". Het plangebied omvat de hele gemeente, uitgezonderd de karakteristieke panden, de karakteristieke gebieden, de beschermde dorpsgezichten, de wierden, de zones rondom de wierden en de agrarische bedrijven. De gewijzigde bouwregels houden in dat het onderscheid tussen goot- en bouwhoogte komt te vervallen, regels over de kapvorm komen te vervallen, regels voor bijbehorende bouwwerken worden vereenvoudigd en dat van de bouwhoogte voor hoofdgebouwen kan worden afgeweken tot ten hoogste 10 meter.

Daarmee wordt volgens de plantoelichting beoogd om meer ruimte te bieden voor aardbevingsbestendig en levensloopbestendig bouwen, nieuwe bouwtechnieken en duurzaam materiaalgebruik, alsmede een vrije keuze van het bouwontwerp.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan kunnen zienswijzen bij u worden ingediend.

Wij hebben besloten van deze gelegenheid gebruik te maken op grond van de volgende overwegingen.

Vooroverleg

In artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met (onder andere) die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het overleg met de provinciale ambtelijke dienst heeft ten doel om te voorkomen dat het provinciale ruimtelijke beleid wordt doorkruist.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ kan slechts bij hoge uitzondering van dit overleg worden afgezien. Van een dergelijk uitzondering kan sprake zijn als het duidelijk gaat om een bestemmingsplan(herziening) van geringe omvang dan wel van een in planologisch opzicht ondergeschikt belang.

Wij stellen vast dat in dit geval geen overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. Een geval waarin redelijkerwijs van dit overleg kan worden afgezien doet zich naar ons oordeel niet voor, nu het plan voorziet in een herziening van zes bestemmingsplannen die betrekking hebben op de hele gemeente, waarbij sprake is van een wijziging van bouwregels die substantiële gevolgen voor het ruimtelijk aanzien van de omgeving kan hebben.

Gelet hierop wijzen wij er op dat, indien het plan zou worden vastgesteld zonder dat vooroverleg met de provincie is gevoerd, in strijd met de wet wordt gehandeld. In dat geval bestaat het risico dat het vaststellingsbesluit vatbaar is voor rechtelijke vernietiging indien daartegen beroep zou worden ingesteld.

In verband daarmee geven wij u in overweging om het plan niet eerder vast te stellen dan nadat daarover met de provincie overleg is gevoerd.

Wij voegen daar nog de volgende inhoudelijke overwegingen aan toe.

Goede omgevingskwaliteit/ruimtelijke kwaliteit

Op grond van de Omgevingsvisie provincie Groningen wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies. Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om onze provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van onze provincie. Om dat te bewerkstelligen wordt aan gemeenten gevraagd om ruimtelijke kwaliteit bij bestemmingsplannen te betrekken en daar waar nodig ook in deze plannen te borgen.

In de provinciale Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Binnen het stedelijk gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid, waaronder op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. In het buitengebied heeft de provincie, in verband met haar regierol op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed, ook een verantwoordelijkheid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen wijziging van de bouwregels kan afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aan die kwaliteit dragen niet alleen karakteristieke gebouwen - die van dit bestemmingsplan zijn uitgesloten - bij, maar komt ook betekenis toe aan "andere" beeldbepalende gebouwen. Beeldbepalende gebouwen zijn gebouwen die op grond van hun ruimtelijk relevante kenmerken bijdragen aan de visuele belevingswaarde van het landschap en waarvoor op grond van het

¹ Zie onder meer uitspraak van AbRvS 17 november 2010, ECLI:NL:RV 2010:BO4227.

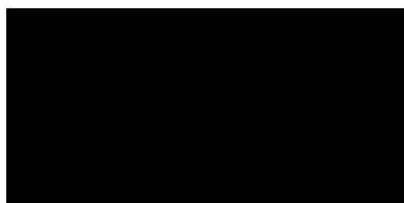
provinciale ruimtelijke beleid in het bestemmingsplan regels dienen te worden gesteld ter bescherming van de hoofdvorm hiervan.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet dat de gevolgen van het bestemmingsplan voor onder meer deze categorie gebouwen zijn onderzocht en op een evenwichtige wijze zijn afgewogen tegen de belangen die met het plan worden beoogd. Als motivering wordt in de toelichting verwezen naar een tweetal pilotprojecten die betrekking hebben op woongebieden binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien betreffen deze pilotprojecten nog te ontwikkelen woonkavels. Wij vragen ons af of deze verwijzing als toereikende motivering kan dienen voor het wijzigen van de bouwregels en het welstandsbeleid in het buitengebied. Het verdient aanbeveling om dit aspect in het vooroverleg nader te beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:



Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Aanwezig: [REDACTED] (provincie Groningen), [REDACTED] (provincie Groningen), [REDACTED]
[REDACTED] (gemeente Loppersum), [REDACTED] (gemeente Loppersum)

Aanleiding

Aanleiding van het gesprek is de vernieuwde welstandsnota en het ontwerpbestemmingsplan Welstandsluw bouwen.

In de gemeente Loppersum zijn in 2013 twee pilotgebieden in Middelstum en Loppersum aangewezen als welstandsluw gebied. Door de gemeenteraad is besloten het welstandsluwe gebied uit te breiden over de gehele gemeente met uitzondering van de karakteristieke gebieden, beschermde dorpsgezichten en erfgoedpanden. Het welstandsluw bouwen geldt alleen voor woonbestemmingen. De gemeenteraad wil het welstandsluw bouwen uitbreiden met als doel ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden voor bijvoorbeeld aardbevingsbestendig bouwen of levensloopbestendig bouwen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie een zienswijze ingediend. De zienswijze gaat in op twee onderdelen: het vooroverleg en goede omgevingskwaliteit/ruimtelijke kwaliteit. Dit is in een gesprek doorgenomen.

Vooroverleg

Zoals ook in de reactie door de provincie is aangegeven is het voeren van vooroverleg een wettelijke vereiste. In dit geval is niet aan die vereiste voldaan. De gemeente erkent dat het vooroverleg had moeten plaatsvinden. Er is gekozen voor een snel proces, zodat de bewoners snel gebruik kunnen maken van de mogelijkheden. Een andere reden van het snelle proces is het herindelingsproces. Dit alles heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan direct in ontwerp ter inzage is gelegd en op dat moment is gedeeld met de overlegpartners, waaronder de provincie. De provincie heeft tijdens de ter inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend.

Afgesproken wordt om het gesprek met het bijbehorende verslag aan te merken als het vooroverleg. De beantwoording van de zienswijze en het verslag zullen in een vervolgesprek met de provincie worden doorgenomen.

Opmerkingen provincie

Door de provincie wordt aangegeven dat het positief is dat wordt aangesloten bij de regels voor vergunningsvrij bouwen, dit biedt meer duidelijkheid bij nieuwe initiatieven. Wel zijn er zorgen over het ruimhartig vergroten van de bouw mogelijkheden in combinatie met het ontbreken van het toezicht op de welstand.

In de toelichting van het bestemmingsplan mist een onderbouwing ten aanzien van de huidige ruimtelijke kwaliteit en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan daarop. Gebieden met een hoge kwaliteit (als voorbeeld worden genoemd: Wirdumerdraai aan het Damsterdiep, gelegen bij Rusthoven en Ekenstein en het dorp 't Zandt) hebben zorgvuldig beleid nodig om bestaande kwaliteiten te kunnen behouden.

Tevens wordt in de toelichting nog onvoldoende toegelicht waarom het welstandsluw bouwen over een groter gebied wordt uitgebreid. Er wordt verwezen naar een tweetal pilotprojecten als onderbouwing zonder deze nader te omschrijven. De pilots kunnen beter worden beschreven. Afgevraagd wordt of de uitkomsten van de pilot, die gehouden is in centrumdorpen, wel kan gelden voor de kleine dorpen.

Verder zijn er zorgen over het verruimen van de bouwregels en het tegelijkertijd toepassen van een coulante welstandstoets. Door het loslaten van regelgeving met betrekking tot goothoogte en dakvormen wordt het mogelijk om doosvormige objecten met een groot volume te bouwen. Hierdoor kan een grote schaa sprong in de hand worden gewerkt. In grote delen van het buitengebied hebben de kleinere kernen en het omringende land een directe relatie met elkaar. Hier is een dergelijke schaa sprong ongewenst vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. De provincie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente

De gemeente licht toe dat voor de welstandsluwe gebieden een welstandstoets wel verplicht is. Dit is doorgenomen met Libau. De welstandsnota en het verslag van het gesprek met Libau worden gedeeld met de provincie.

Tevens geeft de gemeente in het gesprek aan dat de vele vragen over ruimere bouw- en ontwerpmogelijkheden ook een aanleiding zijn voor het uitbreiden van het welstandsluw bouwen. Dit is niet opgenomen in de toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Het bewaken van de kwaliteit is ook besproken met Libau. In de welstandsnota wordt een paragraaf gewijd aan het vooroverleg. De welstandscommissie heeft positieve ervaringen met het vooroverleg waarbij samen wordt gekomen tot ruimtelijke kwaliteit. Er kan op die manier worden gestuurd op maatwerk. Het is aan de gemeente om goed over het vooroverleg te communiceren. Tevens geeft de gemeente aan dat gewerkt wordt met een dorpsbouwmeester voor 't Zandt. Bij grootschalige projecten in het kader van de versterkingsopgave ziet deze persoon toe op het behoud van ruimtelijke kwaliteit. Deze onderbouwing komt volgens de gemeente goed tegemoet aan de aangegeven kritische punten. Met Libau is besproken de hoofdvorm in verhouding tot de omgeving toe te voegen aan de welstandscriteria om te zorgen dat nieuwe woningen beter passen binnen de omgeving.

De provincie geeft aan positief te zijn over het toevoegen de verhouding tussen hoofdvorm en zijn omgeving in de welstandscriteria. Het is evenwel van belang om deze manieren van kwaliteitsborging op te nemen in het bestemmingsplan en adviseert het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Hierdoor wordt vooraf meer duidelijkheid geboden over bouw mogelijkheden en worden discussies over bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte voorkomen.

Samengevat

De provincie is positief over het gevoerde overleg, en adviseert:

- Een onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen waarin de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven en de invloed van het nieuwe bestemmingsplan met bijbehorende welstandsnota daarop;
- In de toelichting van het bestemmingsplan een betere omschrijving van de pilotprojecten "welstandsluw bouwen" op te nemen alsmede de maatschappelijke relevantie die de aanpassing van de regels noodzakelijk / gewenst maakt;
- De regels t.a.v. bouwhoogtes aan te passen zodat een grote schaa sprong in kleinere kernen wordt voorkomen, dan wel de gewenste relatie tussen hoofdvorm en zijn omgeving op te nemen in het bestemmingsplan.