

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' heeft van 19 april tot en met 30 mei 2016 op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Het was daarnaast raadpleegbaar via de website ruimtelijkeplannen.nl. Verder is er een inloopmiddag en -avond geweest op 3 mei 2016. Tijdens de periode van terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

| Nr. | Naam | Adres | Datum brief | Datum ontvangst |
|-----|------------|------------|-------------|-----------------|
| 1. | [REDACTED] | [REDACTED] | 27 mei 2016 | 30 mei 2016 |
| 2. | [REDACTED] | [REDACTED] | 27 mei 2016 | 30 mei 2016 |

Zienswijze 1 betreft een gezamenlijke zienswijze van de bewoners van zes verschillende adressen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente de indieners uitgenodigd voor overleg. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 9 juni 2016. Naast de indieners en een vertegenwoordiging van de gemeente waren bij dit overleg ook medewerkers van bouwbedrijf Plegt-Vos en van het CVW aanwezig.

De argumenten in de zienswijzen zijn thematisch kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Per argument is aangegeven of deze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

a. Bestemmingsplan

De rooilijn van de geplande nieuwbouw van de woningen Zeedijken 15 tot en met 21 verschuift twee meter in zuidoostelijke richting. De bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt 9 meter. Door die ontwikkeling wordt het woongenot van de tegenover gelegen woningen aan de Zeedijken ernstig aangetast. In de toekomstige situatie wordt er namelijk circa 40 m³ extra bebouwing in de richting van die woningen gebouwd. Dit leidt tot minder lichtinval. Dit wordt nog versterkt door de voorgenomen keuze van donkere bouwmaterialen.

Reactie gemeente

Met de bewoners van de te slopen woningen is overeengekomen dat de nieuwbouw hetzelfde netto woonoppervlak krijgt als de bestaande woningen. Gezien de huidige, ruimere eisen uit het Bouwbesluit (met betrekking tot oppervlakte trappen, plafondhoogte etc.) is het noodzakelijk de nieuwe woningen circa 0,8 meter dieper te maken, met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 meter en 6 meter.

In de huidige situatie hebben de te slopen woningen feitelijk een goothoogte van 5,2 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Loppersum' is een bouwhoogte van 9 meter echter ook al toegestaan. Planologisch is die bouwhoogte dan ook geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

De woningen moeten in verband met de hypotheek op het eigen kadastrale perceel teruggebouwd worden. Verbreding van de woningen is dus geen optie, omdat de kavel hetzelfde blijft. De bewoners van de te slopen woningen aan de Zeedijken hadden de wens om hun woning 4 meter naar voren te verschuiven. De gemeente heeft hierover stedenbouwkundig advies ingewonnen. Het CVW heeft daarnaast met de direct naastgelegen burens overlegd. Daaruit is een compromis gekomen, met een verschuiving van de rooilijn van niet 4 meter, maar 2 meter.

In de huidige situatie liggen de te slopen woningen op een afstand van minimaal 33 meter ten noordwesten van de tegenover gelegen woningen. Door de verschuiving van de rooilijn bedraagt die afstand in de toekomstige situatie minimaal 31 meter. Ten behoeve van het plan is een zonnestudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de effecten van schaduwwerking op verschillende tijdstippen in verschillende jaargetijden op de meeste omliggende woningen gering zijn.

Gezien het voorgaande is er in de toekomstige situatie sprake van een beperkte toename van bouwvolume. De afstanden tot de tegenover gelegen woningen zijn echter ook dan nog zodanig dat er geen sprake is van een onevenredige vermindering van lichtinval. De, door Welstand goedgekeurde, keuze van bouwmaterialen doet hier niet aan af. Van een ernstige aantasting van het woongenot is naar het oordeel van de gemeente dan ook geen sprake.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Bouw en uitvoering

De toegangsweg voor het toekomstige bouwterrein is geprojecteerd tussen de percelen Zeedijken 13 en 15. Gedurende de eerste fase van het bouwproject wordt de Zeedijken daarom gebruikt door zwaar bouwverkeer dat de straat op en af moet draaien. Dit kan grote gevolgen hebben voor de stabiliteit van de omliggende, reeds door bevingen verzwakte, woningen. Het gevaar is groot dat aan deze woningen verdere schade ontstaat. Omwonenden worden daardoor gedurende twee jaar geconfronteerd met ernstige overlast. Dit leidt tot een negatief effect op het woongenot. De NAM en de overheid worden hiervoor aansprakelijk gesteld.

Reactie gemeente

Het voornemen is inderdaad om in de eerste fase van het project een toegangsweg van het bouwterrein aan de Zeedijken te realiseren. Die eerste fase beslaat echter geen periode van twee jaar, maar van circa zeven maanden. In de tweede fase wordt de in/uitrit namelijk verplaatst naar de Delfstraat.

Enkele weken voor start van de bouw wordt in opdracht van Plegt-Vos een nulmeting uitgevoerd aan de woningen van omwonenden. Tijdens het overleg van 9 juni 2016 is aangegeven dat indieners in gezamenlijkheid een bedrijf kunnen voordragen voor het uitvoeren van de nulmeting. Bij dat overleg is tevens aangegeven dat de beoordeling van eventuele schade gedurende de bouwperiode als bouw- dan wel bevingsschade een aandachtspunt is. Hiervoor wordt in overleg met indieners een goede werkwijze opgesteld.

Dit deel van de zienswijze heeft niet zozeer betrekking op het bestemmingsplan, maar meer op de gevolgen van de praktische uitvoering van het bouwproject. Deze zaken worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de vergunningaanvraag wordt dit aspect meegenomen. Onderdeel van die aanvraag is een veiligheidsplan, dat te zijner tijd door de gemeente wordt beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Alternatief plan

De indieners van de zienswijze stellen voor om de te slopen woningen niet in het plangebied te herbouwen, maar op het terrein Over de Wijmers. Het gebied dat vrijkomt aan de Zeedijken, Zijlvest en Delfstraat kan daarmee ingericht worden als park en speelterrein.

Reactie gemeente

Met de eigenaren van de woningen is overeengekomen dat hun te slopen woningen op dezelfde percelen worden herbouwd. Zoals eerder aangegeven is het in verband met de bijbehorende hypotheeken daarnaast ook noodzakelijk dat de woningen op de eigen kavel teruggebouwd worden.

Los daarvan biedt het gebied Over de Wijmers niet voldoende ruimte om alle woningen uit het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' te realiseren. Het voorgestelde alternatieve plan is daarmee niet realistisch en uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

a. Bouwhoogte

Tussen indiener en gemeente is eerder overleg geweest over de plannen. Daarin is enkel gesproken over de verschuiving van de rooilijn. Over de grotere bouwhoogte is niet gesproken. De grotere bouwhoogte leidt tot een belemmering van uitzicht.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt het dat er onduidelijkheid is geweest over de bouwhoogte. Zoals in de reactie op zienswijze 1 onder a is aangegeven, was op grond van het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 9 meter echter reeds mogelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Zienswijze identiek

Zienswijze 2 is voor het overige identiek aan zienswijze 1 onder a en b.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van zienswijze 2 onder b wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 onder a en b met bijbehorende conclusies.