



GEMEENTE
LOPPERSUM

Raadsvergadering 4 juli 2016

Nr.: 16

AAN de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum'.

Portefeuillehouder: Wethouder P. Prins.

Ter inzage liggende stukken:

- Bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum'.
- Zienswijzen.
- Reactienota zienswijzen.

Voorstel:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' ontvankelijk verklaren.
2. Instemmen met de gemeentelijke reactienota zienswijzen.
3. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.
4. Het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' met planidentificatie NL.IMRO.0024.01BP0003-VG01 (met ondergrond o_NL.IMRO.0024.01BP0003-VG01.dxf) ongewijzigd vaststellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Toelichting:

Inleiding:

Aan de Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum bevinden zich 43 woningen die dusdanig beschadigd zijn door de aardbevingen, dat is besloten deze te slopen en aardbevingsbestendig terug te bouwen. Het betreft de volgende adressen:

- Delfstraat 33 tot en met 51 (oneven nummers)
- Delfstraat 61 tot en met 65 (oneven nummers)
- Zijlvest 1 tot en met 39 (oneven nummers)
- Zijlvest 2 tot en met 6 (even nummers)
- Zeedijken 1 tot en met 5 (oneven nummers)
- Zeedijken 15 tot en met 21 (oneven nummers)

De nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Loppersum'. Om de nieuwbouw planologisch mogelijk te maken, is daarom het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' opgesteld.

Overwegingen:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in 'Stedenbouwkundig advies herontwikkeling Jarino-woningen te Loppersum' in acht genomen. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten bij de huidige karakteristiek van de buurt. De nieuw te realiseren woningen worden in dezelfde opzet teruggebouwd. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de buurt, de ligging van de wegen en de groenstructuur blijven daarmee intact. De randvoorwaarden zijn:

- behoud de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied, ook als recreatieve verbinding tussen de Zeedijken en de Wadden;
- houd ruimte voor plantsoenen en voortuinen als onderdeel van het straatprofiel;
- houd vast aan de verspringende rooilijnen van de bebouwing, zodanig dat doorzichten van en naar aanliggende straten in stand blijven.

Overleg met bewoners

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.

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.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg gezonden naar de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen. De overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april 2016 tot en met 30 mei 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee, ontvankelijke, zienswijzen ingediend. 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. Op 28 juni 2016 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen de betrokken partijen. De zienswijzen zijn in bijgevoegde reactienota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Afweging

De ontwikkelingen uit het bestemmingsplan zijn op basis van de geldende beleidskaders planologisch inpasbaar gebleken. Daarnaast zijn er haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de aspecten bodem, water, archeologie, natuur, bedrijven en milieuzonering, verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieueffectrapportage. De conclusie van de onderzoeken is dat er met het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Plan van aanpak:

Het bestemmingsplan dient als volgende stap in de procedure door uw raad te worden vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden middels een brief geïnformeerd over uw besluit. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt aansluitend voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van een zienswijze, alsmede belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen. Tevens kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om een voorlopige voorziening worden verzocht. Indien er binnen de beroepstermijn geen beroep is ingediend, wordt gepubliceerd dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Risico's:

Op grond van artikel 6.1 Wro kan degene die meent als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan schade te lijden, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalscontract afgesloten. Daarin is vastgelegd dat de gemeente bereid is het bestemmingsplan in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiële dekking:

De Wro verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is, het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast kan van een exploitatieplan worden afgezien als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Onder 'Risico's' is aangegeven dat er een verhaalscontract is afgesloten met betrekking tot planschade. De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de verdere uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Loppersum, 23 juni 2016

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,

A. Rodenboog, burgemeester.
J.H. Bonnema, secretaris.



GEMEENTE
LOPPERSUM

De raad van de gemeente Loppersum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2016;

gezien het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum';

gelet op:

- het feit dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto de algemene voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 19 april 2016 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- het feit dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht bij de gemeenteraad van Loppersum;
- het feit dat gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijze in de gemeentelijke reactienota zienswijzen;
- het feit dat de ingediende zienswijzen niet leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan;
- het bepaalde in de Wro;
- het feit dat er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

besluit:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota zienswijzen.
3. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
4. Het bestemmingsplan 'Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest, Loppersum' met planidentificatie NL.IMRO.0024.01BP0003-VG01 (met ondergrond o_NL.IMRO.0024.01BP0003-VG01.dxf) ongewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loppersum gehouden op 4 juli 2016, nr. 16.

De raad voornoemd,

A. Rodenboog, voorzitter.

R.S. Bosma, griffier.