

**Reactienota zienswijzen bestemmingsplan
'Loppersum, partiële herziening kavels 17-21 Over de Wijmers'**

Concept

Inhoud

Reactie zienswijzen bestemmingsplan

8 september 2017

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Loppersum, partiële herziening kavels 17-21 Over de Wijmers'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loppersum, partiële herziening kavels 17-21 Over de Wijmers' heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2017 ter inzage gelegen. Het was daarnaast raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Datum brief	Datum ontvangst
1.	Privé persoon	Anne de Vrieslaan 5 7741 DC Coevorden	15 augustus 2017	16 augustus 2017

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en gemotiveerd. Indiener woont in Coevorden en is met de gemeente Loppersum een optie overeengekomen betreffende de aankoop van een kavel aan Over de Wijmers. Een overeengekomen optierecht is volgens jurisprudentie niet voldoende om te kunnen spreken van een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang. De ontvankelijkheidstoets is in deze fase van de planologische procedure echter niet aan de orde. Eventuele aangevoerde feiten of omstandigheden in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat desondanks een objectief en persoonlijk belang van hem rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt, worden in een latere fase van de procedure aan de orde gesteld. Gezien het feit dat op grond van artikel 3.8, lid 1 onder d Wet ruimtelijke ordening (Wro) door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht, is de zienswijze inhoudelijk in behandeling genomen.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze ontvankelijk is.

De argumenten in de zienswijzen zijn thematisch kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Aangegeven is of de zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze

1. **Platte daken**

De vrije keuze van het bouwontwerp in het bijzonder het toestaan van platte daken. Deze bouwwijze wijkt af van de tot nu toe in Loppersum en in 'Over de Wijmers' toegepaste bouwwijze met zadeldaken. De vraag is of dit in combinatie met ander materiaalgebruik qua beeldkwaliteit niet te ambitieus is en leidt tot verrommeling van de wijk.

Reactie gemeente

De regels in het bestemmingsplan zijn onder andere versoepeld voor wat betreft de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw: behalve woningen met kap mogen er ook woningen met een platte afdekking worden gebouwd. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is dat in Loppersum behoefte is aan de bouw van nieuwe woningen die niet helemaal passen binnen het geldende bestemmingsplan. Zo is er vraag naar aardbevingsbestendige nieuwbouw, levensloopbestendige nieuwbouw (0-tredenwoning), het kunnen toepassen van nieuwe bouwtechnieken en duurzaam materiaalgebruik. De bouwregels in de nu geldende bestemmingsplannen, alsmede de welstandseisen van de gemeente, zijn gebaseerd op de standaarden voor traditionele woningen. Op dit moment is er interesse voor woningen zoals hierboven genoemd en die leveren strijdigheid op met het bestemmingsplan en de welstandseisen.

De gemeente Loppersum wil een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden en inspelen op de behoefte die er is. Door in de bouwregels meer vrijheid te bieden en de welstandscriteria te verruimen kan de gemeente zich op dit terrein profileren. Er is niet gekozen voor volledig regelvrij: het uitgangspunt is een gevarieerd straatbeeld en architectonische kwaliteit en dit betekent dat er wel (beperkt) gestuurd moet worden op kwaliteit. Ook moet er rechtszekerheid worden geboden aan omwonenden. Indien gekozen wordt voor een woning met platte afdekking dan bedraagt de maximale bouwhoogte 6 m. De maximale bouwhoogte voor woningen met kap bedraagt ten hoogste 9 m.

Aangezien de betreffende kavels niet welstandsvrij worden blijft de excessenregeling ook van toepassing. Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling wordt een bouwwerk op de betreffende kavels vooraf door de Welstandscommissie getoetst aan de aangepaste welstandscriteria van de excessenregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en welke van toepassing worden verklaard. Er is sprake van een exces indien in het bouwontwerp sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is en er met de realisatie van een bouwwerk grote afbreuk zal worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Op grond hiervan kan een grote 'doos' als storend element worden voorkomen. Op grond van het voorgaande bestaan ten aanzien van het toestaan van een platte afdekking geen planologische bezwaren.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Aan huis verbonden bedrijven

Meerdere van de gedefinieerde aan huis verbonden bedrijven impliceren klantbezoek. Voorwaarde is dat dit geen negatieve invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. De vraag is of dit criterium voldoende hard is om handhavend op te treden.

Reactie gemeente

Binnen de woonfunctie is bij recht een aan huis verbonden *beroep* toegestaan. Deze mogelijkheid geldt voor de gehele gemeente Loppersum. Voor de dorpsgebieden is het gemeentelijk beleid hoofdzakelijk gericht op het wonen, de leefbaarheid, de voorzieningen en de plaatselijke bedrijvigheid. Voor wat betreft de reikwijdte en omvang van de aan huis verbonden beroepen is aangesloten bij het meest actuele gemeentelijke beleid betreffende de toelaatbaarheid van bedrijvigheid zoals dat is vastgelegd in het in december 2016 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Middelstum'.

Onder aan huis verbonden beroepen worden dienstverlenende beroepen begrepen die door de bewoner van de woning op kleine schaal in een woning mogen worden uitgeoefend. De woning dient hierbij in overwegende mate haar woonfunctie te behouden. In de bijlagen bij de regels is een lijst opgenomen die als referentiekader dient bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een beroep aan huis. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.5.1 van de regels. Zo mag onder andere maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 100 m², worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten. Voorts moet de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving.

Op grond van artikel 3.5.2 is een aan huis verbonden *bedrijf* niet bij recht toegestaan bij recht. Een bedrijf heeft doorgaans een grotere impact op de omgeving dan een beroep. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag (college van burgemeester en wethouders) afwijken van het bestemmingsplan en bedrijven aan huis toestaan, mits aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.6 wordt voldaan. Indien vervolgens niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden dan heeft het college de bevoegdheid handhavend op te treden.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Afstand perceelgrenzen en ruime karakter van de kavels

De planopzet is gewijzigd met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrenzen aan voor- en achterzijde. Dit betekent dat de tekening in de toelichting niet meer aansluit bij de tekst. De vraag is of de ruime kavels het ruime karakter behouden. Wat is het mogelijk slechtste scenario.

Reactie gemeente

De regels in het bestemmingsplan zijn onder andere versoepeld voor wat betreft de maximale bebouwingsoppervlakte. Dit heeft ermee te maken dat een levensloopbestendige woning (0-tredenwoning) mogelijk een groter grondoppervlakte behoeft vanwege het ontbreken van een verdiepingsvloer. Om te voorkomen dat het perceel wordt volgebouwd dient wel een minimale afstand van 3 meter tot de bouwperceelgrens aan te worden gehouden. Deze geldt niet alleen voor de zijdelingse perceelsgrens maar ook voor de voorste en achterste perceelsgrens. Dit is opgenomen als

aanvullende voorwaarde. Het is juist dat de tekening in de toelichting niet meer aansluit bij de tekst. De tekening is het oorspronkelijke maten- en kavelplan van de kavels.

Voor wat betreft het toestaan van een bedrijfsruimte van 100 m² wordt aangevoerd dat maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten. De oppervlakte van de activiteiten is daarmee afhankelijk gesteld van de oppervlakte van de woning. Deze voorwaarde is opgenomen om de ondergeschiktheid te waarborgen. De woning dient haar woonfunctie te behouden en de desbetreffende beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Daarom geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein om hinder/overlast voor omwonenden te voorkomen. De primaire functie van de bestemming 'Woongebied' blijft 'wonen'.

De ruimte die in artikel 3.4 van de regels aan het bevoegd gezag wordt gegeven betreffen de criteria waaraan wordt getoetst indien het college van burgemeester en wethouders (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan. Aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient dan wel een gedegen (belangen)afweging ten grondslag te liggen waarin in ieder geval wordt ingegaan op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeente Loppersum, september 2017