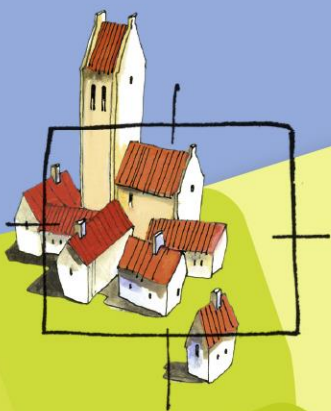


**Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan Zuidoost Loppersum**

DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zuidoost Loppersum

DEFINITIEF

Inhoud

Nota van beantwoording zienswijzen

7 juni 2019



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overzicht zienswijzen	4
3	Beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoost Loppersum'	5
3.1	Indiener 1	5
3.2	Indiener 2	5
3.3	Indiener 3	7
3.4	Zienswijze 4	7
4	Ambtshalve aanpassingen	8

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoost Loppersum' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 23 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van een zienswijze zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. De ambtshalve aanpassingen zijn ook in deze nota beschreven.

2 Overzicht zienswijzen

Nr.	Onderwerp
1	Verschuiving bouwvlak Delfstraat 29 en 31
2	Risico's naburige woningen, afstand tot de perceelgrens en bouwhoogte
3	Sloop woningen
4	Verschuiven bouwvlak Delfstraat 9, 11, 13 en 15

3 Beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoost Loppersum'

3.1 Indiener 1

Indiener tekent bezwaar aan tegen de verschuiving van het bouwvlak op de locatie Delfstraat 29 en 31 Loppersum. Door de verschuiving van het bouwvlak kunnen de woningen een aantal meters verder naar voren worden teruggebouwd. Dit kan leiden tot minder avondzon in de achtertuin van naastgelegen percelen en vermindering van het woonplezier.

Reactie

De bewoners ter plaatse hebben de wens uitgesproken de woning naar voren willen te verschuiven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. Ook de woningen van de naastgelegen woningen zijn in een vorig traject (bestemmingsplan Delfstraat, Zeedijken en Zijlvest Loppersum) naar voren geplaatst. In overleg met de indiener wordt de afstand van de verschuiving teruggebracht naar 3 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3.2 Indiener 2

3.2.1

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op het beperken van de schade voor omwonenden. De indieners maken zich zorgen over het heien. Door de gemeente is eerder aangegeven dat de uitvoering van het bouwplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan, maar van het omgevingsvergunningetraject. Desondanks willen de indieners meegeven dat hier al over nagedacht moet worden. Bij de Jarino-woningen is ervoor gekozen niet te heien, maar te boren. Naar idee van de indieners levert dit aanmerkelijk minder risico op.

Reactie

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 zoals ook eerder is aangegeven.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de vergunningaanvraag wordt dit aspect wel meegenomen. Centrum Veilig Wonen en Heijmans hebben tevens aangegeven dat er niet wordt geheid. Heijmans zal voor de fundering gebruik maken van zogenaamde boorpalen, er worden geen geprefabriceerde beton palen geheid. Door Centrum Veilig Wonen is tevens aangegeven dat zij en de aannemer er alles aan zullen doen om schade aan belendende percelen te voorkomen en indien nodig

contact op te nemen met de omwonenden. Hoe om te gaan met nulmetingen, schade aan belendingen en hinder is contractueel vastgelegd.

3.2.2

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de afstand van het bouwwerk tot de perceelgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Er kan afgeweken worden tot en met het toestaan van bouwen op de perceelgrens. Verzocht wordt de afwijkingsbevoegdheid niet op te nemen, zodat voorkomen kan worden dat bij bewoners/eigenaren buiten het plangebied toch nieuwbouw op de perceelgrens gaat plaatsvinden.

Reactie

In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens (met uitzondering van aaneen gebouwde hoofdgebouwen) niet minder dan 3 meter bedraagt. Hiermee wordt voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen worden aangetast. In de bestemmingsplanregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen op een kortere afstand tot de perceelgrens of op de perceelgrens zolang de afstand tot de naastgelegen hoofdgebouwen, met uitzondering van gevallen dat een naastgelegen gebouw aaneen wordt gebouwd, ten minste 1 meter bedraagt. Deze afwijkingsmogelijkheid kan enkel worden toegepast als blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

De afwijkingsmogelijkheid is één op één overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan, bestemmingsplan 'Loppersum'. Het bestemmingsplan 'Loppersum' geldt ook voor de percelen buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Zuidoost Loppersum'. Dit betekent dat de afwijkingsmogelijkheid niet nieuw is toegevoegd en dat het voor alle percelen binnen de bestemming 'Woongebied' toegepast kan worden.

3.2.3

Verzoek is om bij de maximale bouw- en goothoogte en de afwijkingsmogelijkheid rekening te houden met naastgelegen woningen en de bewoners daarvan. Woningen komen dichtbij elkaar en mogelijk met het gevolg dat de toetreding van zonlicht in de naastgelegen percelen afneemt. Verzocht wordt om de nieuwe woningen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de vorm en situering van de huidige woningen.

Reactie

De maximale bouwhoogte blijft ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 9 meter. De maximale goothoogte gaat van 3,5 meter naar 6 meter. De afwijkingsmogelijkheid voor de maximale goothoogte gaat van 6 meter naar 7 meter. In de praktijk bleek dat veelal gebruik werd gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid naar 6 meter uit het voorgaande bestemmingsplan en om deze reden is de maximale goothoogte in het nieuwe bestemmingsplan naar maximaal 6 meter gebracht. Wanneer afgeweken wordt van de maximale goothoogte en/of dichter op de perceelgrens wordt gebouwd dan is toegestaan, wordt een afweging gemaakt of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de

gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Hiermee wordt voorkomen dat naastgelegen woningen overlast ondervinden, bijvoorbeeld door schaduwwerking.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.3 Indiener 3

Indiener geeft aan dat er in het bestemmingsplan ten onrechte vanuit wordt gegaan dat alle bewoners zich hebben verbonden aan de bouw van een nieuwe woning. Doordat het proces tot het komen tot versterking nog loopt, is er nog niet voor iedereen het beeld hoe of wat er mogelijk is. Bij voortzetting van de bestaande status is er geen sprake van nieuwbouw en gasloos bouwen.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt genoemd dat de 75 woningen in het plangebied worden gesloopt en aardbevingsbestendig worden teruggebouwd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit genuanceerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3.4 Zienswijze 4

Indieners verzoeken het bouwvlak op Delfstraat 9, 11, 13 en 15 te Loppersum 0,5 meter tot 1 meter naar voren te plaatsen. Hiermee wordt de bestaande ruimte in de achtertuin behouden.

Reactie

Er zijn geen bezwaren het bouwvlak naar voren te plaatsen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4 **Ambtshalve aanpassingen**

Er zijn een aantal ambtshalve punten die tot bijstelling aanleiding geven:

1. Het advies woonwensen sloop-nieuwbouw Zuidoost Loppersum (bijlage 1 ontwerpbestemmingsplan) heeft geen vastgestelde status en wordt verwijderd.
2. Tabel 4 in het akoestisch onderzoek bevatte een rekenfout. Dit is aangepast.
3. Artikel 3.2.1 onder c wordt aangevuld: met dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt. Het artikel komt daarmee overeen met het artikel uit het vorige bestemmingsplan: de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens (met uitzondering van aaneengebouwde hoofdgebouwen) mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt.
4. Perceel A2157 + A2159 behoren tot een perceel liggend in het bestemmingsplan Zuidoost Loppersum, maar vallen buiten het plangebied. Dit wordt aangepast, zodat de percelen binnen het plangebied vallen.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Loppersum

Verkavelingsplan

BügelHajema Adviseurs

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Fotografie

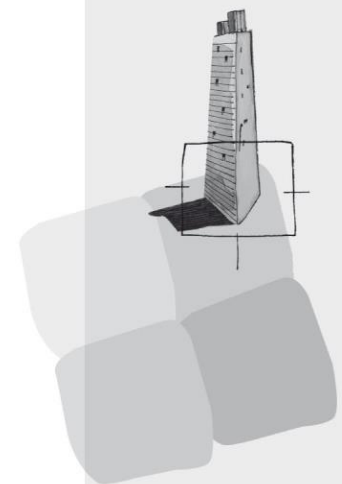
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Supervisie

BügelHajema Adviseurs



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort