

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan
“Microwonen Kalterbroeken”
(zaaknummer 278959)**

Inleiding

vanaf 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Microwonen Kalterbroeken” met planidentificatie NL.IMRO.1701.576PHZMircoKalter-0002 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 microwoningen in de wijk Kalterbroeken in Diever.

In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Dit heeft geleid tot twee ingediende zienswijzen. In de volgende paragraaf worden de zienswijzen samengevat, deze worden daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin gekeken wordt of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten. De nota van zienswijzen zal onderdeel uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Reclamant is eigenaar van een woning gelegen in de nabijheid van het plangebied.

1. Reclamant geeft aan dat in artikel 5.1.b van de planregels “kleinschalige duurzame energiewinning” bij recht wordt toegestaan. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt dit begrip nader gedefinieerd, waaruit blijkt dat het opwekken van energie middels windenergie, waterkracht of biomassa ook mogelijk is.
Reclamant is van mening dat dit niet mogelijk moet zijn op de locatie van de te bouwen microwoningen.
2. In artikel 5.1.f zijn “energietuinen” bij recht toegestaan. Reclamant is van mening dat niet duidelijk is wat hieronder wordt verstaan, omdat dit begrip niet nader is gedefinieerd in de begripsbepalingen en ook niet vermeld is in de plantoelichting. Omdat zonneweiden ook gezien kunnen worden als zonneweiden verzoekt reclamant de bepaling over “energietuinen” te schrappen dan wel nader te definiëren.
3. Reclamant geeft aan de toegestane bouwhoogte van 9 meter niet wenselijk te vinden omdat deze afwijkt van hetgeen reeds is gerealiseerd in de woonwijk. Verzocht wordt de bouwhoogte te verlagen naar 6 meter.
4. In artikel 5.5 van de planregels is een afwijkmogelijkheid voor bed & breakfast opgenomen, waarbij o.a. als voorwaarde is aangegeven dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Reclamant vraagt deze afwijkmogelijkheid te schrappen omdat in artikel 5.4.b geregeld is dat de gronden niet gebruikt mogen worden als parkeerplaats en het niet mogelijk is om vanuit een microwoning, zonder eigen parkeervoorzieningen, een bed & breakfast te exploiteren.
5. Gelet op het bepaalde in artikel 5.6 van de planregels is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming “Wonen-Microwonen” kan worden verlegd of verruimd ten behoeve van een gewenste stedenbouwkundige invulling. Reclamant vindt dat deze wijzigingsbevoegdheid rechtsonzeker is vanwege het ontbreken van nadere voorwaarden. Verzocht wordt nadere afwegingscriteria op te nemen of de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.
6. Gelet op het bepaalde in artikel 10.a is het college bevoegd middels omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor: *de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages*. Reclamant verzoekt dit niet van toepassing te laten zijn op de bouwhoogte om zodoende een bouwhoogte van 9.90 meter te voorkomen.

Beantwoording

1. Kleinschalige duurzame energiewinning is een begrip dat standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Windenergie, waterkracht of biomassa is echter niet bedoeld voor het plangebied van microwonen. De begripsbepaling zal dusdanig aangepast worden dat het kleinschalige, perceelsgebonden bronnen betreft. Overigens is in artikel 5.5.b een maximale bouwhoogte opgenomen van 3 meter voor overige bouwwerken.
2. Deze bepaling kan worden geschrapt. Het plaatsen van zonnepanelen is opgenomen in de bijlage “paragraaf beeldkwaliteit microwonen” die als zodanig onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Verder zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zonnepaneelopstellingen dienen hieraan te voldoen.
3. De bouwhoogte van 9 meter was al opgenomen in het vorige bestemmingsplan “Kalterbroeken 2017” en woningen van 9 meter hoog hadden op basis van dat bestemmingsplan ook gebouwd kunnen worden. In verband met de specifieke eisen voor microwoningen is een bouwhoogte van 9 meter gewenst. Dit is slechts 1 meter hoger dan de overig in Kalterbroeken toegestane bouwhoogte. Vanwege de kleine footprint –oppervlakte woning maximaal 30 m²- is een bouwhoogte van 3 meter gewenst om eventueel in 3 lagen te kunnen bouwen. In de “paragraaf beeldkwaliteit microwonen” zijn specifieke beeldkwaliteitseisen voor microwonen opgenomen.
4. Parkeren is alleen mogelijk op de gemeenschappelijke parkeerplaats. In de regels wordt naar aanleiding van deze zienswijze een bepaling opgenomen dat bij toestaan van bed & breakfast er voldoende parkeergelegenheid moet zijn en dat de omgevingsvergunning voor bed & breakfast slechts kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Op deze manier kan

- een goede afweging worden gemaakt en hoeft bed & breakfast niet uitgesloten te worden.
5. De regels zullen worden aangevuld met voorwaarden en een afwegingskader.
 6. De Algemene afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 10 zijn standaardregels bij een bestemmingsplan. Bij recht is een bouwhoogte van 9 meter vastgelegd. De 10% is er niet voor bedoeld om automatisch af te wijken van de in de regels opgenomen maten met 10%. De in de regels opgenomen maximale maten zijn leidend. Slechts in uitzonderingsgevallen zal gebruik gemaakt worden van deze afwijkingsregel waarbij er geen afbreuk gedaan mag worden aan een goede ruimtelijke ordening. De afwijking is een bevoegdheid van het college en geen verplichting en wordt terughoudend toegepast.

Zienswijze 2

Reclamanten geven aan dat de te bouwen Microwoningen niet geschikt zullen zijn voor ouderen en niet levensloopbestendig zijn vanwege de maximale oppervlakte van 30 m² en het mogen bouwen in 3 bouwlagen waardoor er veel trappen in de woningen zullen komen. Gevraagd wordt de maximale oppervlakte aan te passen naar 50 m² en een hoogte van 6 meter.

Beantwoording

Woningen voor ouderen is niet een specifiek doel geweest bij de plannen voor microwonen in Kalterbroeken. Er is voor gekozen dit plangebied in te vullen met microwoningen waarbij er bewust sprake is van een “kleine footprint” en een mogelijke verscheidenheid aan microwoningen. In de wijk Kalterbroeken zijn op andere locaties woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en/of levensloopbestendig zijn. De locatie van de microwoningen is bedoeld voor een bijzonder woongebied en als aanvulling op het bestaande segment.

Eindconclusie

Naar aanleiding van de punten 1, 2, 4 en 5 van zienswijze 1 wordt het bestemmingsplan aangepast door de begripsbepaling voor “kleinschalige duurzame energiewinning” aan te passen, “energietuinen” te schrappen in artikel 5.1.f en aan de regels voor bed & breakfast voorwaarden en een afwegingskader toe te voegen.

Diever 28 maart 2022