Vragen D66 en beantwoording

Tijdens de Stadsdeelvergadering van afgelopen dinsdag is toegezegd dat we afbeeldingen toegestuurd krijgen die de situatie bij de Lossersestraat 191 en de Ruiterkampweg verduidelijken. Deze zien we graag tegemoet.

Antwoord: Er is een memo aan de griffie verzonden bestemd voor alle raadsleden, waarin de betreffende afbeeldingen zijn opgenomen.

Daarnaast werd tijdens de behandeling duidelijk dat er nadat door de raad het "Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" is vastgesteld er in 2018 nog een andere overeenkomst met de eigenaar/initiatiefnemer is afgesloten. Ook deze zouden we graag willen inzien.

Antwoord: De drie overeenkomsten die verband houden met deze casus zijn ter inzage gelegd in de 'geheime kast' bij de griffie.

Tijdens de vergadering waren er nog enkele onduidelijkheden rondom het nieuwe bestemmingsplan. Ook in het gesprek daarna met de ambtenaren kwamen nog enkele vragen naar boven. Graag zouden we onderstaande vragen en stellingen verduidelijkt zien.

- De huidige bedrijfswoning is een bovenverdieping van het gebouw aan de Lossersestraat 189. Hoewel er in het raadsvoorstel staat dat deze wordt verwijderd, zal deze niet gesloopt worden. Deze mag echter enkel niet meer gebruikt worden voor bewoning. Deze heeft nog wel de bestemming "Horeca" en mag derhalve wel als vergaderruimte of kantoor worden gebruikt.

Antwoord: *Deze informatie klopt. In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" is voor deze plek een bedrijfswoning toegestaan. Deze wordt verplaatst naar Lossersestraat 191. De bedrijfswoning op de bovenverdieping is niet meer in gebruik/aanwezig. Het gebruik als vergaderruimte en/of eigen kantoor blijft toegestaan.*

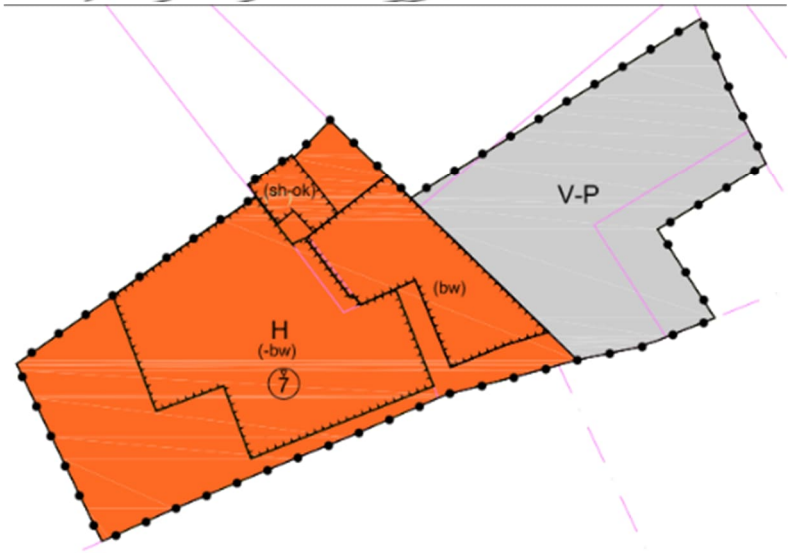
- De woning aan de Lossersestraat 191 wordt afgewaardeerd van "Burgerwoning" naar "Bedrijfswoning". Dit bouwvlak word meegenomen naar de Ruiterkampweg, waardoor er geen extra woning wordt gebouwd. Ook al blijft het gebouw aan de Lossersestraat 191, als bedrijfswoning, bestaan.

Antwoord: *Dat is juist.*

- In het "Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" is een groenstrook ingetekend tussen de woningen en parkeerplaats. Echter lijkt deze nooit aangelegd en in het nieuwe bestemmingsplan is dit ingetekend als onderdeel van de parkeerplaats. Waarom is deze groenstrook nooit aangelegd en lijkt het bestemmingsplan gewijzigd te zijn naar "Verkeer- Parkeerterrein".

Antwoord: *Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad in 2017 deed zich de mogelijkheid voor de verzoeker om de woning Lossersestraat 191 aan te kopen, waardoor het parkeerterrein kon worden geoptimaliseerd (zie voor nadere toelichting ook de memo). Er is een aangepast inrichtingsplan voor het parkeerterrein gemaakt/overeengekomen waarin de betreffende groenstrook is komen te vervallen. In het nu ter besluitvorming voorgelegde bestemmingsplan is daarom de plankaart hierop aangepast.*





- De groenstrook bij de nieuwe woning aan de Ruiterkampweg is onderdeel van de inpassing van de woning in het landschap en is niet onderdeel van de compensatie in het kader van rood-voor-rood of de weegschaal.

  Antwoord: Dat is juist. Bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing een randvoorwaarde voor medewerking.

  De enige compensatie in het kader van "rood-voor-rood" of de weegschaal is de afwaardering van een "Burgerwoning" naar "Bedrijfswoning" aan de ene kant, en de bouw van een nieuwe woning aan de andere kant. Er is verder geen maatschappelijke compensatie.

  Antwoord: Bij een regeling als rood voor rood wordt er een woning toegevoegd en is de compensatie de sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende schuren. In deze casus wordt er geen woning toegevoegd, maar een woonbestemming verplaatst. Aan een verzoek tot het verplaatsen van een woonbestemming wordt alleen in bijzondere gevallen medewerking verleend. In deze casus is de reden om mee te werken aan het verzoek omdat het in het belang is van de verkeersveiligheid, te weten het kunnen realiseren van een

optimaal parkeerterrein. Ook zijn er extra eisen gesteld aan de inrichting van de nieuwe bouwlocatie van de woning (zie ook de memo)

- Op de nieuwe locatie mag een woning van maximaal 750 m3 met een bijgebouw van 100m3 gebouwd worden.

  Antwoord: Dat is juist.

- Elke woning in het buitengebied heeft een potentieel woningvolume van 750m3 met een bijgebouw van 100m2. Wanneer iemand een bestaande woning wil verbouwen/nieuwbouwen mag dit tot 750 m3 binnen het huidige bestemmingsplan.

  Antwoord: Dat is juist. Of het maximum ook gebouwd kan worden is ook afhankelijk van de situatie ter plaatse. Indien er namelijk een omgevingsvergunning nodig is voor de bouwwerkzaamheden zal er ook getoetst worden op welstandsaspecten (inpassing ten opzichte van de bestaande bebouwing).

- Wanneer iemand een woning in het buitengebied sloopt mag hij ter compensatie op een andere locatie een nieuwe woning bouwen tot 750 m3, ongeacht wat het volume van de te slopen woning is.

  Antwoord: Zoals bovengenoemd is het verplaatsen van een woning geen regel, maar uitzondering. Of aan een verzoek hiertoe medewerking wordt verleend hangt af van de omstandigheden (er moet maatschappelijk belang zijn).

  Iemand koopt een woning met bijgebouw in het buitengebied en vestigt in het bijgebouw een bedrijf. Daarna dient hij een verzoek in om de "Burgerwoning" af te waarderen naar "Bedrijfswoning". Als compensatie mag hij daarom op een andere locatie een nieuwe "Burgerwoning" bouwen met een maximaal volume van 750m3, zonder de oorspronkelijke gebouwen te slopen.

  Antwoord: *De stelling is onjuist. Een beroep aan huis is in principe en binnen bepaalde voorwaarden toegestaan bij een woning in het buitengebied, maar er wordt geen bedrijfsbestemming verkregen. Daarvoor is een planologische procedure nodig die goedkeuring van de raad behoeft. Indien er wel sprake zou zijn van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning dan moet er, zoals ook bovengenoemd, wel sprake zijn van bijzondere omstandigheden (maatschappelijk belang), wil de gemeente aan een dergelijk verzoek tegemoet willen komen. De raad besluit hierover uiteindelijk bij de besluitvorming over het bestemmingsplan, zoals nu in deze casus.*