

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Darp'

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Darp' heeft met ingang van 29 augustus 2019, gedurende een periode van 6 weken, in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Ook is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. de Gasunie;
2. een privé persoon;
3. het bestuur van de dorpsgemeenschap Darp/Havelterberg/Busselte.

De zienswijzen zijn zowel tijdig ingediend als gemotiveerd.

M.b.t. nummer 3 wordt opgemerkt dat deze als inspraakreactie is gericht aan het college van burgemeester en wethouders, in plaats van aan de gemeenteraad. Uit de inhoud blijkt, dat het is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

De argumenten in de zienswijzen worden in deze nota, in hoofdstuk 2, kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) bestemmingsplan gevoegd.

In hoofdstuk 3 wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan op 3 onderdelen ambtshalve aan te passen.

In hoofdstuk 4 zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen.

Ad 1. Gasunie.

Argument.

Gevraagd wordt in artikel 13.5.3. het woord 'onevenredige' te schrappen. Reden daarvoor is dat het een beoordelingsvrijheid geeft die niet door het derde lid van artikel 14 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt geboden.

Reactie.

Het is niet alleen niet de bedoeling maar ook niet wenselijk dat artikel 13 strijdig is met hetgeen in het Bevb is bepaald.

Conclusie.

Gegrond. Het bestemmingsplan zal conform worden aangepast.

Ad. 2. Privé persoon.

Vanwege de privacybescherming is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de indiener.

Argument.

De plannen tot verbouw van het pand Linthorst Homanstraat 16 zijn op 21 februari 2019 besproken met een medewerker van de cluster Bouwen. Uit dat gesprek bleek, dat alleen voor het verleggen van de inrit een omgevingsvergunning moest worden aangevraagd. De verbouwplannen waren vergunningvrij. Mochten door het nieuwe bestemmingsplan nieuwe toetsingskaders gaan gelden dan wordt, gezien de aangegane verplichtingen, een beroep gedaan op de wet- en regelgeving die gold op de datum van het gesprek.

Reactie.

Uit de zienswijze blijkt niet wat de verbouwplannen exact inhouden. Daarom is de indiener gevraagd hierover informatie te verstrekken. Uit hetgeen op 22 oktober 2019 via de mail is toegestuurd blijkt, dat het pand aan de achterzijde en zijkant wordt uitgebreid. De uitbreiding is getoetst aan het ontwerp-bestemmingsplan. Om het straat beeld uit de periode van de wederopbouw te behouden is het volgende bepaald:

- a. de afstand ten opzichte van de voorgevel is minimaal 3,4 meter;
- b. de maximale breedte is 3 meter;
- c. de maximale lengte is de totale lengte van de woning;
- d. de hoogte is gelijk aan de bestaande hoogte.

Het plan is strijdig met hetgeen bij artikel 12.2.1 onder a. en d. is bepaald. De woning wordt aan de linkerkant uitgebreid. Daardoor is de kenmerkende doorgeschoten kap/het kenmerkende dakvlak niet meer zichtbaar. Ten opzichte van de voorgevel wordt slechts 1 meter in acht genomen.

Het volgende is relevant.

1. Het nieuwe toetsingskader is op 29 augustus 2019 in werking getreden. De indiener van de zienswijze heeft op 21 februari 2019 informatie ingewonnen. De plannen bleken toen op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) vergunning vrij te zijn. Het achteraf vergunning aanvragen is daarom niet aan de orde.
2. Het is de vraag of door de gerealiseerde/te realiseren uitbreiding de aanduiding 'karakteristiek' op het pand Linthorst Homanstraat 16 nog juist is. Doordat de woning aan de verkeerde zijde is/wordt uitgebreid en slechts op 1 meter van de voorgevel wordt/is gebouwd wordt geconcludeerd, dat er niet meer sprake is van een kenmerkende woning uit de periode van de wederopbouw. Daarom wordt voorgesteld de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand Linthorst Homanstraat 16 te schrappen.

Conclusie.

De oorspronkelijke kenmerken van de woning aan de Homanstraat 16 worden door de bouwplannen zodanig aangetast dat wordt voorgesteld de aanduiding "karakteristiek" te schrappen.

Ad. 3. Bestuur dorpsgemeenschap.

Argument.

Het bestuur is content met:

- het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid die voor de panden Linthorst Homanstraat 7 en 9 in het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen;
- het opnemen van een woonbestemming, voor de bouw van twee 2-onder-1kap-woningen, voor het perceel gelegen ten oosten van het pand Schoolerve 16.

Reactie.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie.

Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

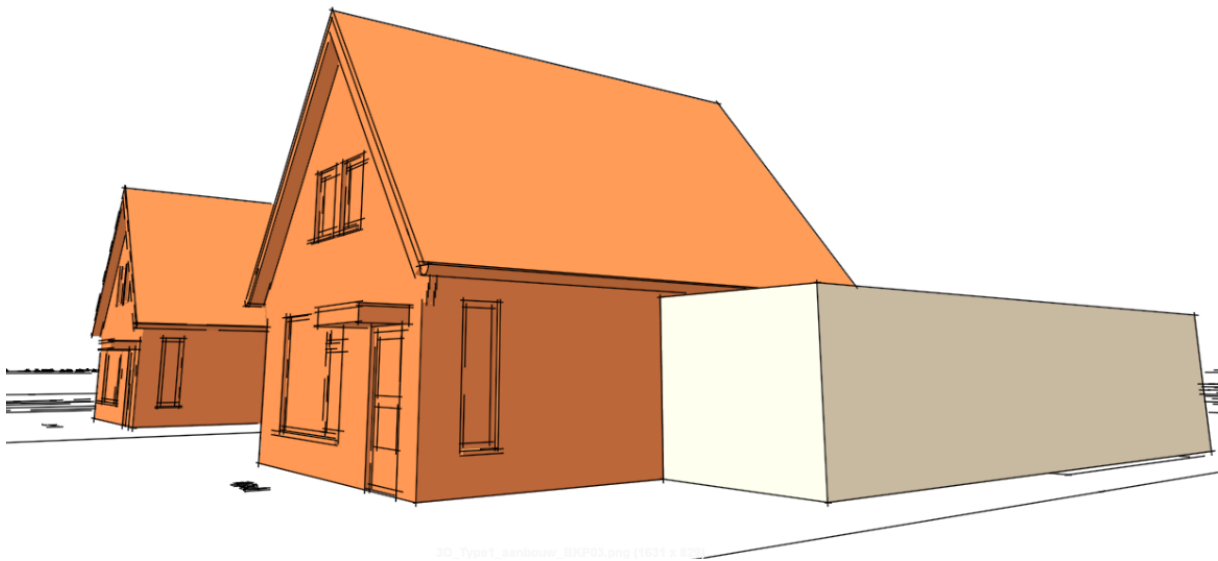
Argument.

De voorschriften voor het behoud van het gevel- en straatbeeld uit de periode van de wederopbouw worden op 1 punt te stringent gevonden. Dit punt heeft betrekking op de bepaling dat de hoogte van de uitbouw gelijk is aan de bestaande plafondhoogte. Gevonden wordt, dat dit de uitbreidingsmogelijkheden te veel beperkt. De esthetische redenen waarnaar in de Inspraaknota wordt verwezen worden in het ontwerp-bestemmingsplan niet beschreven. De bepaling dat een uitbouw aan de zijgevel ten opzichte van de voorgevel een bepaalde afstand in acht moet nemen borgt het straat- en gevelbeeld voldoende.

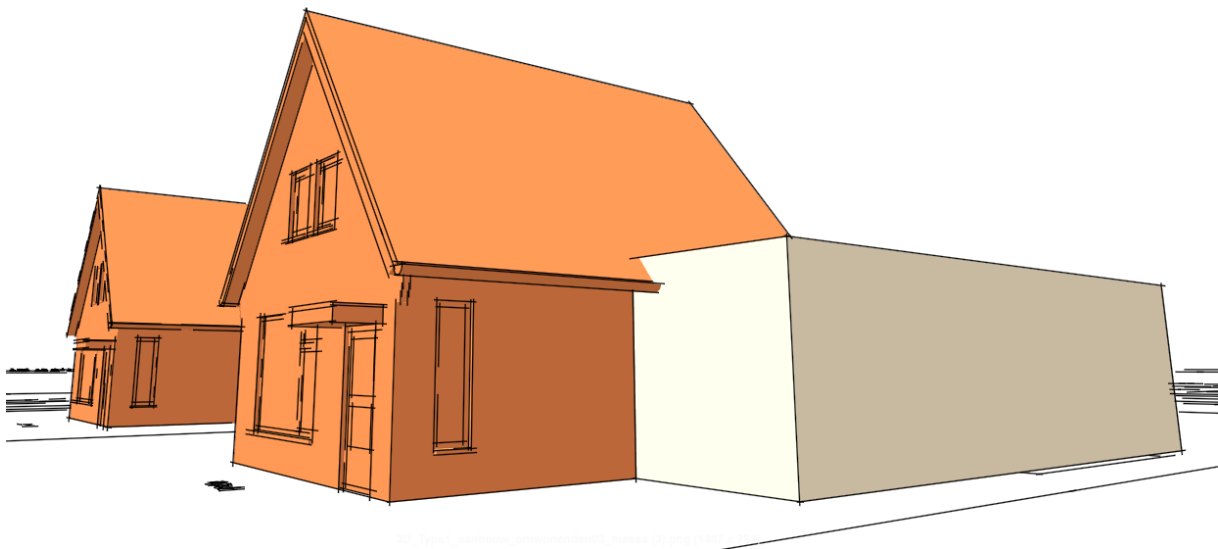
Reactie.

Bij het ontwerpen van het uitbreidingskader van de karakteristiek woningen is het uitgangspunt geweest het respecteren van de bestaande kenmerken van de huidige bebouwing. Door de voorgevels en de helft van de zijgevels onaangetast te laten, wordt ruimtelijke gezien voldaan aan dat uitgangspunt.

Voor wat de bouwhoogte betreft is nu bepaald dat de bestaande plafondhoogte van de woningen het kader is voor de bouwhoogte van de uitbreidingen. De aanleiding is dat een hogere uitbouw door de gootlijn van de bestaande woningen gaat en daarmee door het dakvlak steekt. Het karakter van de oorspronkelijke woning wordt daardoor aangetast. Bovendien is het uit oogpunt van ruimtelijke verhouding gewenst om de uitbouw niet zodanig dominant uit te voeren dat de oorspronkelijke woningen hier aan ondergeschikt zijn. Dit wordt voorkomen door beperkingen aan de hoogte te stellen. Onderstaand wordt dat met beelden verduidelijkt.



Aanbouw conform bepalingen bestemmingsplan



Aanbouw met hogere bouwhoogte

Voor wat de oppervlakte van de uitbreidingsmogelijkheden betreft is gekeken naar de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt en de oppervlakte die vergunningsvrij mag worden gerealiseerd.

Uit de check die op een tweetal panden is gedaan mag worden geconcludeerd dat er qua m2 nagenoeg geen verschil is tussen de woningen met de aanduiding karakteristiek en woningen die geen aanduiding hebben

Conclusie.

Op grond van het uitgangspunt om de architectuur van de karakteristieke woning te handhaven is besloten om de hoogteregeling van de uitbouwen ongewijzigd te laten, waardoor de verhouding tussen het bestaande bebouwing en de uitbreidingen geen geweld wordt aangedaan.

Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve te wijzigen.

Archeologie.

In hoofdstuk 4.8 van de toelichting (archeologie & cultuurhistorie) is vermeld, dat de dubbelbestemming is opgenomen. Abusievelijk is dit niet gebeurd. Daarom moeten zowel de verbeelding als de regels worden aangepast.

Op de verbeelding zal hetgeen op de afbeelding op bladzijde 30 van de toelichting bruin/beige gekleurd is voorzien worden van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Omdat voor het witte deel op de beleidsadvieskaart een lage archeologische verwachting geldt krijgt dit deel niet een dubbelbestemming.

In de regels wordt een voorschrift opgenomen wat luidt als volgt. Artikel 14 Waarde – Waarde Archeologie 3.

Bijlage 5.

Deze bijlage is de presentatie die is gebruikt op de algemene ledenvergadering van de dorpsgemeenschap Darp-Havelterberg-Busselte op 17 april 2019. Abusievelijk is deze niet geactualiseerd/gecorrigeerd na de vaststelling van de Inspraaknota. Dit is alsnog gebeurd.

Maximale hoogte van uitbreiding van woningen bij de aanduiding karakteristiek.

Deze is gekoppeld aan de plafondhoogte van het hoofdgebouw. Op bladzijde 3 van de Inspraaknota is aangegeven, dat die koppeling niet van toepassing is op uitbreidingen die alleen aan de achterkant van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Uiteraard moet een bouwplan voor de achterzijde qua hoogte voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze 2 aspecten zijn juridisch onvoldoende vastgelegd.

Dit zal gebeuren door in artikel 12.2.3. het volgende op te nemen:

h. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de plafondhoogte van het bestaande hoofdgebouw;

met dien verstande dat:

i. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3,20 m als het gehele aangebouwde bijgebouw zich achter het hoofdgebouw bevindt.

Hoofdstuk 4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Verbeelding

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 is aangegeven.

De aanduiding 'karakteristiek' voor het pand Linthorst Homanstraat 16 is verwijderd.

Regels

In artikel 13.5.3. is het woord 'onevenredige' is geschrapt.

In artikel 12.2.3 sub h. en i. is een maximale goothoogte van een aangebouwd bijgebouw opgenomen.

In artikel 14 is de Waarde-Archeologie 3 opgenomen. De andere artikelen zijn vernummerd.

Bijlagen.

De gecorrigeerde versie van bijlage 5 wordt in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

