

Nota zienswijzen Wiemersheerd

Inleiding

Voor het woonzorgcentrum Wiemersheerd en de aansluitende woningen in samenhang met de centrale zorgvoorzieningen is een nieuwbouwopgave voorzien. De inzet is om een woonomgeving te creëren met zorgstudio's, appartementen en grondgebonden woningen. Uitgangspunt van de ontwikkeling is om zoveel mogelijk in te zetten op één verhuisbeweging voor de bewoners. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het Groninger Zorgakkoord. Om deze nieuwbouwopgave ruimtelijk passend te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Conceptontwerp

Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke zijn overlegpartners in de gelegenheid gesteld om een reactie kenbaar te maken op het conceptontwerpbestemmingsplan Wiemersheerd Loppersum. In dit kader hebben partijen de mogelijkheid gekregen om van 10 oktober tot en met 22 november hun reactie te geven. De partijen die gevraagd zijn om een reactie te geven zijn de Veiligheidsregio Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest, de provincie Groningen, de Omgevingsdienst Groningen en adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit Libau. Alle partijen hebben een reactie gegeven. In een antwoordnota heeft het college hun reactie op de ingebrachte reacties op het conceptontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Naar aanleiding van de overlegreacties is het plan op enkele punten aangevuld en/of aangepast.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft geen zienswijze ingediend, maar wel een reactie gegeven dat ze open staan om met de gemeente in gesprek te gaan over het vervolg van het plan. De Provincie Groningen heeft gereageerd geen zienswijze in te dienen op het ontwerpplan. Er zijn daarnaast twee zienswijzen ingediend, door de bewoners van drie adressen, waarbij bij één zienswijze is aangegeven dat dit ook namens bewoners van twee straten nabij het plangebied op het ontwerpbestemmingsplan is. Daarnaast is tijdens de periode van terinzagelegging van het plan nog afstemming geweest met adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit Libau over het beeldkwaliteitsplan, behorend bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen

In de nota zienswijze is de hoofdzaak uit de zienswijzen weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het plan aan te passen.

De zienswijzen zijn met nummers opgesomd hierna en dit is geanonimiseerd. De indiener van de zienswijze ontvangt bericht over de aanduiding van zijn of haar zienswijze. Bij de reactie op de zienswijze is aangegeven welke zienswijze het punt bevat.

Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijzen zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

1. Anoniem
2. Anoniem

Aanduiding	Inhoud reactie	Beantwoording	Aanpassing plan
1.	Wat mag er verwacht worden van de beeldkwaliteit voor met name de afwerking van de installaties? De beeldkwaliteit is duidelijk omschreven voor de onderdelen/gebouwen buiten het beschermd dorpsgezicht. Worden de verschijningsvorm binnen het beschermd dorpsgezicht voorgelegd bij de RCE ter advisering of slechts bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit?	De beeldkwaliteit is in het betreffende beeldkwaliteitsplan zowel voor de gebouwen binnen als buiten het beschermd dorpsgezicht omschreven. Voor het woongebouw en het zorggebouw staat specifiek omschreven dat gepoogd wordt dat de installaties uit het zicht worden gehouden vanaf maaiveldniveau. Installaties bij de grondgebonden woningen kunnen over het algemeen vergunningvrij worden toegevoegd. De RCE heeft betrokkenheid gehad in de uitgangspunten voor herbouw (binnen het beschermd dorpsgezicht). Deze uitgangspunten hebben uitwerking gekregen in het beeldkwaliteitsplan. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zal bij een vergunningaanvraag toetsen aan de kaders zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Hier is geen betrokkenheid van de RCE bij.	
1.	Het hoofdgebouw met 58 zorgstudio's en de 28 grondgebonden woningen is gelegen binnen karakteristiek gebied. Is er toetsing op basis van beeldkwaliteit voor het Wiemersheerd gebied door de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit of wordt dit ambtelijk afgedaan?	Er is zowel toetsing door de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit als ambtelijke toetsing. Voor sloop binnen karakteristiek gebied geldt een vergunningplicht en is vereist dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kenmerkende waarden van het gebied. Er wordt een plan tot herinrichting gevraagd en een planning van sloop en herinrichting op het moment dat er wordt gesloopt. Het plan tot herinrichting betreft het beeldkwaliteitsplan, die in een zorgvuldig proces tot stand is gekomen en er is een planning van sloop en herinrichting.	
1.	Voor het omliggend terrein komt nog een ontwerp. Is hier sprake van toetsing van beeldkwaliteit door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit of wordt dit ambtelijk gedaan?	Voor zover er een vergunningplicht geldt bij de inrichting op basis van een ontwerp, zal hier op worden getoetst door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Indien het vergunningvrije activiteiten betreft, dan zal er geen toets plaatsvinden.	
1.	Omdat het terrein valt onder archeologische waarde-bescherming vraagt de indiener van de zienswijze extra aandacht voor mogelijke archeologische vondsten.	In het bestemmingsplan Loppersum geldt een 'Waarde-Archeologie 2'. Deze archeologische verwachtingswaarde is herzien in het	

		recentere bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed gemeente Loppersum'. Er geldt geen archeologische verwachtingswaarde meer voor het gebied. Met onderzoek is vastgesteld dat er geen archeologische verwachtingswaarde meer is. Mochten er bij de ontwikkeling toch onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan, dan zal hier een protocol voor worden gevolgd.	
1.	Er worden in totaal 83 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het verzoek is om zorgvuldig om te gaan met de verdeling van parkeerplaatsen en transportbewegingen. Uitgangspunt zou het behoud moeten zijn van (monumentale) beplanting en bomen. Betrokkenheid vanuit de Groengroep Loppersum wordt enorm gewaardeerd. Advies om een landschapsarchitect in de arm te nemen.	Bij de uitwerking wordt een landschapsadviseur betrokken. Gekeken wordt hoe de omgeving en ook de Groengroep Loppersum kunnen worden betrokken.	
1.	Over de perceelsafschieding (en verlichting) richting de aangrenzende percelen zijn in eerder overleg met betrokkenen heldere uitgangspunten geformuleerd welke op een breed draagvlak mogen rekenen.	Dit hebben we ter kennisgeving aangenomen. De uitgangspunten zijn bij de gemeente en bij de initiatiefnemer bekend.	
1.	Voor de omwonenden en voor de gestelde waarden wordt meegegeven de installaties en daarmee de verhoogde dakrand zo laag mogelijk te houden. Niet duidelijk is aangegeven vanaf welke lijn de installaties door de dakrand uit het zicht worden gehouden. Voor omwonenden is de lijn vanuit de woning en de tuin relevant.	Beoogd wordt om de installaties van het woongebouw en zorggebouw vanuit alle zijden vanaf het maaiveld aan het zicht te onttrekken. Dit betekent dat dit uit het zicht is vanaf maaiveldniveau voor de direct aangrenzende openbare ruimten van de nieuwbouw. Ook wordt gevraagd om dit te beoordelen vanuit de voorgevels van direct omwonden aan de overzijde Molenweg, de Schepperij, en de achtertuinen van Molenweg 3, 5 en 7. "Installaties uit het zicht" kan daarbij in de verdere uitwerking breed worden geïnterpreteerd. Bijvoorbeeld in de keuze van het installatieconcept, verhoogde dakranden, positie waar het niet te zien of een uitwerking die behoort tot de architectonische uitstraling van het gebouw.	
1.	Volgens ontwerp en beeldkwaliteitsplan worden de grondgebonden woningen uitgevoerd als 1 laags met kap. Hoekwoningen mogen worden afgedekt zonder kap. Er wordt niet gesproken over een maximale dakhelling. De kap in Amsterdamse schoolstijl vanaf de gootlijn kan worden uitgevoerd tot een maximum van 8 meter. Hierop kunnen dan nog installaties worden geplaatst tot een maximum hoogte van 10 meter. Verzoek is om hier meer	Er is naar aanleiding van de zienswijze een maximum bouwhoogte opgenomen van 7,5 meter. Daarnaast is een dakhelling van 45 graden opgenomen. Daarnaast is er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen sprake meer van hoekwoningen zonder kap.	Ja

	rechtszekerheid te bieden door de dakhelling te beperken tot maximaal 45 graden en de nokhoogte te beperken tot maximaal 7 meter.		
1.	Bij ondergeschikte delen en dakkapellen wordt de zichtbaarheid vanaf het maaiveld benoemd. Vanuit waar wordt dit gezien? Wordt er getoetst op basis van de zichtlijn vanaf het hart van de openbare weg? En hoe wordt het zicht en de afwerking ten opzichte van de omliggende bebouwing?	Zoals gezegd wordt beoogd om de installaties van het woongebouw en zorggebouw vanuit alle zijden vanaf het maaiveld aan het zicht te onttrekken. Dit betekent dat dit uit het zicht is vanaf maaiveldniveau voor de direct aangrenzende openbare ruimten van de nieuwbouw. Ook wordt gevraagd om dit te beoordelen vanuit de voorgevels van direct omwonden aan de overzijde Molenweg, de Schepperij, en de achtertuinen van Molenweg 3, 5 en 7. "Installaties uit het zicht" kan daarbij in de verdere uitwerking breed worden geïnterpreteerd. Bijvoorbeeld in de keuze van het installatieconcept, verhoogde dakranden, positie waar het niet te zien of een uitwerking die behoort tot de architectonische uitstraling van het gebouw.	
1.	De goot- en bouwhoogte zijn in artikel 3.2.3 sub b respectievelijk 3,5 en 5,5 meter. Verzoek is om hier voor wat betreft de goothoogte aansluiting te zoeken bij de bouwhoogte geen gebouw zijnde en de goot te beperken tot maximaal 3 meter en het toepassen van een dakhelling van maximaal 45 graden. Hierdoor blijven de bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan de grondgebonden woningen.	Bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde gaat het om bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen of een pergola. In artikel 3.2.3 sub b gaat het om bijbehorende bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een berging. Door hier een dergelijke maatvoering op te nemen (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5,5 meter) wordt al geborgd dat deze planologisch ondergeschikt is aan de hoofdgebouwen.	
1.	Per gebouw mag er 50 m³ aan bebouwing voor nutsvoorzieningen worden opgenomen. Mag deze worden geclusterd waardoor er een nutsgebouw van 300 m³ met een maximum hoogte van 3 meter komt?	Er mag geen clustering plaatsvinden. De regels zijn op basis hiervan aangepast.	Ja
1.	Hoe zal er worden voorzien in de afvalcontainers voor de gebruikers? Ondergrondse containers geniet de voorkeur en waar worden deze geplaatst zodat er geen hinder is voor de omgeving?	Voor dit uitvoeringsaspect geldt dat de inzet is dat er ondergrondse containers komen voor de appartementen en grondgebonden woningen.	
1.	Vallen containers onder bouwwerken, geen gebouw zijnde? Hoe vindt ten aanzien van legen van containers inclusief vervoersbewegingen overleg plaats met de omgeving?	Ondergrondse containers kunnen vergunningvrij worden gerealiseerd. Reguliere afvalcontainers vallen niet onder bouwwerken.	
1.	Het beeldkwaliteitsplan vervangt de in 2020 vastgestelde welstandsnota. Toetst de commissie Ruimtelijke kwaliteit de	De RCE heeft betrokkenheid gehad in de uitgangspunten voor herbouw. Deze	

	plannen integraal en ligt er buiten de brainstormsessie een advies van de RCE?	uitgangspunten hebben uitwerking gekregen in het beeldkwaliteitsplan. De RCE is betrokken bij vaststelling van beschermde gezichten. Met de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de waarden van het gebied en de uitgangspunten voor herontwikkeling. Bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt dit onderdeel worden van het welstandskader. De commissie voor Ruimtelijke kwaliteit (waarin verschillende expertises vertegenwoordigd zijn) adviseert hier integraal op.	
1.	Installaties worden vaak na vergunningverlening verder uitgewerkt. Om discussie achteraf te voorkomen is het verzoek om installaties en beeldkwaliteit te regelen in het bestemmingsplan. Installaties inclusief afwerking (materiaal en kleurstelling) kunnen verder worden uitgewerkt in de vergunningaanvraag.	Regels over ondergeschikte bouwdelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er uitgangspunten geformuleerd over installaties in het beeldkwaliteitsplan. Installaties en beeldkwaliteit is derhalve geregeld in het bestemmingsplan. Met het opnemen van bouwregels in het plan blijft de goede ruimtelijke ordening bovendien gewaarborgd.	
1.	Verzoek om bij installaties en vervoersbeweging rekening te houden met afstand tot de bestaande bebouwing. Installaties waar mogelijk binnen plaatsen. Verkeersbewegingen met name voor vrachtverkeer of laden en lossen alleen op werkdagen tussen 7.00 en 19.00 uur.	Het reguleren van vervoersbewegingen binnen een bepaald tijdvak hoeft niet ruimtelijk worden geborgd in het bestemmingsplan. Wel dient er met planvorming rekening gehouden te worden met het borgen van een goed woon- en leefklimaat met de planmogelijkheden die worden geschapen. Voor het onderdeel verkeer en parkeren wordt met vaststelling van het bestemmingsplan geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat voor de omgeving. Hiervoor geldt onder omstandigheden bovendien een vergunningplicht, waarover hieronder meer. Er is geen substantiële toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, mede gelet op de afname van het aantal eenheden in het plangebied. Met de realisatie van installaties geldt hetzelfde en dient er geen onevenredige afbreuk te worden gedaan aan de omgeving. Er is met de vaststelling van het plan geen	

		sprake van hinder voor de omgeving door vervoer en installaties.	
2.	Indiener van de zienswijze geeft aan hard geraakt te zijn door de nieuwe plannen. De tuin wordt door de indiener aan twee kanten omgeven door Wiemersheerd. Op dit moment is er volledige rust en privacy. In de nieuwe plannen wordt zowel op privacy als op rust volledig ingeleverd. De huidige bebouwing bestaat uit gangen en een galerij een de zijde van de indiener. In de nieuwe plannen komt hier een weg, parkeerplaatsen, huizen met een tuin grenzend aan de tuin van de indiener en een hoog zorggebouw, waarbij recht in de tuin kan worden gekeken.	Qua rust en privacy is er ten opzichte van de huidige planmogelijkheden rekening gehouden met de indiener van de zienswijze. Aan de zuidzijde van de tuin van indiener blijft de grens van het bouwvlak nagenoeg gelijk ten opzichte van het naastgelegen perceel. De maximum bouwhoogte wordt hier verlaagd van 10 naar 8 meter. Aan de westzijde wordt de bouwhoogte weliswaar verhoogd van 10 naar 12 meter, maar ligt het dichtstbijzijnde bouwvlak circa 20 meter verder van de perceelgrens dan in de huidige situatie. Aan de westzijde zijn in het beeldkwaliteitsplan indicatief een (doodlopende) weg en parkeerplaatsen gesitueerd aan de zijde van de tuin van de indiener van de zienswijzen. Bovendien is voor het buiten de wegen en paden aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden een vergunningplicht in de planregels opgenomen. Bij de beoordeling van de aanvraag daarvan wordt beoordeeld of er geen strijd ontstaat met de (goede) fysieke leefomgeving. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat is dan ook geborgd. Evenwel kan in de nadere uitvoering (waaronder bij de terreininrichting) gekeken worden naar maatregelen in de vorm van terreinafscheiding en dergelijke om de voorziene hinder te beperken. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt ook aangesloten bij het toetsingskader van de Raad van State op dit punt (zie hierbij rechtsoverweging 10.2 van ECLI:NL:RVS:2023:935).	
2.	Het te bebouwen oppervlak wordt groter dan 50%. In de plannen is aangegeven dat dit geen probleem is, omdat een deel half verhard zal worden uitgevoerd. Indiener wenst vast te houden aan de 50%,	Voor het aspect water is een watertoets uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarnaast voor het aspect water, ook na reactie van het waterschap, al een en ander	

	gelet op het gebruiken van extra vierkante meters voor parkeerplaatsen en de gevolgen voor de grondwaterstand.	opgenomen. In de uitvoeringsfase vindt ook nog afstemming met het waterschap plaats om te borgen dat er geen hinder wordt ervaren voor het aspect water. Overigens is er geen sprake van een te bebouwen oppervlak groter dan 50% (van het plangebied). Het percentage bebouwing neemt iets af ten opzichte van de huidige situatie en het percentage verharding neemt iets toe in de planvorming ten opzichte van de huidige situatie. Er zal in de uitwerking gekeken worden naar mogelijke maatregelen voor infiltratie.	
2.	In vergelijking met het huidige zorggebouw worden meer parkeerplaatsen ingepland dan volgens indiener nodig is, gelet op de parkeerplaatsen aan de Schepperij en de nog te realiseren parkeerplaatsen aan de Molenweg. Mocht dit niet worden meegenomen, dan wordt voorgesteld de bestaande parkeerplaatsen aan de Schepperij om te zetten in groen.	Uitgangspunt voor de planontwikkeling voor Wiemersheerd is dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Hier is in de planregels over parkeren rekening mee gehouden. Parkeermogelijkheden aan de Schepperij en nog te realiseren parkeerplaatsen aan de Molenweg zijn niet meegenomen in de planvorming. Omdat de parkeermogelijkheden buiten het plangebied geen onderdeel van het betreffende plan zijn, wordt er over een wijziging hiervan in de planvorming ook niets gezegd.	
2.	Op dit moment is er aan de zijde van indiener een lange gang en galerij, wat volledige privacy en rust betekent. In het nieuwe plan komen aan die kant parkeerplaatsen. Dit heeft geluidsoverlast tot gevolg. Er zal gekeken moeten worden naar hoe deze overlast zoveel mogelijk beperkt wordt. Hier staan geen maatregelen voor in het nieuwe plan. Daarnaast is in eerder gesprekken gesproken over de nieuwe weg die er aan deze zijde van het plangebied komt. Dit zou geen doorgaande weg naar de Wirdumerweg moeten worden, om zo het aantal verkeersbewegingen te beperken.	De weg aan deze zijde van het plangebied wordt geen doorgaande weg. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake. In het kader van de uitvoering en, zo nodig, in het kader van een verzoek om handhaving treedt het bevoegd gezag in gesprek met de indiener van de zienswijze om vermeende hinder en overlast zoveel mogelijk te voorkomen en beperken.	
2.	Er wordt hinder ervaren door een te hoge grondwaterstand. Op dit moment wordt water opgevangen door de daken van Wiemersheerd en via daar afgevoerd naar het riool. De nieuwe bebouwing komt verder van de perceelgrens van indiener af en hierdoor infiltreert en meer water op open terrein, grenzend aan het perceel van indiener. Dit zal worden versterkt door de parkeerplaatsen. Het gevolg zal een hogere grondwaterstand en meer wateroverlast zijn. Indiener wil dat hier passende maatregelen voor genomen worden.	Voor het aspect water heeft een watertoets plaatsgevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het aspect water. Indien nodig volgen er maatregelen in de planuitwerking om hinder vanwege wateroverlast te voorkomen en tot een minimum te beperken.	

2.	Het zorggebouw wordt drie verdiepingen hoog, waardoor er door indiener wordt ingeleverd op privacy. Er is toegezegd dat dit wordt opgelost door aanplant van (meerdere) hoge bomen. Dit staat niet in het conceptplan. Verzoek om dit mee te nemen.	De aanplant van groen vormt geen onderdeel van de regels van het bestemmingsplan en van het beeldkwaliteitsplan. Bij de verdere uitwerking wordt nog een plan voor de inrichting van het terrein gemaakt, waarbij rekening gehouden met hetgeen is besproken met de indiener van de zienswijze. De bewoners in de directe omgeving worden betrokken bij de verder uitwerking. De groeninrichting van het perceel is niet iets wat juridisch planologisch wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan.	
2.	Er is toegezegd dat de bestaande beplanting nabij de erfgrans van verzoeker onaangeroerd zo blijven. De nieuwe berging in de plannen is ingetekend in de bestaande beplanting. Verzoek is om de berging verder richting de weg te verplaatsen.	Voor wat betreft dit uitvoeringsaspect zal overleg met de indiener van de zienswijze plaatsvinden over de mogelijkheden voor het behoud van groen aangrenzend aan de tuin van de indiener van de zienswijze. Met de situering van de berging is juist ook rekening gehouden met het borgen van privacy. In de uitvoeringsfase zal nog een plan worden gemaakt voor de terreininrichting.	
2.	In een tekening op ruimtelijkeplannen heeft elke tuin bij de grondgebonden woningen een eigen berging, die wordt onderbroken met een lichte lage erfafscheiding en een pergola. Het verzoek is om af te zien van de lage afscheidingen en te vervangen voor een hoge afscheiding.	De meest actuele uitgangspunten voor de beeldkwaliteit staan opgenomen in het ten opzichte van het ontwerp enigszins gewijzigde beeldkwaliteitsplan. Daarbij geldt dat met het planologisch kader de vergunningvrije mogelijkheden voor het plaatsen van bijvoorbeeld bergingen en erfafscheidingen niet kunnen worden beperkt. Voor zover het ruimtelijk relevant is, is er in de planregels en het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met uitstraling hiervan.	
2.	Er is niets meer terug te vinden in de plannen over warmtepompen op de daken van de grondgebonden woningen. Indien dit doorgaat wordt gevreesd voor geluidshinder. Die wordt nu al ervaren van de apparatuur van Wiemersheerd. Hetzelfde geldt voor de techniek op het dak van het zorggebouw.	Warmtepompen kunnen over het algemeen vergunningvrij worden gerealiseerd. Dit kan in de planvorming ook niet worden beperkt. Indien er na realisatie onevenredige geluidshinder optreedt, kan hier op worden gehandhaafd. Wettelijke normen mogen niet worden overschreven. Dit betekent echter niet dat de mogelijkheid bij de planvorming kan worden ingeperkt. Voor wat betreft de uitstraling is met de plaatsing van installaties in regels voor beeldkwaliteit rekening gehouden.	

2.	De hoofdingang wordt voor de tuin van indiener gesitueerd. Indiener zou graag willen dat mensen niet worden uitgenodigd tot stilstaande bewegingen aan deze zijde, zich uitend in een rookverbod en het niet plaatsen van bankjes.	Dit aspect is geen onderdeel van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is ter kennisgeving aangenomen en wordt meegenomen bij de verder uitvoering van het project.	
----	--	---	--