

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Woonwijken Kampen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 april tot en met 17 mei 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Bewoners Sterrekroos 28 en 30

Tijdig ontvangen zienswijze van 20 april 2011, ingekomen 21 april:

In het koopcontract van de bewoners van het perceel Sterrekroos 129 is opgenomen dat gedeeltes van het perceel naast de openbare weg, ingericht moeten worden als siertuin. In het bestemmingsplan zijn nu bouwmogelijkheden (erfbebouwing) gegeven. Dit is ongewenst.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een bepaling uit een oorspronkelijk koopcontract van 1984, waarbij is bepaald dat de grond gelegen aan openbare wegen enkel als siertuin mag worden ingericht.

Allereerst moet worden opgemerkt dat het hier een bepaling betreft in een contract, waarin alleen de eigenaar van het perceel Sterrekroos 129 en de gemeente Kampen partij zijn. Derden kunnen hieraan geen rechten ontleen en er gaat geen publiekrechtelijke werking vanuit. In het contract is ook bepaald (onder punt 10.1) dat met toestemming van Burgemeester en wethouders afwijken van de bepaling is toegestaan.

Hieraan kan nog het volgende worden toegevoegd. Inmiddels zijn de bepalingen uit dit contract 27 jaar oud. Tijdens deze 27 jaar zijn de stedenbouwkundige inzichten veranderd, o.a. doordat in dit bestemmingsplan de stedenbouwkundige principes van de verschillende woonwijken in verband met rechtsgelijkheid op elkaar worden afgestemd. Ook recente wetgeving en een terugtrekkende overheid in het algemeen, maakt dat tegenwoordig selectiever met de bestemming Tuin wordt omgesprongen.

Bij hoeksituaties wordt de bestemming Tuin opgenomen als er sprake is van een hoeksituatie met enig stedenbouwkundig belang. Denk hierbij bijvoorbeeld aan situaties bij de entree van een woonwijk of -buurt. Ook een naastgelegen (hoofd)groenstructuur of belangrijke waterpartij kan een reden zijn om tot de bestemming Tuin over te gaan. In de overige gevallen wordt geen bestemming Tuin toegekend. Dit heeft er toe geleid dat de tuinbestemming bij het perceel Sterrekroos 129 is vervallen en bebouwing op de zijtuin is toegestaan, mits aan de bouwregels wordt voldaan (o.a. maximaal 50% bebouwing aan bijbehorende bouwwerken). Concreet betekent dit dat wanneer hier sprake is van een bouwvoornemen dat voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, Burgemeester en wethouders geen bezwaar hebben tegen het afwijken van de bepaling uit het koopcontract.

Overigens zal naar aanleiding van deze zienswijze de tuinbestemming bij de percelen Sterrekroos 103 en 111 ook veranderd worden, omdat het hier geen sprake is van een hoeksituatie met een stedenbouwkundig belang. Het perceel van Sterrekroos 28 houdt aan de zijkant wel een tuinbestemming, omdat de zijtuin direct aan de rijbaan is gelegen, zonder een tussenliggend trottoir.

De zienswijze is ongegrond.

2. Diverse bewoners, Omloop 4 tot en met 20 en 24 tot en met 30

Tijdig ingediende zienswijzen van 21 april 2011, ingekomen 27 april:

De bewoners aan de omloop willen graag een balkon realiseren van 2,35 meter diep. Het bestemmingsplan Woonwijken Kampen maakt dit niet mogelijk.

Reactie gemeente:

In de wijze van meten van het bestemmingsplan Woonwijken Kampen is het mogelijk gemaakt om bouwvlak- of bestemmingsgrenzen met een meter te overschrijden voor de bouw van o.a. balkons. In geen van de bestemmingsplannen in de gemeente Kampen zijn grotere balkons toegestaan. Vanuit

constructief oogpunt is het erg moeilijk om diepere balkons dan 1 meter te maken zonder kolommen te gebruiken die het balkon ondersteunen. Dit blijkt ook uit een aangeleverd schetsontwerp dat eerder in opdracht van een bewoner van De Omloop door een architectenbureau is opgesteld.

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan Molenzicht is er specifiek voor gekozen om de achtertuinten van de percelen aan De Omloop tot Tuin te bestemmen, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is dat hier gebouwd wordt. Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Molenzicht: 'De woningen aan de dijk hebben als het ware twee gezichten, één naar de IJssel en één naar het binnengebied. Om te voorkomen dat deze woningen ontsierende aan-, uit- en/of bijgebouwen gaan realiseren die het beeld verstoren, hebben deze woningen aan twee zijden de bestemming tuin gekregen.'

Het toestaan van diepere balkons, zeer waarschijnlijk ondersteund met kolommen, heeft tot gevolg dat dit stedenbouwkundig uitgangspunt onderuit wordt gehaald. Dit is ter toetsing ook aan de welstandsarchitect voorgelegd, die dit oordeel deelt. Balkons tot een diepte van een meter zijn wel aanvaardbaar. Hiernaast is het vanuit het oogpunt van privacy ongewenst om dergelijke diepe balkons bij recht mogelijk te maken.

Dit alles leidt tot de conclusie dat het ongewenst is om diepere balkons bij recht in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Wellicht dat er mogelijkheden zijn voor het maken van diepere balkons, maar dan heeft het de voorkeur dit via de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4 bijlage 2 Bor te regelen, waarbij zaken als een eenduidig ontwerp voor alle woningen, privacy en uitstraling (wel of geen kolommen) door de gemeente goed afgewogen kunnen worden. De zienswijzen worden niet overgenomen.

De zienswijze is ongegrond.

3. Bewoner De Omloop 26

Tijdige ingediende zienswijze van 6 mei 2011, ingekomen 9 mei:

Reclamant wil graag een valbescherming op zijn bijgebouw realiseren, omdat in de huidige situatie valgevaar bestaat, bijvoorbeeld bij het ramen wassen. De realisatie van een valbescherming/balustrade is in het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk.

Reactie gemeente:

Binnen het ontwerp en binnen het bestaande bestemmingsplan Molenzicht is het mogelijk om aangebouwde bijgebouwen te realiseren met een bouw- en goothoogte van 3 meter. Door het aanbrengen van een balustrade wordt de bouwhoogte vergroot, zodat dit niet bij recht in het bestemmingsplan mogelijk is. Reden hiervoor is dat op deze wijze wordt tegengegaan dat daken van aanbouwen als dakterrassen in gebruik worden genomen omdat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit privacyoverwegingen niet altijd gewenst is. Dit is overigens gebruikelijk in bestemmingsplannen.

Wanneer een dakterras gewenst is, wordt dit via een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 4, bijlage 2 Bor) geregeld, zodat in deze procedure afwegingen met betrekking tot de uitstraling en privacy gemaakt kunnen worden.

De zienswijze is ongegrond.

4. Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio heeft met een brief van 16 mei 2011, ingekomen 18 mei 2011 een zienswijze ingediend. Uit de poststempel van de enveloppe is op te maken dat de brief 17 mei is verzonden, zodat op basis van de verzend- en ontvangstheorie sprake is van een tijdig ingediende zienswijze:

De Veiligheidsregio adviseert:

1. een toename van het groepsrisico, door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied, toe te staan wanneer aanvullende bron- en effectmaatregelen genomen worden.

*Reactie gemeente:
Dit wordt in de toelichting aangepast.*

2. de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen op te nemen als te volgen beleid voor externe veiligheid.

*Reactie gemeente:
Dit wordt in de toelichting aangepast.*

3. Het vervoer van gevaarlijke stoffen per rail nader te onderzoeken en toe te lichten in het bestemmingsplan;

*Reactie gemeente:
Inderdaad is sprake van een verwijzing naar een verkeerd onderzoek. Er zijn onderzoeksgegevens voor het railverkeer beschikbaar. Dit onderzoek wordt toegevoegd. De toelichting wordt voor dit aspect nader aangevuld.*

4. Op bladzijde 46 van de toelichting wordt onder het kopje inrichtingen in de tweede alinea aangegeven dat er geen wijzigingen plaatsvinden die voor externe veiligheid van belang zijn. Nieuwe bevi-inrichtingen worden niet toegestaan. Volgens het bestemmingsplan betekent dit dat er geen verschil bestaat tussen het groepsrisico in de huidige en in toekomstige personendichtheid en tussen de activiteiten met een veiligheidsrisico in de oude en nieuwe situatie. De hoogte van het groepsrisico wordt echter niet alleen bepaald door de bevi-inrichtingen maar mede door de aanwezige personen binnen het invloedsgebied. Geadviseerd wordt dit aan te passen in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:
Dit wordt in de toelichting aangepast.*

Bewoner Kloosterplein 13:

Tijdige ingediende zienswijze van 16 mei 2011, ingekomen 17 mei:

Reclamant heeft bij zijn woning een dakterras, waarvan is gebleken dat deze zonder vergunning is gebouwd. Gelet hierop heeft reclamant een aanvraag bouwvergunning ingediend voor de vervanging en legalisatie van het hekwerk en het dakterras. Uit toetsing aan het bestemmingsplan blijkt dat een dakterras in strijd is met het huidige bestemmingsplan Brunnepe-Oranjewijk. Reclamant wil graag dat het dakterras gelegaliseerd wordt.

*Reactie gemeente:
Inmiddels is een positief stedenbouwkundig advies afgegeven op de aanvraag om bouwvergunning, zodat de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan ontheffing van het bestemmingsplan.*