

Reactienota zienswijze

Bestemmingsplan 'Sonnenbergkwartier, deelplan manegeterrein'

Gemeente Kampen

Oktober 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Leeswijzer.....	3
2.	Zienswijzen.....	4
2.1	Inhoud zienswijze 1.....	4
2.1.1	Conclusie zienswijze 1.....	17
2.2	Inhoud zienswijze 2.....	18
2.2.1	Conclusie zienswijze 2.....	20
2.3	Inhoud zienswijze reclamant 3	21
2.3.1	Conclusie zienswijze 3.....	22
2.4	Inhoud zienswijze 4.....	23
2.4.1	Conclusie zienswijze 4.....	24
3.	Wijzigingen uitwerkingsplan	25
3.1	Ambtshalve wijzigingen	25
3.1.1	Verbeelding.....	25
3.1.2	Regels.....	25
4.	Vervolg.....	26

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 juni 2022 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Sonnenbergkwartier, deelplan manegeterrein' ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 27 koopappartementen, 16 sociale huurappartementen, 4 grondgebonden woningen, een kerkgebouw en de herinrichting van de bestaande parkeerplaats bij het Kulturhus te IJsselmuiden.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 22 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerp zijn een viertal zienswijzen ingediend. Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze reactienota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'Sonnenbergkwartier, deelplan manegeterrein'.

1.1 Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Sonnenbergkwartier, deelplan manegeterrein'. De inhoud van de zienswijze wordt puntsgewijs weergegeven met daarbij in *cursief* weergegeven de beantwoording. De conclusie of de zienswijze gegrond of ongegrond is wordt aan het eind bij elke zienswijze in vetgedrukte tekst weergegeven. In hoofdstuk 3 van deze nota worden de ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt het vervolgproces beschreven.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn een viertal zienswijzen ingediend.

- Zienswijze reclamanten 1, ontvangen 22 juli 2022, geregistreerd onder zaaknummer: 76863-2022;
- Zienswijze reclamant 2, ontvangen 2 augustus 2022, geregistreerd onder zaaknummer: 78249-2022;
- Zienswijze reclamant 3, ontvangen 3 augustus 2022, geregistreerd onder zaaknummer: 78283-2022;
- Zienswijze reclamant 4, ontvangen 9 augustus 2022, geregistreerd onder zaaknummer: 79845-2022.

De zienswijzen zijn voorzien van alle benodigde gegevens en binnen de gestelde termijn ingediend.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dienen reclamanten als belanghebbende te worden aangemerkt. De genoemde zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

Deze inhoud van de zienswijzen wordt onderstaand samengevat weergegeven. In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen per punt van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.1 Inhoud zienswijze 1

- a) Het plan en de historie /totstandkoming ervan, "participatie- en sociale woningbouw.

Op de betreffende gronden in dit plangebied was woningbouw voorzien, getuige alle beschikbare en door de raad van Kampen vastgestelde stedenbouwkundige visies en -plannen. Er is aangegeven dat er geparticipeerd is met omwonenden over de beoogde bebouwing van de voormalige manege. In werkelijkheid is er alleen maar geïnformeerd aan omwonenden over de plannen die werden uitgewerkt met de Hersteld Hervormde Gemeente, de beoogde ontwikkelaar en in een later stadium de woningbouwcoöperatie Beter Wonen en werden vastgesteld/besproken in het college van B&W van Kampen in de periode 2018 – 2022.

In alle plannen en visies van de gemeente is er altijd sprake geweest van 1 appartementengebouw, recht tegenover het Kulturhus, een omvangrijk Kerkgebouw en ca. 14 grondgebonden woningen in het smalle plangedeelte waar eerst de managehal stond. Die grondgebonden woningen staan in alle plannen benoemd, ingetekend en gepositioneerd met de achtertuinen tegen de achtertuinen aan van de bestaande woningen aan het Kerkpad en de Burgemeester van Engelenweg. De voorzijde (en bij grondgebonden woningen daarmee de rustige kant) was gepositioneerd richting de privé percelen van reclamanten 1. In hoofdstuk 2.3.3. van de Toelichting staat dat het beeldkwaliteitsplan vastgesteld is in de gemeenteraad van april 2020. Het mag dan ook te verwachten zijn dat dat beeldkwaliteitsplan dat voorziet in grondgebonden woningen (deels geschakeld) gevolgd wordt bij de uitwerking. Er zijn digitaal in de ter visie leggingsperiode geen stukken terug te vinden die spreken van een aangepast of nieuw beeldkwaliteitsplan 'Sonnenbergkwartier' waarover in de officiële publicaties wordt gesproken. Deze zijn ons ook niet overhandigd op de door ons bezochte informatieavond op 6 juli j.l. Als direct omwonenden mag je de overheid er op vertrouwen dat men voldoet aan haar eigen gepubliceerde visies die concreet spreken over een dorps karakter met een mee ontworpen groene erfafscheiding. Geen fors appartementencomplex dus in het Zuidelijk plandeel.

Als een donderslag bij heldere hemel is er een afwijkend raadsbesluit genomen over de bouw van de sociale woningen in dat smalle gedeelte, direct achter de bestaande woningen zoals eerder vermeld en met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) uitkijkend over de achtertuinen van de reclamanten 1. Dat geeft directe inkijk op de percelen en zorgt voor een heel andere beleving van de privacy omdat er ook nog eens voor gekozen is om de balkons van deze appartementen te positioneren aan de kant van de privé percelen. Daarbij kan redelijkerwijs verwacht worden dat naast inkijk ook geluidsoverlast op de achterzijde van de percelen zal plaatsvinden.

Het betreft hier dus na ca. 10 jaar informeren en informatieavonden bezoeken een onverklaarbaar eenzijdig besluit van de gemeenteraad dat enkel publiek rechtelijk terug te vinden is in de commissie Ruimtelijke Ordening 21 juni 2021. Er heeft dus geen enkele participatie plaatsgevonden over de bouw van sociale appartementen met de omwonenden, laat staan met onze families. Tot overmaat van ramp is te lezen dat de wethouder, namens het college van B&W aangeeft aan uw raad dat er wel geparticipeerd is met de ontwikkelaar, de Kerk en Beter Wonen, maar niet met de omgeving. Juist om te voorkomen dat een overheid eenzijdige besluiten neemt is het toch de bedoeling dat er goed geparticipeerd wordt en dat u uw inwoners niet probeert om de tuin te leiden? Dat getuige ook uw eigen participatiebeleid en uitingen over betrekken van uw inwoners bij planvormingsprocessen. Het is voor ons niet navolgbaar welke argumenten ten grondslag hebben gelegen aan het besluit van uw raad en het college om de sociale woningen weg te drukken in de achtertuinen van bestaande privé percelen in plaats van de Visie uit te voeren (dus bouwen van grondgebonden woningen achter de privé percelen) en de sociale woningbouw elders in het plangebied te positioneren.

Tot overmaat van ramp is het perceel Oosterholtseweg 14, van reclamant 1, op 10 juni 2021 gepasseerd bij de notaris met de gedachte dat er grondgebonden twee onderen kappers geplaatst zouden worden conform de gepubliceerde visies van de gemeente Kampen, dan wel geschakelde woningen conform de visies in de publiek rechtelijk terug te vinden gemeentelijke informatie bronnen. Nu worden onze families geconfronteerd met een langgerekt 10 meter hoog appartementen complex waar conform het plan 16 sociale woningen gebouwd mogen worden. Deze niet geparticipeerde besluitvorming in het College en uw Raad voelt dan ook erg onprettig aan.

Het verzoek is om de impact op de woon- en leefomgeving van een dergelijk groot appartementengebouw in de bestaande achtertuinen nader te onderzoeken ten aanzien van impact op privacy, geluidsoverlast (ook vanwege de weerkaatsing van de grote blinde gevel van de Kerk in de achtertuinen van beide percelen) en welke consequenties het heeft voor perceel Oosterholtseweg 12 vanwege de bestemming Agrarisch en het houden van 4 paarden op dat gedeelte van het perceel met bijbehoren geur, insecten, mestopslag en verstoring van de rust van de paarden die zij daar altijd hebben gehad. Een dergelijk onderzoek dient de principes van een goede ruimtelijke ordening op basis waarvan u doorgaans uw besluiten behoort te nemen.

Ook verzoeken wij uw raad om middels een gedegen participatieproces met omwonenden te bekijken waar elders in het plangebied de sociale woningen gebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld in de hoek van de Oosterlandenweg direct achter de bestaande kerk waar nu een parkeerplaats is voorzien.

Reactie gemeente:

Besluitvorming

Op 16 december 2021 is over het stedenbouwkundig ontwerp Sonnenbergkwartier een raadsbesluit (Vergadering Raadsvergadering 16-12-2021 Gemeente Kampen (raadsinformatie.nl)) genomen met daarin een sociaal huurappartementencomplex. Voorafgaand aan het genomen raadsbesluit heeft de gemeenteraad in haar commissievergadering van 6 december 2021 het betreffende raadsvoorstel gebiedsontwikkeling Sonnenbergkwartier, stedenbouwkundig ontwerp en programma geagendeerd als besprekstuk en ook uitvoerig besproken. In het voorstel is ingegaan op de resultaten van de gesprekken met aanwonenden, waaronder ook de inhoud van de gesprekken met de indieners van de zienswijze. Tevens zet het raadsvoorstel uiteen welke voortschrijdende inzichten en welke overwegingen het college heeft gemaakt, om de raad voor te stellen te kiezen voor een huurappartementencomplex in plaats van grondgebonden huurwoningen. Alle fracties, met een uitzondering van de fractie VVD, hebben besloten voor het besluit te stemmen, waarin stond vermeld “een sociaal huurappartementencomplex gesitueerd in het zuidelijk gedeelte van de gebiedsontwikkeling”.

Van grondgebonden woningen naar appartementen

Reclamant 1 stelt dat er een afwijkend raadsbesluit (bedoeld: raadsbesluit 16 december 2021) genomen is over de bouw van de sociale woningen. Dit is echter onjuist. Bij de vaststelling van de visie in april 2020 heeft de gemeenteraad het college meegegeven dat de visie ‘Dorpsvernieuwing IJsselmuiden - stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden’ het vertrekpunt vormt -voor drie deelgebieden, waaronder het Sonnenbergkwartier- voor de volgende fase van planontwikkeling richting een definitief stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Het gaat hierbij om een visie, en niet om een beeldkwaliteitsplan zoals reclamant aangeeft. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de argumenten beschreven om in plaats van grondgebonden woningen voor gestapelde woningen te kiezen. De gemeenteraad heeft op 21 juni 2021 in een opiniërende vergadering (Vergadering Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling 21-06-2021 Gemeente Kampen (raadsinformatie.nl)) gesproken over deze nader uitgewerkte planontwikkeling, vertaald in een tweetal ontwerpvarianten. In beide ontwerpen is een sociale huurappartementencomplex van drie woonlagen opgenomen. In de opinienota is tevens benoemd dat het ontwerp op dit punt afweek van de visie, vanwege grote behoefte aan appartementen. Ook is in die nota benoemd dat het appartementencomplex 3 lagen hoog zal zijn. De raad heeft vervolgens haar voorkeur uitgesproken voor een van de varianten, namelijk variant 25 mei.

Participatie

Reclamant 1 maakt een onderscheid in informatie en participatie. De communicatie-activiteiten die zijn ondernomen zijn breder te definiëren dan louter het verschaffen van informatie en vallen naar mening van de gemeente wel onder participatie. Met participeren bedoelt de gemeente dat inwoners actief meedoen. Definities over participeren spreken over ‘actieve deelname’. In het projectplan gebiedsontwikkeling Sonnenbergkwartier (2 juni 2020) dat ter informatie naar de raad is gestuurd, zijn omwonenden benoemd als beïnvloeders, niet zijnde beslissers.

Inderdaad heeft de gemeente met de verwachte toekomstige gebruikers c.q. eigenaren, te weten een projectontwikkelaar, een afvaardiging van de kerk en de woningbouwcorporatie Beter Wonen samengewerkt. Ook in dat proces zijn keuzes gemaakt, die net als bij aanwonenden niet 100% overeen komen met de ingebrachte wensen van de samenwerkingspartners.

In het gehele proces geldt dat de gemeente uiteindelijk de verantwoordelijke partij is die een bestemmingsplan opstelt, die vervolgens in procedure brengt en vaststelt.

In de periode rondom de behandeling van de opinienota en de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp zijn een drietal overleggen gehouden met reclamanten van de zienswijzen. Let wel deze activiteiten vallen in een periode waarin de maatregelen rondom de coronapandemie nog invloed uitoefenden op de mogelijkheden van ontmoeting. Met reclamant 1 is in de periode drie keer gesproken, waarvan twee keer in een 1-op-1 setting.

Reclamant 1 heeft in het gesprek van juni 2021 zijn verbazing uitgesproken over de omslag van rijwoningen naar appartementen en zijn zorgen geuit omtrent de hoogte van het gebouw. In het 1-op-1 gesprek op 14 december 2021 heeft de gemeente laten weten dat er grondig is gekeken naar de mogelijkheid van het bouwen van grondgebonden woningen op de locatie van de beoogde huurappartementen. Tevens is uitgelegd dat het niet haalbaar is gebleken om voldoende aantal grondgebonden woningen met voldoende ruime beukmaat voor seniorenwoningen op die zuidelijke plek te bouwen. Dat mede daarom het college de gemeenteraad heeft voorgesteld te blijven vasthouden aan de bouw van sociale huurappartementen. Overigens zijn andere punten, zoals overgangen van grenzen van het terrein wel opgelost, door bijvoorbeeld de aanleg van een wadi. De keuzes van aan te planten bomen wordt in overleg met reclamant 1 genomen.

Varianten grondgebonden huurwoningen op locatie sociale huurappartementen

Reclamant 1 merkt op het besluit van de raad om sociale woningen op die plek te positioneren niet navolgbaar te vinden. In de onderstaande schetsen is te zien dat diverse varianten voor de realisatie van grondgebonden huurwoningen zijn onderzocht naar aanleiding van gemaakte opmerkingen van omwonenden (juni 2021). Maar het perceel biedt te weinig ruimte voor voldoende grondgebonden woningen met voldoende beukmaat. Op 23 september 2021 heeft de woningbouwcorporatie in een bestuurlijk overleg met de gemeente duidelijk gemaakt voorkeur te hebben voor appartementen te realiseren in plaats van eengezinswoningen. Vanwege een grote woningbehoefte, specifiek naar appartementen en de centrale ligging van de locatie nabij voorzieningen heeft het college besloten de raad in december 2021 een ontwerp tot vaststelling voor te leggen gelijk aan de ontwerpvariant van juni 2021 met daarin de realisatie van 16 huurappartementen op het zuidelijke gedeelte.



Reclamant 1 verwijst in de reactie naar het door de gemeenteraad vastgestelde stuk: 'Dorpsvernieuwing IJsselmuiden - stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden'. Dit stuk is geen beeldkwaliteitsplan, maar een visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van een aantal locaties in IJsselmuiden, waaronder het Sonnenbergkwartier. De daarin opgenomen verkavelingen zijn voorbeelduitwerkingen, en niet bedoeld als vastgestelde stedenbouwkundige plannen. Zoals aangegeven is vervolgens met omwonenden, marktpartijen en gemeentebestuur over de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen gesproken. Uiteindelijk worden de bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, waarbij uw zienswijze meegewogen wordt.

Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook op de informatieavond was er de mogelijkheid om over het beeldkwaliteitsplan geïnformeerd te worden, er was onder ander beeldmateriaal aanwezig op de informatieavond. In de publicatie van 21 juni 2022 (<https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/qmb-2022-279891.html>) is het beeldkwaliteitsplan als externe bijlage toegevoegd zodat ook deze digitaal raadpleegbaar was. Daarnaast lag het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ook fysiek ter inzage op het gemeentehuis.

Het appartementengebouw wijkt inderdaad af van de in de voorbeelduitwerking in de stedenbouwkundige visie uit 2020. Zoals eerder aangegeven in de beantwoording komt dit met name voort uit de wens om juist in het Sonnenbergkwartier sociale woningbouw te realiseren voor kleinere huishoudens, zoals ouderen. In de nabijheid van het dorpscentrum zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt, in het Sonnenbergkwartier willen we de kansen daarvoor optimaal benutten. Uiteraard wel met oog voor de omgeving en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Het appartementengebouw heeft een schaal en omvang die een overgang vormt tussen de schaal van grotere gebouwen zoals het Kulturhus en de kleinere schaal en omvang van de bebouwing langs de Burgemeester van Engelenweg en Oosterholtseweg. Door de ruime afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing is er impact op privacy en uitzicht, dit is echter naar overtuiging van de gemeente in beperkte mate het geval en aanvaardbaar. Ook in de omgeving komen vergelijkbare situaties voor, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat, passend bij een compacte dorps woonomgeving.

Geluid

Uit de zienswijze blijkt niet om welke vorm van verwachte geluidhinder het gaat alleen mogelijke hinder vanwege de appartementen (sociale woningen). De afstand van de achtergevel van de Oosterholtseweg 12 tot de appartementen is ongeveer 85 meter en tot de kerk (vanwege vermeende reflectie) is ca. 134 meter. De sociale woningen hebben een ontsluiting naar het noorden toe waardoor geluidhinder ten gevolge van komende en vertrekkende auto's niet is te verwachten. Indicatief is berekend dat de invallende geluidbelasting van al het verkeer ruim lager is dan de voorkeursgrenswaarde (ongeveer 38 dBLden). Voor de woning Oosterholtseweg 14 is de indicatief berekende waarde 35 dBLden.

Indien het gaat om stemgeluid is indicatief berekend wat het invallende geluidniveau zou kunnen zijn bij het voeren van een normaal gesprek (op het balkon bij de sociale woningen). Uitgaande dat er gelijktijdig op 6 balkons een gesprek plaatsvindt (met een bronvermogen van 65 dB) dan is de invallende geluidniveau in alle perioden heel laag (ruim onder de 36 dB) en wel waarneembaar maar niet als hinder te bestempelen. Een normaal achtergrondniveau in een rustige woonwijk is 45 dB(A).

Stel dat op de bovenste balkons 6 mensen gelijktijdig maximaal gaan schreeuwen (met 110 dB), dan is de verwachting dat het geluidniveau bij nummer 12 en 14 ongeveer 62 a 63 dB zou kunnen zijn. Het is echter niet in de verwachting dat er regelmatig zo hard word geschreeuwd en ook nog richting de woning nr. 12 of 14. De gehanteerde bronvermogens komen uit "Journaal Geluid, december 2009 nr. 10" en zijn binnen Nederland gangbare niveaus bij berekeningen (ook bij toetsing door de Raad van State).

Houden van hobbymatig vee

Reclamant geeft aan dat op de naastliggende gronden 4 paarden worden gehouden. Het perceel, liggende in de bebouwde kom, heeft inderdaad een agrarische bestemming hetgeen in een bebouwd dorpse centrumomgeving niet echt wenselijk is.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden van het perceel Oosterholtseweg 12 zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daarbij behorende bouwwerken, recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden.

Onder recreatief medegebruik wordt verstaan 'extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatieve vorm geen specifiek beslag legt op de ruimte'.

Het gebruik voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf kan gelet op de huidige situatie enkel bestaan uit het laten grazen van vee. Mestopslag is op deze gronden niet toegestaan, waardoor hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Voor deze onbebouwde agrarische gronden is het aspect privacy niet aan de orde. Het gebruik van deze gronden zal door de beoogde ontwikkeling niet onevenredig worden beperkt. Bovendien wordt op het perceel al sinds jaar en dag geen agrarisch bedrijf uitgeoefend en worden er volgens reclamant hobbymatig paarden gehouden.

De Algemene plaatselijke verordening (APV) stelt in artikel 2.40.2 dat het verboden is vee in de zin van de Wet milieubeheer te hebben of te houden binnen de bebouwde kom. Dit geldt dus ook voor het hobbymatig houden van 4 paarden. Burgemeester en wethouders kunnen de rechthebbende op een onroerende zaak, gelegen binnen de bebouwde kom, ontheffing verlenen van dit verbod. Dat de benodigde ontheffing, zoals hiervoor genoemd, is verkregen door reclamant is niet aangetoond. Ook hebben wij deze ontheffing niet terug kunnen vinden in ons archief. Door het ontbreken van deze ontheffing betekent dat reclamant het aantal genoemde (hobbymatige) paarden niet mag houden op dit perceel. Immers, het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom. Open mestopslag is sowieso niet toegestaan, ook niet op grond van de enkelbestemming 'Agrarisch'. De consequenties voor het houden van paarden in relatie tot de komst van de beoogde ontwikkeling is daarom niet noodzakelijk geacht. Wanneer reclamant alsnog een ontheffing o.g.v. artikel 2.40.2, lid 4 aanvraagt, dan zal in het algemeen belang, het voorkomen van overlast voor de nieuwe omgeving door het hobbymatig houden van dieren, op dat moment worden beoordeeld. Door het stellen van nadere voorschriften kan eventueel onevenredige overlast voor omwonenden worden voorkomen. Het staat reclamant vrij om deze ontheffing aan te vragen.

b) Waterhuishouding.

In meerdere informatie bijeenkomsten met betrokken ambtenaren is aangegeven dat het plangebied en de daaraan grenzende omgeving qua vorm één groot soepbord is. De randen van dat soepbord zijn de genoemde wegen die het gehele gebied van oudsher omzomen. Dat zijn de hoger gelegen gedeelte die in de historische ontwikkeling van dit gebied als eerste bebouwd zijn. De tuinen lopen diep weg centraal naar het punt waar in het ontwerp bestemmingsplan de Kerk is voorzien. Er wordt door betrokken ambtenaren echter simpelweg verwezen naar de Uitgangspuntennotitie Sonnenbergkwartier die antwoord zou geven wat er gebeurd met (hoos)buien die er nu al voor zorgen dat het gebied blank komt te staan van het water dat niet afgevoerd kan worden naar de sloot langs de Oosterlandenweg.

Dat vanwege technische gebreken aan het afwateringssysteem waar de gemeente Kampen al jaren geen onderhoud aan pleegt, waarschijnlijk vanwege de beoogde bouwactiviteiten op termijn.

De watertoets gaat helaas alleen in op het Plangebied zelf en niet op de bestaande bebouwde omgeving en de achtertuinen die grenzen aan het Plangebied.

Het plangebied wordt opgehoogd tijdens het bouwrijp maken van dit gebied. Daardoor ontstaan ten aanzien van de percelen van de Oosterholtseweg 12 en 14 een ca. 80 cm groot hoogteverschil in de achtertuin waarbij het water bij buien niet via het Plangebied kan worden afgevoerd, immers, op de Plankaart zijn geen watergangen (WA) aangeduid achter de percelen en tussen de beoogde bouwlocatie van de Kerk en ook niet aan de zijkant van nr. 12 waar de woningen gebouwd gaan worden. Dat betekent dat al het water niet weg kan en de privé percelen van nr. 12 en 14 onder water komen te staan. Daardoor is het benutten van de bestemming Agrarisch achter nr. 12 ook niet meer mogelijk. De 4 paarden kunnen immers niet langdurig in het water staan.

De Watertoets lijkt daarmee niet in te gaan op de daadwerkelijke problematiek maar slechts binnen de plangrenzen van het ontwerp bestemmingsplan te kijken. Dat staat haaks op de principes van een goede ruimtelijke ordening zoals in de Wet Ruimtelijke Ordening is opgenomen.

Waterbezwaar door dit plan leidt tot verminderd gebruik van de percelen en tot schade aan gewas en dier. De gemeenteraad van Kampen wordt dan ook uitdrukkelijk gevraagd, juist in een tijd dat er veel te doen is over klimaat adaptief bouwen en de veranderingen van ons klimaat beter mee te wegen bij beoogde planvorming (dus creëer geen nieuwe waterproblemen voor de toekomst!), om gedegen onderzoek te laten doen naar het hoogteverschil en kans op waterbezwaar van het ontwerp bestemmingsplan op de omgeving, de juiste waterberekeningen uit te voeren, in gesprek te treden met de families Brink en Zegers over eventueel ophogen van de percelen, gelijk aan het beoogde plangebied, en op de Plankaart de bestemming Water (WA) in te tekenen achter de nr's 12 en 14 en daarmee dus de bestemming Maatschappelijk (M) iets te verkleinen, en dat ook in te tekenen naast perceel nr. 12 ten koste van de bestemming Groen (G). Door dat aan te passen ontstaat er tevens een betere habitat voor diverse natuursoorten zodat het plangebied ook natuurinclusief ingericht kan worden.

Belangrijk bij de wijziging op de plankaart is dat deze bestemmingen Water (WA) aan elkaar verbonden worden met (GOED!) onderhoudbare duikers opdat het waterpeil in de sloten gelijk komt te staan met de hoofdafwatering langs de Oosterlandenweg.

Reactie gemeente:

In de oude situatie was er voor de aanwezige bebouwing een beperkt afwateringssysteem aanwezig. Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt ten behoeve van al het nieuw aan te leggen verharde oppervlak een nieuw infiltratieriool aangelegd, worden de bestaande watergangen aan de noordzijde verbreed en wordt er een wadi aangelegd. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het regenwater van het nieuwe verharde oppervlak wordt opgevangen en afgevoerd kan worden. In het beleid van de gemeente Kampen wordt bij herinrichtingen gerekend met een bergingsopgave van 67mm voor de toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat er in de bestaande situatie voor het gebied al een wateropgave was, is er voor gekozen om bergingsopgave voor het gebied op te leggen van 80mm voor het totale verharde oppervlak en niet alleen voor de toename. De watergangen aan de noordzijde van het plangebied hebben voldoende capaciteit om deze 80mm berging op te vangen. De capaciteit van de watergang tussen Oosterholtseweg 12 en 14 en de toekomstige kerk is bij deze berekeningen niet meegenomen, omdat deze capaciteit toegerekend moet worden aan de afwatering van Oosterholtseweg 12, 14 en 16.

Bij het ontwerp van het watersysteem is rekening gehouden met de aan het plangebied grenzende lagere gebieden. Eén van de uitgangspunten bij het bepalen van de waterberging is de hoogte van de aangrenzende percelen. De 80 mm berging bevindt zich onder het laagste punt van het aangrenzende gebied.

Voorafgaand aan het opbrengen van de voorbelasting wordt de watergang aan de zuidzijde van de kerk opgeschoond/uitgediept zodat deze weer voldoet aan het beoogde profiel. Om een goede afvoer van deze watergang te waarborgen is er reeds een nieuwe verbinding aangelegd naar de watergangen aan de noordzijde.

Om het water van het plangebied niet op perceel Oosterholtseweg 12 te laten komen zal in het nieuwe plan een wadi parallel aan de plangrens worden aangelegd. Hierdoor wordt tevens de waterafvoer van de zijkant van het perceel Oosterholtseweg 12 gewaarborgd.

Bij het opstellen van de watertoets is niet alleen gekeken naar het gebied binnen de plangrenzen, maar ook naar de daadwerkelijke problematiek van het gebied. Omdat er in de bestaande situatie voor het gebied al een wateropgave was, is er voor gekozen om een bergingsopgave voor het gebied op te leggen van 80mm voor het totale verharde oppervlak en niet alleen 67 mm voor de toename van het verharde oppervlak. Als uitgangspunt bij het bepalen van de waterberging is de hoogte van de aangrenzende percelen als uitgangspunt genomen. De berging is zodanig ontworpen dat er bij een bui van 80 mm geen overlast zal ontstaan op de aangrenzende percelen. Ophogen van de aangrenzende percelen is vanuit dat oogpunt dan ook niet nodig.

Met betrekking tot het onderhoud verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie. De kadastrale grens is hierbij bepalend. Het gedeelte van de watergang dat zich kadastraal bevindt op het perceel van de kerk zal onderhouden moeten worden door de kerk. De kerk dient de sloot, zoals deze door de gemeente wordt opgeleverd, ook in stand te houden (voorgaande wordt ook schriftelijk met de kerk vastgelegd). Het gedeelte van de watergang dat kadastraal gelegen is op Oosterholtseweg 12, 14 en 16 moet (zoals ook nu in de huidige situatie gedaan moet worden) onderhouden worden door de desbetreffende eigenaren.

Wadi's worden binnen de bestemmingsplannen als groen bestemd. Voor duikers kennen we binnen het bestemmingsplan geen aparte bestemming. Watergangen worden enkel op de verbeelding opgenomen wanneer dit een primaire watergang zoals opgenomen in de legger van het waterschap betreft, met uitzondering van grote waterpartijen zoals in parken.

c) Verkeer en parkeren.

In de voorgaande visies van de gemeente Kampen inzake het Sonnenbergkwartier is altijd gesproken over grondgebonden woningen en een doodlopende weg langs perceel nr. 12. In het voorliggende bestemmingsplan is een uitrit (bestemming Verkeer) van de overgebleven 4 grondgebonden woningen voorzien naast het woonhuis van nr. 12. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 3.7.2 Ontsluiting, aangegeven dat de Oosterlandenweg geen geloofwaardige 30km/uur inrichting kent. Dat zelfde kan ons inziens ook geconcludeerd worden voor de Oosterholtseweg waar veel verkeer nog steeds gebruik van maakt dat naar het zwembad en fitness, de sporthal, de manage of naar elders gaat.

Juist op de zondagen wanneer de vele kerken in de omgeving hun dienst houden is er op de Oosterholtseweg een parkeerfile gecombineerd met een enorme hoeveelheid fietsers.

Het gebruik van de uitrit van voormalige manage leidt tot intensiever gebruik door 4 woningen en hulpdiensten en fietsers en voetgangers door aansluiting op Oosterholtseweg. De verkeersveiligheid is daardoor nog meer in gedrang dan dat nu al het geval is.

Het verzoek aan uw gemeenteraad is dan ook tot geen aansluiting op de Oosterholtseweg van de 4 grondgebonden woningen, enkel een aansluiting voor hulpdiensten te realiseren. Dat conform de Visie Dorpsvernieuwing IJsselmuiden (12 november 2019) middels raadsbesluit 25 februari 2020. De bestemming van Verkeer (V) naast perceel nr. 12 tussen de bestemming Groen (G) met perceel Oosterholtseweg nr. 4 kan daarmee vervallen en de 4 grondgebonden woningen ontsluiten dan via het plangebied op de Oosterlandenweg.

Parkeerparagraaf is ongekend summier voor een dergelijke grote ingreep. Immers een kerk met 650 zitplaatsen in het centrum van IJsselmuiden tussen locaties met een hoog voorzieningen niveau en de vestiging van maar liefst 3 andere grote kerkgemeenschappen met bijhorend kerkgebouw leidt nu al tot een forse parkeerdruk op de momenten van een dienst. Er wordt gesproken over een parkeerbalans conform de parkeernormen nota van de gemeente Kampen (11-08-2020). De parkeerbalans is echter niet openbaar terug te vinden danwel te controleren. Ook is niet getoetst aan het bestemmingsplan Parkeren (parapluplan) met identificatienummer NL.IMRO.0166.00991237-VB01 van de Gemeente Kampen. Een parkeerbalans die gebruik maakt van dubbelgebruik lijkt immers strijdig met het parapluplan uit 2019 waarin staat dat:

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoe verhoudt zich dat dan tot de vergunningen die zijn afgegeven voor het bouwen van het Kulturhus en de appartementen en het gezondheidscentrum? Graag verzoeken wij uw gemeenteraad om een duidelijke en transparante parkeerparagraaf, onderbouwd met de benodigde parkeeronderzoeken en parkeerdurmetingen inclusief de momenten op zondag dat de kerkgenootschappen hun diensten houden.

Reactie gemeente:

Ontsluiting Oosterholtseweg

Bij de vaststelling van de visie in april 2020 heeft de gemeenteraad het college meegegeven dat de visie 'Dorpsvernieuwing IJsselmuiden - stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden' het vertrekpunt vormt -voor drie deelgebieden, waaronder het Sonnenbergkwartier- voor de volgende fase van planontwikkeling richting een definitief stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is doorontwikkeld ten opzicht van de visie. Dit ontwerp is door de raad vastgesteld op 16 december 2021 en vertaald in het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt tot geen aansluiting op de Oosterholtseweg van de 4 grondgebonden woningen, enkel een aansluiting voor hulpdiensten te realiseren. Het alternatief om deze vier woningen via de Oosterlandenweg in het Sonnenbergkwartier zelf te gaan ontsluiten is een slechter alternatief. Dan ontstaan er een lange doodlopende weg. De 4 twee-onder-een-kap woningen passen qua typologie ook bij de grondgebonden woningen aan het Kerkepad en de Oosterholtseweg. Om ervoor te zorgen dat het verkeerskundig een veilige gebiedsontwikkeling wordt is besloten om alleen de 4 twee-onder-een-kap woningen aan te sluiten op de Oosterholtseweg. De toename van verkeer op de Oosterholtseweg zal beperkt zijn omdat het slechts gaat om 4 woningen.

Tevens is de kruising waaraan de 4 woningen worden ontsloten een overzichtelijke kruising waardoor de verkeersdeelnemers afkomstig van de 4 woningen goed zichtbaar zijn en een goed overzicht over de kruising hebben. Aan het verzoek kan daarom niet worden tegemoet gekomen.

Parkeerparagraaf

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is er gebruik gemaakt van de parkeernormen nota van de Gemeente Kampen (11-08-2020.) In de nota is opgenomen dat bij het ontwikkelen van verschillende functies in het gebied gekeken kan worden naar de mogelijkheden van dubbelgebruik. Dit is gedaan omdat het drukste moment per functie kan verschillen. Bij de berekening van de parkeernorm voor Sonnenbergkwartier is er rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen volgens de aanwezigheidspercentages zoals weergegeven in de parkeernormen nota.

Reclamant is van mening dat het dubbelgebruik zoals is toegepast vanuit de parkeernormen nota van de Gemeente Kampen in strijd is met het parapluplan parkeren en het daarin opgenomen artikel 3 Anti-dubbeltelregel.

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel uit het parapluplan Parkeren heeft betrekking op bouwplannen. De aanleg van parkeerplaatsen valt hier niet onder. Dit betekent dat de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen die is opgenomen in de nota parkeernormen van de Gemeente Kampen en tevens is toegepast bij de parkeerberekeningen van Sonnenbergkwartier niet in strijd zijn met de anti-dubbeltelregel uit het parapluplan parkeren.

- d) Uitvoerbaarheid van het plan als gevolg van impact op bestaande woonomgeving en Wet Natuurbescherming voor aanwezige flora- en fauna.

In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.5.2. aangegeven dat er IN het plangebied geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden zou dan ook geen sprake zijn. Die constatering wordt gedaan op basis van een ecologische Quick-scan / natuurtoets (bijlage 9 bij het ontwerp bestemmingsplan / toelichting). De uitvoering van het bestemmingsplan zou dan ook niet strijdig zijn met de bepalingen uit de Wet Natuurbescherming ten aanzien van de soortenbescherming.

Die conclusie strookt niet met de eigen ervaringen op de belendende percelen van de Oosterholtseweg 12 en 14. Het wemelt er in de avond uren van vleermuizen die via de percelen hun weg vinden over het plangebied heen. Om dat te toetsen bij een onafhankelijk deskundige is Bossenbroek Fauna op 19 juli 2022 ingeschakeld om een quick-scan Flora en Fauna te doen. Uit die Quick-scan blijkt dat de Gewone Dwergvleermuis en de Laatvlieger (vleermuis) wel degelijk hun foerageergebied hebben over het Plangebied. Zie voor de volledige rapportage bijlage 1 bij deze zienswijze.

Ook nopen constatering van de omgeving tot nader onderzoek ten behoeve van de eventueel benodigde ontheffing Wet Natuurbescherming. Er kan immers op voorhand niet worden aangegeven of de invloeden rondom het Plangebied afdoende zijn onderzocht opdat er geen strijdigheid zou zijn vanuit dit bestemmingsplan met de Wet Natuurbescherming ten aanzien van de soortenbescherming. Een mondelinge toezegging over het wegvangen van de beschermde rugstreeppad bevreemd ten eerste.

Citaat uit bijlage bij bestemmingsplan:

4.4.1 Rugstreeppad In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van rugstreeppad bekend (NDFF, 2021). Zo zijn er in 2016 meerdere roepende rugstreeppadden gevonden rond het Oosterlandenerf ten noorden van het plangebied, op zo'n 50 meter. In 2017 is dit erf herontwikkeld en zijn alle rugstreeppadden weggevangen en naar elders verplaatst (mondelinge mededeling ambtenaar ecologie/landschap gemeente Kampen).

Graag ontvangen wij dan ook een afschrift van de toenmalige ontheffing Wet Natuurbescherming of de toenmalige Wet Flora en Fauna. Ook verzoeken wij om een nadere gebiedsanalyse voor beschermde soorten in relatie tot het in stand houden van bestaande waterlopen / watergangen en bossages als foerageergebied van beschermde soorten.

Hoofdstuk 5 van de toelichting gaat specifiek in op de Uitvoerbaarheid zoals deze gedefinieerd is in artikel 3.1.6. van het Bro. Naast de gegronde twijfels over de uitgevoerde Quicksan natuurtoets Sonnenbergkwartier IJsselmuiden, de waterparagraaf en toets, het verkeersbeeld, en de geluidsoverlast van de appartementen naast Oosterholtseweg 12 staat hierin duidelijk aangegeven onder 5.1.2. Participatie, dat er enkel informatieve gesprekken en bijeenkomsten hebben plaatsgevonden waarin reeds vastgestelde plannen werden toegelicht. De individuele gesprekken waren éénrichtingsverkeer waarbij op basis van halve en onduidelijke hoogtetekeningen toelichtingen werden gegeven door betrokken ambtenaren. Een deel van onze reacties zijn wel verwerkt in overzichtstabellen, maar nooit voorzien van een inhoudelijk antwoord. Helaas is van participatie dan ook geen sprake geweest, wel van informeren over besluiten die reeds genomen waren en de omwonenden dan maar moesten accepteren. Graag ontvangen wij een duidelijk overzicht van welke input het college van B&W van Kampen daadwerkelijk heeft meegenomen uit de "participatie" in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Graag ook specifiek over het vervangen van de grondgebonden woningen langs nr. 12 in een appartementencomplex van 16 sociale woningen. Op de genoemde website in de toelichting staat enkel: *Stedenbouwkundig ontwerp Op 16 december 2021 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwerp voor het Sonnenbergkwartier vast. In de maanden voorafgaand aan dit raadsbesluit is uitgebreid gesproken met omwonenden, belangstellenden en de raad. De informatiebijeenkomst over het stedenbouwkundig ontwerp op 8 Juli 2021 werd met circa 65 personen goed bezocht. Daarnaast maakten circa 50 mensen gebruik van de mogelijkheid om online kennis te nemen van en te reageren op het ontwerp.*

Er was tot die tijd geen sprake van de bouw van een appartementencomplex op de nu beoogde locatie in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wet natuurbescherming en QuickScan

Wij blijven van mening dat er geen strijdigheid is vanuit dit bestemmingsplan met de Wet Natuurbescherming. Bossenbroek Fauna geeft ten aanzien van de diverse diersoorten (o.a. vleermuizen en grondgebonden zoogdieren (o.a. egel en steenmarter) aan dat deze mogelijk in het gebied aangetroffen worden c.q. van gebied gebruik maken als foerageer en/of rustgebied en dat daarom nader onderzoek nodig is. Nader onderzoek is echter niet altijd nodig geacht. Het gaat erom of eventuele beschermde vliegroutes en foerageer/rustgebieden onmisbaar zijn voor de instandhouding van de soort en er daarmee sprake kan zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming c.q. noodzaak voor een vergunning.

Voor het Sonnenbergkwartier is geen nader onderzoek nodig. Ecogroen heeft in haar rapport aangegeven dat het gebied weliswaar mogelijk dienst kan doen als vliegroute voor vleermuizen en/of foerageer/rustgebied voor vleermuizen en andere beschermde soorten, maar Ecogroen onderbouwt ook dat het verlies van die vliegroute respectievelijk het foerageer/rustgebied niet als onmisbaar kan worden beoordeeld. Dit geldt voor de vleermuizen maar ook voor de grondgebonden zoogdieren (o.a. egel en steenmarter). Daarmee wordt dus onderbouwd dat er geen sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming en dus ook geen vergunning nodig is.

Bossenbroek Fauna adviseert in haar rapport nader onderzoek, maar geeft niet aan of het onderzoek ook noodzakelijk is om tot een oordeel te komen of er wel/geen vergunningplicht is. Ten opzichte van Bossenbroek Fauna is Ecogroen nauwkeurig geweest in de wijze waarop zij heeft onderzocht en ook welk gebied: het plangebied en de directe omgeving (zone van ca. 75 m).

Ten aanzien van de rugstreeppad neemt Bossenbroek Fauna de letterlijke tekst uit het rapport Ecogroen over met betrekking tot eerdere waarnemingen uit de omgeving, maar gaat niet in op de bevindingen van Ecogroen waarom de sloten niet geschikt zijn voor de rugstreeppad. Een nadere motivering ontbreekt. Daarnaast adviseert Bossenbroek Fauna om een Aeriusberekening uit te voeren. Deze berekening van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is uitgevoerd en opgenomen in het rapport Ecogroen. Het rapport Bossenbroek geeft geen aanleiding tot heroverweging of nader onderzoek.

Gelet op het verzoek zal een afschrift van de toenmalige ontheffing Wet Natuurbescherming of de toenmalige Wet Flora en Fauna gelijktijdig met de reactie op de zienswijzen worden verzonden aan reclamanten.

Wijziging van grondgebonden woningen naar appartementen

Reclamant geeft aan graag een overzicht te willen ontvangen van welke input het college van B&W van Kampen daadwerkelijk heeft meegenomen uit de "participatie" in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Er is een reactienota gemaakt naar aanleiding van gesprekken met aanwonenden en de inloopbijeenkomst op 8 juli 2021. Deze nota is 16 september 2021 naar indiener verzonden en zal tevens bij deze reactienota worden gevoegd. Het college heeft deze nota als input ontvangen naast het advies over het stedenbouwkundig ontwerp. Het advies aan het college bevat de informatie over op welke wijze de participatie is betrokken bij het ontwerp en zal gelijktijdig met de reactie op de zienswijzen worden gedeeld met reclamant.

e) Planschade.

Wijzigingen van het plan leiden tot planschade als gevolg van de inbreuk op privacy en het verminderd kunnen benutten van de bestemming agrarisch (geldt voor nr. 12) en negatieve effecten van woningbouw op benutting van deze bestemming. Aan de gemeenteraad van Kampen wordt verzocht al te vorens over te gaan tot vaststelling van een (aangepast) definitief plan om een Planschade analyse op te stellen voor minimaal de percelen aan de Oosterholtseweg 12 en 14. Deze analyse, gecombineerd met het doorvoeren van de genoemde aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan kan een significant effect hebben op hoofdstuk 5.2. uit de toelichting op het bestemmingsplan, namelijk de economische uitvoerbaarheid.

Op basis van onder andere bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan "Sonnenbergkwartier, deelplan Manegeterrein en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Sonnenbergkwartier".

Het is immers een flinke aantasting van de bestaande woon- en leefomgeving, daaruit kan geconcludeerd worden dat niet wordt voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Helaas is onze tijd om inhoudelijk te mogen reageren (na ca. 10 jaar) wettelijk gelimiteerd op 6 weken. Daarvan vervallen er 3 vanwege reeds geplande vakantie activiteiten. Het is jammer dat de gemeenteraad er voor kiest om dit plan in het zomerreces ter visie te leggen in de wetenschap dat de (school) vakanties reeds begonnen zijn. Uiteraard valt het ook uit te leggen als de zoveelste actie om de inwoners van dit mooie gebied in IJsselmuiden buiten spel te zetten.... We hopen daarom des te meer op het tegemoet komen in onze argumenten en concrete voorstellen voordat u het bestemmingsplan definitief vaststelt of ons niets anders dan een weg naar de Raad van State wordt opgedwongen.

We beseffen ons dat de omgeving in IJsselmuiden veranderd, de manege is weg, de bestemming gaat veranderen, maar wij vragen u alstublieft rekening te houden met onze belangen opdat er in de toekomst een mooie grondgebonden woonstraat naast onze percelen aangelegd kan worden en de Hersteld Hervormde Gemeente haar zo lang gekoesterde wens in vervulling ziet gaan en dat Beter Wonen langs de Oosterlandenweg mooie sociale woningen kan bouwen en dat de ontwikkelaar een fors appartementen complex kan bouwen langs die zelfde weg. Dat vraagt enige aanpassingen aan uw ontwerpbestemmingsplan die wij graag op een echt participatieve manier tot stand zien komen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijzen het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel conform onze geboden alternatieven in de zienswijzen gewijzigd vast te stellen na gedegen en oprecht participatietraject met uw inwoners.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Reactie gemeente:

Het is niet aannemelijk gemaakt dat de beoogde ontwikkeling van dit plan leidt tot planschade als gevolg van de inbreuk op privacy, het verminderd kunnen benutten van de bestemming agrarisch en negatieve effecten van woningbouw op benutting van deze bestemming. Er is hier sprake van een inbreidingsplan. De inbreiding van de woningen, waaronder de gestapelde woningen in drie bouwlagen, in een bestaande woonkern op deze locatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland.

De bouw van het sociale huurappartementencomplex past in zoverre binnen de ruimtelijke structuur. De inbreidingslocatie is aan alle zijden omsloten door woningen. Tevens past de ontwikkeling in het gemeentelijk beleid.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden van het perceel Oosterholtseweg 12 zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daarbij behorende bouwwerken, recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden.

Onder recreatief medegebruik wordt verstaan 'extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte'.

Het gebruik voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf kan gelet op de huidige situatie enkel bestaan uit het laten grazen van vee. Mestopslag is op deze gronden niet toegestaan, waardoor hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Voor deze onbebouwde agrarische gronden is het aspect privacy niet aan de orde. Het gebruik van deze gronden zal door de beoogde ontwikkeling niet onevenredig worden beperkt. Bovendien wordt op het perceel al sinds jaar en dag geen agrarisch bedrijf uitgeoefend.

De afstand tussen het appartementencomplex en de gronden van de percelen met de woonbestemming, waarbinnen het gebruik als tuin is toegestaan, bedraagt meer dan 50 meter. De afstand tussen het appartementencomplex en de woningen van reclamanten bedraagt meer dan 70 meter. Omdat het appartementencomplex slechts uit drie bouwlagen bestaat, is deze afstand in het kader van privacy ruim voldoende. Bovendien wordt als aanvullende maatregel hierop tussen het te realiseren appartementencomplex en de percelen van reclamanten bomen geplant. Deze zullen gedurende de zomerperiode, wanneer deze vol in blad staan, zicht op de woningen en tuinen filteren.

Er is voldaan aan alle wettelijke vereisten voor de kennisgeving van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening, noch de Algemene wet bestuursrecht valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan het college het ontwerpplan niet ter inzage had mogen leggen in (een gedeelte van) een vakantieperiode.

De zomervakantie voor dit schooljaar voor regio Noord begon op 16 juli en eindigde op 28 augustus 2022. Het ontwerpplan is op 21 juni 2022 gepubliceerd en heeft vanaf 22 juni tot en met 3 augustus 2022 zowel fysiek als digitaal ter inzage gelegen.

Bovendien is een ieder in de gelegenheid geweest om binnen de eerste 3 weken voor het begin van de vakantieperiode een zienswijze in te dienen. Gelet hierop is de wijze van publicatie en terinzagelegging van het ontwerpplan deugdelijk verlopen.

Verder geldt ten aanzien van eventuele planschade als gevolg van deze ontwikkeling dat de vergoeding van planschade geregeld is in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Mocht een belanghebbende menen dat er sprake is van planschade als gevolg van een planologisch besluit dan kan er beroep worden gedaan op vergoeding van deze planschade wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een onafhankelijke commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over toekenning van planschade.

2.1.1 Conclusie zienswijze 1

De zienswijze van reclamant 1 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 Inhoud zienswijze 2

a) Verkeer en infrastructuur, lawaai en toename verkeer.

Wij verwachten een toename van lawaai/geluid. Niet alleen vanwege de nieuwbouw en het gebruik daarvan, maar ook door toename van verkeersbewegingen. Op dit moment is het door de drukte van het verkeer, de hoge snelheid en de verkeersdrempel al vreselijk lawaaiërig en onprettig om in de tuin te zitten. De zondagsrust kunnen WIJ in ieder geval wel vergeten. Door de week is het al een komen en gaan van autobewegingen en als ik lees dat het aantal bewegingen per etmaal in het weekend kan oplopen tot maximaal 1600 (dit is één per minuut) dan vrees ik het ergste.

Reactie gemeente:

Verkeer

Met het plan wordt de bouw van grondgebonden woningen, appartementen en een kerk mogelijk gemaakt. Op het maatgevende moment (zondag) zijn er 412 extra motorvoertuig- bewegingen te verwachten. Bij optelling van de bestaande hoeveelheid verkeer worden er maximaal 1612 motorvoertuigen per etmaal verwacht. Zoals is aangegeven is deze toename op het maatgevende moment, rekening houdend met de bezoekers van de kerk. Op andere momenten zal de toename van het verkeer minder zijn.

Wegverkeerslawaai

Zoals in het bestemmingsplan vermeld is een berekening naar de toename van het geluid ten gevolge van het extra verkeer op de Oosterlandeweg uitgevoerd. In het rapport "Milieusituatie Bestemmingsplan Sonnenbergkwartier IJsselmuiden" nummer 2022-01-SO van 30-05020 is in paragraaf 3.7 opgenomen wat de mogelijke geluideffecten zijn van de toename van het verkeer vanwege de ontwikkeling van het plan Sonnenbergkwartier. In tabel 4 van deze paragraaf is het verschil weergegeven van het geluidsniveau met en zonder ontwikkeling Sonnenbergkwartier, op de gevels van de woningen aan het Oosterlandenerf. Voor het adres Oosterlandenerf 5 blijkt de toename van het verkeer ook een geringe toename van het geluid te geven. Deze toename is 0,6 dB en is met het menselijk oor niet waarneembaar.

b) Verkeersveiligheid.

Bovendien wordt gevreesd voor onaanvaardbare drukte en onveiligheid op het kruispunt Laanzicht/Oosterlandeweg/Oosterlandenerf. We zien nu al dat het kruispunt zeer druk en niet veilig is. Dit wordt met de komst van de woningen en de kerk alleen maar erger. Vanwege de aanwezige voorzieningen waaronder het Kulturhus (bibliotheek, fysiotherapie, muziekschool, logopedie, huisartsen en apotheek), de school OBS Wonderwijs, nemen ook verschillende doelgroepen deel aan het verkeer voetgangers, fietsers en automobilisten. Dit maakt het kruispunt ZEER ONOVERZICHTELIJK en ONVEILIG. Daar komen de verkeersbewegingen van de appartementen en de kerk nog bij. Ook de kerk is door de week behoorlijk actief en draagt negatief bij aan de verkeersdrukte. Denk aan Bijbellezingen, vergaderingen, mannenmiddagen, vrouwendagen, themadagen/avonden. Catechisatie groepen, trouwendiensten, begrafenis etc. Dit kan Laanzicht en de kruising Oosterlandeweg nooit aan en ik hoop het niet, maar het is wachten op ongelukken. Wij willen dat het ontwerpbestemmingsplan en de kruising gelijktijdig bekeken wordt en niet, het mobiliteitsplan na de nieuwbouw te bekijken.

De visie dat de kruising buiten de scope ligt is natuurlijk niet realistisch. Het is voor iedereen duidelijk dat dit bestemmingsplan gevolgen heeft voor de kruising.

Als oplossing stellen we voor om het koopappartementencomplex verder naar de westkant te verplaatsen. Hierdoor is er dan meer ruimte om aanpassingen aan de kruising te doen waardoor de kruising overzichtelijker wordt. Ook komt dit het beeldkwaliteitsplan ten goede. Voor de bewoners op de benedenverdieping aan het Laanzicht ontstaat er dan meer privacy (het appartementencomplex staat nu 3 meter vanaf de weg Laanzicht). En nogmaals de mogelijkheid bekijken om een parkeergarage onder het koopappartementencomplex te realiseren.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is aangegeven de herinrichting van de Oosterlandenweg via de perspectiefnota een voorstel voor herinrichting te doen. Wanneer dit voorstel niet gehonoreerd wordt, zal ingezet worden op een aanpassing van het bestaande plateau op de kruising Laanzicht/Oosterlandenweg/Oosterlandenerf. Dit geeft aan dat ondanks dat het kruisingsvlak niet binnen het plangebied ligt de gemeente toch voornemens is de verkeerssituatie aan te passen.

Indiener heeft aangegeven zich zorgen te maken over de verkeersveiligheid op de kruising Laanzicht/Oosterlandenweg/Oosterlandenerf. Gevreesd wordt dat door de komst van de kerk en de woningen de kruising drukker en onveiliger zal worden. De indiener geeft aan dat de kruising gelijktijdig bekeken moet worden met de ontwikkeling van het plangebied en niet pas na de nieuwbouw. De indiener is dan ook van mening dat de kruising betrokken moet worden met de gebiedsontwikkeling in Sonnenbergkwartier.

Er is gekozen de kruising buiten het plangebied te laten zodat bij goedkeuring van de perspectiefnota een groter deel van de Oosterlandenweg dan alleen de kruising Oosterlandenweg/Laanzicht/Oosterlandenerf heringericht kan worden. Dit zal, onder voorbehoud van goedkeuring van de nota, meegenomen worden met het groot onderhoud dat in 2024 gepland staat voor de Oosterlandenweg. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de toename van verkeersintensiteiten door de ontwikkelingen in Sonnenbergkwartier.

c) Aantasting persoonlijke woonkwaliteit.

Hoe komt het koopappartementencomplex eruit te zien aan de Oosterlandenweg? En dan met name de noordzijde van het gebouw. Komen hier balkons en/of veel ramen? Dit is in het kader van onze privacy absoluut onwenselijk. Er is totaal geen duidelijkheid hierover. Er wordt alleen gesproken over eenzijdige situering. Hier kun je ook alle kanten mee op. De oorspronkelijke hoogte is ook al naar 4 verdiepingen gegaan.

Reactie gemeente:

Planologisch is het mogelijk om aan alle zijden balkons en raamopeningen te realiseren. Vanuit sociale veiligheid en beeldkwaliteit is het wenselijk dat er ook raamopeningen aan de zijde van de Oosterlandenweg worden gerealiseerd. In afdeling 4.6 van het Bouwbesluit is tevens gesteld dat elke woning een rechtstreeks vanuit de woning bereikbare niet-gemeenschappelijke buitenruimte moet hebben van ten minste 4m². Een buitenruimte is bijvoorbeeld een terras of op de verdiepingen een balkon of een dakterras. In het bestemmingsplan worden enkel planologische voorschriften opgenomen, zoals bouw- en goothoogte, het maximaal aantal toegestane woningen e.d.

De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorend ontwerp voor het appartementencomplex zal inzicht geven hoe het gebouw er precies uitkomt te zien. Eén van de beoordelingen van de aanvraag is; voldoet het bouwwerk aan 'redelijke eisen van welstand'.

De privacy van de woning van reclamant 2 en overige woningen in de directe omgeving is met de komst van het appartementencomplex niet in het geding. De afstand tot woning van reclamant 2 en overige bedraagt meer dan 45 meter en de perceelgrens bedraagt ten minste 40 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is met het blote oog niet mogelijk. Tussen het te realiseren appartementencomplex en het perceel van reclamant 2 is een woonstraat gelegen met aan beide zijden deels volwassen bomen, een fiets- en voetpad en een groenstrook. Die belemmeren, zeker in de zomer, het zicht op de tuinen. Gedurende de zomerperiode, wanneer mensen veel in de tuin zitten, is het zicht op die tuin het minst vanwege bomen die vol in het blad staan. Vanaf de vierde bouwlaag is het contact met het maaiveld minder en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hoogste bouwlaag wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving.

De verwachte aantasting in woonkwaliteit is inherent met het wonen in een dichter bebouwde dorpse centrumomgeving.

d) Zonnepanelen.

Hoe betrouwbaar zijn de metingen die gedaan zijn. Wij vrezen minder lichtinval en meer schaduwwerking in onze woonkamer en minder opbrengst van de zonnepanelen. Indien wij schade hiervan ondervinden zullen wij actie ondernemen.

Reactie gemeente:

De bezonningsstudie geeft een goede en betrouwbare indruk van de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing, er is gebruik gemaakt van een computerprogramma waarin bouwhoogtes en de positie van het bouwplan op de aarde ten opzichte van de zon exact ingevoerd kunnen worden. Opgemerkt moet worden dat effecten van de bestaande bomen niet zijn meegenomen in de bezonningsstudie, aangezien dit niet realistisch weer te geven is in een computermodel en ook afhankelijk is van de vorm van de kroon, al dan niet bladeren aan de boom, snoeiwerkzaamheden etc. Uit de bezonningsstudie blijkt dat alleen omstreeks december beperkte effecten te verwachten zijn op de bezonning van de bestaande woningen aan de noordzijde van de Oosterlandenweg. Het gaat in dat geval om een beperkt deel van de dag, waarbij ook opgemerkt moet worden dat de bomen langs de Oosterlandenweg ook al een effect zullen hebben op de zontoetreding op de bestaande bebouwing en dakvlakken.

2.2.1 Conclusie zienswijze 2

De zienswijze van reclamant 2 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.3 Inhoud zienswijze reclamant 3

a) Procedureel.

De aanvangsdatum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet erg gelukkig gekozen. Ruim twee weken erna werd nog een informatieavond gehouden waarin een ander summier wordt toegelicht en sommige vragen niet beantwoord kunnen worden. De termijn om in te dienen wordt hiermee feitelijk met 2 weken ingekort en dat in de vakantieperiode.

Reactie gemeente:

Er is voldaan aan alle wettelijke vereisten voor de kennisgeving van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening, noch de Algemene wet bestuursrecht valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan het college het ontwerpplan niet ter inzage had mogen leggen in (een gedeelte van) een vakantieperiode.

De zomervakantie voor dit schooljaar voor regio Noord begon op 16 juli en eindigde op 28 augustus 2022. Het ontwerpplan is op 21 juni 2022 gepubliceerd en heeft vanaf 22 juni tot en met 3 augustus 2022 zowel fysiek als digitaal ter inzage gelegen.

Bovendien is een ieder in de gelegenheid geweest om binnen de eerste 3 weken voor het begin van de vakantieperiode een zienswijze in te dienen. Gelet hierop is de wijze van publicatie en terinzagelegging van het ontwerpplan deugdelijk verlopen.

b) Afwatering.

In de toelichting wordt gesuggereerd, dat de afstroom van hemelwater -ook van hoosbuien- plaats vindt naar de watergang aan de noordkant, voor zover dit niet in de bodem of het riool kan worden afgevoerd. Optisch liggen de tuinen met schuren en erfafscheidingen -aan de zuidkant- lager dan het te bebouwen terrein. Is er zekerheid, (a) dat we hier niet te maken krijgen met overtollig afstotend water vanuit het plangebied en (b) de afvoer van water van de lager gelegen erven door de toename van bebouwing niet in het gedrang gaat komen bij overvloedige regenval? Deze vragen worden des te klemmender, omdat op de informatieavond jammer genoeg onduidelijk bleef, wie de eigendom had en verantwoordelijk was voor het beheer en onderhoud van de waterleiding tussen de percelen aan de zuidkant, waaronder ons perceel, en de nieuwe bebouwing. Deze kwestie moet o.i. geregeld worden voordat er nieuwe bebouwing komt. Mocht het ooit mis gaan met de waterafvoer, dan willen wij de zekerheid dat niet wij hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

Reactie gemeente:

Bij het ontwerp van het watersysteem is de hoogte van de aangrenzende percelen als uitgangspunt meegenomen bij het bepalen van de waterberging. De berging is zodanig ontworpen dat er bij een bui van 80 mm geen overlast zal ontstaan op de aangrenzende percelen. Met betrekking tot het onderhoud verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie. De kadastrale grens is hierbij bepalend. Het gedeelte van de watergang dat zich kadastraal bevindt op het perceel van de kerk zal onderhouden moeten worden door de kerk (dit wordt ook schriftelijk vastgelegd). Het gedeelte van de watergang dat kadastraal gelegen is op Oosterholtseweg 12, 14 en 16 moet (zoals ook nu in de huidige situatie gedaan moet worden) onderhouden worden door de desbetreffende eigenaren.

c) Gestapelde bouw naast het toekomstige kerkgebouw.

In de toelichting wordt toegegeven, dat op deze plek aanvankelijk werd gedacht aan grondgebonden woningen, maar dat hiervan op financiële gronden wordt afgeweken. Anders dan het appartementengebouw bij de Oosterlandenweg staat dit complex niet vrij maar bijna pal op de tuinen van de omwonenden, waardoor bijvoorbeeld de privacy in de knel komt en waardevermindering van de omliggende eigendommen aannemelijk wordt. Wij dringen er daarom op aan, terug te keren naar grondgebonden woningen op deze plek. Anders moet waarschijnlijk rekening worden gehouden met financiële claims vanwege waardevermindering.

Reactie gemeente:

De woning van reclamant 3 ligt op meer dan 60 meter afstand vanaf het beoogde complex. Deze afstand is in een dicht bebouwde dorpse centrumomgeving acceptabel ten aanzien van privacy. Voor wat betreft de waardevermindering, privacy van de direct omliggende gronden en eigendommen van derden heeft reclamant geen aannemelijk belang.

2.3.1 Conclusie zienswijze 3

De zienswijze van reclamant 3 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.4 Inhoud zienswijze 4

- a) De vraag of voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de positie van het bestaande parkeerterrein achter onze woning en de Goede Herderkerk. Deze parkeerplaats is namelijk op zondag nodig voor deze kerk en wordt door de week gebruikt als overloop parkeerterrein voor het Kulturhus en de nieuwbouw op het Kosterterrein ten noord oosten van de Oosterlandenweg.

Reactie gemeente:

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is er gebruik gemaakt van de parkeernormen nota van de Gemeente Kampen (11-08-2020.) In de nota is opgenomen dat bij het ontwikkelen van verschillende functies in het gebied gekeken kan worden naar de mogelijkheden van dubbelgebruik. Dit is gedaan omdat het drukste moment per functie kan verschillen. Bij de berekening van de parkeernorm voor Sonnenbergkwartier is er rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen volgens de aanwezigheidspercentages zoals weergegeven in de parkeernormen nota. Met de ontwikkeling van dit plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte door de aanleg van extra parkeerplaatsen. Het bestaande parkeerterrein achter de woning van reclamant blijft gehandhaafd. Daarbij komt dat parkeeroverlast en -problemen die spelen buiten dit plangebied buiten dit bestemmingsplan om moeten worden opgelost. Deze problematiek staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

- b) Hoe is dit parkeerterrein in de toekomst bereikbaar en daar aangekoppeld hoe is onze kavel, garage en parkeerplaatsje bereikbaar in de toekomst. In een eerder overleg is door de gemeente aangegeven dat er een paal komt voor het parkeerterrein aan de zijde van de Oosterlandenweg. Daardoor wordt dit parkeerterrein voor ons en voor bezoekers van de Goede Herderkerk minder optimaal bereikbaar. Maar ook de bereikbaarheid met de auto en grotere voertuigen (aanhanger, camper en eventueel een busje) van onze kavel wordt daardoor mogelijk bemoeilijkt zo niet onmogelijk voor grotere voertuigen. Wij willen graag zien hoe de bereikbaarheid voor ons optimaal blijft en geborgd wordt.

Reactie gemeente:

De exacte inrichting van het openbaar gebied in dit plangebied wordt nader uitgewerkt. Voor het betreffende parkeerterrein geldt dat deze niet rechtstreeks bereikbaar is vanaf de Oosterlandenweg. Dit wordt geregeld middels een 'landbouwsluit'. Hierdoor kunnen de reinigingsvoertuigen wel het parkeerterrein op, maar personenvoertuigen niet. Personenvoertuigen kunnen het parkeerterrein via Laanzicht bereiken. Met de herinrichting wordt de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het perceel Burgemeester van Engelenweg 171 nader bekeken en gewaarborgd.

- c) Inkijk van het beoogde appartementen gebouw in onze achtertuin en woning. Op dit moment hebben wij een vrije achtertuin. Wij wonen hier nu 20 jaar met veel plezier. Deze vrije achtertuin is daarbij een grote meerwaarde. Op dit moment is deze goed afgeschermd door het groen dat in het blad staat. Maar onze woning en een deel van onze tuin ligt belangrijk hoger dan het maaiveld van de omgeving. Vooral in de winter is er daardoor vanaf de appartementen vol zicht op onze tuin. Wij maken ons zorgen over onze woonsituatie en

privacy en willen deze graag geborgd hebben. In een eerder stadium is door de ontwikkelaar aangegeven dat er aan “onze” zijde geen woonkamers en balkons zouden worden voorzien maar hooguit slaapkamers. Is dit daadwerkelijk het geval en is dat ook op deze manier vastgelegd?

Reactie gemeente:

Planologisch is het mogelijk om aan alle zijden balkons en raamopeningen te realiseren. Vanuit sociale veiligheid en beeldkwaliteit is het wenselijk dat er ook raamopeningen aan de zijde van de Oosterlandweg worden gerealiseerd. In afdeling 4.6 van het Bouwbesluit is gesteld dat elke woning een rechtstreeks vanuit de woning bereikbare niet-gemeenschappelijke buitenruimte moet hebben van ten minste 4m². Een buitenruimte is bijvoorbeeld een terras of op de verdiepingen een balkon of een dakterras. In het bestemmingsplan worden enkel planologische voorschriften opgenomen, zoals bouw- en goothoogte, het maximaal aantal toegestane woningen e.d. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorend ontwerp voor het appartementencomplex zal inzicht geven hoe het gebouw er precies uitkomt te zien. Eén van de beoordelingen van de aanvraag is; voldoet het bouwwerk aan ‘redelijke eisen van welstand’.

De privacy in de directe omgeving is met de komst van het appartementencomplex niet in het geding. De afstand tot woning van reclamant 4 is meer dan 70 meter en de afstand tot aan de perceelgrens bedraagt ten minste 51 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is met het blote oog niet mogelijk. Tussen het te realiseren appartementencomplex en de tuin van reclamant 4 is een parkeerterrein gelegen met aan met beide zijden (deels bestaande) volwassen bomen en een groenstrook. Die belemmeren, zeker in de zomer, het zicht op de tuinen. Gedurende de zomerperiode, wanneer mensen veel in de tuin zitten, is het zicht op die tuin het minst vanwege bomen die vol in het blad staan. Gedurende de winterperiode wordt minder frequent gebruik gemaakt van de tuin en is aantasting van privacy minder aan de orde. Vanaf de vierde bouwlaag is het contact met het maaiveld minder en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hoogste bouwlaag wordt het zicht op woning en tuin geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. De verwachte aantasting in woonkwaliteit is daarnaast inherent met het wonen in een dichter bebouwde dorpse centrumomgeving.

2.4.1 Conclusie zienswijze 4

De zienswijze van reclamant 4 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen uitwerkingsplan

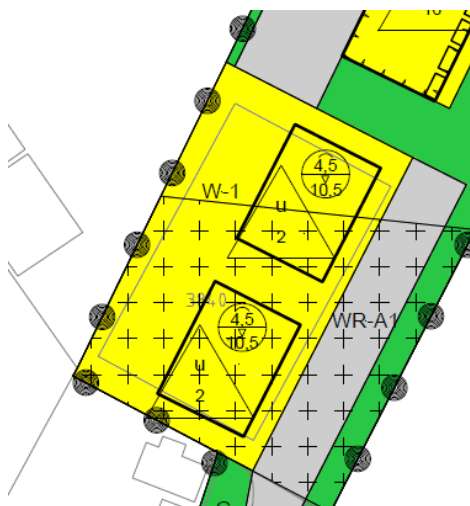
In het bestemmingsplan zijn wel een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de verbeelding en de daarop betrekking hebbende regels aangepast. De ambtshalve wijzigingen zijn hieronder nader beschreven.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

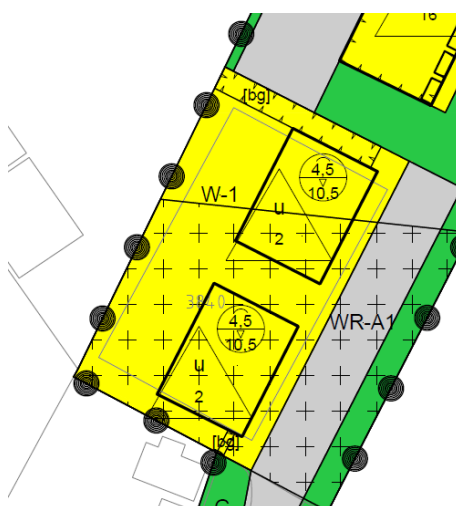
De volgende ambtelijke wijzigingen zijn in het uitwerkingsplan aangebracht:

3.1.1 Verbeelding

- Op de verbeelding ter plaatse van de twee-onder-een-kapwoningen, in het zuidelijke deel van het plangebied, is binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-1' een aanduiding 'bijgebouw' aangebracht. Deze aanduiding ligt op het gedeelte van het erf grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied. Hierdoor wordt het mogelijk om met een omgevingsvergunning een al dan niet aangebouwd bijbehorend bouwwerk te bouwen. Een uitsnede van de aangepaste verbeelding is hieronder weergegeven.



Huidige verbeelding ontwerp



Gewijzigde verbeelding vastgesteld

3.1.2 Regels

In de bouwregels van artikel 7, behorende bij de enkelbestemming 'Wonen – 1', zijn bouwregels toegevoegd die betrekking hebben op de hierboven weergegeven aanpassing van de verbeelding. De aangepaste bouwregels hebben enkel betrekking op de erfbebouwingsregeling.

- Artikel 7, lid 7.2, sub 7.2.3** is een nieuw onderdeel **a** toegevoegd;
 - a) *ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied worden gebouwd, waarbij het bepaalde in lid 7.2.2, onder a, b, d en e overeenkomstig van toepassing is;*
- Artikel 7, lid 7.2, sub 7.2.4** is een nieuw onderdeel **b** toegevoegd;
 - b) *in afwijking van het gestelde onder a, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.*

4. Vervolg

De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Omdat er wel ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd, moet de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal behandeld worden in de raadsvergadering van 8 december 2022.

Het besluit van de gemeenteraad van Kampen tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Sonnenbergkwartier, deelplan manegeterrein', zal na verwachting op 20 december 2022 worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'De Brug' en langs elektronische weg in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl). Daarnaast zal het vastgesteld bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0166.00991038-VB01.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt dan vanaf 21 december 2022 voor zes weken voor beroep ter inzage. Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag).

Reclamanten worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.