

Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan IJsselmuiden West

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is voor vooroverleg toegestuurd aan:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Provincie Overijssel;
- Waterschap Groot Salland;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- Brandweer Kampen;
- Beter Wonen;
- Liandon.

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-inspectie, IPC 510, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag.
Het bovengenoemde plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Provincie Overijssel, Eenheid RWB, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.
Het plan past in de lijst categorieën waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

3. Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle.
Op de verbeelding zijn een aantal (hoofd)watergangen niet bestemd als water.
In de regels binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer-verblijfsgebied' water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk maken.

Reactie gemeente:

Het betreft hier geen hoofdwatergangen, zoals deze door het Waterschap zelf aan de gemeente zijn aangeleverd. Het gaat om kleinere sloten, grotendeels in eigendom van de gemeente. De genoemde watergangen zijn gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch, Tuin en Groen. In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' zijn watergangen al toegestaan. De bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer- Verblijfsgebied' zullen worden aangepast, zodat ook hier water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hiermee is het bestaande gebruik van alle watergangen in het plan geregeld. De gemeente zal voor de door het Waterschap aangedragen watergangen niet specifiek de bestemming 'Water' opnemen.

4. Veiligheidsregio IJsselland, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle.
Opmerkingen ten aanzien van hulpdiensten en risicokaart.

Reactie gemeente:

Het betreffen hier opmerkingen die niet via een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Wel is de brandweer op de hoogte gesteld van de opmerkingen.

5. Brandweer Kampen.
Bijstelling van de toelichting op het punt van Externe veiligheid en water.

Reactie gemeente:

Het plan zal ten aanzien van de opmerkingen tekstueel worden aangepast.

6. Beter Wonen, Dorpsweg 2, 8271 BM IJsselmuiden.

De opmerkingen zijn:

1. Op pagina 45 wordt verwezen naar Karthuiserlaan. Deze straat ligt niet binnen het plangebied;
2. Op de plankaart bij Geertruit Sloetlaan (even gedeelte) en Kerspelstraat (oneven gedeelte) ontbreekt de aanduiding 'gestapeld';
3. Drogenstraat: de bouwhoogte is gelijk aan de Erfgenamenstraat dus hier ook een goot- en nokhoogte van 13 en 15 meter toestaan in plaats van een bouwhoogte van 12 meter;
4. Dorpsweg 4: heeft ook drie bovenwoningen. De bestemming 'Wonen' ontbreekt;
5. Dorpsweg 2: in het oude plan was sprake van kantoor en wonen. De woonbestemming is nu verwijderd. Een voorkeur om deze er weer op te leggen naast de kantoormogelijkheid;
6. Maarlenhof en Schepenenstraat. De 54 appartementen in de Schepenenstraat worden bewoond. Er is ook een socioruimte voor maatschappelijke doeleinden. De woonbestemming is niet in de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Datzelfde geldt in feite voor het Zorgcentrum Maarlenhof. Ook daar is sprake van wonen, verzorging en verpleging plus maatschappelijke doeleinden. De woonbestemming ontbreekt ook hier.

Reactie gemeente:

1. *Wordt tekstueel aangepast.*
2. *Wordt op de verbeelding aangepast.*
3. *De bouwhoogte van de woongebouwen aan de Drogenstraat en de Erfgenamenstraat zijn in beide straten ongeveer 11,5 meter. Een bouwhoogte van maximaal 12 meter voor beide gebouwen is daarom voldoende. Het plan wordt aangepast: de gebouwen in beide straten krijgen een bouwhoogte van 12 meter.*
4. *De bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', waarbij tevens wonen op de verdieping is toegestaan;*
5. *De gemeente kijkt naar de bestaande situatie. Er is hier sprake van een kantoorpand zonder (boven)woningen. De bestemming 'Kantoor' doet dus recht aan het feitelijk gebruik.*
6. *In de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' zal de mogelijkheid om binnen deze bestemming te kunnen wonen worden opgenomen.*

7. Liandon, Locatie 2CA8821, Postbus 50, 6920 AB Duiven.
Geen opmerkingen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 juni 2011 tot en met 2 augustus 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er zes inspraakreacties binnengekomen:

1. Mr. S. Dekker-Sall, Burgemeester van Engelenweg 94, 8271 AV IJsselmuiden;
2. J. van den Belt, Rondeweg 15, 8271 DG IJsselmuiden;
3. H. Rienties, Plasweg 10, 8271 CH IJsselmuiden;
4. Drs. J.M. Mondria, Plasweg 17, 8271 CE IJsselmuiden;
5. A. Stellingwerff, Vechtstraat 77, 8021 AV Zwolle;
6. W. v.d. Molen, Plasweg 70, 8271 CK IJsselmuiden.

Hieronder worden kort samengevat de inspraakreacties weergegeven en de reactie hierop van de gemeente.

1. Mr. S. Dekker - Sall, Burgemeester van Engelenweg 94, 8271 AV IJsselmuiden:
 - a. De bestemming 'Gemengd' wijzigen in 'Wonen'.
 - b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' verwijderen van het perceel.

Reactie gemeente:

- a. *Het perceel is in gebruik als burgerwoning en krijgt daarom de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak wordt hierbij aangepast aan de bestaande situatie.*
- b. *De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' blijft op het perceel liggen. De gemeente heeft in 2009 een archeologische waardenkaart opgesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten archeologische verwachtingen meegenomen worden in het bestemmingsplan. Wanneer er grote bodemingrepen op het perceel plaatsvinden (bijvoorbeeld de herbouw van de woning) kan het noodzakelijk zijn een archeologisch onderzoek te laten doen of archeologische begeleiding bij de bouw te laten plaatsvinden. Deze dubbelbestemming heeft dus geen directe gevolgen voor de woonfunctie, alleen bij bodemingrepen kan hier op worden teruggevallen. Overigens ligt deze dubbelbestemming op een groot deel van het plangebied en niet specifiek alleen op het adres van de inspreker.*

2. J. van den Belt, Rondeweg 15, 8271 DG IJsselmuiden:

Een vergroting van het bouwblok op het perceel naast Rondeweg 13, zodat hierop een vrijstaande woning gebouwd kan worden.

Reactie gemeente:

In het vigerend bestemmingsplan 'IJsselmuiden Dorp' (2002) is het oprichten van twee aaneengesloten woningen binnen het hier gelegen bouwblok mogelijk. Dit bouwblok is meegenomen naar het voorontwerpplan 'IJsselmuiden-West'. Het realiseren van twee vrijstaande woningen ter plaatse levert in de praktijk vanwege de geringe breedte en onderlinge afstand tussen de genoemde percelen een gedrongen en daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening een ongewenste situatie op. Het huidige bouwblok blijft dan ook in het ontwerp gehandhaafd.

3. H. Rienties, Plasweg 10, 8271 CH IJsselmuiden;
Het bouwblok zoals nu weergegeven op de verbeelding behouden, en geen vrijstaande woning mogelijk maken.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 2.

4. Drs. J.M. Mondria, Plasweg 17, 8271 CE IJsselmuiden;
De bestemming 'Kantoor' wijzigen zodat de bestaande bovenwoningen op de Dorpsweg 4 ook bestemd zijn.

Reactie gemeente:

Op het perceel Dorpsweg 4 wordt de bestemming 'Gemengd' gelegd, zodat het kantoor en de (boven)woningen op de juiste wijze bestemd zijn.

5. A. Stellingwerff, Vechtstraat 77, 8021 AV Zwolle;
Ten aanzien van het perceel aan de Burgemeester van Engelenweg 4 zijn er de volgende opmerkingen:
 - a. op het perceel moet een aanduiding Bedrijf aan Huis komen, zoals de huidige tandartspraktijk is bestemd;
 - b. de aanduiding 'Karakteristiek' moet van het perceel verwijderd worden;
 - c. de bouwregels moeten in overeenstemming komen met de werkelijke situatie;
 - d. het zij- en achtererfgebied moeten de bestemming 'Wonen' krijgen;
 - e. het bouwvlak moet vergroot worden om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

- a. De aanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) wordt op de verbeelding aangebracht.*
- b. De aanduiding 'karakteristiek' blijft op het perceel, want het betreft hier een signaalfunctie om aan te geven dat het een gemeentelijk monument betreft. De gemeente heeft ervoor gekozen in nieuwe bestemmingsplannen deze aanduiding op alle (rijks- en gemeentelijke) monumenten te leggen. Deze aanduiding zorgt niet voor extra planologische beperkingen.*
- c. De bouwregels worden niet aangepast. De huidige bouwregels zijn ruim genoeg. Kleine bestaande afwijking die aanwezig zijn op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan mogen volgens de bouwregels worden gehandhaafd.*
- d. Het zij-erf grenst aan de openbare weg, dit is de reden dat hierop geen woonbestemming gelegd wordt. Het achtererfgebied behoudt tevens zijn tuinbestemming, binnen deze bestemming mogen wel vergunningsvrije bouwwerken opgericht worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op dit perceel uit het nu nog vigerend bestemmingsplan 'De Zodde' integraal zijn overgenomen.*
- e. Het bouwvlak wordt niet vergroot. Het huidige bouwvlak is al ruimer dan de bestaande hoofdbouw op dit perceel.*

6. W. v.d. Molen, Plasweg 70, 8271 CK IJsselmuiden.

Op het perceel sectie B, nummer 5749, gelegen aan de Grafhorsterweg moet een woonbestemming komen om in de toekomst 2 woningen mogelijk te maken.

Dit zou zijn toegezegd in een brief van de gemeente d.d. 2 mei 2003.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatieplan waarbij alleen bestaande woningen en concrete bouwvoornemens worden meegenomen. Bij betreffende brief uit 2003 is een schetsplan met een 'mogelijke invulling' van het gebied gegeven in relatie tot het ontwikkelen van woonwijk Het Bos. Het gaat hier dus niet om een formele toezegging van de gemeente. U perceel is destijds niet meegenomen in de planvorming rondom bestemmingsplan 'Het Bos'.

Wanneer inspreker concrete plannen heeft voor betreffend gebied kan hij deze via een principeverzoek aan de gemeente kenbaar maken, zodat deze plannen eerst nader onderzocht kunnen worden en hier besluitvorming over plaatsvindt. Er is geen reden om nu 'zomaar' een woonbestemming te leggen op dit perceel.

De agrarische bestemming op betreffend perceel blijft dan ook gehandhaafd.