

Kampen[®]

Agendanummer: 10
Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen
Onderwerp: Bestemmingsplan Grafhorst 2012

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 16 april 2013;

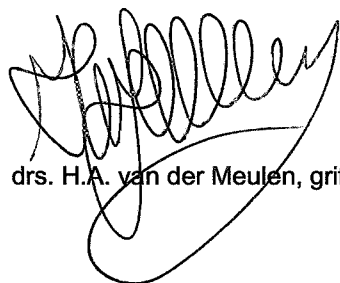
gelet op artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

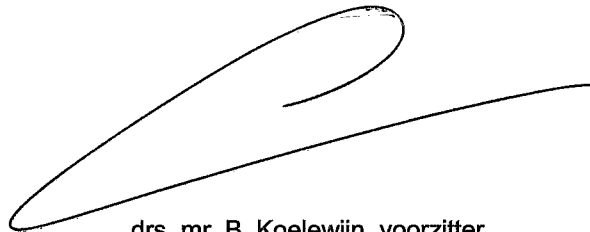
1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals weergegeven in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Grafhorst 2012';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn;
3. De wijzigingen uit de 'Nota ambtelijke wijzigingen' over te nemen en het bestemmingsplan 'Grafhorst 2012' gewijzigd vast te stellen;
4. Reclamanten schriftelijk te informeren over het vaststellingsbesluit conform bijgevoegde conceptbrief.

Kampen, (datum) 29 mei 2013

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.A. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Grafhorst 2012 (van ontwerp naar vaststelling)

1. Bouwblok voor bestaande bedrijfshal aan de Grafhorsterweg 24 opnemen conform vigerende rechten.
2. Perceel gemeentegrond achter Dirkje Kerkemaat 14 en 16 krijgt de bestemming 'Groen'.
3. Goothoogten van woningen in plan Dirkje Kerkemaat aanpassen naar 4 of 6 meter conform vigerende rechten.
4. Het bestemmingsvlak Wonen voor perceel Kamperzeedijk 5 aanpassen conform vigerende rechten.
5. Terrein ten noorden van de woning Jan van Dieststraat 62 krijgt de bestemming 'Agrarisch' in plaat van 'Groen' conform vigerende rechten.
6. Het bouwvlak van de woningen aan de Achterstraat 12 en 14 wordt aan de achterzijde met 2 meter verlengd.
7. De regels van artikel 14.4 lid a sub 1 en 4 (Wonen) worden aangepast aan het handboek.
8. De regels van artikel 3 (Agrarisch) aanpassen voor de aanduiding 'kampeerterrein' conform vigerende rechten.
9. De bedrijvenlijst (toelichting par. 4.3 en bijlage 2, regels bijlage 3) wordt naar aanleiding van controles aangepast aan feitelijke en vergunde situatie.
10. De grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' (zonder bouwvlak) naast de woning Kamperzeedijk 8 wordt 3 meter verlengd voor de bouw van een garage.
11. Het pand aan de Grafhorsterweg 26 krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aanvullende bedrijfsactiviteit': Groothandel in tabaksproducten. Dit bedrijf wordt op de lijst in bijlage 3 van de regels opgenomen. De maximaal toegestane goot -en bouwhoogten worden hierbij niet gewijzigd.
12. Het bestaand bouwblok aan de Kamperzeedijk/Buitenwaarden wordt op de volgende punten aangepast: Het bouwblok wordt aan beide zijden met 2 meter verbreed; de maximaal toegestane goothoogte gaat van 4 naar 6 meter; de aanduidingen 'aaneengebouwd uitgesloten' en 'gestapeld' worden verwijderd; het maximaal aantal toegestane woningen op dit bouwblok gaat van 8 naar 10.
13. Op het perceel Meenteweg 8 zal aan de zijgevel van de woning op een strook van 2 meter diep de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) worden gelegd.
14. Op het perceel Dirkje Kerkemaat 30 wordt het bouwblok voor een dienstwoning opgenomen en wordt de afwijkende bouwhoogte van 17 meter voor de kerktoren opgenomen (conform bestaande rechten).

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Grafhorst 2012”

Publicatieversie

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 10 oktober tot en met 20 november 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Reclamant I (29 oktober 2012);
2. Reclamant II (7 november 2012);
3. Reclamant III (14 november 2012);
4. Reclamant IV (16 november 2012);
5. Reclamant V (16 november 2012);
6. Reclamant VI (20 november 2012);
7. Reclamant VII (20 november 2012);
8. Reclamant VIII (21 november 2012);
9. Reclamant IX (3 december 2012).

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend, behalve de onder 9 genoemde zienswijze, welke pas op 29 november 2012 is gedateerd en op 3 december 2012 is binnengekomen. Deze zienswijze is daarmee niet ontvankelijk en zal niet inhoudelijk worden beoordeeld.

Betreffende reclamanten genoemd onder punt 1 tot en met 8 wonen allen op percelen gelegen in of grenzend aan het plangebied of hebben belangen in het plangebied. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dienen alle reclamanten als belanghebbenden te worden aangemerkt. De genoemde zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk. De inhoud van de zienswijzen wordt onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Reclamant I

Reclamant wil naast zijn woning een garage bouwen. Echter het bestemmingsvlak 'Wonen' is ter plaatste niet groot genoeg; de garage komt deels in de bestemming 'Tuin' te liggen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

De bouw van een garage ten noordoosten van de woning is al mogelijk. Echter reclamant heeft een schetsplan ingediend waarbij de garage enkele meters richting de weg is opgeschoven, daar waar in het ontwerpplan de bestemming 'Tuin' is neergelegd. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Stedenbouwkundig gezien is een bijgebouw met een beperkte bouwhoogte (in het schetsplan wordt 5 meter genoemd) aanvaardbaar, echter niet te dicht bij de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Voorgesteld wordt om de grens van de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) 3 meter in de richting van de Kamperzeedijk te verplaatsen. De garage kan dan maximaal op 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, zoals reclamant in zijn schetsplan heeft voorgesteld.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *De grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' (zonder bouwvlak) naast de woning Kamperzeedijk 8 wordt 3 meter vergroot voor de bouw van een garage.*

2. Reclamant II

Reclamant wil duidelijkheid over de invulling van de percelen Voorstraat 1 en 3.

Dit mede naar aanleiding van een bericht van 29 maart 2012 waarin wordt aangegeven dat de gemeente hier woningbouw wil toestaan.

Reactie gemeente:

De eigenaar van de percelen Voorstraat 1 en 3 is al enige tijd in overleg met de gemeente over een nieuwe invulling van dit gebied. De plannen voor deze percelen zijn echter op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt. Als deze plannen concreet zijn en de gemeente hier definitief aan mee wil werken zal hiervoor een apart bestemmingsplan worden opgesteld. In het bestemmingsplan 'Grafhorst 2012' is deze ontwikkeling daarom niet meegenomen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant III

Reclamant geeft aan dat hij het pand aan de Grafhorsterweg 26 in eigendom heeft en wil gebruiken voor opslag en eventueel uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt om op dit perceel een bedrijfsbestemming te leggen in plaats van de huidige agrarische bestemming.

Reactie gemeente:

Het wijzigen van de bestemming voor het perceel Grafhorsterweg 26 van 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' naar 'Bedrijf' is onder voorwaarden mogelijk.

De productie van sigaren (tabakverwerkende industrie, SBI -2008: 120) valt onder milieucategorie 4.1, waarbij voor geur een afstand tot geurgevoelige objecten (o.a. burgerwoningen) geldt van 100 meter (gemengd gebied). Het betreffend bedrijfspand is gelegen op circa 60 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning. Het bij recht toe staan van een categorie 4.1 bedrijf op perceel van reclamant is op dit moment milieutechnisch niet aanvaardbaar.

Wij vinden het ruimtelijk wel aanvaardbaar om op betreffend perceel opslag ten behoeve van tabakverwerking toe te staan. Dit gebruik kan onder de SBI-2008: 4635: 'Groothandel in tabaksproducten' worden geschaard en is aangemerkt als milieucategorie 2 met een maximale hinderafstand van 30 meter. Hiertoe zal op het perceel Grafhorsterweg 26 de bestemming 'Bedrijf' worden gelegd met de specifieke aanduiding 'aanvullende bedrijfsactiviteit', waarmee bovengenoemde opslag ten behoeve van het sigarenbedrijf wordt toegestaan.

Indien reclamant in de toekomst in het pand Grafhorsterweg 26 tot productie van sigaren wil overgaan is hiervoor een aparte afweging noodzakelijk, in verband met milieutechnische aspecten. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 5.4 van de bestemmingsplanregels.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *Het pand aan de Grafhorsterweg 26 krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aanvullende bedrijfsactiviteit' : Groothandel in tabaksproducten. Dit bedrijf wordt op de lijst in bijlage 3 van de regels opgenomen. De maximaal toegestane goot -en bouwhoogten worden hierbij niet gewijzigd.*

4. Reclamant IV

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen om hiermee de bouw van 10 'dijkwoningen' aan de Kamperzeedijk/Buitenwaarden mogelijk te maken. Bij de zienswijze is een voorlopig ontwerp van deze dijkwoningen gevoegd.

Reactie gemeente:

In het voor dit perceel vigerende bestemmingsplan 'Prefabo Grafhorst' (2008) is hier al een bouwblok voor woningen opgenomen. Het aangepaste plan gaat uit van 10 in plaats van 8 woningen en het bouwvolume neemt iets toe. Het voorlopig ontwerp dat reclamant hiervoor heeft aangeleverd is in grote lijnen positief beoordeeld door de afdeling Stedenbouw. Ook de welstandscommissie is positief. Verwacht wordt dat voor het definitieve plan een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

Om deze wijziging planologisch mogelijk te dient het ontwerpbestemmingsplan te worden aangepast. Hierbij wordt het bouwblok aan beide uiteinden met circa 2 meter verbreed. Ook wordt de goothoogte verhoogd van 4 naar 6 meter. Het ontwerpplan voldoet aan de maximaal voorgeschreven dakhelling van 60°. Ook wordt voldaan aan de parkeernorm. Wij staan dan ook positief tegenover de wijzigingen van dit plan en zullen voor de 10 te realiseren dijkwoningen het bestemmingsplan aanpassen.

*De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
Het bestaand bouwblok aan de Kamperzeedijk/Buitenwaarden wordt op de volgende punten aangepast:*

- *Het bouwblok wordt aan beide zijden met 2 meter verbreed;*
- *de maximaal toegestane goothoogte gaat van 4 naar 6 meter;*
- *de aanduidingen 'aaneengebouwd uitgesloten' en 'gestapeld' worden verwijderd;*
- *het aantal toegestane woningen op dit bouwblok gaat van 8 naar 10;*

5. Reclamant V

Reclamant vraagt om een wijziging van de bestemming van bedrijf met bedrijfswoning naar een bedrijf met de mogelijkheid voor detailhandel en een burgerwoning.

Reactie gemeente:

Op het perceel Grafhorsterweg 24 is een aannemersbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Grafhorst, partiële herziening 1997' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijven' met daarbij 'toegestaan één bedrijfswoning'. In het onderhavige bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. In de door reclamant zelf opgestelde ruimtelijke onderbouwing is niet gemotiveerd waarom ter plaatse een bedrijf met detailhandel zou moeten worden gerealiseerd en om welke detailhandel het precies gaat. Het toestaan van detailhandel op deze locatie voldoet niet aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid, dat alleen nieuwvestiging van detailhandel mogelijk maakt binnen daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Het perceel van reclamant valt niet in een dergelijk concentratiegebied. Het omzetten van de bedrijfswoning aan de Grafhorsterweg 24 naar een burgerwoning is niet zonder meer mogelijk, nu er in de directe omgeving bedrijven in milieucategorie 3.1 en 4.1 aanwezig zijn en de bedrijfswoning binnen milieucirkels van deze bedrijven is gelegen. Bij een conserverend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie meegenomen. De feitelijke situatie is dat de woning aan de Grafhorsterweg 24 behoort bij naastgelegen bedrijf en op dit moment ook als bedrijfswoning wordt gebruikt. Wij zullen dan ook niet ingaan op verzoek van reclamant.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant VI

Reclamant vraagt om het perceel Grafhorsterweg 22 mee te nemen in dit bestemmingsplan en hier de bestemming 'Wonen' neer te leggen zodat 10 tot 15 woningen kunnen worden gebouwd of als dit niet mogelijk is hier de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' te willen neerleggen.

Reactie gemeente:

Het perceel Grafhorsterweg 22 ligt niet in plangebied. Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Grafhorst' de bestemming 'Agrarisch gebied' en 'Eengezinshuizen E'. Dit perceel valt - gezien het agrarisch gebruik - niet onder de dorpskern van Grafhorst. Betreffend perceel ligt in het gebied met de naam 'IJsselmuiden Dorpsrand'. Voor dit gebied zal binnenkort een nieuw, actueel bestemmingsplan worden opgesteld. Er is nu geen reden om het perceel Grafhorsterweg 22 bij onderhavig bestemmingsplan 'Grafhorst 2012' te betrekken. De plangrenzen zullen niet worden aangepast. Daarnaast is het verzoek voor woningbouw op deze locatie nog niet eerder bij de gemeente ingediend. Op dit moment is het verzoek onvoldoende onderbouwd om zomaar een woonbestemming voor diverse nieuwe woningen of een bedrijfsbestemming op betreffend perceel te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reclamant VII

Reclamant verzoekt om een bouwblok op te nemen voor een extra woning tussen de percelen Achterstraat 22 en 24. Het zou hier om een kleine wijziging gaan, die bij de vaststelling meegenomen kan worden.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een actualisatieplan waarbij de bestaande rechten in combinatie met de feitelijke situatie leidend is. Deze zienswijze moet gezien worden als een principeverzoek voor een nieuw ontwikkeling, cq. een verzoek om bestemmingsplanherziening voor een nieuwe ontwikkeling. Het verzoek is nog niet eerder bij de gemeente ingediend. Reclamant geeft aan dat hij in de toekomst een extra woning wil bouwen tussen de woningen Achterstraat 22 en 24. Het verzoek is aan de afdeling stedenbouw voorgelegd. Zij adviseren om hier geen extra woning te realiseren omdat het hier gaat om één van de weinige overgebleven doorzichten tussen de bestaande lintbebouwing van de historische kern Grafhorst. Ook is de economische uitvoerbaarheid niet aangetoond. Op dit moment is het verzoek onvoldoende onderbouwd om zomaar een woonbestemming op betreffend perceel te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Reclamant VIII

Reclamant verzoekt om de erkerregeling uit het bestemmingsplan aan te passen, zodat hij aan de zijgevel van zijn woning een erker van 3,5 meter diep kan realiseren.

Reactie gemeente:

Uit navraag blijkt dat reclamant van plan is een uitbouw aan zijn woning te willen realiseren en dus geen erker. Een uitbouw van 3,5 meter is gezien de ligging van de woning (hoeksituatie) vrij fors.

Vanuit de afdeling stedenbouw is aangegeven dat op dit perceel een kleine uitbouw van maximaal 2 meter diep tot de mogelijkheden behoort, echter wel binnen de huidige bouwregels van het bestemmingsplan. Hiervoor zal een strook van 2 meter diep langs de zijgevel van de woning de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) krijgen, zodat op die plek een uitbouw mogelijk is. Dit is mondeling aan reclamant doorgegeven.

Opgemerkt wordt dat bij de gemeente nog geen verzoek of schetsplan van een dergelijke uitbouw bekend is. Bij een concrete aanvraag omgevingsvergunning zal uiteraard aan alle andere wettelijke eisen moet worden voldaan, zoals onder meer de redelijke eisen van welstand.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- op het perceel Meenteweg 8 zal aan de zijgevel van de woning op een strook van 2 meter diep de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) worden gelegd.

9. Reclamant IX

Reclamant verzoekt namens het kerkbestuur het volgende:

- a. De mogelijkheid voor een dienstwoning op het perceel Dirkje Kerkemaat 30 wel weer op te nemen;
- b. De afwijkende bouwhoogte van de kerktoren op bovengenoemd adres weer op te nemen
- c. Naast de huidige pastorie op het perceel Grafhorsterweg 95 een bouwblok voor een extra woning op te nemen.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk. Wij hoeven daarmee niet inhoudelijk op deze zienswijze in te gaan. Gezien de inhoud van de zienswijze geven we hierbij toch een inhoudelijke reactie.

De punten genoemd onder a en b zijn per abuis niet meegenomen in het ontwerpplan, terwijl deze punten wel in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Voorgesteld wordt om deze kennelijke vergissingen bij de vaststelling van het plan weer op te nemen, conform vigerende rechten.

Het verzoek om een extra woning is niet onderbouwd. Er is op dit moment geen reden om - zonder een aanwezige goede ruimtelijke onderbouwing - een extra bouwblok op dit perceel te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- op het perceel Dirkje Kerkemaat 30 wordt het bouwblok voor een dienstwoning opgenomen en wordt de afwijkende bouwhoogte van 17 meter voor de kerktoren opgenomen (conform bestaande rechten).