



## Zienswijzereactienota ontwerpbestemmingsplan "Plan Koster, IJsselmuiden"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Koster, IJsselmuiden' heeft vanaf 11 juli 2012 tot en met 21 augustus zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die zes weken zijn de onderstaande reacties ingediend. De zienswijzen zijn kort samengevat en genummerd, waarna per punt de gemeentelijke reactie volgt.

### Brief 1 kenmerk 12 ink07102

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de geplande woningbouw.

*Reactie gemeente:*

Ter kennisgeving aangenomen.

2. Het bezwaar richt zich vooral tegen in het bestemmingsplan opgenomen woningen met een nokhoogte van tien meter. In eerdere overwegingen van de gemeente is deze hoogte als niet aanvaardbaar bestempeld, daarom is deze hoogte tegen de visie van de gemeente. Reclamant is verbaasd dat de nokhoogte ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast.

*Reactie gemeente:*

Wij hebben inderdaad als gevolg van voortschrijdend inzicht, de goothoogten en de bouwhoogten naar boven aangepast. Dit om meer ruimte te creëren voor het 'dorpse bouwen' binnen het plangebied. In eerste instantie was aangegeven dat de woningen in het plangebied een bouwvolume dienden te ontvangen bestaande uit één bouwlaag met een kap omdat deze hoogten beter zouden aansluiten bij de bestaande bebouwing rondom het plangebied. De gebiedsvisie voor IJsselmuiden geeft echter aan dat er *niet alleen* uitgegaan dient te worden van lage goot- en nokhoogten maar dat binnen een dorp tevens hogere goot- en nokhoogten aanwezig zijn. Wanneer wij alleen woningen met een lage goot- en bebouwingshoogte toestaan binnen het plangebied gaan wij voorbij aan de vastgestelde gebiedsvisie IJsselmuiden waarin het dorpse bouwen uiteen is gezet. In genoemde gebiedsvisie is ondermeer aangegeven dat het overgrote deel van de bebouwing tweelaags is en in mindere mate éénlaags. Een goothoogte van maximaal 6.00 meter en een nokhoogte van maximaal 10.00 meter is nodig om het dorpse bouwen op een goede wijze vorm te kunnen geven binnen het plangebied.

3. Geeft aan dat een nokhoogte van tien meter niet acceptabel is omdat nu het zicht, de horizon, aan de achterzijde van de woning op onaanvaardbare wijze verdwijnt achter een 'kolos' van een woning. Destijds is de woning van de reclamant aangemerkt als randbebouwing en mocht er niet hoger worden gebouwd dan acht meter. Dit vindt de reclamant niet aanvaardbaar.

*Reactie gemeente:*

Allereerst is een nokhoogte van tien meter tegenwoordig normaal en kan niet worden bestempeld als een kolos. De gemeente heeft bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Koster rekening gehouden met de omliggende woonbebouwing zodat bestaande en nieuwe bebouwing op goede wijze op elkaar aansluiten. De gekozen verkavelingsstructuur zorgt voor een goede aansluiting van de bestaande bebouwing in het plan Groenendael en de nieuwbouw in het plangebied. Wij zijn van mening dat de woning van de aanvrager weliswaar qua hoogte kan gaan afwijken met de bebouwing in het plangebied maar dat deze hoogteverschillen passen binnen de



dorpse bebouwingskarakteristiek, waarbij hogere en lagere bebouwing elkaar afwisselen.

## Brief 2 kenmerk 12ink07223

4. Reclamant dient namens cliënte een zienswijze in.

*Reactie gemeente:*

Ter kennisgeving aangenomen.

5. Reclamant geeft aan dat het voorliggende plan voor zijn cliënte een ernstige aantasting van het woongenot geeft. Op de gronden van cliënte is al jaren sprake van een te lage capaciteit betreffende de waterafvoer. Cliënte verwacht een groot risico dat de waterhuishouding door de planvorming nog verder zal verslechteren doordat het bouwterrein hoger komt te liggen.

*Reactie gemeente:*

Naar alle waarschijnlijkheid komt het bouwterrein niet hoger te liggen dan de woningen aan de Burgemeester van Engelenweg. Conform het waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is de *eigenaar van een perceel* in eerste instantie verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater op eigen terrein, (aanpak bij de bron) en mag er geen sprake zijn van afwenteling (bv het afstromen van hemelwater naast naastgelegen percelen). In nauw overleg met het Waterschap Groot Salland en de gemeente wordt een waterhuishoudings/rioleringplan opgesteld en wordt daarmee de waterhuishouding *binnen* het plangebied afdoende geregeld, doordat verharde oppervlakten gaan infiltreren danwel gaan afvoeren naar oppervlaktewater waarbij er dan ook geen sprake zal zijn van afwenteling op aangrenzende percelen.

6. Reclamant geeft aan dat er toezeggingen zijn gedaan bij de verkoop van de gronden ten behoeve van de planontwikkeling 'Groenendaal' dat er op de gronden paarden mogen worden gehouden en dat daarvoor een extra schuur mag worden ingericht.

*Reactie gemeente:*

Voor genoemde activiteit is door de gemeente geen milieuvergunning afgegeven, nog is er een melding gedaan door de bewoonster. Het is zeer discutabel in zowel de huidige situatie als de situatie met uitvoering van Plan Koster of er voor het houden van 11 paarden midden in een woonwijk een milieuvergunning zal worden afgegeven onder andere in verband met geuroverlast. Cliënte heeft van de gemeente IJsselmuiden in **1995** een *bouwvergunning* gekregen voor de bouw van een schuur ten behoeve van een aantal paarden, zo is op de bouwtekening te zien. Deze vergunning is tot op heden niet benut. De brief waar de reclamant over spreekt geeft aan dat "de destijds aanwezige opstallen onder het overgangsrecht vallen van het bestemmingsplan 'Groenendaal' waar ter plaatse de bestemming eengezinshuizen is aangegeven. Dat houdt in dat slechts gedeeltelijke vernieuwingen en veranderingen van de destijds nog aanwezige opstallen mogelijk waren. Het niet **direct** herbouwen van de schuur na sloop zou betekenen dat geen beroep meer kan worden gedaan op het overgangsrecht." Zoals het zich laat aanzien is de oude schuur wel gesloopt, maar de nieuwe schuur niet gebouwd. Deze is dan ook niet opgenomen in het overgangsrecht van plan 'Groenendaal'.

7. Reclamant geeft naar aanleiding van de inspraaknota aan dat de gemeente zegt dat het perceel van zijn cliënte in het bestemmingsplan IJsselmuiden West ligt en dat dit niet klopt. Daarnaast geeft reclamant aan dat de schuur evenals de daarbij aanwezige mestopslagplaat binnen een te korte afstand van de nieuw te bouwen woningen komt te liggen, de nieuw te realiseren woningen dienen minstens vijftig meter uit de schuur en mestplaat te blijven.



#### Reactie gemeente:

De nu aanwezige mestplaat ligt dichterbij woningen aan de Burgemeester van Engelenweg 197 en Groenendael 215 dan aan de toekomstige woningen in het plangebied. Dus als reclamant in de toekomst meer paarden wil houden en daarmee een inrichting in de zin van de wet milieubeheer zou worden (wat hoogst onwaarschijnlijk is), dan zijn de dichterbij gelegen woningen aan de Burgemeester van Engelenweg en Groenendael bepalend voor wat betreft de aan te houden afstanden voor de mestplaat.

Zie de reactie onder punt 8 voor wat betreft het bestemmingsplan IJsselmuiden west waarin de gronden van de cliënte zijn opgenomen.

Nogmaals het is buitengewoon discutabel of cliënte ooit een milieuv vergunning zal krijgen voor het houden van 11 paarden op gronden met de bestemming wonen.

8. Reclamant geeft aan dat perceel 5796 buiten het bestemmingsplangebied IJsselmuiden West ligt en dat reclamant daarom geen zienswijze heeft ingediend tegen IJsselmuiden West.

#### Reactie gemeente:

Het perceel 5796 is wel degelijk meegenomen in het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West' dat op 31 mei 2012 is vastgesteld.

The screenshot shows the website 'ruimtelijkeplannen.nl' in a Mozilla Firefox browser. The page title is 'bestemmingsplan: bestemmingsplan IJsselmuiden West'. The main content area displays a map of the area, with a red dot indicating the location of the subject property. The sidebar on the left contains navigation options like 'Locatie', 'Naam', 'ID', and 'Criteria'. The right sidebar shows the plan details, including the plan status, identification, and location. The map shows a green area with a red dot indicating the location of the subject property.

In het vastgestelde bestemmingsplan IJsselmuiden West heeft het perceel 5796 de bestemming wonen. Deze bestemming is niet veranderd ten opzichte van de bestemming die het perceel had in het bestemmingsplan "Groenendael '89". Een bestemming wonen laat niet zomaar het houden van 11 paarden toe. Tegen dit bestemmingsplan is door de reclamant geen zienswijze ingediend. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0166.00991039-VB01>



9. Reclamant geeft aan dat de fundering van de woning aan de Burgemeester van Engelenweg een gevoelig punt is voor zijn cliënt. Deze vreest dat de fundering ernstig te lijden zal krijgen als achterliggend terrein wordt opgehoogd en men dan vervolgens gaat heien. Volgens reclamant dient de gemeente de garantie af te geven dat zichzelf of de uitvoerende ontwikkelaar de te verwachten schade voorkomt en/ of vergoed. Reclamant is van mening dat een meting vooraf een vereiste is.

*Reactie gemeente*

Uitvoering van een project door projectontwikkelaars kan niet worden geregeld via bestemmingsplanregels. Wij raden aan contact op te nemen met de projectontwikkelaar om dit te bespreken. De projectontwikkelaar heeft inmiddels laten weten dat men gaat boren en niet gaat heien. De gemeente heeft met de ontwikkelaar onder andere een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, dat houdt in dat een tegemoetkoming in planschade door de ontwikkelaar zal worden vergoed *als* hiervan sprake is.

Een verzoek om tegemoetkoming in schade is gebaseerd op de afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Burgemeester en Wethouders kennen degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, **op aanvraag** een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet op andere wijze is verzekerd. Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrage ingevolge art. 6.2, lid 1 Wro. (twee procent van de waarde van een onroerende zaak is een normaal maatschappelijk risico). De aanvraag dient te bevatten:

- Een aanduiding van de planschadeoorzaak;
- Opgave van de aard en omvang van de schade;
- Een specificatie van het bedrag van de schade dat *naar het oordeel van de aanvrager* vergoed dient te worden danwel waarin hij tegemoetkoming wenst;
- Omschrijving van de wijze waarop de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet dient te komen indien hij geen vergoeding in geld wenst;
- Een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na vaststelling van het plan door de gemeenteraad. Besluitvorming hierover vindt plaats na **onherroepelijk** worden van het beoogde bestemmingsplan.

**Brief 3 kenmerk 12ink07303:**

10. Reclamant dient namens zijn cliënte een zienswijze in. De bewoners zijn van mening dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast door de geplande woningbouw. Zij hebben destijds bewust gekozen voor deze rustige woonomgeving. De bouw van een nieuwbouwwijk achter hun woning zal leiden tot een ernstige inbreuk op hun woongenot, uitzicht, privacy en lichtinval.

*Reactie gemeente:*

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De ontwikkeling van woningen op gronden van de voormalige **kwekerij** past bijvoorbeeld binnen de Provinciale visie en de Structuurvisie, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Bij het maken van het bestemmingsplan is onderzocht of belangen van de omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast door het bestemmingsplan. Onder de belangen verstaan we eveneens het effect van de plannen op het woongenot, uitzicht, privacy en



lichtinval van omwonenden. Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes en de bebouwingsstructuur vinden wij dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamant niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de door de reclamant verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

11. Doordat ten zuiden van de woning op een afstand van 'acht' meter vanaf de 'perceelsgrens' een nieuwe rij woningen wordt geprojecteerd met de kopse gevel van een woning in het plangebied wordt het uitzicht van de bewoners belemmerd, de privacy aangetast en de lichtinval belemmerd.

*Reactie gemeente:*

Wij delen de mening van de reclamant niet. De afstand, de ligging van het bebouwingsvlak ten opzichte van de woning van de reclamant en de bouwvolumes die kunnen worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan maken dat de belangen van de reclamant niet onevenredig worden aangetast. In het huidige plan is het mogelijk een kas van 7 meter hoog direct op de rooilijn te bouwen, dat is dichterbij de woning van de reclamant dan het bouwvlak waar de woningen in het plangebied staan geprojecteerd, bij de bijlagen is een bezonningsstudie gevoegd waar dit ook uit blijkt. Overigens is het gebruikelijker te meten van de achtergevel naar de zijgevel en niet de perceelsgrens. Die afstand van gevel tot gevel bedraagt 22.00 meter en dat is vergeleken met vergelijkbare zijgevel- achtergevel situaties in de wijk Groenendael groot. \*1.

Tegenwoordig is een standaard kavel in IJsselmuiden 10,5 meter breed en circa 26 meter diep, waarbij de rooilijn op 4 meter ligt en de bouwstrook 12 meter diep is. Dit geeft een achtertuin van minimaal tien meter, bij een hoofdgebouw van 12 meter. Aan de zijkant van een bouwvlak is in onderhavig plangebied ook nog sprake van minimaal een strook van twee meter met de bestemming tuin of erf bij wonen. Opgeteld geeft dit een minimale afstand van **12 meter** tussen achtergevel en zijgevel. Het zicht op een zijgevel in plaats van een gesloten langsgevel zorgt er mede voor dat het uitzicht van de reclamant niet onevenredig wordt aangetast.

\*1 In vergelijkbare zijgevel- achtergevelsituaties bedraagt afstand tussen achtergevel en zijgevel tussen de 9 en 12 meter.

12. In het voorontwerpbestemmingsplan was een maximale goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 7 meter toegestaan. Het ontwerpplan maakt zes en tien meter mogelijk. Bewoners zien dit in relatie tot de afstand van hun eigen woning als een onevenredige inbreuk op hun woonomgeving.

*Reactie gemeente*

Zie de gemeentelijke reactie onder punt 2 en 10 en 11. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de door de reclamant verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

13. Met verhoging van de goot en bouwhoogte wordt afgeweken van de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente hanteert in de overeenkomst met de ontwikkelaar van 26 juli 2011.

*Reactie gemeente*

Er wordt niet afgeweken van de overeenkomst. In de opgenomen bijlage 2c Dorps bouwen staat aangegeven dat de woonbebouwing 2 laags met een kap kan worden uitgevoerd.

14. Bewoners stellen dat er geen rekening is gehouden met de gevolgen van de nieuwe woningen voor de zoninval op hun woning. In de bezonningsstudie die als bijlage is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de gevolgen voor het perceel van cliënten niet in beeld gebracht,



daarnaast is deze gebaseerd op onjuiste uitgangspunten, de goot en bouwhoogte in het voorliggend plan maken 6, respectievelijk 10 meter mogelijk.

#### *Reactie gemeente*

De bezonningsstudie die is opgenomen was gedaan naar aanleiding van een inspraakreactie van een ander adres, alleen voor dat adres. Er is een nieuwe bezonningsstudie gemaakt waar voor de zekerheid is uitgegaan van een ophoging van 1 meter van het plangebied. Uit deze verrichte bezonningsstudie blijkt dat situatie voor de omliggende percelen en de reclamant niet verslechterd ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zie voor de opmerking over goot en bouwhoogte de gemeentelijke reactie onder punt 2.

15. Bewoners bestrijden de noodzaak van woningbouw, er wordt niet ingegaan of binnen de planperiode wel behoefte is aan de thans geprojecteerde woningen, mede gelet op de economische crisis. Daarnaast wijzen bewoners erop dat plan 'Het Bos' slechts met grote moeite is gevuld en pas na lange tijd gegadigden zijn gevonden.

#### *Reactie gemeente*

Voor het ramen van plancapaciteit voor nieuwbouw is Primos het meest gehanteerde prognosemodel. Het ministerie van Infrastructuur en milieu, de provincie Overijssel en de meeste gemeenten gebruiken Primos waarbij voor de planning van nieuwbouw vooral het aantal huishoudens van belang is. Primos 2011 laat een groei van 2.377 huishoudens zien tot het jaar 2020. Het Woonplan 2012-2016 is in februari 2012 in de raad vastgesteld. Dit woonplan gaat in op de crisis en de gevolgen hiervan voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Conclusie hieruit is dat de stagnerende woningmarkt in Kampen wel zal leiden tot temporisering van plannen, maar niet noodzaakt tot het schrappen van plancapaciteit. Voor IJsselmuiden is echter uitgesproken dat de huidige capaciteit voldoende is om aan de vraag te voldoen. Hierin is dus niet geschoven. Het woningbouwplan Koster is meegenomen in de berekening voor IJsselmuiden. Opmerking over plan Het Bos, dit was van een andere ontwikkelaar, andere tijd en andere woningen.

16. Bewoners menen dat met kijken naar de economische haalbaarheid van het plan geen rekening is gehouden met de uit te keren planschade. Zij geven aan dat de realisatieovereenkomst met de daarin opgenomen planschadeverhaalsovereenkomst ten onrechte niet ter inzage hebben gelegen.

#### *Reactie gemeente*

De zakelijke inhoud van de overeenkomst heeft zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat omschreven wel ter inzage gelegen vanaf 16 augustus 2011. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Voor wat betreft de opmerking over planschade verwijzen we u naar de reactie van de gemeente onder punt 9.

17. Bewoners verzoeken af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan, danwel de afstand van de woningen in het plangebied en eigen woning te vergroten en de goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen te verlagen.

#### *Reactie gemeente*

Wij zien geen aanleiding af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan of het plan aan te passen naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijze.



#### Brief 4 kenmerk 12ink07305

18. Tien reclamanten woonachtig aan de Groenendael maken middels het indienen van een gezamenlijke zienswijze bezwaar tegen de geplande woningbouw.

*Reactie gemeente*

Ter kennisgeving aangenomen.

19. Reclamanten vrezen hun vrije uitzicht en de privacy in hun tuinen te verliezen, alsmede in hun woningen door inkijkschade.

*Reactie gemeente*

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De ontwikkeling van woningen op gronden van de voormalige kwekerij past bijvoorbeeld binnen de Provinciale visie en de Structuurvisie, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Bij maken van het bestemmingsplan is onderzocht of belangen van de omwonenden op een onevenredige wijze zouden worden aangetast door het bestemmingsplan. Onder de belangen verstaan eveneens het effect van de plannen op het woongenot, uitzicht, privacy en lichtinval van omwonenden. Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes, de bebouwingsstructuur zijn wij van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamanten niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

20. Reclamanten zien hun bezwaar versterkt door het feit dat in het voorliggende bestemmingsplan woningen mogelijk worden gemaakt met een nokhoogte van tien meter terwijl dat in het voorontwerp acht meter was. De nu aan Plan Koster grenzende woningen zijn veelal niet hoger dan acht meter.

*Reactie gemeente*

Zie beantwoording onder punt 2.

21. Reclamanten vrezen schaduwwerking met name in de wintermaanden. Bij aankoop van de huizen waren juist rust, ruimte, licht, uitzicht en kleinschaligheid bepalende factoren bij de aankoop ervan. Het bouwen van een woonwijk zal leiden tot een ernstige impact op het woongenot en de privacy. Tevens menen reclamanten ernstig in hun woongenot aangetast te worden door het feit dat uit woningbouw lawaai en lichthinder voortvloeit.

*Reactie gemeente*

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie (waarbij is gerekend met een totale hoogte van 11 meter) blijkt dat situatie voor de omliggende percelen niet verslechterd ten opzichte van de bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. De reden hiervoor ligt in het feit dat in het oude bestemmingsplan een bouwmassa van 7 meter hoog en 700 m<sup>2</sup> groot was toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de bouwmassa een specifieke plek gekregen. De maximaal toegestane hoogte is van 7 naar 10 meter gegaan echter deze toename in hoogte geldt alleen voor de nokhoogte waardoor deze hoogte maar op een beperkt aantal plekken wordt gehaald. De enige uitzondering hierop is het appartementengebouw aan de zuidoost zijde van het



plan. Door de toename in hoogte (van 7 meter naar 10 meter) ontstaat er rond het middaguur in de winter een langere schaduw in de tuin. Dit effect vindt echter alleen in de winter plaats. In het voorjaar, zomer en najaar is de situatie juist verbeterd aangezien de bebouwing aan de westzijde verder weg is komen te staan. In zijn algemeenheid valt te stellen dat de schaduw die wordt veroorzaakt door het nieuwe bestemmingsplan gunstiger uitvalt dan wat het oude bestemmingsplan aan mogelijkheden gaf. Het plangebied grenst aan het achterkant van de percelen van de reclamanten, inderdaad zal uitvoeren van het bestemmingsplan leiden tot een andere omgeving. De leefomgeving verandert echter niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbare woon en of leefomgeving. Met het planvoornemen wordt aangesloten bij een reeds bestaande woonwijk met een aantal woningen in plaats van de meer gebiedsvreemde kwekerij. Er is sprake van een maximale bouwhoogte van 10 meter wat niet valt onder 'hoogbouw'. Daarnaast is van belang dat geen aanspraak gemaakt kan worden op blijvend vrij uitzicht. Gezien het vorenstaande en gelet op de afstand tussen de woningen van reclamanten en woningen in het plangebied concluderen wij dat het woongenot van de reclamanten niet onevenredig worden aangetast door de geplande woningen.

22. Reclamanten zijn van mening dat het voorliggend bestemmingsplan een zeer grote verslechtering is voor hen en zien graag een compensatievoorstel tegemoet.

*Reactie gemeente*

Zie opmerking onder 9 over het verhalen van planschade.

23. Reclamanten vragen om de aanleg van een schouwpad en groenstrook in het voorliggend plangebied om regulier onderhoud door het waterschap mogelijk te maken.

*Reactie gemeente*

Met betrekking tot bedoelde watergang gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen, overigens ook van toepassing op de percelen van reclamanten. De Keur houdt onder andere een 5 meter brede obstakelvrije zone ten behoeve van het beheer en onderhoud langs de watergang (vanaf de insteek)in. Deze obstakelvrije zone en het door de particulier verplichte onderhoud aan de watergang worden opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst die de ontwikkelaar maakt met de aankopers van de percelen

24. Reclamanten vragen vroegtijdig op de hoogte te worden gesteld mochten er besluiten worden genomen rondom het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

Nadat ons college van B&W heeft besloten het bestemmingsplan en de zienswijzereactienota ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad krijgen de indieners van de zienswijze een brief met daarbij de zienswijzereactienota. Besluitvorming door de gemeenteraad moet dan nog plaatsvinden.





25. **Brief 5 kenmerk 12 ink07332**

26. Reclamant dient namens zijn cliënt een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

Ter kennisgeving aangenomen

27. Reclamant geeft een opsomming van feiten: Cliënt woont er ruim tien jaar, de op dit moment aanwezige kassen op het terrein zijn twee meter hoog daardoor geniet cliënt nu privacy, door de beperkte hoogte van de kassen blijft het uitzicht behouden. Gedurende de vakantie is het bestemmingsplan ter inzage gelegd, ten opzichte van het oude bestemmingsplan zal de bouwhoogte van omliggende gebouwen aanzienlijk toenemen.

*Reactie gemeente*

Ter kennisgeving aangenomen.

28. Reclamant geeft aan dat aan het perceel met de bestemming gemengde doeleinden deze bestemming ten onrechte toegekend heeft gekregen, dat geldt eveneens voor de ondergrondse parkeergarage.

*Reactie gemeente*

Gegronde, de bestemming is gewijzigd in wonen, de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage is weggehaald.

29. De in het plan toegestane gebouw met een bouwhoogte van tien meter betekent voor reclamant het ontnemen van licht en afname van uitzicht.

*Reactie gemeente:*

Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes, de bebouwingsstructuur en de verrichte bezonningsstudies zijn wij van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamant niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat voorts nog geen grond voor de verwachting dat de verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

30. Naar oordeel van reclamanten is het bebouwingsoppervlak en de hoogte in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijk gebouw past niet aan de Oosterlandenweg, het past niet in dorps bouwen.

*Reactie gemeente*

Op bijzondere locaties in het dorp komen grotere bouwvolumes met een hoogte tot en met 3 bouwlagen voor. De locatie langs de Oosterlandenweg is aan te merken als een bijzondere locatie. De ligging langs een belangrijke invalsweg rechtvaardigt een groot bebouwingsoppervlakte en hoger bouwvolume. De hoogte van 10.00 meter is tevens nodig om de bouwvolume te laten aansluiten bij de hogere bouwvolumes aan de overzijde van de Oosterlandenweg.



31. De gemeente heeft nagelaten te onderzoeken welke gevolgen het plan heeft voor de lichtinval.

*Reactie gemeente*

Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes, de bebouwingsstructuur en de verrichte bezonningsstudies zijn wij van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamant niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

Het bouwplan dient tot stand te komen binnen het bebouwingsvlak op de plankaart/verbeelding, dat is niet hetzelfde als het gehele vlak invullen met een gebouw. De ontwikkelende partij dient binnen deze contouren een bouwplan te ontwikkelen dat aansluit bij de locatie en de uitgangspunten van het dorpse bouwen. Een ontwerp dat bestaat uit een massief bouwvolume dat het hele blok beslaat sluit niet aan bij deze locatie en beantwoordt niet de uitgangspunten van het dorpse bouwen. Daarnaast dient bij de uitwerking van het bouwplan rekening te worden gehouden met het bouwbesluit en de bouwverordening.

32. Reclamant maakt een opmerking over de planregels en speciaal op de bijgebouwenregeling die daarin staat opgenomen.

*Reactie gemeente*

In deze bijgebouwenregeling zijn waarborgen opgenomen, zo mag bij percelen van 320m<sup>2</sup> maximaal 30% worden bebouwd en kan dus nooit 150m<sup>2</sup> bedragen. Verder gaat dit middels een afwijkingsprocedure waarbij we toetsen of het voornemen redelijk is of niet.

33. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van een aantal woningen die in het plan zijn opgenomen zou moeten wijzigen, zodat deze verder van het perceel van reclamant af komen te liggen.

*Reactie gemeente*

Hoewel de afstand tussen de woning van de reclamant en de nieuw te bouwen woningen een verantwoorde stedenbouwkundige maat heeft hebben we gekeken op welke wijze het verkavelingsplan kan worden bijgesteld zodat de afstand tussen de woning van de reclamant en de te bouwen woningen kon worden vergroot ten gunste van de reclamant. Het resultaat is een gewijzigde verkaveling waarbij 2 vrijstaande woningen worden omgezet in 2<sup>1</sup> kapwoningen. Doordat de woningen in lijn komen te staan met de overige 2<sup>1</sup> kapwoningen wordt de afstand tussen de woning van de reclamant en de nieuw te bouwen woningen vergroot van 27.00 meter naar 38.00 meter.

34. Reclamant merkt op dat de gemeente voor het toestaan van 36 woningen en appartementen onvoldoende heeft gemotiveerd dat het voorliggend plan inderdaad geen milieugevolgen heeft. Daarnaast wordt in de toelichting uitgegaan van alleen woningen en appartementen bij de onderzoeken. Ten onrechte is in de milieuparagraaf de gemengde doeleinden niet meegenomen.

*Reactie gemeente*

Het is juist dat in de uitgevoerde onderzoeken naar de milieuaspecten uit is gegaan van alleen woningen en appartementen. De bestemming 'gemengde doeleinden' is geschrapt zodat een aanvullende motivatie niet noodzakelijk is. In het plangebied worden 36 woningen en maximaal 22 appartementen toegestaan. Het aantal woningen blijft ver onder de indicatieve waarde van 2000



woningen waardoor het plan niet rechtstreeks mer-plichtig is. Om na te gaan of het voorgenomen plan, bouw van 36 woningen en maximaal 22 appartementen, ook mogelijk belangrijke negatieve milieugevolgen kan hebben zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd en getoetst aan de geldende normen. De beschrijvingen en de uitkomsten van de onderzoeken milieuaspecten zijn beschreven in paragraaf 2.4 t/m 2.6 en 2.8 van het bestemmingsplan. Op grond van de inhoud van deze paragrafen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving.

35. Reclamant verzoekt met onderhavige zienswijze rekening houden en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*Reactie gemeente*

Er is rekening gehouden met de zienswijze, naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast.

**Brief 6 kenmerk 12 ink06977**

36. Naar aanleiding van de bewonersavond op 26 april 2012 is gekozen voor het handhaven en verbreden van de bestaande watergang en het garanderen van een 5 meter brede obstakelvrije zone aan de westzijde van de watergang als onderhoudsroute. Gezien het waterhuishoudkundig belang van de watergang na realisatie van voorliggend bestemmingsplan zal deze op de Legger worden opgenomen als "hoofdwatgang". Omdat alle 'hoofdwatgangen in de gemeente Kampen de bestemming water hebben verzoekt reclamant de sloot met water te bestemmen.

*Reactie gemeente*

Gezien het waterschap er voor heeft gekozen de watergang op te nemen als hoofdwatgang wordt de watergang als water bestemd. De keur was al van toepassing, dit blijft zo.

37. Reclamant onderschrijft het belang van een obstakelvrije zone en het door de particulier verplicht uit te voeren onderhoud aan de watergang. Reclamant geeft aan graag te willen adviseren bij het opstellen van deze voorwaarden.

*Reactie gemeente*

Over de watergang is verder afgesproken dat deze verbreed zal worden (globaal 3 meter breed, e.e.a. nader te onderbouwen in een nog op te stellen waterhuishoudingsplan) en aangrenzende eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de watergang, vast te leggen in de koopovereenkomst. Aan de zijde van de nieuwbouw wordt (in de tuin van de particulieren) een vijf meter brede obstakelvrije zone gegarandeerd (ook op te nemen in de koopovereenkomst), zodat het waterschap zo nodig op kosten van de particulieren het onderhoud kan uitvoeren op het moment dat de particulieren dit niet doen.

38. Reclamant verzoekt bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan en het rioleringsplan nadrukkelijk aandacht te besteden aan de ont- en afwatering van de bestaande en te handhaven percelen en bebouwing grenzend aan het plangebied. Reclamant geeft aan graag een adviserende rol te willen vervullen bij het opstellen van het waterhuishoudings- en rioleringsplan.

*Reactie gemeente*

Ter kennisgeving aangenomen, de adviserende rol bij het opstellen van het waterhuishoudings- en rioleringsplan is al afgesproken.



## Brief 7 kenmerk 12ink07421

39. Reclamant dient namens cliënt een zienswijze in.

### *Reactie gemeente*

Ter kennisgeving aangenomen. De zienswijze is ingediend na het sluiten van de termijn daarvoor en is daarmee te laat met het indienen van een zienswijze.

40. Reclamant is van mening dat het woongenot van cliënt ernstig wordt aangetast door het 'bouwen van een gigantische woonwijk' direct grenzend aan het perceel van cliënt.

### *Reactie gemeente*

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Daarnaast is hier geen sprake van een gigantische woonwijk. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

De ontwikkeling van woningen op gronden van de voormalige kwekerij past bijvoorbeeld binnen de Provinciale visie en de Structuurvisie, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Bij vervaardigen van het bestemmingsplan is onderzocht of belangen van de omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast door het bestemmingsplan. Onder de belangen verstaan eveneens het effect van de plannen op het woongenot, uitzicht, privacy en lichtinval van omwonenden. Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes, de bebouwingsstructuur en de verrichte bezonningsstudie is de gemeente van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamant niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.

41. Reclamant gaat ervan uit dat het hoogteverschil van het voorliggend plangebied met de erfafscheiding van cliënt meer dan een meter gaat bedragen en vreest voor problemen met betrekking tot de afwatering op zijn perceel.

### *Reactie gemeente*

Zie de gemeentelijke reactie onder punt 5 en 36.

42. Reclamant geeft aan dat cliënt gezien het voornoemde onevenredig in zijn belangen is geschaad, ook omdat de ontwikkelaar niet is ingegaan op zijn inspraakreactie tijdens voornoemde voorlichtingsbijeenkomst op 26 april 2012.

### *Reactie gemeente*

Dat cliënt onevenredig in zijn belangen is geschaad delen wij niet en deze heeft dat ook niet aangetoond. Nogmaals zie de gemeentelijke reactie onder punt 5.



43. Reclamant geeft aan dat er definitie is opgenomen van het begrip peil. Daarom is cliënt van mening dat bij het bouwen eenzelfde peil moet worden aangehouden als het peil dat voor zijn perceel is aangehouden. Cliënt vraagt de garantie dat percelen dezelfde hoogte krijgen zodat het gevreesde hoogteverschil niet tot problemen zal leiden.

*Reactie gemeente*

In de planregels onder artikel 1 begrippen staat het begrip peil omschreven. Zie verder de gemeentelijke reactie onder punt 5.

44. Reclamant is van mening dat het woongenot van de cliënt 'enorm' zal worden aangetast. De ontwikkeling zal een 'enorme' toename van geluidsoverlast en hinder veroorzaken, het uitzicht en de privacy zullen worden ontnomen, het uitzicht zal worden aangetast. Voornoemde leidt tot een inbreuk op de bestaande situatie en een beperking voor client. Daarnaast zal client inkijkschade leiden daar er sprake is van direct zicht op zijn tuin en woning. Daarnaast wordt gevreesd voor schaduwwerking tijdens de wintermaanden.

*Reactie gemeente*

Zie de gemeentelijke reactie onder punten 3, 9, 10, 14, 19 en 21.

45. Reclamant vreest waardevermindering van zijn woning, en ziet zich genoodzaakt om planschadevergoeding in te dienen.

*Reactie gemeente*

Zie de gemeentelijke reactie onder punt 9.

46. Reclamant is nog steeds bereid mee te denken met gemeente en ontwikkelaar die de plannen mogelijk maken en tegemoet komen aan zijn bezwaren. Cliënt zou graag zien dat de greppel die nu ligt tussen zijn perceel en het plangebied zou worden gewijzigd in een sloot of dat er zorg wordt gedragen voor een goede afscheiding.

*Reactie gemeente*

Zie de gemeentelijke reactie onder punt 5 en 36.

47. Cliënt verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en tegemoet te komen aan zijn bezwaren.

*Reactie gemeente*

Wij komen niet tegemoet aan de wens van de reclamant het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de door hem ingediende zienswijze om zo tegemoet te komen aan zijn bezwaren.