

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Het Meer 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 25 juli tot en met 18 september 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Reclamant I (15 augustus 2012);
2. Reclamant II (5 september 2012);
3. Reclamant III (12 september 2012);
4. Veiligheidsregio IJsselland, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle (14 september 2012);
5. Reclamant V (13 september 2012);
6. Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB Zwolle (14 september 2012 - aanvulling op 3 oktober 2012 ingediend);
7. Reclamant VII (17 september 2012);
8. Reclamant VIII (17 september 2012);
9. R.K. Parochie Thomas a Kempis, Burg. van Engelenweg 137, 8271 AN, IJsselmuiden (14 september 2012);
10. Reclamant X (18 september 2012);
11. Reclamant XI (18 september 2012);
12. Reclamant XII (18 september 2012);
13. Reclamant XIII (18 september 2012).

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

Het Waterschap Groot Salland heeft een pro forma zienswijze ingediend, hierop is hen de gelegenheid gegeven binnen 2 weken een aanvullende zienswijzen in te dienen. De aanvullende zienswijze is binnen de gestelde termijn op 3 oktober 2012 ingediend.

Betreffende reclamanten 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. Bij elke zienswijze is het interne briefnummer uit Corsa vermeld.

1. Reclamant I (12INK07180)

Verzoekt om de punten uit het principeverzoek dat voor perceel Trekvaart 139 op 3 januari 2012 is ingediend mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Het gaat hierbij om een drietal zaken:

- a. het vergroten van het bouwblok aan de achterzijde van het woonhuis,
- b. het planologisch vastleggen van het bestaande en te vergroten kantoorgebouw aan huis en
- c. het toestaan van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Reactie gemeente:

Aan het verzoek van reclamant zal worden meegewerkt.

- a. Het bouwblok van de woning zal aan de achterzijde worden vergroot met 2,5 meter;
- b. In de regels zal via een afwijkingsmogelijkheid worden vastgelegd dat het totaal aantal m² aan bestaande bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' mag worden herbouwd. Het gaat hier om een oppervlakte van 275m² - los van de bestaande woning. De te slopen bijgebouwen buiten de bestemming 'Wonen' zullen niet positief worden bestemd, aangezien deze zullen worden gesloopt.
- c. De aan te leggen paardenbak - ten zuidoosten van de gebouwen - zal worden aangeduid op de verbeelding als 'rijbak' binnen de bestemming 'Agrarisch'.

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

- *Op de verbeelding zal voor het perceel Trekvaart 139 het bouwblok worden aangepast, de aanduiding 'rijbak' worden opgenomen en een afwijkingsmogelijkheid voor de herbouw van bestaande bijgebouwen in de regels worden opgenomen.*

2. Reclamant II (12INK07659)

Verzoekt om het aanbrengen van een (of meer) afwateringsloten op de grens van zijn perceel op basis van een gesloten overeenkomst.

Reactie gemeente:

Wij erkennen de afspraak dat er op de zuidelijke gelegen grens van het perceel van reclamant en de bouwgrond een watergang van 4 meter breed dient te worden aangelegd. Hierbij is met reclamant afgesproken dat de watergang met talud wordt aangelegd aan beide zijden van de perceelsgrens: 2 meter op het perceel van reclamant en 2 meter op het perceel bouwgrond. Het onderhoud zal ook door beide eigenaren (aan hun eigen zijde) worden uitgevoerd.

In het kader van de waterafvoer zal een stelsel van afwateringsloten worden aangelegd en/of behouden blijven, zodat als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk geen wateroverlast op perceel van reclamant zal ontstaan. Over dit punt is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap en een deskundig ingenieursbureau. Een overzicht van de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied is aangegeven in de gewijzigde bijlage 13 bij het bestemmingsplan.

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

In bijlage 13 zal een watergang aan de zuidzijde van perceel van reclamant worden ingetekend en als zodanig worden aangelegd. Ook een profiel van deze watergang zal aan de bijlage worden toegevoegd.

3. Reclamant III (12INK07817)

Verzoekt om in plaats van een greppel een sloot om zijn perceel heen aan te (laten) leggen, dit om wateroverlast op zijn perceel te voorkomen.

Reactie gemeente:

Wij blijven bij ons besluit om hier een greppel aan te leggen. Een greppel met een IT-riool voldoet aan de eis om bij hevige regenval het water te kunnen afvoeren, zonder dat er wateroverlast op het perceel van reclamant ontstaat. Over dit punt is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap en een deskundig ingenieursbureau. Een overzicht van de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied is aangegeven in de gewijzigde bijlage 13 bij het bestemmingsplan.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: Bijlage 13 zal worden aangepast waarmee wordt verduidelijkt waar de bestaande en nieuwe watergangen, greppels en duikers zijn gelegen of worden aangelegd. In deze bijlage is tevens een profiel van een greppel met IT-riool weergegeven.

4. Veiligheidsregio IJsselland (12INK07839)

Verzocht wordt om opmerkingen over het groepsrisico op te nemen in de toelichting bij het plan.

Reactie gemeente:

Het gaat hier om zaken die niet in een bestemmingsplan behoeven te worden geregeld omdat zij ruimtelijk niet relevant zijn. In paragraaf 3.7 en 3.9 van de toelichting wordt voldoende ingegaan op het overstromingsrisico en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Wel is dit plan bij de gemeentelijke diensten bekend gemaakt. Er wordt geen separaat calamiteitenplan opgesteld voor Het Meer. Incidenten in het gebied worden door de hulpdiensten afgehandeld volgens de geldende procedures.

Ook bij toekomstige uitwerkingsplannen in het plangebied zal rekening worden gehouden met de veiligheidsrisico's en zal afstemming met de Veiligheidsregio en het Waterschap plaatsvinden.

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

5. Reclamant V (12INK07855)

Reclamant verzoekt om een doorgang (achterpad) op te nemen in het plan.

Reactie gemeente:

Het opnemen van een doorgang/achterpad heeft betrekking op de exacte inrichting van het gebied. De hier gelegen bestemming 'Woongebied' staat de aanleg van een achterpad niet in de weg.

De vraag is echter of er in dit geval door verjaring een recht van overpad is ontstaan.

Een vluchtweg dan wel noodweg is iets anders dan een erfdienstbaarheid/recht van overpad.

Een bevoegdheid tot aanwijzen van een noodweg als bedoeld in artikel 5:57 Burgerlijk Wetboek (BW) volgt rechtstreeks uit de wet, (de vordering tot aanwijzing) verjaart niet en inschrijving bij het Kadaster is niet noodzakelijk.

In artikel 5:57 BW staat: *de eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot de openbare weg kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde een noodweg vorderen ten dienste van zijn erf (tegen betaling of schadevergoeding).*

De termijn voor bevrijdende verjaring (20 jaar) van een erfdienstbaarheid van overpad gaat pas in als 'bezit' van deze erfdienstbaarheid bestaat. Incidentele inbreuken op andermans eigendomsrecht (het zonder toestemming incidenteel betreden van andermans perceel) is niet voldoende voor 'bezit' van een erfdienstbaarheid van overpad en dus ook niet voor verjaring. Er zal met enige regelmaat een inbreuk op het eigendomsrecht van - in dit geval - de gemeente moeten worden gemaakt, wil überhaupt 'bezit' aan de orde kunnen zijn.

In dit geval is ook geen sprake van een noodweg omdat er een toegang is tot de openbare weg vanaf het perceel. Het perceel grenst immers aan de andere kant wel aan de openbare weg. Een tweede toegang tot het perceel is voor een normaal gebruik van perceel niet noodzakelijk.

Het hebben van een nooddeur op eigen perceel betekent nog niet dat sprake is van overpad. Daarvoor moet ook nog overpad worden uitgeoefend. Dit moet met enige regelmaat worden uitgeoefend.

Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet dat in het verleden met enige regelmaat overpad is uitgeoefend. De vorige bewoners hebben aan reclamanten doorgegeven dat er een nooddeur aanwezig was. Het ging hier destijds om de 'achtertuin' van het gemeentehuis, welke tot 2002 als zodanig in gebruik is geweest. In 2007 is het gemeentehuis gesloopt, daarna heeft het terrein braak gelegen. In deze 'achtertuin' is al die jaren geen toegangspad/noodpad naar woning van reclamanten ontstaan. Niet is aangetoond dat er met enige regelmaat overpad is uitgeoefend. Er is volgens de gemeente dan ook geen sprake van 'bezit' van een erfdienstbaarheid van overpad en dus ook geen sprake van verjaring.

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

6. Waterschap Groot Salland (12INK07857 en 12INK08312)

Het Waterschap heeft nog geen positief wateradvies gegeven op het ontwerpplan; onderstaande waterhuishoudkundige aspecten dienen eerst nog nader te worden uitgewerkt:

- a. De inhoud van de waterparagraaf in de toelichting (par. 3.7) en de waterparagraaf in bijlage 12 zijn niet gelijk. Verzocht wordt om dit aan te passen.
- b. Duidelijkheid te verschaffen over de wijze van hemelwaterafvoer en over de benodigde waterafvoer- en berging op detailniveau en dit ook in de verbeelding van het bestemmingsplan vastleggen.
- c. Verzocht wordt om gezamenlijk een beheer- en onderhoudsplan op te stellen.

Reactie gemeente:

- a. In overleg met het Waterschap is de waterparagraaf (paragraaf 3.7 uit de toelichting) op enkele punten aangepast cq. aangevuld. Ook zijn de in bijlage 12 vermelde onderzoeken van Witteveen en Bos inhoudelijk op enkele punten verduidelijkt.

- b. De tekst van de waterparagraaf op dit punt is in overleg met het Waterschap aangepast. Op de gewijzigde kaart in bijlage 13 (watergangen- en greppelplan Het Meer) is tevens de waterberging in het plangebied weergegeven. De waterafvoer en waterberging worden niet op de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan zelf weergegeven, maar zijn toegestaan binnen de op deze gronden gelegen bestemming 'Groen'.
- c. De gemeente zal in overleg met het Waterschap een beheer- en onderhoudsplan opstellen.

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

De waterparagraaf (toelichting par.3.7), alsmede bijlagen 12 en 13 zijn in overleg met het Waterschap aangepast cq. verbeterd.

7. Reclamant VII (12INK07884)

- a. Verzoekt om op te nemen dat de bebouwing mag bestaan uit maximaal 2 bouwlagen en een kap.
- b. De bouwhoogte in artikel 13.2.1 stellen op maximaal 10 meter.
- c. Op de plankaart aangeven waar precies gestapelde bouw is toegestaan en waar niet.
- d. Het is reclamant onduidelijk wat de nut en noodzaak zijn om minimale aantallen woningen in de regels op te nemen.
- e. Volgens de Structuurvisie en het beeldregieplan wil de gemeente 'dorps bouwen'; dit kan alleen met een bouwhoogte van 9 á 10 meter.
- f. Verzocht wordt om minmaal 47 parkeerplaatsen in het plan op te nemen voor de RK kerk.

Reactie gemeente:

- a. Met een maximale goothoogte van 6 meter is al juridisch geregeld dat maximaal 2 bouwlagen en een kap mogelijk zijn. Het toevoegen van een extra regel hierover heeft geen extra juridische waarde.
- b. De bouwhoogte blijft op 11 meter staan, omdat we met de huidige eisen uit het bouwbesluit al snel boven de 10 meter bouwhoogte uitkomen (3,2m +3,2m + 4,0m = 10,4m). Om te voorkomen dat we bij elke vergunning de 10%-regel moeten gebruiken is een hoogte van 11 meter noodzakelijk.
Overigens is per abuis in de reactienota inspraak onder punt 11 aangegeven dat de bouwhoogte zou worden teruggebracht naar 10 meter. Dit is niet het geval. Zoals bekend is in het ontwerpplan opnieuw een bouwhoogte van 11 meter aangehouden.
- c. Wij zijn van mening dat in het gebied langs de Oosterholtseweg - op het terrein rondom het voormalige gemeentehuis - gestapelde bouw minder gewenst is, met name vanwege het huidige straatbeeld. Het plan zal op dit punt worden aangepast. Op de overige nog te bebouwen gronden zal afhankelijk van de behoefte wel gestapelde bouw mogelijk blijven.
- d. Het gaat hier om een woonbestemming zonder vastgelegde bouwblokken, waarbij het gebied flexibel ingevuld kan worden met woningen. De woningaantallen zijn vastgelegd om daarmee aan te geven dat het te bebouwen gebied een maximum aantal woningen 'aankan', waarbij nog een bepaalde ruimtelijke kwaliteit geleverd kan worden. De bouw van meer woningen zal ook gevolgen hebben voor of ten koste kunnen gaan van bijvoorbeeld het parkeren en de leefbaarheid in de wijk.

- e. In de gebiedsvisie IJsselmuiden Dorp staat in hoofdstuk 6 - Dorps Bouwen niets over maximale bouwhoogten. Wel wordt er aangegeven dat de bestaande woningen in IJsselmuiden grotendeels tweelaags zijn en in minder mate eenlaags. Dit betekent dat het bouwen van woningen met 2 bouwlagen en een kap past binnen de kaders van de gebiedsvisie.
- f. Zie de reactie onder punt 9.

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

Op de verbeelding zal de zone rondom het voormalige gemeentehuis een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' krijgen waardoor in deze zone geen gestapelde bouw mogelijk is.

8. Reclamant VIII (12INK07885)

- a. Het bouwblok van onze woning is onjuist weergegeven en beperkt onze uitbreidingsmogelijkheden. Ook is de bestaande garage niet meegenomen.
- b. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen zien wij graag aangepast naar resp. 5 en 9 meter in plaat van 6 en 11 meter.
- c. Er is een ruime afwatering noodzakelijk tussen de bestaande en nieuwe woningen.
- d. De nieuwe wijk geeft ons verlies van uitzicht en kan leiden tot planschade.

Reactie gemeente:

- a. De bestaande garage is een bijbehorend bouwwerk van circa 60 m², welke niet binnen het bouwvlak hoeft te worden opgericht, vandaar dat deze niet in het bouwvlak is meegenomen. Het bouwblok is op de huidige woning neergelegd, waarbij een diepte van 12 meter - gemeten vanaf de voorgevel van de woning - mogelijk is. De huidige woning is circa 8,5 meter diep, zodat er achter de woning nog uitbreidingsmogelijkheden voor het hoofdgebouw zijn. Naast de bestaande garage zijn er – uiteraard binnen de geldende bouwregels - nog mogelijkheden om extra bijgebouwen op te richten.
- b. Verwezen wordt naar de reactie onder punt 7 b.
- c. In het kader van de waterafvoer zal een stelsel van afwateringsloten worden aangelegd en/of behouden blijven, zodat als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk geen wateroverlast op perceel van reclamant zal ontstaan. Over dit punt is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap en een deskundig ingenieursbureau. Een overzicht van de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied is aangegeven in bijlage 13 van het plan. Deze bijlage is verbeterd en verduidelijkt ten opzichte van de versie van het ontwerpplan.
- d. De grens van de nieuwe woonwijk ligt hemelsbreed op ca. 85 meter gemeten vanaf de achterzijde van de woning. Er zal in de toekomst sprake zijn een wijziging van het uitzicht. De gemeente acht de huidige verkaveling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat van reclamant zal niet onevenredig worden verslechterd. Reclamant kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij de gemeente.

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

Bijlage 13 zal worden aangepast waarmee wordt verduidelijkt waar de bestaande en nieuwe watergangen, greppels en duikers zijn gelegen en worden aangelegd. Ook is in deze bijlage een profiel van een greppel met IT-riool weergegeven.

9 R.K. Parochie Thomas a Kempis, Burg. van Engelenweg 137 (12INK7887)

- a. Bijlage 2 van de regels(parkeerkencijfers)uit te breiden met de situatie rondom de RK-kerk en begraafplaats.
- b. Minimaal 47 parkeerplaatsen in het plangebied op te nemen.
- c. De strook langs de Oosterholtseweg tussen Weidestraat en Burg. van Engelenweg als 'Groen' te bestemmen en te verharderen met graskeien.

Reactie gemeente:

- a. Het gaat hier om de gemiddelde parkeernorm voor diverse woningtypen, die in het plangebied gebouwd gaan worden. De bestaande situatie rondom de kerk is hierbij niet van belang. Bijlage 2 hoeft daarom niet te worden aangepast.
- b. De kerk heeft in het verleden gebruik gemaakt van de parkeergelegenheid bij het voormalige gemeentehuis van IJsselmuiden. Als gevolg van de sloop van het gemeentehuis komt deze parkeercapaciteit te vervallen. Voorop staat dat een voorziening (commercieel, maatschappelijk of religieus) zelf verantwoordelijk is voor de benodigde parkeergelegenheid. De kerk heeft gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen bij het voormalige gemeentehuis. Dit dubbelgebruik was een prima oplossing. Er is echter geen sprake van een recht van de kerk of een plicht van de gemeente om deze parkeerplaatsen te handhaven. In het nieuwe plan Het Meer worden ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aangelegd. Kerkgangers kunnen straks de nieuwe wijk inrijden en zullen vervolgens slechts een klein stukje hoeven wandelen naar de kerk. Minder validen kunnen met de auto voor de kerk zelf worden afgezet. Het is in aanvulling hierop denkbaar dat de kerk op eigen terrein - in de hoek ter hoogte van de Oosterholtseweg/Burg. van Engelenweg - twee invalidenparkeerplaatsen aanlegt. Behalve het terrein bij de Oosterholthoeve zijn er in de nabijheid van de kerk nog andere voorzieningen (met bijbehorende parkeercapaciteit) aanwezig waarmee het kerkbestuur in overleg zou kunnen treden om bij grotere evenementen de parkeervraag op te vangen. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan de parkeerruimte bij het pand Dorpsweg 2.
- c. In het ontwerpplan is een strook rondom de Oosterholsteweg bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Aan de zuidzijde van de huidige Oosterholtseweg - tussen de Burg. van Engelenweg en de Weidestraat - zullen de huidige bomen behouden blijven. Tussen deze bomen zullen inritten worden aangelegd voor de hier te bouwen woningen. Daarom zal aan deze zijde geen ruimte zijn om openbare parkeerplaatsen (bijvoorbeeld in de vorm van een verharding met graskeien) aan te leggen.

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

10 Reclamant X (12INK07921)

- a. Hoe hoog wordt de wijk?
- b. Hoe wordt de waterhuishouding geregeld?
- c. Hoe kan ik planschade aanvragen?
- d. Wat voor soort woningen worden er achter ons perceel gebouwd?
- e. Komt er een schouwpad ten zuiden van de bestaande sloot achter op ons perceel?
- f. Kunnen nieuwe bewoners bezwaar maken tegen bomen aan onze kant van de sloot?
- g. Hoe zit het met eventuele schade aan onze woning als gevolg van de aanleg van de woonwijk?

Reactie gemeente:

- a. Het peil van de wegen in de wijk gelegen achter het perceel van reclamant is + 0,28 NAP.
- b. In het kader van de waterafvoer zal een stelsel van afwateringsloten worden aangelegd en/of behouden blijven, zodat als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk geen wateroverlast op perceel van reclamant zal ontstaan. Over dit punt is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap en een deskundig ingenieursbureau. Een overzicht van de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied is aangegeven in de aangepaste bijlage 13 van het bestemmingsplan.
- c. Reclamant kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij de gemeente.
- d. Volgens de bouwregels in de bestemming kunnen achter het perceel van reclamant grondgebonden en gestapelde woningen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- e. Ja, er komt een schouwpad ten zuiden van de bestaande watergang.
- f. Nee, het gaat hier om bestaande bomen op eigen grond.
- g. De werkzaamheden zullen zorgvuldig worden uitgevoerd. Indien onverhoopt toch sprake is van schade dan is het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: Bijlage 13 zal worden aangepast waarmee wordt verduidelijkt waar de bestaande en nieuwe watergangen, greppels en duikers zijn gelegen en worden aangelegd. Ook is in deze bijlage een profiel van een greppel met IT-riool weergegeven.

11 Reclamant XI (12INK07924)

Er is een greppel ingetekend ten zuiden van perceel van reclamant (zie bijlage 13 ontwerpplan). De gevolgen voor de waterhuishouding op dit perceel zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt om door een technische uitwerking te verduidelijken hoe wateroverlast op betreffend perceel kan worden voorkomen.

Reactie gemeente:

Een greppel (of wadi) met een IT-riool zal op deze plek voldoende waterafvoer kunnen garanderen. In het kader van de waterafvoer zal een stelsel van afwateringsloten worden aangelegd en/of behouden blijven, zodat als gevolg van de aanleg van de nieuwe woonwijk geen wateroverlast op perceel van reclamant zal ontstaan. Over dit punt is uitvoerig overleg geweest met het Waterschap en een deskundig ingenieursbureau. Een overzicht van de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied is aangegeven in de aangepaste bijlage 13 van het bestemmingsplan.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 13 zal worden aangepast waarmee wordt verduidelijkt waar de bestaande en nieuwe watergangen, greppels en duikers zijn gelegen en worden aangelegd. Ook is in deze bijlage een profiel van een greppel met IT-riool weergegeven.

12 Reclamant XII (12INK07942)

- a. Er is geen noodzaak om in het Meer te gaan bouwen, er is op andere locaties nog voldoende ruimte.
- b. Er wordt niet dorps gebouwd: dit is in strijd met de Structuurvisie 2030; gestapelde woningen en een bouwhoogte passen daar niet in. Dit moet worden aangepast.
- c. Er is strijd met de gebiedsvisie: in de linten dient grondgebonden te worden gebouwd, terwijl (met name rond de RK-Kerk) ook gestapelde bouw mogelijk is. Verzocht wordt om de bestemming 'Woongebied' te wijzigen naar 'Wonen'.
- d. Parkeren bij RK-kerk: er is geen rekening gehouden met de kerkdiensten in de sporthal; verzoek om minimaal 48 parkeerplaatsen in het plan op te nemen.
- e. Het aantal woningen in plangebied is onzeker: er worden verschillende cijfers genoemd, namelijk 330 en 372 in de toelichting paragraaf 2.4.5. en 360 in de regels artikel 13 en 15.
- f. Er blijft weinig groen in de wijk over; de grasvelden achter de sporthal worden nu ook gebruikt voor diverse evenementen. Waar moeten deze activiteiten straks plaatsvinden?

Reactie gemeente:

- a. In de Structuurvisie 2030 staat Het Meer ingetekend als 'ontwikkelen wonen'. Het gaat hier om een inbreidingslocatie. Slenke Es betreft een herstructurering van een bestaand woon- en winkelgebied; Oosterholt Zuid is in de Structuurvisie niet als woningbouwlocatie opgenomen; het plan Koster/Sonnenbergkwartier is ook een inbreidingslocatie, die al lang op de planning stond; hier gaat het echter om een kleiner plan met circa 50 wooneenheden.
In IJsselmuiden is veel behoefte aan nieuwe woningen; er zijn hier de afgelopen jaren namelijk weinig woningen bijgebouwd. Ook hebben de huidige inwoners een grote binding met het dorp en willen veel jongeren hier blijven wonen. Inmiddels zijn 300 aanmeldingen voor het project Het Meer binnengekomen.
- b. In de Structuurvisie 2030 en de Gebiedsvisie IJsselmuiden Dorp (hoofdstuk 6 - Dorps Bouwen) staat niets over maximale bouwhoogten vermeld. Wel wordt in de gebiedsvisie aangegeven dat de bestaande woningen in IJsselmuiden grotendeels tweelaags zijn en in minder mate eenlaags. Dit betekent dat het bouwen van woningen met 2 bouwlagen en een kap past binnen de kaders van de gebiedsvisie. Het maakt voor de uiterlijke verschijningsvorm niet uit of deze gebouwen dan voor grondgebonden woningen of gestapelde woningen worden gebruikt.
- c. Zie ook onder b.
Wij zijn van mening dat in het gebied langs de Oosterholtseweg - op het terrein rondom het voormalige gemeentehuis - gestapelde bouw minder gewenst is, met name vanwege het huidige straatbeeld. Op de overige nog te bebouwen gronden zal afhankelijk van de behoefte wel gestapelde bouw mogelijk blijven. Het plan zal op dit punt worden aangepast.
- d. Zie de reactie onder punt 9.
- e. In de regels wordt aangegeven dat er op de te bebouwen gronden in totaal maximaal 330 woningen kunnen worden gebouwd, waarbij uitwisseling tussen fase 1 (bestemming 'Woongebied') en fase 2 (bestemming 'Wonen uit te werken') mogelijk is.

Het is mogelijk dat in fase 1 meer woningen gebouwd worden, bijvoorbeeld als er in deze fase relatief veel gestapelde woningen gebouwd worden. In fase 2 zal dit dan gecompenseerd worden. Het totaal aantal woningen blijft echter altijd op 330 staan.

In paragraaf 2.4.5. wordt aangegeven dat 63 tot 105 vrije sectorwoningen gebouwd kunnen worden, waarbij tussen haakjes 'variabel' is aangegeven. Er kunnen dus geen 372 woningen worden gebouwd. Indien er 105 vrije sectorwoningen worden gebouwd, zal er in andere woningbouwcategorieën moeten worden gecompenseerd (waarschijnlijk in het dure segment), waardoor het totaal aantal woningen op 330 zal uitkomen.

- f. Ten zuiden van de sporthal is een openbaar gebied gepland met de bestemming 'Groen'. Dit gebied omvat in ieder geval het huidige grasveld achter de sporthal met daarnaast een groenzone die naar het zuiden langs de nieuwe school loopt. Op het terrein direct achter de sporthal zal onder meer een kunstgrasveld van 20 bij 28 meter worden aangelegd. Deze openbare groenzones zullen ook geschikt zijn voor diverse evenementen (uiteraard als hiervoor de benodigde vergunningen zijn afgegeven). Ook langs de Trekvaart zal een groenzone gehandhaafd blijven. Bij de inrichting van de wijk is weldegelijk rekening gehouden met een groene invulling.

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

Op de verbeelding zal de zone rondom het voormalige gemeentehuis een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' krijgen waardoor in deze zone geen gestapelde bouw mogelijk is.

13 Reclamant XIII(12INK07943)

- a. Het plan is een onnodige aantasting van het natuurgebied Het Meer.
- b. Waarom geen inbreiding voor uitbreiding?
- c. Er wordt gebouwd voor mensen buiten IJsselmuiden.
- d. Een nokhoogte van 11 meter voor de woningen tast het landschap aan en voldoet niet aan het 'Dorps Bouwen'.
- e. Ons uitzicht zal door woningbouw worden belemmerd, ook de waarde van onze woning zal hierdoor afnemen.
- f. Het houden van kleinvee zal door de komst van de woonwijk moeilijker worden.
- g. Er gaat een uniek natuur- en cultuurgebied verloren en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden van het gebied, waaronder beschermde dieren en planten.
- h. De vraag is of het plan economisch uitvoerbaar is gezien de slechte woningmarkt.

Reactie gemeente:

- a. Er is hier geen sprake van een natuurgebied in die zin dat dit gebied behoort tot de ecologische hoofdstructuur. Het gebied is voornamelijk agrarisch (en deels als ijsbaan) in gebruik. In paragraaf 2.4.4 van de toelichting wordt verwezen naar de Groenstructuurvisie 2012. De aanwezige groene waarden in het plangebied - met name langs de Trekvaart - worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Door het opstellen van een activiteitenplan zullen bij de uitvoering maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de eisen uit de Flora en Faunawet (zie paragraaf Ecologie in de toelichting).

- b. In IJsselmuiden zijn vrijwel alle inbreidingslocaties al ingepland met bebouwing. Er is vóór het jaar 2000 al besloten om 'Het Meer' te gaan bebouwen. Het Meer wordt vanwege de ligging (tussen bestaande woonwijken en een bedrijventerrein) ook gezien als een inbreidingslocatie.
- c. De doelgroep waarvoor gebouwd wordt is hoofdzakelijk de inwoners van IJsselmuiden. Wettelijk gezien kan de gemeente echter geen mensen uit andere gemeenten verhinderen om grond of een woning in Het Meer aan te kopen.
- d. De bouwhoogte voor nieuwe woningen blijft 11 meter, zie ook de reactie van de gemeente onder punt 7b en 12b. Aan de randen van de nieuwe woonwijk langs de Trekvaart zullen groenzones worden aangelegd. De woningen worden hiermee zo goed mogelijk in de omgeving ingepast.
- e. Volgens de verbeelding zal op circa 60 meter gemeten vanaf de hoek van de woning van reclamant woningbouw kunnen plaatsvinden, in een gebied dat nu nog onbebouwd is. Aan de oostzijde van de woning zal er hoofdzakelijk zicht blijven op een deel 'groen'. Er is sprake van een wijziging van het uitzicht. De gemeente acht de huidige verkaveling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt in de nieuwe wijk ook een groot gebied als groen/park ingericht. Het woon- en leefklimaat van reclamant zal niet onevenredig worden verslechterd.
Reclamant kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij de gemeente.
- f. Het houden van dieren op een hobbymatige manier is mogelijk. Hiervoor is echter ontheffing van de APV nodig. Gezien de ligging van de woning van reclamant op korte afstand van bestaande burgerwoningen en gezien de afstand tot nieuw te bouwen woningen zal het plan geen negatieve gevolgen hebben voor het hobbymatig houden van dieren.
- g. Zie reactie onder punt 13 a. Er wordt in de uitvoeringsfase voldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van ecologische waarden in het gebied. Zie hiervoor het 'Activiteitenplan woningbouwlocatie Het Meer IJsselmuiden' (Ecogroen, d.d. 29-11-2011), welke als bijlage bij het plan is gevoegd.
- h. In IJsselmuiden is veel behoefte aan nieuwe woningen; er zijn hier de afgelopen jaren namelijk weinig woningen bijgebouwd. Het laatste grote nieuwbouwproject is Oosterholt-Noord geweest in de jaren 2007/2008. Ook hebben de huidige inwoners een grote binding met het dorp en willen veel jongeren hier blijven wonen. Er is daarbij veel vraag naar vrije kavels. Inmiddels zijn 300 aanmeldingen voor het project Het Meer binnengekomen. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is daarmee voldoende aangetoond.

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

© Cluster RO, 29-10-2012