

Kampen[®]

Agendanummer: 14

Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Parallelweg 2 IJsselmuiden

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 3 juni 2013;

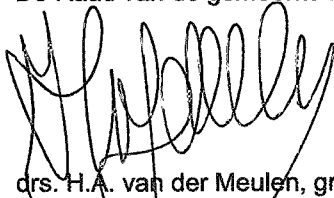
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet

besluit:

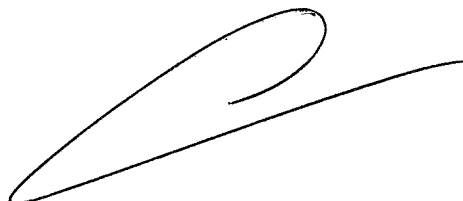
1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals weergegeven in de reactienota zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn;
3. Het bestemmingsplan 'Parallelweg 2 IJsselmuiden' gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan 'Het Tussenland, Parallelweg 2 IJsselmuiden' gewijzigd vast te stellen;
5. Reclamanten schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Kampen, 4 juli 2013

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.A. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg 2 IJsselmuiden"

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 13 maart tot en met 23 april 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Reclamant I (binnengekomen 19 april 2013);
2. Waterschap Groot Salland (binnengekomen 24 april 2013).

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn 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.

1. Reclamant I

Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- a. De woningbouw veroorzaakt een conflictsituatie met onze bedrijfsvoering.

Reactie gemeente:

Voor de inrichting op het perceel Parallelweg 1 is d.d. 10 juli 2012 een omgevingsvergunning onderdeel milieu afgegeven voor het houden van maximaal 120 meststierkalveren en 120 vleeskalveren tot 8 maanden.

Per 1 januari 2013 is deze vergunning overgegaan in een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Voor zover bekend wordt er op dit moment binnen de inrichting geen kalveren gehouden.

Het agrarisch bedrijf kan op dit moment al niet meer uitbreiden, vanwege de geringe afstanden tot omliggende, bestaande burgerwoningen (o.a. Parallelweg 3 en 4 op respectievelijk 65 en 47 meter).

De bouw van 11 nieuwe woningen verandert niets aan de bestaande milieurechten, omdat deze nieuwe woningen in ieder geval op meer dan 50 meter (afstandsnorm bij rundveehouderij buiten de bebouwde kom) van de bestaande stallen op het perceel Parallelweg 1 worden gesitueerd.

De belangen van het agrarisch bedrijf van reclamant worden niet onevenredig geschaad met uitvoering van dit plan.

- b. Er is te weinig behoefte aan woningen om aan dit project mee te werken, verwezen wordt naar het woningbouwplan aan de Koekoeksweg 21 te IJsselmuiden, waarbij de meeste kavels nog niet verkocht zijn.

Reactie gemeente:

In de Gebiedsvisie 'Dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek' (vastgesteld door de raad op 21 juli 2011) wordt het beoogde woningbouwprogramma voor IJsselmuiden tot 2030 nader uitgewerkt. In de dorpsrand ligt de concrete opgave vorm te geven aan een woningbouwopgave van 200 tot 300 woningen, daarnaast ligt er de vraag om voor de lange termijn ruimte te zoeken voor 500 tot 900 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in een klein deel van deze opgave.

Hoewel de woningmarkt stagneert en waarschijnlijk zal leiden tot het temporiseren van de korte termijn plannen, tonen recente en gezaghebbende rapporten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de SER aan dat op de lange termijn de regio Kampen blijft groeien in bevolking en aantal huishoudens. Uit beide rapporten blijkt dat Kampen, Zwolle, Noordoostpolder, Flevoland en Noordwest Veluwe geen krimpgebieden gaat worden. Kampen bevindt zich derhalve in een gebied met potentie. Dat betekent dat het voor de continuïteit van de woningmarkt in Kampen van belang is vast te blijven houden aan de lange termijn ambities zoals verwoord in de Structuurvisie Kampen 2030 en de Woonvisie Kampen 2010-2020.

Reclamant geeft aan dat bij het vergelijkbare project aan de Koekoeksweg 21 nog veel bouw kavels niet zijn verkocht. Deze kavels worden door de eigenaar verkocht. Bij de gemeente is niet bekend hoe het staat met de verkoop. De situatie bij het project Koekoeksweg 21 is niet van toepassing op onderhavig plan. Uiteraard is de verkoop van kavels afhankelijk van de woningmarktsituatie. De woningen in het plan Parallelweg 2 worden naar verwachting vanaf 2014 opgeleverd. Dit plan maakt woningen mogelijk voor diverse doelgroepen. Het aantal woningen past binnen de woonvisie van de gemeente. De verkoop van kavels of woningen is een risico voor de aanvrager.

- c. Het is de vraag hoe het woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden getypeerd: slecht tot aanvaardbaar?

Reactie gemeente:

Er is naar aanleiding van deze vraag een aangepaste geurberekening gemaakt waarbij de actuele milieuvergunningen en meldingen zijn meegenomen ("Onderzoek geurbelasting het Tussenland", Lowijs advies, 28 mei 2013). Uit het geactualiseerde rapport blijkt dat alle woningen voldoen aan de geurnorm van 8 odeur voor wat betreft de voorgrondbelasting. Een uitzondering hierop is de bestaande bedrijfswoning aan de Parallelweg 2 (projectwoning 01). Deze woning zal echter enkele meters verder van de stal van reclamant worden herbouwd, waardoor het woon- en leefklimaat van deze woning ten opzichte van de huidige situatie enigszins wordt verbeterd. De overige nieuw te bouwen woningen hebben een 'slecht' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Volgens het bovengenoemde geuronderzoek is voor alle woningen (behalve de bestaande bedrijfswoning) op grond van de berekening van de achtergrondbelasting sprake van een 'matig' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Voor de nieuwe woningen wordt dus aan de wettelijke normen van 8 odeur voldaan. Het woon- en leefklimaat is niet bij alle nieuwe woningen 'matig' tot 'redelijk goed'. Op grond van de situering van de nieuwe woningen – allen op meer dan 50 meter van de inrichting aan de Parallelweg 1 - zijn wij van mening dat er voor deze nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zijn wij bereid om hiervoor bouwrechten neer te leggen.

- d. De vastgestelde gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden Koekoek hoeft niet koste wat kost te worden uitgevoerd.

Reactie gemeente:

In de gebiedsvisie 'Dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek' is het perceel Parallelweg 2 gelegen in de zone 'Tussenland'. In paragraaf 4.2.4 is een ruimtelijk ontwikkelingskader voor deze zone opgesteld waarbij onder het kopje 'Bouwstenen' (blz. 66) wordt aangegeven dat er in dit gebied ruimte is voor de ontwikkeling van royale, landelijke kavels en dat deze ontwikkeling kan plaatsvinden vanuit de transformatie van bestaande erven en glastuinbouwlocaties, maar ook op nieuwe locaties.

In dit geval is er sprake van een transformatie van een bestaande glastuinbouwlocatie. Er worden in dit plan landelijk gelegen erven gerealiseerd. Het bestemmingsplan Parallelweg 2 past binnen de kaders van de bovengenoemde gebiedsvisie.

- e. De voorgestelde in- en uitrit voor het perceel Parallelweg 1 is levensgevaarlijk; deze onveilige situatie wijzen wij op voorhand af.

Reactie gemeente:

Met het verleggen van de aansluiting van perceel 1 op de Parallelweg conform de aanbeveling van BonoTraffics bv volgens rapportage BT-LOW-12-001 van 12 september 2012 kan het verkeer waaronder landbouwverkeer de bocht naar en van het perceel Parallelweg 1 verantwoord nemen.

Met het aanbrengen van grasbetonstenen in de buitenbocht wordt het perceel Parallelweg 1 gemakkelijker bereikbaar voor trekkers met oplegger (geen gemanoeuvreeer).

Daarnaast is het voor de helderheid met betrekking tot de voorrang gewenst om perceel met huisnummer 1 ter hoogte van de aansluiting met de Parallelweg aan te sluiten door middel van een uitritconstructie (uitritblokken). Een uitrit heeft geen voorrang. Conflicten m.b.t. de voorrang - bijvoorbeeld tussen landbouwverkeer en overig verkeer - hoeft daarmee niet te ontstaan.

Door de korte rechtstanden, het smalle wegprofiel en de scherpe bocht bij Parallelweg 2 kan de toegestane snelheid van 60 km/uur lang niet gehaald worden. Vanwege de lage snelheden zijn conflicten met landbouwverkeer niet aannemelijk.

De voorgestelde verkeerssituatie nabij Parallelweg 1 is gezien bovenstaande verantwoord en verkeersveilig.

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

- *De toelichting is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan iets aangepast. Deze aanpassing ziet op de toevoeging van een geurberekening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij in de bijlage met het geuronderzoek, waarbij in de toelichting zelf een tekstuele verwijzing naar deze bijlage is opgenomen.*

2. Waterschap Groot Salland

Het Waterschap heeft enkele tekstuele opmerkingen over het ontwerp-beeldkwaliteitsplan behorende bij het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot beheer en onderhoud van bestaande watergangen en nieuw te graven kavelsloten in het plangebied.

Reactie gemeente:

De opmerkingen gaan met name over de beheerfase van het project. De tekstuele opmerkingen zullen worden meegenomen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Ook zal de zienswijze aan de aanvrager worden doorgestuurd. Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden aangepast.

*De zienswijze van reclamant leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Wel zal het beeldkwaliteitsplan tekstueel worden aangepast.*

© Cluster RO, 28 mei 2013