



Zienswijzereactienota

Ontwerpbestemmingsplan "Onderdijks 2013, 1^e herziening Buitenhoek"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderdijks 2013, 1^e partiële herziening Buitenhoek' heeft vanaf 3 september 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die zes weken is de onderstaande reactie ingediend door diverse reclamanten. De zienswijze is kort samengevat, waarna per punt de gemeentelijke reactie volgt.

1. Reclamanten geven aan dat zij een heldere en onomstotelijke onderbouwing waarom deze herziening op dit ogenblik nodig is missen. De wettelijke horizon van een bestemmingsplan is tien jaar en het bestemmingsplan 'Het Onderdijks 2013' is op 29 mei 2013 vastgesteld. Waarom het plaatselijk vergroten van de bouwhoogte en het verschuiven van de bestemmingsgrens en rooilijn nu nodig zijn ontbreekt.

Reactie gemeente:

De bestemmingsplanherziening van het Onderdijks 2013 betrof een wettelijk verplichte actualisering van het gehele bestemmingsplan, hierin zijn geen nieuwe elementen meegenomen. Het bestemmingsplan De Paden als onderdeel van Het Onderdijks is vanaf de vaststelling in 2008 inmiddels voor het grootste deel ingevuld met bebouwing en of woonrijp gemaakt het deel aan de buitenhoek ligt echter nog braak. De percelen aan de buitenhoek met de daarin in 2008 vastgestelde bouwhoogten bleken de afgelopen zes jaar onverkoopbaar omdat de bouwplannen van potentiële kopers keer op keer niet in het plan bleken te passen. Om toch aan de huidige wensen tegemoet te komen heeft de gemeente besloten het bestemmingsplan ter plekke op maat te herzien. Daarnaast ligt zoals al gezegd op dit moment de strook grond aan de Buitenhoek braak. Omdat de gemeente van mening is dat een dergelijk braakliggend terrein niet bijdraagt aan het woongenot van omwonenden en men dus ook gebaat is bij het afbouwen van de woningen wil de gemeente graag de woonomgeving in definitieve vorm kunnen afmaken. Met deze verruimde mogelijkheden verwacht de gemeente Kampen dat er sneller verkocht en gebouwd kan worden en daardoor dus de woonomgeving sneller af kan zijn. Overigens kan een gemeenteraad kan altijd besluiten een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Conclusie: Ongegrond.

2. Reclamanten geven aan dat in de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het plan past binnen de regels van het door de Raad in 2008 vastgestelde beeldambitieplan De Paden. Dit blijkt aldus de reclamanten niet waar te zijn;
 - In het beeldambitieplan wordt gesproken over het aanbrengen van bebouwingsaccenten in de zin van erkers, hoekramen etc. In het bestemmingsplan is echter sprake van het aanbrengen van stedenbouwkundige accenten door een volume aan te brengen op enkele plekken die aldus de reclamanten van twee naar vier bouwlagen kan worden verhoogd.

Reactie gemeente:

Naast bebouwingsaccenten heeft de gemeente ervoor gekozen op vier plekken aan de buitenhoek een hoogteaccent aan te brengen. Deze bouwhoogte op deze vier plekken heeft de gemeente naar aanleiding van de zienswijze op 9 meter gesteld in plaats van 11 meter. Hiermee kan er dus niet meer naar vier bouwlagen worden verhoogd.

Conclusie: Deels gegrond, de bouwhoogte van de vier genoemde plekken brengen we van 11 naar 9 meter hoog waardoor er hooguit drie bouwlagen kunnen ontstaan.



- Verder wordt gesproken over een intieme, groene, tuinachtige uitstraling voor het plangebied. Door nu toegestane hoogte van drie tot vier lagen op vier plaatsen kan er aldus reclamanten onmogelijk nog worden gesproken van intiem en tuinachtig maar is er nu sprake van een stedelijke vorm van bebouwing.

Reactie gemeente:

Ja de woonomgeving is veranderd ten opzichte van de eerdere plannen. Op vier plekken is de bouwhoogte met twee meter verhoogd. Het water aan de kant van de Venendijk is verbreed. Daardoor is het water vanuit de wijk beter beleefbaar en wordt er tevens meer waterberging gecreëerd. Daarnaast worden de vier groene verbindingzones tussen de vijf woonclusters verbreed. Vanuit de Paden worden daardoor de verbindingen met het water verbeterd, want vanuit de wijk is er meer zicht op het water en de Venendijk plus is het water beter bereikbaar en bruikbaar. Aan het eind van de groenstroken worden grassteigers neergelegd, zoals elder in de wijk. De gemeente deelt de mening van reclamant dat hierdoor nu sprake is van een stedelijke vorm van bebouwing in plaats van intiem en tuinachtig niet.

Conclusie: ongegrond.

- Dan wordt in het beeldambitieplan een variabele rooilijn op minimaal 6 meter vanaf de erfgrans bepaald. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan de rooilijn eenvoudig naar nul meter worden gereduceerd. Hiermee ontstaat een ander beeld dan in het beeldambitieplan bedoeld is.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze is de rooilijn voor wat betreft de hoofdmassa teruggelegd naar 6 meter vanaf de erfgrans. Het bouwvlak loopt door tot 6 meter vanaf de beschoeiing aan de waterzijde. Dat maakt het mogelijk dat de bebouwing tot dicht aan het water kan komen, dan wel dat de woningen aan de waterzijde een diepere tuin hebben. De breedte van de kavels kan variëren. Deze wordt op basis van het bouwplan bepaald. In de regels is een binnenplanse afwijking opgenomen, waarmee mogelijk wordt gemaakt dat aan één zijde op minder dan drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens kan worden gebouwd, wanneer na toetsing blijkt dat dit verantwoord is. Deze aangepaste kavels en bouwmogelijkheden sluiten beter aan bij 'kavels op maat'.

Conclusie: ongegrond.

- De reclamanten geven aan dat men als woningbezitters een totaal andere woonomgeving krijgen dan waar zij op grond van vastgesteld vigerend beleid voor hebben gekozen en mochten verwachten.

Reactie gemeente:

Ja de woonomgeving is veranderd ten opzichte van de eerdere plannen. Op vier plekken is de bouwhoogte met twee meter verhoogd. Het water aan de kant van de Venendijk is verbreed. Daardoor is het water vanuit de wijk beter beleefbaar en wordt er tevens meer waterberging gecreëerd. Daarnaast worden de vier groene verbindingzones tussen de vijf woonclusters verbreed. Vanuit de Paden worden daardoor de verbindingen met het water verbeterd, want vanuit de wijk is er meer zicht op het water en de Venendijk plus is het water beter bereikbaar en bruikbaar. Aan het eind van de groenstroken worden grassteigers neergelegd, zoals elder in de wijk. De gemeente deelt de mening van reclamant dat hierdoor nu sprake is van een stedelijke vorm van bebouwing in plaats van intiem en tuinachtig niet. Er is tevens geen sprake van een totaal andere woonomgeving althans niet zodanig dat er voor reclamant een onaanvaardbare inbreuk op de woon en leefomgeving wordt gedaan.

Conclusie: ongegrond.



- Dit heeft aldus reclamanten naar verwachting ook negatieve effecten op de waarde van hun woning.

Reactie gemeente:

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 aanvrager ingevolge art. 6.2, lid 1 Wro.

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 dan wel 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 **na** vaststelling van het plan door de gemeenteraad. Besluitvorming hierover vindt plaats na onherroepelijk worden van het beoogde bestemmingsplan.

Reclamanten geven aan dat door de relatief forse toename van bebouwing er sprake is van een afname van de zontoetreding op de tuin en de woningen van de aan de Buitenhoek (westzijde) grenzende woningen en tuinen. Men heeft de woning juist gekocht op deze locatie omdat de woning niet omringd wordt door hogere bebouwing. Een belangrijke keuze voor het huis was juist de wetenschap dat de woningen langs de Buitenhoek (westzijde) niet hoger dan zeven meter hoog zouden worden, want hierdoor zou de afname van de bezonning of toename van de schaduwwerking beperkt blijven. Juist in de middag en avond kan men hierdoor langer van de zon genieten. Men geeft aan sterk in het woongenot te worden getroffen en verwacht dat de waarde van de woning naar verwachting zal dalen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze brengt de gemeente de bouwhoogte terug van 11 naar 9 meter daarbij opmerkend dat het nooit de intentie is geweest op deze locatie in 4 bouwlagen te voorzien. Door het terugbrengen van 11 naar 9 meter zijn vier bouwlagen niet langer mogelijk. Daarnaast is het bouwvlak voor de hoofdmassa een meter naar achter gelegd, zie voor de effecten op bijgevoegde schaduwanalyse. Zie ook de gemeentelijke reactie onder 1 en 2, ook voor de verwachte daling van de waarde van de woning.

Uit de schaduwanalyse (zie bijlage) is af te leiden dat voor een aantal woningen in het vroege voorjaar en late najaar er een groter nadelig effect is van de schaduw. Dit speelt in mei en september. Met name de beide woningen aan de zandrug vangen op hun zijgevel eerder schaduw en in een deel van de tuin. Voor de andere woningen is er een effect in november en maart van ca 2 uur eerder schaduw van de woningen. In de zomermaanden is er geen effect. Door het bouwvlak van de hoofdmassa een meter naar achter te leggen scheelt de schaduwwerking



ongeveer een uur. (de woningen staan nu immers op 6 meter uit de erfgrans).

De leefomgeving blijft echter een omgeving van een woonwijk en de situatie voor de reclamanten wijzigt niet tot een situatie die onaanvaardbaar zou zijn.

Conclusie: De bouwhoogte is met twee meter teruggebracht, daarnaast is het bouwvlak voor de hoofdmassa een meter naar achter gelegd. Gelet hierop en vorenstaande menen wij dat het woongenot van de reclamanten niet onevenredig wordt aangetast door de geplande woningen.

De reclamanten stellen dat de privacy sterk afneemt door de mogelijkheid om drie tot vier lagen te bouwen met plat dak. In het oorspronkelijke plan mochten de nog te bouwen woningen maximaal twee lagen met plat dak worden. Reclamanten verwachten dat bewoners door ramen en vanaf eventuele dakterrassen op acht tot twaalf meter hoogte direct bij hun naar binnen kunnen kijken, zonder dat daar door een erf afscheiding iets aan te doen is. Dit betekent weer een afname in het woongenot waar men bij de aankoop van de kavel geen rekening mee heeft gehouden. Ook hierdoor verwacht men weer een negatief effect op de waarde van de woning.

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder punt 1 en 2. Daarnaast merkt de gemeente Kampen op dat de afstand van de gevels van de hoofdmassa aan de woningen in voorliggend plangebied tot de zijkant van de woning en tuin van de reclamanten ten minste 12 meter is. Ook in een situatie van een bouwhoogte van 7 meter kan men, als men dat al zou willen, het perceel van reclamanten bekijken.

Conclusie: ongegrond.

3. Door de hoogte plaatselijk op te hogen tot ruim twaalf meter wordt het uitzicht uit de woning(en) sterk beperkt. Dit wordt tevens veroorzaakt door het kunnen bouwen tot in de zijdelingse erfgrans. Het zicht op de lucht en ruimte en het groen neemt sterk af. En juist om dit zicht heeft men een woning op die locatie gekocht.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder punt 1 en 2. Wat betreft de stelling dat het vrije uitzicht vanaf het perceel wordt belemmerd bij realisering van het bouwplan, geldt dat er in Nederland geen aanspraak kan worden gemaakt op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is de kijkrichting vanuit de woningen en of tuinen niet gericht op de woningen in het plangebied en of de bijgebouwen daarin. De afstand is minimaal 11 meter, men zal als men bijvoorbeeld in de tuin zit eerder tegen de eigen erf afscheiding aankijken dan tegen de bouwmassa in het plangebied. Per 1 november 2014 is overigens een verruiming van het vergunningsvrije bouwen doorgevoerd. Dat houdt in dat, afhankelijk van de perceelsgrootte, tot maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Conclusie: ongegrond.

4. Op grond van het al eerder genoemde beeldambitie plan zou de buurt laagbouw met veel groen bevatten. Door de voorgestelde herziening is het mogelijk om tot twaalf meter hoog aaneengesloten en in de zijdelingse erfgrans te bouwen. Daardoor neemt de plaatselijke bebouwingsdichtheid enorm toe. Er is geen sprake meer van tuin, groen en tuinachtig maar van dicht, gesloten, hard, hoog en stedelijk. Dat negatieve effect zal dagelijks merkbaar zijn.



Reachte gemeente:

Zie de reactie onder punt 1 en 2.

Daarnaast is een dergelijke bouwhoogte tegenwoordig normaal, deze bouwhoogte op vier plekken van 9 meter is bijvoorbeeld twee meter lager dan de bouwhoogte van de andere woningen in De Paden. De afstand gemeten van het bouwvlak tot aan de zijgevel van de reclamanten is minimaal 12 meter. Het zicht van reclamant aan de achterkant van de woning is richting het Reevediep of een andere straat dan de woningen in het voorliggend plangebied en het zicht aan de voorkant van de reclamanten is gericht op een andere straat waarbij de voorgevel van de tegenoverliggende woning stukken dichterbij ligt dan de geplande woningen. Het zicht van de geplande woningen aan de buitenhoek aan de voorkant is gericht op 'De Paden' en wel de zijkanten van de woningen aldaar en de achterkant op het water.

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



Bij het schrijven van de reactienota is 1 punt over het hoofd gezien. Op 3 februari heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en ambtenaren van de gemeente Kampen over dat punt. Hieronder volgt de zienswijze en de gemeentelijke reactie.

Reclamanten geven aan dat het functie- en bebouwingsvlak aan de zuidoostzijde van het plangebied circa 8 meter in zuidoostelijke richting is verschoven. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat de bebouwing maar liefst 8 meter buiten de rooilijn van de in aanbouw zijnde woningen aan de Buitenhoek (oostelijk deel) uitsteekt.

Reactie gemeente:

Reclamanten geven aan dat het functie- en bebouwingsvlak aan de zuidoostzijde van het plangebied circa 8 meter in zuidoostelijke richting is verschoven. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat de bebouwing 8 meter buiten de rooilijn van de in aanbouw zijnde woningen aan de Buitenhoek (oostelijk deel) uitsteekt.

Reactie gemeente:

De verschuiving was 6 meter. Naar aanleiding van het gesprek is voorgesteld in het bouwvlak voor de hoofdmassa met de bestemming wonen 3 meter tuin aan te brengen aan de oostkant van het plangebied. Het vrije uitzicht vanaf het perceel wordt weliswaar licht belemmerd bij realisering van het bouwplan, maar de kijkrichting vanuit de woningen en of tuinen is niet gericht op de woningen in het plangebied en of de bijgebouwen daarin. De afstand is minimaal 11 meter, men zal als men bijvoorbeeld in de tuin zit eerder tegen de eigen erf afscheiding aankijken dan tegen de bouwmassa in het plangebied. Op basis van de gehanteerde afstanden, de bestemmingen, de bouwvolumes en de bebouwingsstructuur is de gemeente Kampen van mening dat de belangen van omwonenden, alsook de belangen van de reclamant(en) niet onevenredig worden aangetast. Er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de door de reclamanten verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat.



Nieuw