

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Werkwijze

We hebben eerst gekeken of de zienswijzen ontvankelijk waren. Iedereen mag een zienswijze indienen en alle zienswijzen zijn op tijd ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn met het zaaknummer aangegeven en uitgeschreven, daarna volgt cursief de gemeentelijke reactie.

Zienswijzen ingediend door reclamanten aan de Plasweg

40161-2022

- De nieuwbouw kan voortgang vinden door het plaatsen van een geluidsscherm op de erfafscheiding plus een aantal dove gevels op de bovenverdieping van woningen in het plangebied. Men is van mening dat het plan gezien genoemde buitenproportionele maatregelen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe bewoners. Het akoestisch onderzoek dat er onder ligt is niet toereikend.

Er is in het plangebied sprake van toepassing van dove gevels (gevels zonder te openen delen), op enkele van de nieuw te bouwen woningen. Deze gevel hoeft niet aan alle kanten van de nieuw te bouwen woningen op deze wijze uitgevoerd te worden en alleen op de eerste of tweede verdieping is straks sprake van niet te openen delen. Op deze verdiepingen zijn ook zij gevels van de woningen waarbij wel delen open kunnen. Daardoor blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

- Er is geen rekening gehouden met piekgeluiden, meer dan 70 dB(A) vanwege de eigen laad en los activiteiten van het bedrijf. Tijdens de dag periode zal ter plaatsen van de nieuwe woningen ook met genoemde voorzieningen sprake zijn van piekgeluiden meer dan 70 dB(A). Er is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf.

De maatregelen zien erop toe dat op plekken in het plangebied waar niet wordt voldaan aan de piekwaarde, delen van gevels geluiddoof worden uitgevoerd. Bij toetsing op het bedrijf wordt niet getoetst op geluiddove gevels in het plangebied, daarom wordt het bedrijf niet geschaad in de bedrijfsvoering. Naast toetsing aan het Activiteitenbesluit zijn ook piekgeluiden gedurende de dag beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat overdag, door het te plaatsen geluidsscherm, wordt voldaan aan de criteria. Juist bij het maken van het akoestisch rapport is in overleg met het bedrijf de meetwijze en de invoer van de brongegevens bepaald. Er is daarbij rekening gehouden met de werkelijke situatie. De onderzochte bedrijfssituatie is door het bedrijf zelf aangeleverd. Het betreft een bedrijfssituatie waarbij bij de bestaande woningen nog juist aan de voorwaarden volgens het Activiteitenbesluit (inclusief het maatwerkvoorschrift) wordt voldaan. Meer activiteiten van het bedrijf kunnen leiden tot overschrijdingen van deze voorwaarden bij de al bestaande woningen. Er is daarmee rekening gehouden met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Door het bedrijf zijn geen redelijk vast omstaande plannen aangegeven of ingediend die wijzen op een realistische wijziging van het bedrijf. Daarnaast geeft het bedrijf in de zienswijze aan vanaf 2018 bezig te zijn geweest met onderhandelingen om het bedrijf te verplaatsen. Ook tijdens de dorpsavond in december 2022 is gevraagd om een gesprek over mogelijke verplaatsing van het bedrijf. In het rapport en op de verbeelding staat duidelijk waar het scherm wordt geplaatst. Wat op de verbeelding staat is geldig. Juist met de genomen maatregelen en de onderbouwing (geluidrapport) is aangetoond dat er voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat ontstaat. Daarom is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De maatregelen zien erop toe dat daar waar niet wordt voldaan aan de piekwaarde, de gevel(s) deels aan één kant geluiddoof uitgevoerd moeten worden.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Email op verzoek van de indiener ingelast als zienswijze.

- Omdat de hindercontour 'in de weg staat' is eerder concreet gesproken over verplaatsing van het bedrijf. Deze onderhandelingen over verplaatsing waren in een vergevorderd stadium toen deze abrupt en zonder concrete opgaven van reden werden afgebroken. Het bedrijf wil een aanvaardbare oplossing en staat open voor verplaatsing.

De reden van het niet doorgaan van de transactie is door de onderhandelingspartner niet zijnde de gemeente Kampen en of de wethouder uitgelegd. (De destijds gevraagde tegemoetkoming in de verplaatsingskosten stonden niet in verhouding tot de kosten van de te nemen maatregelen in het plangebied, derhalve zijn de onderhandelingen stopgezet). De gemeente heeft formeel geen actieve rol in een mogelijke bedrijfsverplaatsing. In het gesprek met de wethouder op 27 januari 2022 heeft de wethouder de indiener van de zienswijze hierop gewezen. De indiener van de zienswijze is uitgedaagd zelf initiatief te nemen om het eigen bedrijf te verplaatsen. Er is daarna nogmaals onderhandeld tussen ontwikkelaars en de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding daarvan hebben de ontwikkelaars in 2022 opnieuw een taxatie uit laten voeren. De resultaten van deze taxatie gaven geen aanleiding opnieuw met het bedrijf in onderhandeling te treden. In het bestemmingsplan en op de verbeelding staan maatregelen (scherm en geluiddove gevels), zodanig aangegeven dat de continuïteit van het transportbedrijf in huidige vorm wordt gerespecteerd.

Naar aanleiding van een gesprek met de wethouder tijdens de dorpsavond in december 2022 zal de gemeente kijken of er nog een locatie is waar het bedrijf naar toe zou kunnen. De indiener van de zienswijze is uitgenodigd voor een gesprek samen met de gemeente en ontwikkelaars om te kijken naar een mogelijke locatie.

37304-2022

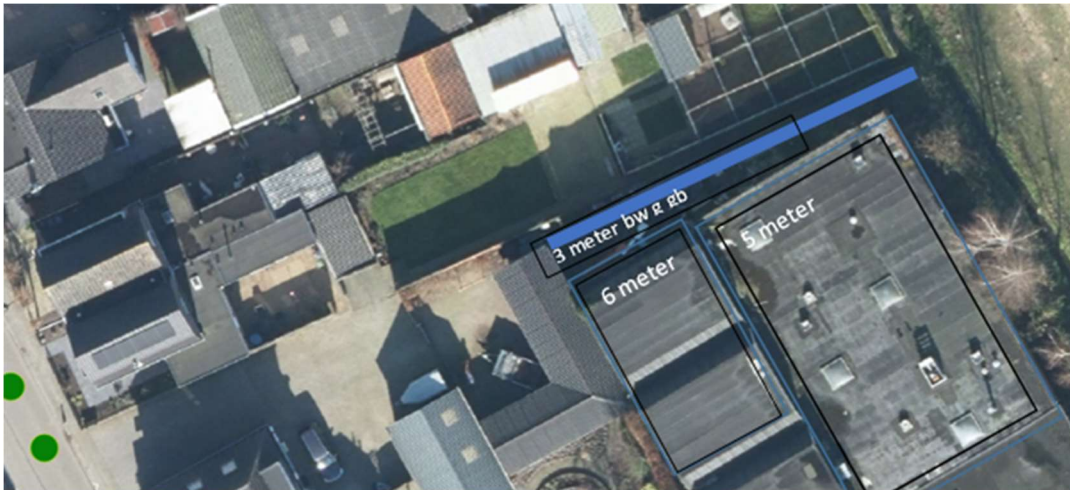
- De eigen woning is op zand gebouwd, er zitten geen palen onder, men vreest scheuren door trillingen bij heien in het plangebied.

Aannemers hebben een vraag- en zorgplicht rondom heien en boren. De aannemer moet een uitvoeringsmethode bepalen met inachtneming van de (gebouwde) omgeving. Ook de verzekering van de aannemer heeft daar een stem in. In een later stadium wordt helder welke woningen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden liggen. Op voorhand willen de ontwikkelaars zich niet vastleggen aan een opname, dit is later aan de opdrachtnemer/ aannemer om te bepalen of hij die laat opstellen. Men zal het wel aan de aannemer adviseren. Het staat aanwonenden vrij eigen deskundigen in te schakelen, de kosten daarvan zijn voor eigen rekening. Als men kiest voor een eigen vooropname, dan zou men dat gezamenlijk kunnen doen.

- Het scherm komt gedeeltelijk om de tuin heen en is veel te hoog, het bederft het uitzicht en zal veel schaduw geven. Men vraagt een andere oplossing.

Projectontwikkelaars en indieners van de zienswijzen hebben overleg gehad over dit onderwerp naar aanleiding van de zienswijze. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat een scherm van 3,2 meter hoog nodig is ten opzichte van de achterste perceelgrens van het transportbedrijf. Dit komt overeen met 3,45 meter +NAP. Na overleg met de indiener van de zienswijzen, is een nieuw geluidsonderzoek gedaan. In dat geluidsonderzoek zijn twee schermvarianten onderzocht: één variant ten zuiden van het woonperceel en één variant ten noorden van het woonperceel. Beide schermvarianten geven geen wezenlijke wijziging van de geluidssituatie bij de bestaande woningen. Tijdens het overleg bleek dat de indiener van de zienswijze graag via het plangebied een toegang tot het eigen achtererf voor de auto wil hebben. In het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is hiermee geen rekening gehouden en dit valt ook lastig in te passen. Daarnaast zou dan via het plangebied toegang tot de tuin van de indiener van de zienswijze ontstaan.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij



Het scherm wordt 3,2 meter hoog in de bestemming woongebied. In de vigerende planologische situatie, bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand is sprake van de bestemming 'bedrijf' naast het perceel van de indiener van de zienswijze. Wat momenteel het uitzicht en de schaduwwerking van ter plaatse aan de zijkant van zijn perceel bepaald is een gebouw van vijf meter en een gebouw van zes meter hoog in de bestemming bedrijf op het naastgelegen perceel. Deze gebouwen liggen weliswaar iets verder van het perceel van de indieners van de zienswijze maar in het deel zonder bouwvlak aansluitend aan het perceel van de indieners van de zienswijze mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter bedragen. De nieuwe bestemming woongebied is veel minder belastend dan de huidige bestemming bedrijf. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er komt een scherm voor terug. Over de vormgeving van het scherm kunnen afspraken worden gemaakt. Op de luchtfoto valt te zien dat momenteel ook sprake is van schaduwwerking van de bestaande bebouwing. Mocht in de toekomst het naastgelegen transportbedrijf stoppen of verhuizen dan is de noodzaak van het scherm verdwenen, moet het plan worden gewijzigd en kan men opnieuw om tafel. Tussen de woning en de grens van het plangebied staan momenteel diverse bijgebouwen op het perceel van de indiener van de zienswijze die het zicht op het plangebied beperken en andersom, de afstand tussen de woning en de grens van het plangebied is ruim 55 meter. Mocht het bedrijf waarvoor de geluidwerende voorziening wordt geplaatst op termijn verdwijnen, dan verdwijnt ook de noodzaak voor het scherm. Er is straks sprake van hoogteverschil tussen het plangebied en het eigen perceel aan de Plasweg. Men denkt in een soort 'gat' te komen en dat komt de privacy niet ten goede. De bestaande hoogte van het plangebied is nu al 80-100 cm hoger. Graag een andere oplossing.

Het achtererf van de indiener van de zienswijze is behoorlijk diep, ruim 55 meter vanaf de woning tot de grens van het plangebied., daarnaast is er sprake van bijgebouwen tussen de woning en de perceelgrens aansluitend aan het plangebied. In het geluidsonderzoek is uitgegaan van een ophoging van circa 1 meter. Dat is ook het uitgangspunt voor het effect van het geluidsscherm. In de stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan is rekening gehouden met belangen vanuit privacy, zowel voor de bestaande als de nieuwe bewoners. Dit onder meer door ruime bebouwingsafstanden aan te houden tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. Hoogteverschillen kunnen in dat geval ook goed worden opgelost in de inrichting van een groenzone. In de uitwerking van de (bouw)plannen zullen de ontwikkelende partijen afspraken met u maken over te realiseren erfafscheidingen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

- Door het scherm neemt de geluidsoverlast toe, het scherm zal gaan kaatsen.

In de huidige situatie is naast het perceel van de indiener van de zienswijze sprake van twee gebouwen waarvan een gebouw van vijf meter hoog en een gebouw van zes meter hoog. Deze gebouwen kunnen geluid afkomstig van onder andere het transportbedrijf reflecteren richting de woning. Het geluidsonderzoek is naar aanleiding van deze opmerking uitgebreid. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen wezenlijke veranderingen van de geluidssituatie bij de bestaande woningen ontstaat omdat er een geluidsscherm geplaatst wordt.

- De ontsluiting op de Grafhorsterweg geeft meer verkeer over de Plasweg. Het verkeer is nu al druk. Denk aan de scholen (PZ en het Visnet) Veel van de leerlingen fietsen over de Plasweg. Leden van IJVV (1000) komen ook over de Plasweg. Daarnaast is sprake van (verboden) vrachtverkeer over de Plasweg. Nog meer verkeer komt de veiligheid en het leefklimaat niet ten goede. Graag andere oplossing.

De Plasweg staat op de nominatie voor groot onderhoud in 2023. Dan wordt bekeken welke aanvullende maatregelen het verblijfskarakter van deze weg het best kunnen versterken. Tachtig procent van de leerlingen van de Pieter Zandt school komen volgens de school zelf via het fietspad aan de Grafhorsterweg naar de school en niet over de Plasweg. Leerlingen uit Kampen en IJsselmuiden zullen naar verwachting via een van de ontsluitingen in het plangebied gaan fietsen. Op het deel van de Plasweg tussen de Koekoeksweg en de Grafhorsterweg zit een vrachtwagenverbod uitgezonderd bestemmingsverkeer. Alleen het aanliggende garagebedrijf en transportbedrijf mogen op dit deel van de Plasweg komen met vrachtwagens. De toename van verkeer over de Plasweg door ontwikkeling van het plangebied is berekend en leidt niet tot een onaanvaardbaar leefklimaat.

- Men is verbaasd dat niet is gekozen voor een ontsluiting op de Koekoeksweg, dit omdat de Plasweg, de ontsluiting op IJsselmuiden zo dichtbij ligt. In de toelichting staat dat duurzaamheid een argument is waarbij de idee is dat men vaker op de fiets stapt in plaats van de auto te gebruiken. Volgens de indieners van de zienswijze zal dit niet zo zijn, een automobilist kiest bewust voor het gebruik van de auto. De modellen die worden gebruikt zijn gericht op bovenlokale afstanden. Er zijn automobilisten die hun boodschappen met de auto in het dorp willen doen, de Plasweg doet in de modellen niet mee, maar is geen één richtingsverkeer. Het profiel van de Burgemeester van Engelenweg is uitermate geschikt om een relatief beperkte toename van verkeersbewegingen op te vangen. Beter dan de Dorpsweg, als de automobilisten uit het plangebied via het noorden zouden moeten ontsluiten en naar het dorpscentrum willen.

De afstanden met de fiets vanuit het plangebied naar het dorp zijn korter dan de afstand die men met de auto via de Grafhorsterweg en Plasweg zal moet afleggen. Dat draagt bij aan het stimuleren van fietsgebruik. In het plan zijn diverse doorsteken voor de fietser of voetganger ontworpen. Op deze wijze kunnen deze gebruikers via meerdere routes vanuit het plangebied IJsselmuiden in rijden. Deze doorsteekjes geven een kortere route.

- De sloot achter het perceel wordt straks een Wadi. De drainage van het perceel komt echter uit op die sloot. De Wadi moet net zo diep blijven als de huidige sloot anders krijgt men wateroverlast op het perceel.

In het peilenplan houden we rekening met drainage van de bestaande woningen aan de Plasweg naar de nieuw aan te leggen wadi. Het peilenplan wordt gemaakt bij de uitwerking van de gebiedsinrichting.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

39800-2022

- Men heeft een ontheffing op de A.P.V. voor het houden van 4 pony's in een bijgebouw in de bebouwde kom en vraagt bij het bouwen van de nieuwe woningen een afstand van 20 meter aan te houden. Ook buiten het bouwvlak is bebouwing mogelijk.

*Het algemeen belang dat artikel 2.4.20 van de APV beschermd is het voorkomen van overlast voor de omgeving door het hobbymatig houden van dieren. In de verleende ontheffing in 2011 zijn voorschriften opgenomen om onevenredige overlast voor omwonenden te voorkomen. Er mogen maximaal 4 pony's in het bijbehorend bouwwerk aanwezig zijn, **waarbij het niet is toegestaan dat de pony's buiten het bijbehorend bouwwerk verblijven op het perceel**. Er moet 15 meter afstand zitten tussen woonbebouwing en het bijgebouw waar de pony's in verblijven.*

Gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze: Het bouwvlak in de bestemming 'woongebied' is op de verbeelding op deze afstand aangepast, daarmee is sprake van voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande ponystal. De voorgeschreven afstand geldt voor nieuwe woonbebouwing en het bijgebouw waar de pony's in staan.

- Bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen moeten twintig meter van de dierenverblijven worden ingetekend. Gebeurd dat niet dan erkent de gemeente daarmee dat de nieuwe situatie in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening. Nieuw woongebruik voldoet dan aan de A.P.V. zodat toekomstige bewoners geen klacht kunnen indienen ten aanzien van overlast of schade aan gezondheid.

Zie hierboven, artikel 2.4.20 van de A.P.V. beoogt het voorkomen van overlast voor de omgeving, niet om de activiteit het hobbymatig houden van vee binnen de bebouwde kom te beschermen. De A.P.V. wordt niet aangepast naar aanleiding van wensen van een houder van een ontheffing op een verbod uit de APV. De gemeente kan bij klachten uit de omgeving overwegen de verleende ontheffing in te trekken.

38372 en 38366 2022 Indieners wonen op hetzelfde adres

- In de zienswijze vraagt men wat de waterhuishouding en het eventueel verhogen van de bouwplaats voor effect heeft op de bestaande woningen aan de Plasweg.

De waterhuishouding in het plangebied heeft geen effect op de bestaande woningen aan de Plasweg. Binnen het plan de Bakkerij wordt waterberging gemaakt voldoende om een bui van 80mm neerslag binnen een uur te verwerken waarvan een deel binnen het plangebied wordt vastgehouden en een deel vertraagd wordt afgevoerd richting de Ringdijk.

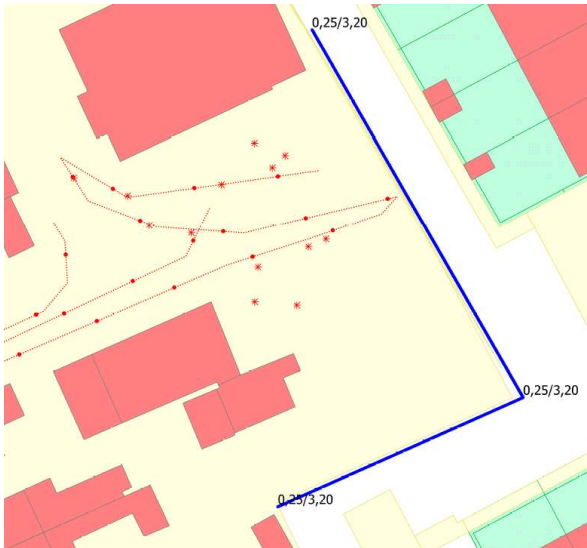
- Ook wat de Plasweg zelf betreft is men niet zeker over de verkeersveiligheid bijvoorbeeld door de verkeersdruk die er nu al is en die toeneemt door de bouw van de nieuwe wijk. Gevaarlijke situaties ontstaan vooral voor kinderen die veelvuldig voorbij fietsen in verband met school of sport, met name 's avonds voor training en zaterdag voor voetbal bij IJVV.

De Plasweg staat op de nominatie voor groot onderhoud in 2023. Dan wordt bekeken welke aanvullende maatregelen het verblijfskarakter van deze weg het best kunnen versterken. Tachtig procent van de leerlingen van de Pieter Zandt school komen volgens de school zelf via het fietspad aan de Grafhorsterweg naar de school en niet over de Plasweg. Leerlingen uit Kampen en IJsselmuiden zullen naar verwachting via een van de ontsluitingen in het plangebied gaan fietsen. Op het deel van de Plasweg tussen de Koekoeksweg en de Grafhorsterweg zit een vrachtwagenverbod uitgezonderd bestemmingsverkeer. Alleen het aanliggende garagebedrijf en transportbedrijf mogen op dit

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

deel van de Plasweg komen met vrachtwagens. De toename van verkeer over de Plasweg door ontwikkeling van het plangebied is berekend en leidt niet tot een onaanvaardbaar leefklimaat.

- Er wordt een metershoge (4 - 4,5 m) geluidswal geplaatst in verband met geluidsoverlast van het transportbedrijf. De indiener van de zienswijze ervaart nu geen overlast, dat is ook nooit aan de orde geweest voor bewoners aan de Plasweg. Men krijgt deze geluidswal voor het nieuwe woongebied pal achter het eigen perceel en zit daar niet op te wachten.



De lengte van het scherm is aangepast en loopt nu tot een stukje achter de hal van het transportbedrijf en niet meer door tot achter de woning van de indiener. Dit is op de verbeelding aangepast

- Eerst was sprake van 175 woningen over het gehele gebied, daarmee was het plan ruim opgezet. Nu gaat het over 303 woningen die kort aan de kavels van de Plasweg liggen omdat er niet over de Ringdijk gebouwd gaat worden in tegenstelling tot eerdere plannen. Dat is een toename van veertig procent in een gehalveerd bebouwd gebied.

In feite staan de geluidwerende voorzieningen los van het aantal te bouwen woningen. Vanuit de landschappelijke structuur en ondergrond ligt het voor de hand om juist in het deel achter de Plasweg compacter te bouwen. Als de opmerking te maken heeft met extra geluidhinder door een toename van verkeersbewegingen over de Plasweg dan is onderzocht dat door de plantontwikkeling de verkeersbewegingen in 2035 met vier procent zijn toegenomen op de Plasweg. De groei door de planontwikkeling is berekend op een toename van iets meer dan twee procent op de Plasweg. Zie bijlage 13 'wegverkeerslawaaï' van de bijlagen bij de toelichting. Dit is een geringe toename die niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de betrokken woningen aan de Plasweg.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Zienswijzen ingediend door reclamanten aan de Koekoeksweg

41605- 2022

- Men heeft een Inspraakreactie ingediend en geen antwoord ontvangen

De gemeente is van mening dat de eerder gestelde vragen van de indiener van de zienswijze beantwoord zijn in een stuk met de titel 'de algemene vragen met reactie'. Dit stuk is aan de indiener van de zienswijze gemaild voorafgaand aan een informatiebijeenkomst op 12 april 2022.

- De geluidsmeting in januari wijkt af van een meting in oktober 2021 dat is gedaan voor de procedure aan de Plasweg 5.

Gegron, de verkeersbewegingen die zijn opgenomen in de verschillende rapporten zijn verschillend. Hiervoor is een nieuwe verkeersintensiteitsprognose opgesteld die ook is berekend door Alcedo. In het rapport van Plasweg 5 is een vrij hoge intensiteit aangenomen waarbij uit huidige tellingen en berekeningen blijkt dat er minder verkeer over gaat. Er is naar aanleiding van deze zienswijze een nieuw rapport verkeersbewegingen gemaakt. Dit rapport is toegevoegd aan de bijlagen als bijlage 14.

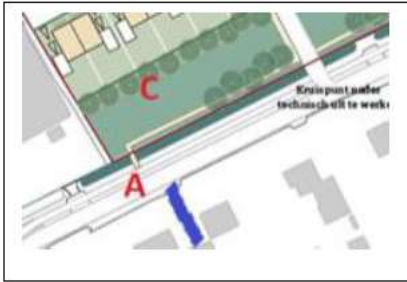
- Verzoek aanvullend onderzoek stikstof en fijnstof omdat de impact op omliggende wegen waar als gevolg van de ontsluiting ook een toename in verkeersbewegingen is te verwachten niet is meegenomen. Er ontbreekt een stik/fijnstof rapport voor de gebruiksfase.

Bureau Ecogroen heeft de opdracht gekregen het onderdeel stikstof aanvullend te onderzoeken, voor fijnstof is er geen noodzaak dit aanvullend te onderzoeken. Dit staat in & 4.1.2 van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt dat er sprake is van een geringe depositie op de Rijntakken. De IJssel is een basische rivier, waardoor er geen belangrijke negatieve gevolgen zijn te verwachten op de flora en fauna. Het rapport met daarin de ecologische beoordeling van deze berekening wordt voor de behandeling in de commissie Ruimte op 13 maart toegevoegd aan het bestemmingsplan. Zie bijlage 15 tot en met 27 van de toelichting.

- De uitrit vormt een potentieel verkeersgevaar omdat het verkeer direct door kan rijden de weg op of wanneer bewoners van Koekoeksweg 1-b de woning verlaten.

De tekening die de indiener van de zienswijze gebruikt om de genoemde ontsluiting te illustreren is een oudere versie van een concept stedenbouwkundig ontwerp. Het wandelpad bij A is niet meer aan de orde.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij



- Er is sprake van een afwateringsriool die ligt onder de 'wandelontsluiting', voor het regenwater van de overkant van de weg.

Gegron, met dank voor het melden van de aanwezigheid van dit riool, dit is inderdaad iets waar we rekening mee moeten houden. De bestaande afvoeren (Ø160) onder de Plasweg en de watergang aan de Noordkant van de Koekoeksweg blijven gehandhaafd.

- Tekeningen stedenbouwkundig plan in toelichting zijn niet actueel

Het bestemmingsplan en de verbeelding legt de essentie van het stedenbouwkundige plan vast. Onder meer de gebieden waar woningen kunnen komen, de bouwhoogtes daarvan, de belangrijkste groen-, water- en verkeersstructuur. Maar ook de ligging van de hoofdontsluiting en een calamiteitenontsluiting. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, zoals deze ook opgenomen is in de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan opnieuw aangepast onder meer naar aanleiding van inspraakreacties en zienswijzen, of onvoorziene omstandigheden. Daarnaast moeten er nog concrete woningbouwplannen door particulieren en de ontwikkelende partijen gemaakt worden, waardoor de bebouwing andere vormen kan krijgen dan weergegeven in de stedenbouwkundige tekeningen. Dit bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen deze wijzigingen moeten plaatsvinden. De door de indiener van de zienswijze aangehaalde calamiteitenontsluiting aan de Koekoeksweg is een vaststaand gegeven. Aan de kant van de Koekoeksweg komt geen reguliere ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De calamiteitenontsluiting doet eveneens dienst als ontsluiting voor fietsers. Fietsers kunnen via het bestaande fietspad langs de Koekoeksweg deze ontsluiting gebruiken.

- Afscheiding in de vorm van een hek staat niet in het plan

De calamiteitenontsluiting aan de Koekoeksweg staat op de verbeelding in de bestemming 'woongebied' en is een vaststaand gegeven. Aan de kant van de Koekoeksweg staat geen reguliere ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de verbeelding. De calamiteitenontsluiting doet voornamelijk dienst als ontsluiting voor fietsers. Over de inrichting van de Koekoeksweg, het fietspad en eventuele voetgangersroute gaan de gemeente en de ontwikkelende partijen te zijner tijd graag met bewoners van de Koekoeksweg in gesprek. Hierbij kan ook besproken worden hoe voorkomen kan worden dat fietsers en voetgangers op ongewenste locaties de Koekoeksweg oprijden /-lopen dan wel oversteken. Wandelpaden kunnen in de bestemming groen, maar deze groenbestemming ligt niet over de sloot en heeft geen aansluiting op de koekoeksweg en levert geen conflictsituaties op met het adres van de indiener van de zienswijze.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

42861-2022

- Bouwverkeer over de Koekoeksweg is onacceptabel

*De nieuwe woonwijk staat al jaren gepland en ligt daarom in de lijn der verwachtingen. Het bouwen van een woonwijk is met de huidige behoefte aan woningen een normale maatschappelijke ontwikkeling ten behoeve van het algemeen belang. Bouwen van een woonwijk zal overlast geven. De route van het bouwverkeer is zo gemaakt dat bouwverkeer zoveel mogelijk via de Veilingweg/Oudendijk/Parallelweg/Koekoeksweg tot aan de noodontsluiting plangebied loopt. Andere routes zijn niet wenselijk wegens bestaande voorzieningen en bijbehorend verkeer zoals de supermarkt, enkele sportverenigingen en het Pieter Zandt college. Combineren van bouwverkeer (overdag) en het komen en gaan van leerlingen is zeer ongewenst. De minst slechtste route is de hierboven omschreven route. De ontwikkelaars hebben aangegeven een bouwstraat aan te willen leggen waarbij bestaande woningen zoveel mogelijk worden ontzien. Eventuele verkeersdrempels worden aangelegd **nadat** de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd omdat deze onnodig veel lawaai veroorzaken als vrachtwagens hier overheen rijden.*

- De Koekoeksweg is een drukke weg met alleen een fietspad, voetgangers moeten gebruik maken van het drukke fietspad. De rechte doorsteek door de hele bakkerij aansluitend op het drukke fietspad is zeer uitnodigend, met de nieuwe polenhotels zal de drukte van gemotoriseerd verkeer fietsers en voetgangers alleen maar toenemen van en naar het centrum van IJsselmuiden. waar ook fietsers vanaf de doorsteek ringdijk gebruik van gaan maken.

Gegron, er is een voorwaardelijke verplichting 2 op de verbeelding gelegd. De woningbouw die in het plangebied ter hoogte van de Koekoeksweg wordt gerealiseerd, kan pas worden gebouwd als de Koekoeksweg vanaf de Parallelweg tot aan de Plasweg een passend profiel heeft gekregen dat recht doet aan het verblijfskarakter van de weg en snelheden in een bebouwde kom (30 km per uur). De fietser komt daarbij meer tot zijn recht. Deze nieuwe inrichting wordt te zijner tijd samen met omwonenden besproken. Zie ook de bijlage ambtelijke wijzigingen.

42911-2022

- De Koekoeksweg is nu al ongeschikt voor de verschillende types weggebruikers (niet passend bij de situatie en huidig gebruik. Het hellend en onverlicht fietspad wordt ten onrechte gebruikt door minimaal 80% van brom en snorfietsers met benzine motor wat verboden is. Aangezien er geen voetpad is lopen voetgangers ook op dit pad, dit veroorzaakt onveilige situaties en irritatie. Er wordt stelselmatig te hard gereden vaak zelfs boven de 80 km per uur waar 50 is toegestaan. Genoemde problemen nemen alleen toe door de ontsluiting naar de nieuwe woonwijk. Vrachtverkeer neemt nog vaak onnodig de route Plasweg/ Koekoeksweg als route naar bedrijven in plaats van over de Parallelweg. Trek het profiel van de Burgemeester van Engelenweg en de Plasweg door naar de hele Koekoeksweg tot aan de kruising met de Oudendijk. Rood gemarkeerde fietsstroken aan beide zijden van de weg. Maak het 30 km per uur met bijbehorende verkeer remmende maatregelen. Richt het huidige fietspad in als voetpad en corrigeer het hellende oppervlak. Vrachtverkeer weren van de koekoeksweg en dit handhaven.

De calamiteitenontsluiting aan de koekoeksweg is niet bedoeld voor gemotoriseerd verkeer (alleen in geval van een calamiteit). Er is een 'voorwaardelijke verplichting '2 op de verbeelding gelegd. Het college heeft met een verkeersbesluit de snelheid op de Koekoeksweg tussen de Plasweg en de Ringdijk aangepast naar 30 km. De woningbouw die in het plangebied ter hoogte van de Koekoeksweg wordt gerealiseerd, kan pas worden gebouwd als de Koekoeksweg vanaf de Parallelweg tot aan de Plasweg een passend profiel heeft gekregen dat recht doet aan het verblijfskarakter van de weg en snelheden in een bebouwde kom (30 km per uur). De fietser komt daarbij meer tot zijn recht. Deze nieuwe inrichting wordt te zijner tijd samen met omwonenden besproken. Zie ook de bijlage ambtelijke wijzigingen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Zienswijzen ingediend door reclamanten aan de Parallelweg en Ringdijk

37307-202

- Woningbouw in tussenland is verboden door het waterschap wegens doorsnijden met infra.
In de bestemming 'groen' is geen woningbouw mogelijk, alleen in de bestemming 'woongebied' worden woningen gebouwd. Dit omdat hier deels ruimte voor waterberging van het glastuinbouwgebied gecreëerd wordt, maar ook om geen woningen te bouwen in laag gelegen gebieden. Binnen het deel ten westen van de Ringdijk is het goed mogelijk om op een dorpse en ontspannen wijze woningen te bouwen. Door de opzet met groene hofjes, de brede watergang en de groene gebieden met doorzichten in het gebied is er nog steeds sprake van een ruim opgezette woonomgeving. Dit bereiken we door een deel van de woningen als appartementen te realiseren. Per saldo is hiervoor minder ruimte nodig en is er sprake van meer openbare ruimte.
- Er komt een fietsuitrit naar de Koekoeksweg. Men gaat er vanuit dat het fietspad langs de Koekoeksweg dan drastisch verbreed wordt van Plasweg tot Ringdijk. Het huidige fiets/ voetpad is veel te smal.

Gegron, goede suggestie, we hebben een voorwaardelijke verplichting 2 op de verbeelding gelegd. De woningbouw die in het plangebied ter hoogte van de Koekoeksweg wordt gerealiseerd, kan pas worden gebouwd als de Koekoeksweg vanaf de Parallelweg tot aan de Plasweg een passend profiel heeft gekregen dat recht doet aan het verblijfskarakter van de weg en snelheden in een bebouwde kom (30 km per uur). De fietser komt daarbij meer tot zijn recht. Deze nieuwe inrichting wordt te zijner tijd samen met omwonenden besproken. Zie ook de bijlage ambtelijke wijzigingen

- In de zienswijze staan zorgen over de toename van het verhard oppervlak met het oog op wateroverlast. Schrijver merkt op dat dit hemelwater afgevoerd wordt via een duiker onder de Koekoeksweg.

Voor al het verhard oppervlak dat men toevoegt aan de 'bestemming woongebied' (in totaal 55.185 m²) wordt waterberging binnen de bestemming 'woongebied' aangelegd. Daarbij geldt de norm een T100 bui (een bui die gemiddeld één in de honderd jaar valt), waarvoor standaard in stedelijk gebied met 67mm neerslag in een uur gerekend wordt. Door klimaatverandering verwachten we dat in de toekomst dit soort piekbuien heviger worden. De waterberging in de bestemming woongebied kan daarom 80mm neerslag in een uur aan. De Plasweg ligt hoger dan het plangebied, dus hemelwater uit het plangebied zal niet afvloeien richting de Plasweg.

Voor het deel met de bestemming 'woongebied' maken we geen waterberging in het stuk met de bestemming 'groen', zoals in de zienswijze gesuggereerd wordt. De waterberging in de bestemming groen wordt aangelegd door het WDOD ten behoeve van het glastuinbouwgebied. Dus de waterberging in de bestemming groen op de verbeelding wordt niet aangelegd ten behoeve van het woongebied op de plankaart. De impact van het afgraven van de waterberging in de bestemming 'groen' op de grondwaterstand en veenverbranding is door hydrologen van WDOD in beeld gebracht. Eventuele impact compenseert de WDOD door middel van het aanbrengen van een kleilaag. De grondwaterstand in het plangebied wordt niet omlaag gebracht.

Om voldoende drooglegging te krijgen voor de nieuwe woningen wordt een deel van de percelen opgehoogd. De inlaat achter de Pieter Zandt die in de zienswijze staat genoemd, doet niet mee in de waterbergingsopgave voor het plangebied. Het is bekend dat het waterschap deze inlaat incidenteel gebruikt, maar deze gebruiken we niet

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

om hemelwater vanuit de Bakkerij af te voeren. Dit omdat er binnen het plangebied de Bakkerij waterberging die een bui van 80 mm neerslag aankan wordt gemaakt. Van een open verbinding tussen het plangebied en de Koekoekspolder is geen sprake.

42858-2022

- Momenteel is sprake van scheuren in het huis die stabiel zijn. Men maakt zich zorgen over het verergeren van scheuren/ scheurvorming als er door de bouwactiviteiten trillingen worden veroorzaakt. Men is tegen het zware verkeer dat voor de bouw over de ringdijk/ koekoeksweg gaat rijden het is een veengebied, in huis voel je alle trillingen van zware voertuigen. Daarom geen zwaar verkeer op de ringdijk en geen bouwactiviteiten die trillingen veroorzaken.
- Er komt geluidoverlast door bouwactiviteiten, men slaapt overdag, bouwactiviteiten verstoren de slaap en dit zal ernstige gevolgen hebben voor de indiener van de zienswijze

Aannemers hebben een vraag- en zorgplicht rondom heien en boren. De aannemer moet een uitvoeringsmethode bepalen met inachtneming van de (gebouwde) omgeving. Ook de verzekering van de aannemer heeft daar een stem in. In een later stadium wordt helder welke woningen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden liggen. Op voorhand willen de ontwikkelaars zich niet vastleggen aan een opname, dit is later aan de opdrachtnemer/ aannemer om te bepalen of hij die laat opstellen. Men zal het wel aan de aannemer adviseren. Het staat aanwonenden vrij eigen deskundigen in te schakelen, de kosten daarvan zijn voor eigen rekening. Als men kiest voor een eigen vooropname, dan zou men dat gezamenlijk kunnen doen.

- Er komt zand op het gebied te liggen voordat er wordt gebouwd. Als het gaat waaien gaat dit overlast geven, hoe gaat men dit oplossen.

Het is helaas niet mogelijk om zonder overlast een nieuwe wijk te bouwen. Mogelijk kan met een stevige wind overlast van stuiven plaatsvinden. Daar is niet zoveel tegen te doen. Nat houden, anti-stuifmiddel of afdekken met grond geeft geen garantie dat er geen overlast zal voorkomen. Bovendien worden dit type maatregelen tenietgedaan op het moment dat iemand er overheen rijdt of dat sprake is van het verplaatsen van het zand. Tegen de tijd dat er gebouwd gaat worden, is er een borgingsplan waarin staat hoe de bouw en de werkzaamheden worden uitgevoerd en ook wie daarvoor aanspreekbaar is. Dan ontvangen omwonenden deze informatie in een brief.

- De Koekoeksweg wordt te druk, is te smal en te gevaarlijk, daarom het fietspad verbreden en een voetpad aanbrengen.
- De Koekoeksweg is een drukke weg met alleen een fietspad, voetgangers moeten gebruik maken van het drukke fietspad. De rechte doorsteek door de hele bakkerij aansluitend op het drukke fietspad is zeer uitnodigend, met de nieuwe polenhotels zal de drukte van gemotoriseerd verkeer fietsers en voetgangers alleen maar toenemen van en naar het centrum van IJsselmuiden. waar ook fietsers vanaf de doorsteek ringdijk gebruik van gaan maken.

Er is een voorwaardelijke verplichting 2 op de verbeelding gelegd. De woningbouw die in het plangebied ter hoogte van de Koekoeksweg wordt gerealiseerd, kan pas worden gebouwd als de Koekoeksweg vanaf de Parallelweg tot aan de Plasweg een passend profiel heeft gekregen dat recht doet aan het verblijfskarakter van de weg en snelheden in een bebouwde kom (30 km per uur). De fietser komt daarbij meer tot zijn recht. Deze nieuwe inrichting wordt te zijner tijd samen met omwonenden besproken. Zie ook de bijlage ambtelijke wijzigingen

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

- Lees definitie van een dorp.

Ten aanzien van de definitie dorp: In de Dikke van Dale is de betekenis van een dorp. 1. (bebouwde kom van een) gemeente op het platteland (kleiner dan een stad en groter dan een gehucht: in historische zin: iedere plaats zonder grachten, muren en poorten).

- Na deze woningbouw woon ik in verstedelijkt gebied.
- Geen hoge en grote stenen woningen die kapitalen moeten kosten en waar maar een paar personen wonen

De nieuwe woonomgeving van de Bakkerij heeft een dorps karakter door de variatie in de verkaveling. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een opbouw in kleinere eenheden: Straatjes, een laan, hoffjes, geclusterde gebouwen rondom een collectieve tuin of aan een brink. In het woongebied is sprake van een fijnmazig netwerk van paadjes en straten, waardoor op een dorpse manier informele verbindingen en routes ontstaan. De ontwikkeling van de Bakkerij is daarmee een kans voor het bestaande dorp: Vanaf de Plasweg ontstaan er mooie nieuwe verbindingen met het buitengebied, de Ringdijk en de Koekoekspolder. Het grootste deel van de bebouwing heeft een bouwhoogte van één tot twee lagen met hierboven een kapverdieping. De gemeente definieert dit als laagbouw, dit is ook een gangbare definitie bij de ontwikkeling van woongebieden.

- Direct voor de woning worden 2 woningen gebouwd terwijl links en rechts ruimte is, waarom wordt daar geen rekening mee gehouden, straks is hier direct zicht op, waarom kan dat niet anders. Nieuwe burens kijken straks recht in mijn woonkamer. Ik heb al 28 jaar een prachtig uitzicht. Tegen de grote hoeveelheid mensen die er komt te wonen, privacy zal verstoord worden en indienen van de zienswijze verwacht overlast door kachelrook of barbecue rook.

In de bestemming woongebied ligt de exacte plek van de nieuw te bouwen woningen nog niet vast. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat woningen kunnen 'schuiven' binnen het bouwvlak. In de buurt van Ringdijk 1 en 2 staat in het stedenbouwkundige plan één woning. Het uitzicht zal ten opzichte van de huidige situatie anders worden. Volgens de gemeente ontstaat er echter geen onevenredig grote aantasting van uitzicht of privacy. In het stedenbouwkundige is nog steeds sprake van ruime doorzichten langs de nieuwe woningen. De zone langs de Ringdijk bestaat uit een zorgvuldig ontworpen afwisseling van bebouwing en open ruimtes, die samenhangen met de plek van bebouwing en open ruimtes. Daardoor ontstaan langere doorzichten in het nieuwe woongebied. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Waar mogelijk zal nog kijken of bebouwing nog (beperkt) kan schuiven

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze: *De bouwhoogte is in het bestemmingsplan voor de kavels aan de Ringdijk aangepast naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Hierdoor ontstaat een zorgvuldige overgang naar de Ringdijk en meer 'openheid' dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval was. In het beeldkwaliteit plan dat ter inzage komt te liggen, staan specifieke regels voor de uitstraling en openheid tussen de woningen opgenomen. Zie ook de bijlage ambtelijke wijzigingen.*

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

42915-2022

- De Ringdijk is veel te smal voor deze bestemming, regelmatig komt er veel vrachtverkeer op de Ringdijk. Er komt veel vrachtverkeer op het tuinbedrijf, dit geeft nu al problemen en gevaarlijke situaties. Het voetpad wordt binnen de kortste keren gebruikt als fietspad, voor leerlingen van de pz is dit een mooie sluiproute, graag fietssluisjes voor de brugjes over de ringvaart plaatsen.

De ontsluiting van het bedrijf aldaar op de Ringdijk blijft bestaan, dit stuk zit namelijk niet in het plangebied van de Bakkerij. Het plan beoogt vanuit de bestemming groen een recreatieve wandelroute op de Ringdijk te ontsluiten. We verwachten daarbij niet direct hele grote groepen wandelaars tegelijkertijd over dit pad en denken dat de incidentele wandelaar niet direct in conflict gaat komen met het aantal verkeersbewegingen op de Ringdijk. Het gaat om een verlenging van het 'Schinkelpad'. We stellen voor na enige tijd te evalueren hoe het pad gebruikt wordt en of er dan aanvullende maatregelen genomen moeten worden.



Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

41754-2022

- Het plan voldoet niet aan de A.P.V. Het is verboden bijen te houden binnen 30 meter van woningen of andere gebouwen waarin overdag mensen verblijven, of 30 meter van de weg.
- De bijenstal is vergund, het geplande voet/fietspad voldoet niet aan de afstand van 30 meter. Dit geldt ook voor het doortrekken van de Ringdijk overgaand in een voet fietspad.

Het artikel uit de algemene plaatselijk verordening (APV) waar de indiener van de zienswijze op doelt verbied het plaatsen van een bijenstal op een afstand minder dan 30 meter van de openbare weg. Om toch op een afstand minder dan 30 meter van de openbare weg een bijenstal te plaatsen moet ontheffing van de APV door het college van B&W worden aangevraagd.. De gemeente ziet niet in waarom er geen wandelpad kan worden aangelegd dat aansluit op de openbare weg waar het perceel van de indiener van de zienswijze aan ligt. Het is mogelijk tegen de tijd dat het pad wordt aangelegd met aanwonenden van de Ringdijk te overleggen over hoe die aansluiting eruit komt te zien.



De bijenkasten nabij de openbare weg die deel uit lijkt te maken van het erf.

We constateren dat momenteel sprake is van een bijenstal die rond de 6 meter van de openbare weg staat. Wellicht is het mogelijk te zijner tijd wanneer het pad wordt aangelegd, conform lid 2 van het verbod een 2 meter hoge afscheiding te plaatsen of zoveel hoger als noodzakelijk is om laag in en uitvliegen van de bijen te voorkomen. Momenteel is er geen zichtbare erf afscheiding tussen het erf en de doodlopende weg aanwezig. Een hoge en dichte haag zou een passende oplossing kunnen zijn.

- Het plan voldoet niet aan richtafstanden rustige woonwijk of rustig buitengebied. Die is 100 meter indien er sprake is van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom, een aantal geplande woningen ligt binnen die afstand.

De geurverordening is op 22 september 2022 door de raad vastgesteld en in oktober 2022 in werking getreden. Daarmee is de richtafstand van 100 meter verkleind naar 50 meter en voldoet het plan aan de richtafstanden.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

- Het is wettelijk niet mogelijk de dood lopende Ringdijk over te laten gaan in een voetpad, gevaarlijke situaties omdat er sluip fiets voetverkeer mogelijk is omdat het een smalle weg is waar men op elkaar moet wachten om elkaar te passeren, laat staan het vrachtverkeer dat naar de burens en ons gaat voor het afleveren van goederen en de gemeente voor ophalen van huisvuil gft en papier en landbouwverkeer.

De gemeente verwacht dat fietsers vooral de fietsontsluitingen op de Plasweg en de Koekoeksweg gaan gebruiken omdat in deze in de richting van het centrum en het woongebied liggen. Het fietsen vanuit het woongebied naar de Ringdijk en vice versa lijkt op voorhand veel minder voor de hand te liggen en zal ontmoedigd worden mocht blijken dat men toch substantieel gebruik maakt van deze route.

- De gemeente geeft al jaren aan het een groen gebied zou blijven, met de woningbouw breekt de gemeente haar belofte.

Het plangebied van 'de Bakkerij' staat al geruime tijd als woningbouwlocatie aangewezen in het gemeentelijk beleid. Onder andere in de structuurvisie Kampen 2030 (vastgesteld 2009) en gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden en Koekoek is dit vastgelegd. Daarnaast staat de locatie in de overzichten met geprogrammeerde woningbouwlocaties die met de gemeenteraad gedeeld zijn. De Bakkerij is een van de belangrijkste woningbouwlocaties om aan de woonbehoefte in IJsselmuiden te kunnen voldoen. Daarbij heeft de gemeente de ambitie om het woongebied een zo groen mogelijk karakter te geven.

- Met deze ontwikkeling is er geen sprake meer van een dorps karakter, appartementengebouwen en woningen met twee bouwlagen is hoogbouw. De hoogbouw schendt onze privacy, hier is geen sprake van laagbouw en geen dorps karakter.

De aangegeven bouwhoogte van 13 meter stond op de verbeelding om een zogenaamd 'accent' aan te brengen in de bebouwing: Een of meerdere bijzondere grondgebonden woningen met een afwijkende en hogere dakvorm om de kenmerkende knik in de watergang en hoofdontsluitingsweg te markeren. Deze bouwhoogte van 13 meter stond niet op de verbeelding om een appartementengebouw van 13 meter hoog te kunnen realiseren. Bij de uitwerking van het beeldkwaliteit plan hebben we geconcludeerd dat de bouwhoogte van 13 meter niet noodzakelijk is om dit accent te kunnen maken. Een bouwhoogte van 11,5 meter volstaat daarvoor ook. De maximale bouwhoogte in het grootste deel van het woongebied de Bakkerij is 10,5 meter. Dat is een gangbare bouwhoogte in een nieuw woongebied om hedendaagse woningen te kunnen maken (twee woonlagen met hierboven een kapverdieping). Daarmee zijn de accenten ten opzichte van de overige bebouwing relatief beperkt.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze: De bouwhoogte van 13 meter is aangepast naar 11,5 meter. Ter hoogte van de Ringdijk is de goothoogte naar 4 meter en de nokhoogte naar 10 meter aangepast. Daarmee ontstaat een zorgvuldige overgang naar de bebouwing aan de Ringdijk.

36891-2022

- De huidige woning heeft scheuren in de gevel die nog stabiel zijn. Men is bang dat deze scheuren verergeren door heiwerkzaamheden of vervoersbewegingen van groot materiaal.

Aannemers hebben een vraag- en zorgplicht rondom heien en boren. De aannemer moet een uitvoeringsmethode bepalen met inachtneming van de (gebouwde) omgeving. Ook de verzekering van de aannemer heeft daar een stem in. In een later stadium wordt helder welke woningen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden liggen. Op voorhand willen de ontwikkelaars zich niet vastleggen aan een opname, dit is later aan de opdrachtnemer/ aannemer om te bepalen of hij die laat opstellen. Men

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

zal het wel aan de aannemer adviseren. Het staat aanwonenden vrij eigen deskundigen in te schakelen, de kosten daarvan zijn voor eigen rekening. Als men kiest voor een eigen vooropname, dan zou men dat gezamenlijk kunnen doen.

- Het eigen perceel wordt gescheiden door een weg plus sloot van De Bakkerij. Het bouwterrein wordt straks 0,2 tot 1 meter opgehoogd met zand in verband met voorbelasting. Welke maatregelen neemt men tegen het opstuiven van zand? De woning is op het westen gesitueerd en men verwacht de nodige overlast.

Het is helaas niet mogelijk om zonder overlast een nieuwe wijk te bouwen. Mogelijk kan met een stevige wind overlast van stuiven plaatsvinden. Daar is niet zoveel tegen te doen. Nat houden, anti-stuifmiddel of afdekken met grond geeft geen garantie dat er geen overlast zal voorkomen. Bovendien worden dit type maatregelen tenietgedaan op het moment dat iemand er overheen rijdt of dat sprake is van het verplaatsen van het zand. Tegen de tijd dat er gebouwd gaat worden, is er een borgingsplan waarin staat hoe de bouw en de werkzaamheden worden uitgevoerd en ook wie daarvoor aanspreekbaar is. Dan ontvangen omwonenden deze informatie in een brief.

- Er is geen sprake van een dorps karakter met 3 appartementengebouwen waarvan 1 van 13 meter hoog waar men straks tegen aan kijkt. Nu woont men in het buitengebied, hoe verder het buitengebied in hoe hoger de gebouwen worden.

De nieuwe woonomgeving van de Bakkerij krijgt een dorps karakter door de variatie in de verkaveling. Op een beperkt aantal plekken zijn appartementen voorzien in een aantal kleinere appartementengebouwen. Om deze appartementengebouwen ook van een kap te kunnen voorzien maakt het bestemmingsplan hier een bouwhoogte van 11,5 meter mogelijk. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van drie woonlagen. Dit is een bouwhoogte die in een dorpse omgeving passend is, en ook op andere plekken in IJsselmuiden voor komt, zoals in het Oosterlandenerf, langs de Burgemeester van Engelenweg en Hogehuisstraat. In de Bakkerij wordt er voor gekozen om de bouwhoogtes voor appartementen te beperken tot drie lagen, bij voorkeur afgedekt met een kap. De bouwhoogte van 13 meter was in het plan opgenomen om een bijzondere kapvorm op een grondgebonden woning mogelijk te maken. Inmiddels is geconcludeerd dat hiervoor geen hoogte van 13 meter nodig zal zijn.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze: *De bouwhoogte wordt naar een bouwhoogte van maximaal 11,5 meter terug gebracht. De appartementen worden verspreid in het nieuwe woongebied gebouwd, in relatief kleine appartementengebouwen en meer richting de centrale watergang/ vaart. Daarmee komt deze bebouwing op grotere afstand van de Ringdijk te staan dan in het ontwerp bestemmingsplan beoogd was. We kiezen er daarbij voor om een ruimere zone aan te geven waar deze appartementen gesitueerd kunnen worden, omwille van de flexibiliteit van het plan. De appartementengebouwen zijn zo gesitueerd dat er steeds veel open ruimte rondom aanwezig is, waardoor een landelijk en dorps beeld ontstaat. Het is van belang om ook in een woonomgeving als de Bakkerij ruimte te bieden voor appartementen, en zo een diverse mix van woningtypes te creëren. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinere en gelijkvloerse woningen in onze gemeente.*

- Direct voor de woning worden twee woningen gebouwd terwijl er links en rechts daarvan ruimte is, waarom wordt daar geen rekening mee gehouden. Men kijkt straks recht op de achtertuinen van twee woningen, terwijl dat ook anders kan.

In de bestemming woongebied ligt de exacte plek van de nieuw te bouwen woningen nog niet vast. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat woningen kunnen 'schuiven' binnen het bouwvlak. In het stedenbouwkundige plan staan twee woningen op circa 35 meter vanaf de bestaande bebouwing gesitueerd. Dat is een grote afstand waardoor privacy in de overtuiging van de gemeente niet in het geding is. In de buurt van Ringdijk 1 en 2 staat in het stedenbouwkundige plan één woning. Het uitzicht zal ten opzichte van de huidige situatie anders worden. Volgens de gemeente ontstaat er geen onevenredig grote aantasting van uitzicht of privacy. In het stedenbouwkundige plan zijn er nog steeds ruime doorzichten langs de nieuwe woningen mogelijk. De zone langs de Ringdijk bestaat uit een zorgvuldig ontworpen

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

afwisseling van bebouwing en open ruimtes, die samenhangen met de plek van bebouwing en open ruimtes in deelgebied 'de stegen'. Daardoor ontstaan langere doorzichten in het nieuwe woongebied. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Waar mogelijk zal nog kijken of bebouwing nog (beperkt) kan schuiven

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze: *De bouwhoogte is in het bestemmingsplan voor de kavels aan de Ringdijk aangepast naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Hierdoor ontstaat een zorgvuldige overgang naar de Ringdijk en meer 'openheid' dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval was. In het beeldkwaliteit plan dat ter inzage komt te liggen, staan specifieke regels voor de uitstraling en openheid tussen de woningen opgenomen.*

Zienswijzen ingediend door Sportverenigingen

39443 en 42920- 2022

- Men kan nu op diepe parkeerplaatsen parkeren en wil die mogelijkheid behouden. Men rekent er op dat de huidige diepe parkeerplaatsen voor de leden behouden blijven. Men is bereid om aan de westzijde ruimte van het perceel ter beschikking te stellen voor die parkeerplaatsen mits die ruimte aan de oostkant wordt gecompenseerd inclusief herstel omheining etc.

Het terrein waar de vereniging gebruik van maakt is in eigendom van de gemeente, net als het terrein achter de supermarkt in de buurt. Hier maakt de hondensportschool nu ook gebruik van. Ter plekke is sprake van behoud van parkeermogelijkheden. In de lopende contacten met de hondensportschool is een inrichtingsschets gedeeld waarop diepe parkeerplaatsen zijn getekend. Daarnaast is een parkeerschets met de hondensportschool gedeeld waarvoor de ruimte van het trainingsveld, dat de indiener van de zienswijze huurt van de gemeente, nodig is. Op de opmerking van de indieners van de zienswijze dat deze verloren ruimte gecompenseerd moet worden aan de 'achterzijde' is in gesprekken duidelijk gemaakt dat compensatie in ruimte aan de oostkant niet tot de mogelijkheden behoort.

- Men wil graag in overleg treden en voorkomen met de gemeente in juridische procedures te belanden. Men is bereid in overleg te treden om tot een aanvaardbare en veilige situatie te komen.

De gemeente is in gesprek met de hondensportschool, ook na het indienen van de zienswijze. Tijdens de gesprekken is afgesproken dat de benoemde zorgen aan het college worden voorgelegd, ook heeft het college eerder dit jaar besloten een onderzoek te starten naar de wenselijkheid en kansen voor een eventuele verplaatsing van de hondenclub elders in de gemeente.

Aanvullend de juridische verhoudingen

De gemeente heeft de gebruiksovereenkomst uit 1983 tussen de hondensportschool en de gemeente als eigenaar van het terrein en het clubgebouw beoordeeld. Er is sprake van een contract waarin het gebruik van het terrein zou eindigen na een jaar. In de praktijk is dat niet gebeurd. De gemeente brengt jaarlijks een klein bedrag aan huur in rekening. Daaruit volgt dat de huur is voortgezet en stilzwijgend van jaar tot jaar wordt verlengd, totdat er wordt opgezegd. Juridisch is onderzocht dat er sprake kan zijn van opzegging. In het contract staan geen bepalingen met betrekking tot opzegging: dit betekent dat opzeggen van de huur alleen kan conform regeland recht. Omdat het niet gaat om woon- of winkelruimte is er geen sprake van huurbescherming maar alleen een (beperkte) ontruimingsbescherming. De huur is juridisch gezien per direct opzegbaar.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Realisatie van de nieuwe woonwijk De Bakkerij zal plaatsvinden. De gemeente is van mening dat het invullen van het nieuwe woongebied van groter algemeen belang is dan de belangen van de leden van de hondensportschool. De hondensportschool voorziet echter in een behoefte en de gemeente is bereid mee te denken over het behoudt van deze functie. De gemeente snapt dat eenzijdig opzeggen van het contract zal leiden tot onrust en de vraag naar een alternatieve locatie of compensatie anderszins. Daarom blijven we graag met de hondensportschool in overleg met als doel het vinden van een oplossing.

- De afstanden tussen het sporten met honden en de nieuw te bouwen woningen zijn niet echt onderbouwd waardoor mogelijke conflictsituaties ontstaan ten aanzien van lichtoverlast ten gevolge van lichtmasten en geluidsoverlast van blaffende honden vanaf het terrein en vanaf de locaties waar de leden de auto's inclusief hondenaanhanger parkeren. Men verwacht dat deze zorg onderbouwd met recente jurisprudentie en het groene boekje wordt weggenomen zodat men in de toekomst geen last krijgt van beperkende maatregelen.

In het vigerende bestemmingsplan (IJsselmuiden dorpsrand, 2012) is sprake van een bestemming sport, waarbij sporten met dieren niet is toegestaan. In het ontwerp Chw bestemmingsplan 'Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)' dat voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen tot en met 15 november 2022 is dit gewijzigd. De hondenclub (sportveld) heeft een indicatieve richtafstand van vijftig meter net als het tennisveld. De te bouwen woningen liggen buiten deze richtafstand. Daarnaast heeft het college in juli 2022 besloten een onderzoek naar verplaatsing van de hondenclub te starten.

Voor de lichtmasten is getoetst aan de richtafstanden conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering van het VNG. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. De activiteit hondendressuur op het sportveld heeft een indicatieve richtafstand van vijftig meter net als het tennisveld. De nieuwe woningen worden buiten deze richtafstand gebouwd. We hebben ook het gebruik van lichtmasten getoetst aan de richtafstanden conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering van het VNG. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. In het geluidsonderzoek is ingegaan op de geluids- en lichtsituatie. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de richtlijnen en wettelijke criteria.

- De ontsluiting op de Grafhorsterweg is in strijd met algemene bereikbaarheidsuitgangspunten die breed in gemeenten worden toegepast. De Grafhorsterweg is bedoeld om bovenlokaal verkeer te verwerken en conflictsituaties met invoegend lokaal verkeer moet men vermijden. Ook al ligt de weg binnen de bebouwde kom dan nog kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan.

Verkeerskundig is een autoverbinding of aansluiting van een woonwijk op een weg van hogere orde zoals de Grafhorsterweg veiliger. Daarnaast beoogt de gemeente met de voorziene aansluitingen het fietsgebruik naar het centrum te stimuleren. Het plangebied is zo ingericht dat afstanden met de fiets korter zijn dan afstanden die men met de auto moet afleggen door over de Grafhorsterweg, Plasweg naar het centrum van het dorp te rijden. Daardoor verwachten we dat men eerder de fiets zal pakken.

40613-2022

- Bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied is in strijd met algemene bereikbaarheidsuitgangspunten die breed in gemeenten worden toegepast. De ontsluiting is voorzien op een provinciale weg, deze heeft tot doel bovenlokaal verkeer te verwerken waarbij zoveel mogelijk conflictsituaties met invoegend lokaal verkeer dient te worden vermeden. Een ontsluiting zo dichtbij de Plasweg is niet logisch. Verbazing over het argument dat wordt verwacht dat de meesten wel op de fiets zullen gaan omdat de af te leggen afstand met de auto naar het dorp langer is. De modellen zijn voor bovenlokale afstanden maar er zijn ook

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

automobilisten die met de auto hun boodschap in het dorp willen doen. De Plasweg doet in de modellen niet mee maar is geen éénrichtingsverkeer. Het profiel van de Burgemeester van Engelenweg is uitermate geschikt om een relatief beperkte toename van verkeersbewegingen op te vangen.

Verkeerskundig is een autoverbinding of aansluiting van een woonwijk op een weg van hogere orde zoals de Grafhorsterweg veiliger. Daarnaast beoogt de gemeente met de voorziene aansluitingen vanuit het plangebied naar de Plasweg het fietsgebruik naar het centrum te stimuleren. Het plangebied is zo ingericht dat af te leggen afstanden met de fiets korter vanuit het plangebied richting het dorp korter zijn dan de afstanden die men met de auto moet afleggen door over de Grafhorsterweg, Plasweg en Burgemeester van Engelenweg naar het centrum van het dorp te rijden. Daardoor verwachten we dat men eerder de fiets zal pakken.

- Men leest niets over het gebruik van lichtmasten en vraagt zich af of hier wel rekening mee is gehouden in het plangebied bij de te bouwen woningen.

We hebben ook gebruik van lichtmasten getoetst aan de richtafstanden conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering van het VNG. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Er is een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de daarvoor geldende richtlijnen. Zie bijlage 23 van de toelichting.

- Geluid van tennisballen is storend straks voor bewoners van nabij gelegen woningen. Men is van plan padelbanen aan te leggen, het geluid daarvan is indringender dan dat van tennisbanen. Men vraagt hier rekening mee te houden.

Uit het geluidsonderzoek van Alcedo zie bijlage 22 van de toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden. Daarbij is geen rekening gehouden met eventueel aan te leggen padelbanen omdat deze nu niet aanwezig zijn. Als padelbanen worden aangelegd, zal men ook bij de bestaande woning en school aan de noordzijde moeten voldoen aan de voorwaarden. Deze bestaande woning ligt op kortere afstand dan de nieuw te realiseren woningen in het plangebied en is daarmee bepalend voor de mogelijkheden van de vereniging.

38347-2022

- Op een principeverzoek voor een aanvraag voor het bouwen van een tweede woning op het perceel van de reclamant waar een bestemming wonen op ligt is in 2021 negatief besloten.
- Op een principeverzoek voor het bouwen van een knarrenhof met daarin 10 woningen op een perceel met agrarische bestemming is negatief besloten.

Reclamant is naar aanleiding van en op basis van deze negatieve uitspraken op zijn principeverzoeken in 2021 gestart met het indienen van:

- Een zienswijze tegen een vergunning met projectafwijakingsbesluit aan de Plasweg 5 en heeft daartegen ook een voorlopige voorziening aangevraagd bij de rechtbank;
- Een inspraakreactie op het concept ontwerp CHW bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)
- Een zienswijze op het ontwerp CHW bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)
- Een zienswijze op het voorliggend ontwerp bestemmingsplan CHW De Bakkerij.
- Het indienen van een Woo verzoek.

De strekking van deze zienswijzen en de verzoeken aan de rechtbank zijn min of meer gelijk van aard.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

De reclamant start deze zienswijze met meer dan dertig pagina's:

- teksten uit het bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand 2012;
- een stuk tekst uit een uitspraak van de Raad van State van 15 maart 1985, naar aanleiding van een ruim veertig jaar geleden gedane toezegging een hoek van de Plasweg/Koekoeksweg in een herziening van een bestemmingsplan te betrekken;
- eerder gevolgde procedures voor het bouwen van woning van zijn burens in de omgeving van het plangebied, partiele herzieningen waaronder ook één voor het bouwen van de eigen woning in 2004;
- Tekst uit de Woonvisie 2010-2020;
- stuk tekst uit het voorliggende bestemmingsplan over cultuurhistorie;
- Stuk tekst uit Provinciaal beleid;
- stuk tekst uit de structuurvisie kampen 2030;
- structuurvisie,
- bestemmingsplan buitengebied 2014;
- gebiedsvisie IJsselmuiden Dorp;
- De Gezichten van IJsselmuiden;
- Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel
- Regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025
- Een ontwerpbestemmingsplan voor het bouwen van woningen aan de Parallelweg 1 en 2
- Inleverovereenkomst percelen grond versie 28 maart 2007
- Opinienota Gebiedsontwikkeling Fuite van 20 april 2021
- Terugkoppeling op gestelde vragen op een bijeenkomst over de planontwikkeling De Bakkerij van 21 september 2021;
- Principeverzoeken extra woningen

- Principeverzoek seniorenhofje aan de Ringdijk waarbij de reclamant aangeeft aan niet te snappen dat er onderscheid wordt gemaakt tussen zijn bouwplannen en de plannen aan de Parallelweg 1 en 2, Plasweg 5 en voorliggend bestemmingsplan.

Onze reactie op deze opmerking is dat in genoemde gevallen hierboven sprake is van aanvragen die via het indienen van een vergunningsaanvraag via het omgevingsloket voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn ingediend en daarna in procedure zijn gebracht. Reclamant heeft voor zijn ideeën alleen een principebesluit gevraagd en is daarna gestopt met zijn eigen plannen en gestart met indienen van zienswijzen tegen plannen van anderen in zijn omgeving.

Omdat er geen rechtsgang openstaat op een genomen principebesluit is de indiener van de zienswijze van mening dat er sprake is van willekeur.

De gemeente gebruikt zienswijzen graag om plannen te verbeteren maar deze zienswijze gaat niet zozeer over de invulling van het plangebied De Bakkerij. Bij het indienen van het principe verzoek is door de indiener van de zienswijze gebruik gemaakt van een formulier van team vergunningen. In aanvraagformulier voor het indienen van een principeverzoek staat dat een principe - uitspraak geen besluit is, dat men niet in bezwaar en beroep kan gaan en dat er leges is verschuldigd. Toch heeft de indiener van de zienswijze gekozen een principe verzoek in te dienen waarbij gebruik is gemaakt van het formulier.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Vervolgens gaat de reclamant op pagina 32 onder 2.4 ‘Seniorenhofje aan de Ringdijk’ verder op een ander ingediend principeverzoek in februari 2021 voor het bouwen van een senioren hof aan de Ringdijk voor tien woningen met een gemeenschappelijke ruimte, in de bestemming agrarisch van het bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand vastgesteld in 2012.

De gronden waar genoemd het principeverzoek voor het bouwen van een ‘knarrenhof’ over gaat, liggen niet in het bestemmingsplangebied van ‘De Bakkerij’ maar in bestemmingsplangebied IJsselmuiden dorpsrand dat is vastgesteld in 2012. Om de gronden waar de indiener van de zienswijze op doelt met de bestemming agrarisch te wijzigen naar de bestemming wonen geschikt voor het bouwen van een seniorenhof, moet een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse worden ingediend voorzien van een volledige ruimtelijke onderbouwing. Nogmaals de gronden waar de indiener van de zienswijze het over heeft liggen niet in het plangebied.

Reclamant denkt op basis van een passage in een uitspraak van de Raad van State uit maart 1985 no 65 dat het perceel waar hij plannen heeft een knarren hof te realiseren een bestemming woongebied zou moeten hebben. Er is aldus de reclamant in 1979 een toezegging door de gemeenteraad destijds gedaan om de hoek Plasweg, Koekoeksweg in een algehele herziening van het bestemmingsplan voor het dorp IJsselmuiden te betrekken.

Het perceel waar de reclamant op doelt ligt in bestemmingsplan ‘IJsselmuiden dorpsrand’, vastgesteld in 2012 en heeft de bestemming agrarisch. Omdat het stuk met de bestemming agrarisch in het bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand niet de bestemming wonen of woongebied heeft is de reclamant van mening dat hij te maken heeft met een onbetrouwbare overheid. Tussen 1985 en heden is het gebied waar de reclamant op doelt diverse keren betrokken bij bestemmingsplanherzieningen. Hij ziet niet in waarom onderscheid wordt gemaakt tussen zijn plannen en plannen van anderen aan de Koekoeksweg, de parallelweg 1 en 2 en de Plasweg 5. Geen van deze plannen hebben betrekking op het plangebied ‘de Bakkerij’. Voor de bouwplannen in de omgeving heeft men via het omgevingsloket een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken etc..

Verder is hij teleurgesteld dat de gemeente een afwachtende houding aanneemt en geen initiatief toont om zijn idee verder vorm te geven en uit te voeren. Hij had gehoopt op een rol van de gemeente als stimulerende partij zoals verwoord in bouwsteen wonen 2021-2025 en de informatie nota voor de raad van 25 januari 2022 ‘stand van zaken inbreidingslocaties’.

De voornemens van de reclamant gaan over percelen die niet liggen in het bestemmingsplangebied. Daarom kunnen we in deze bestemmingsplan procedure de opmerkingen niet meenemen. Ten aanzien van de door de reclamant ervaren afwachtende houding van de gemeente en niet tonen van initiatief: In het principebesluit staat dat een aanvrager omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing vergezeld van onderzoeken in overleg met de omgeving moet aantonen dat er daadwerkelijk geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling. In plaats van het indienen van een aanvraag voor zijn eigen plannen voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing maakt reclamant bezwaar tegen plannen van anderen in zijn omgeving. Dit kan niet leiden tot een positief besluit omtrent eigen plannen van de reclamant. Onder het bestemmingsplan Chw de Bakkerij ligt een onderbouwde visie die anno 2022 de woningbouw in het plangebied toelicht en verantwoord. Dat betekent niet dat daardoor een recht ontstaat voor de reclamant om:

- 1. op het eigen perceel een tweede woning te kunnen bouwen en of*
- 2. een bestemming te laten wijzigen van agrarisch naar wonen zonder enige vorm van onderbouwing en aantoonbare samenwerking met andere grondeigenaren in de omgeving.*

Dan haalt de reclamant het vertrouwensbeginsel aan en een uitspraak van de Hoge Raad van 19 juni 2015 waarin een gemeente is veroordeeld tot het betalen van een

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

schadevergoeding wegens het niet nakomen van een toezegging mee te werken aan de wijziging van een bestemmingsplan.

Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand 2012 ter plaatse te wijzigen, er ligt geen onderbouwde aanvraag voorzien van ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van een bestemming ter plaatse. De principeverzoeken zijn gemotiveerd afgewezen. Zie verder de reactie hierboven, de gronden liggen niet in het bestemmingsplangebied van de Bakkerij.

Dan staat onderaan pagina 33 van de zienswijze een stuk over de crisis en herstelwet en dat in het bestemmingsplan de Bakkerij niet staat op welke afdeling een beroep wordt gedaan.

Het is niet helder waarom de indiener van de zienswijze deze opmerking maakt. In de toelichting van het bestemmingsplan staat onder 2.1.4 een passage over de Crisis- en herstelwet. In dit geval is de Crisis- en herstelwet van toepassing, want het gaat om een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen. “

Pagina 34

De toezegging van de raad na te komen om de gronden hoek Plasweg/ten zuiden van de Koekoeksweg/Ringdijk/wijk Groenendaal als woongebied te gaan bestemmen bij de eerst volgende wijziging van het bestemmingsplan 'IJsselmuiden Dorpsrand'. Er is sprake van een ongeoorloofde ongelijke behandeling van gelijke gevallen (artikel 14 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 26 Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR)).

De gronden waar de indiener van de zienswijze het over heeft liggen niet in het plangebied van de Bakkerij. Dit gaat nog steeds over de principeverzoeken die de indiener van de zienswijzen heeft gedaan. De Gemeente kan zich niet vinden in de opmerking dat er sprake zou zijn van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 26 uit het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten omdat er geen positieve principebesluiten zijn genomen.

Reclamant heeft middels een bestemmingsplanwijziging waaraan de gemeente in 2004 medewerking heeft verleend een woning kunnen bouwen op een stuk grond met de bestemming agrarisch, waarbij geen sprake was van het afbreken van agrarische bedrijfsbebouwing. De grond heeft daarom al de bestemming wonen. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van een VAB regeling.

Pagina 36

De rivierduin zal door ophoging van het lagere deel de overgang van hoog naar laag zal verdwijnen en dat is in strijd met de structuurvisie, de gezichten van IJsselmuiden, de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Het stedenbouwkundig ontwerp is niet in overeenstemming met ruimtelijke kwaliteit, het plan voldoet niet aan de NOVI. De reclamant doet een beroep op de onverbindendheid van de omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel.

Niet helder is waarom de reclamant deze opmerking maakt. Mochten er in het bestemmingsplangebied van de Bakkerij tijdens bijvoorbeeld de uitvoering iets van cultuurhistorische waarde worden gevonden moet de gemeente hiervan in kennis worden gesteld. Aan provinciaal beleid is in 2.2 van het bestemmingsplan getoetst met als conclusie dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan passen binnen Provinciaal beleid. Tekst uit de structuurvisie Kampen 2030 wordt aangehaald evenals het bestemmingsplan buitengebied 2014, de gebiedsvisie IJsselmuiden dorp, gezichten van IJsselmuiden. Al deze elementen zijn meegenomen bij het maken van het bestemmingsplan De Bakkerij het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. In het bestemmingsplan dorpsrand IJsselmuiden zijn de waarden van de zandrug beschermd, onder andere door de individuele bebouwing met bouwvlakken vast te leggen. In het bestemmingsplan de Bakkerij is rekening gehouden met de karakteristieken van de zandrug door het bouwvlak op enige afstand van de bestaande bebouwing langs de Plasweg te situeren.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

Pagina 37

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'De Bakkerij' is een wijk met een eigen infrastructuur en wijkt daarmee volledig af van de gebiedsvisie 'de Gezichten van IJsselmuiden'.

Zie de reactie hierboven.

Het plangebied maakt deel uit van 'Laagveenontginningen'. Ophoging van het lagere deel gaat in tegen 'de Gezichten van IJsselmuiden' en is in strijd met de 'Omgevingsvisie' en de 'Omgevingsverordening'. In de 'Omgevingsvisie' en de 'Omgevingsverordening', die als juridisch kader gelden, worden de natuurlijke hoogteverschillen en bescherming van het laagveengebied als kernkwaliteiten benoemd. Uitvoering van het realiseren van woningen in het lage gedeelte gaat gepaard met negatieve gevolgen voor beschermde natuurwaarden. Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet, voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit, niet aan de voorwaarden zoals die zijn verwoord in het bestemmingsplan 'De Bakkerij' bij punt 2.2 Provinciaal beleid. Voor de 'Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel' doet de indiener van de zienswijze een beroep op de onverbindendheid van deze regeling.

Zie de reactie hierboven. Tevens moeten ontwikkelingen die in laagveengebieden plaatsvinden bijdragen aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. Het slotenpatroon, de houtsingel als accentuering van de ruimtelijke structuur dragen daaraan bij. Dit staat verder beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Op pagina 38 noemt indiener van de zienswijze een aantal onderwerpen waarbij de zienswijze is dat niet wordt voldaan aan het normstellend juridisch kader dat het laagveen beschermd wordt.

We gebruiken zienswijzen graag om betere plannen te kunnen maken, in onze optiek is het laagveengebied voldoende beschermd, dit staat omschreven in de toelichting van het plan.

In het bestemmingsplan 'De Bakkerij' is de waterberging in het lager gelegen deel niet opgenomen en zijn er nu woningen geprojecteerd. Dit is niet in overeenstemming met 'de Gezichten van IJsselmuiden'. De waterberging is verplaatst naar het oostelijk deel van de Ringdijk (Ringdijksloot) en ligt nu in het lager gelegen deel van de Koekoekspolder. Op deze plek heeft een waterberging geen enkel nut voor de waterafvoer/opvang van de planlocatie 'De Bakkerij'.

Wij gebruiken zienswijzen graag om betere plannen te kunnen maken. Naar onze mening is de waterberging voor de planontwikkeling voldoende onderzocht en onderbouwd. De waterberging in het Oostelijk deel van het plangebied is ten behoeve van waterberging voor water afkomstig uit de Koekoekspolder en staat los van de waterberging voor het woongebied.

Op pagina 39 tot 41 de reclamant in op dorps bouwen en geeft aan dat volgens hem een gebiedsvisie een toetsingskader is voor ruimtelijke ontwikkelingen waarmee het stedenbouwkundig ontwerp in strijd is. Met name aangaande het appartementenbouw van dertien meter met vier bouwlagen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

De nieuwe woonomgeving van de Bakkerij heeft een dorps karakter door onder andere de variatie in de verkaveling. Op een beperkt aantal plekken voorzien we in een aantal kleine, lage appartementengebouwen. Om op deze appartementengebouwen een kap te kunnen maken maakt het bestemmingsplan een bouwhoogte van 11,5 meter mogelijk. Daarbij gaan we uit van een maximale bouwhoogte van drie woonlagen. Dit is een bouwhoogte die past in een dorpse omgeving en ook op andere plekken in IJsselmuiden voorkomt, zoals in het Oosterlandenerf, langs de Burgemeester van Engelenweg en in de Hogehuisstraat.

6.8 op pagina 41

Strijd met de ambitie en inzet van de gezichten van IJsselmuiden om open en groene plekken te handhaven en het zicht op de begraafplaats en het kappelletje altijd open te houden.

In de stedenbouwkundige structuur van de Bakkerij is rekening gehouden met het zicht op het kappelletje. De bebouwing is op ruime afstand vanaf de Koekoeksweg gepositioneerd. In visie Dorpsrand IJsselmuiden is in de voorbeelduitwerking voor Fuite (nu de Bakkerij) een andere afstand aangehouden, dat is echter geen 'harde' afstand. De visie beschrijft het principe van openheid, waaraan met het stedenbouwkundige plan wordt voldaan.

Pagina 42. De versnelling van de woningbouw wordt misbruikt om het bestemmingsplan in huidige vorm te realiseren.

Wij gebruiken zienswijzen graag om betere plannen te kunnen maken, we herkennen ons niet in de stellingname van de reclamant.

De reclamant denkt dat gemeente en projectontwikkelaar heimelijke afspraken hebben gemaakt om woningbouw in het lage deel van het plangebied te realiseren. De gemeente zou medewerking verlenen aan het wijzigen naar wonen omdat er een enorm financieel belang ligt voor zowel gemeente als ontwikkelaars. De positie die de gemeente heeft zou worden gebruikt voor geldelijk gewin en toezeggingen aan projectontwikkelaars na te komen.

Een deel van de gronden in het plangebied zijn juridisch gestald bij de gemeente. De reden hiertoe is van fiscale aard. De gemeente verleent medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan naar de bestemming wonen omdat er sprake is van woningbouwbehoefte. Betreffende gronden zijn economisch in handen van de marktpartijen, er is vanzelfsprekend sprake van een samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente met als gezamenlijk doel het realiseren van een nieuwe woonwijk in IJsselmuiden. Tussen de marktpartijen en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten waarvan de zakelijke inhoud voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen gegarandeerd. De theorieën die de schrijver van de zienswijze heeft over de economische uitvoerbaarheid van het plan nemen we ter kennisgeving aan. De gemeente zet haar positie in voor een goede ruimtelijke ordening én voor het zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat, voor zowel de huidige bewoners en bedrijven als voor de toekomstige bewoners.

Op basis van een besloten vergadering 'bijpraten raad tekenen en rekenen' concludeert de reclamant dat er heimelijke afspraken zijn gemaakt onder de oude bestuurscultuur die in stand worden gehouden in de nieuwe bestuurscultuur.

Op 7 juni 2021 is de raad door vertegenwoordigers van het ambtelijk apparaat en de wethouder bijgepraat over de stand van zaken over het stedenbouwkundig ontwerp, de onderhandelingen met de marktpartijen en de financiën in een besloten vergadering. Dat er is gekozen voor een besloten bijeenkomst ligt in het feit dat er sprake is van bedrijfsbelangen en onderhandelingsstrategieën, waarvan het ongewenst is dat deze openbaar worden. Overigens is niet helder wat wordt bedoeld met de oude bestuurscultuur.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan De Bakkerij

De reclamant geeft op pagina 45 aan dat naar zijn mening er sprake is van een ongelijke beoordeling bij verzoeken / plannen om woningen te realiseren. Verder dat de gemeente haar macht misbruikt.

De gemeente herkent zich in het geheel niet in de opmerkingen van de reclamant. Aan de Koekoeksweg en Plasweg heeft de gemeente in een aantal situaties waarbij bedrijfsbebouwing werd gesloopt en het glastuinbouw bedrijf wordt beëindigd, positief geadviseerd over het toevoegen van woningen. Onder meer omdat bestaande opstallen gesloopt worden, waardoor er per saldo verbetering van ruimtelijke kwaliteit ontstaat. De gemeente kijkt per situatie wat de mogelijkheden of onmogelijkheden zijn indien een aanvrager een verzoek indient om bijvoorbeeld een woning toe te voegen. Vastgesteld gemeentelijk beleid, maar ook provinciaal beleid, is daarbij mede bepalend voor de beoordeling van de wenselijkheid en haalbaarheid. De locatie 'de Bakkerij' is al geruime tijd beleidsmatig als woningbouwlocatie aangewezen: onder meer in de structuurvisie Kampen 2030 en in de gebiedsvisie dorpsranden IJsselmuiden en Koekoek.

Pagina 46

Er zijn ruime mogelijkheden voor inspraak geboden, maar met wezenlijke vragen en/of opmerkingen is geen rekening gehouden. Het bestemmingsplan 'De Bakkerij' voldoet niet aan uitgangspunten van de wettelijke toetsingskaders en inhoudelijke normen. Op het bestemmingsplan 'De Bakkerij' is de Chw niet van toepassing, omdat het niet voldoet aan letters b en c van de Chw

Wij gebruiken zienswijzen graag om betere plannen te kunnen maken. Er zijn wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht naar aanleiding van zienswijzen. De gemeente heeft echter geen aanleiding gezien in de opmerkingen van de reclamant om het bestemmingsplan aan te passen.