

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan

Zalk Erf 4 en Zalk Erf 5

Vastgesteld door het college van B&W

1. Inleiding

Met ingang van 8 februari hebben de ontwerpbestemmingsplannen “Zalk Erf 4” en “Zalk Erf 5” voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 22 maart). Tegen de bestemmingsplannen zijn vier zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn in deze nota geanonimiseerd. Elke zienswijze wordt samengevat weergegeven en is van een gemeentelijke reactie voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. Reactie op inhoud zienswijzen

Tijdens de periode van ter visielegging hebben de volgende personen en/of instanties een zienswijze ingediend:

Reclamant 1, ingekomen 28 februari 2023 (zaak 14497-2023);

Reclamant 2, ingekomen 2 maart 2023 (zaak 15713-2023);

Reclamant 3, ingekomen 21 maart 2023 (zaak 20821-2023);

Reclamant 4, ingekomen 22 maart 2023 (zaak 21247-2023).

Omdat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend wordt voorgesteld alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van een individuele reactie voorzien.

Reclamant 1

Ingekomen 28 februari 2023 (zaak 14497-2023);

- a. *Reclamant is van mening dat starters op de eerste plaats moeten komen bij nieuwbouw. De verdeling van het aantal betaalbare en duurdere woningen loopt scheef. In Zalk is vraag naar veel betaalbare woningen voor (jonge) starters in de prijscategorie € 200.000. Op Erf 4 en 5 samen is dat maar 30%.*
- b. *Reclamant is van mening dat woningbouw op de locatie Erf 3 te snel van tafel is geveegd. Dat er te weinig belangstelling was is logisch gezien de grote onbetaalbare kavels. Logischer was geweest om het plan voor Erf 5 te cancelen en Erf 3 te ontwikkelen.*
- c. *Reclamant is ervan geschrokken dat kavel 11 en 12 opeens waren toegevoegd op een tekening. Hierdoor zijn er twee extra woningen bij gekomen ten opzichte van een eerder plan.*
- d. *Reclamant geeft aan het vrije gevoel van dorps wonen en de privacy straks kwijt te zijn. Dat betekent een waardevermindering van de woning en verlies van woongenot. Er is verlies van vrij uitzicht en de zichtlijnen op de dijk en op de molen raken verloren.*
- e. *Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van een toename van geluidshinder door bewoning en verkeer en een toename van lichthinder door straatverlichting en autoverlichting.*
- f. *Reclamant wil dat de woningen (kavel 11 en 12) zo ver mogelijk in noordelijke richting worden geplaatst (richting Zalkerdijk), dat de grond zo min mogelijk opgehoogd wordt en dat de bebouwing laag blijft. Reclamant wenst ook dat schriftelijk vastgelegd wordt dat er geen bebouwing op de grond of tuin behorend bij kavel 11 en 12 mag komen en wil dat er geen hoge begroeiing, komt omdat dat het uitzicht en zon wegneemt. Ook in de respectzone is geen beplanting, begroeiing of bebouwing gewenst.*
- g. *Reclamant geeft aan dat er een goede en juiste waterhuishouding van de wadi moet komen in de respectzone.*

Reactie gemeente

Ad a.

Het gaat om een CPO-plan, waarin geprobeerd is zo veel mogelijk wensen uit het dorp te vervullen. De wensen beperken zich niet tot enkel starterswoningen. Om een plan rendabel te maken (kosten/opbrengsten) moet een gemêleerd plan worden gemaakt met woningen uit verschillende segmenten (goedkoop, middelduur en duur). Ons woonbeleid is daar ook op ingericht en geeft zelfs percentages mee (respectievelijk 30%/40%/30%). Aan die percentages zal niet volledig voldaan worden in de ontwikkeling van Erf 4 en 5, maar zoals al aangegeven is dit plan juist tot stand gekomen vanuit de behoefte uit het dorp. Daardoor kan gemotiveerd afgeweken worden van die percentages.

Ad. b.

Het is niet juist dat er op Erf 3 alleen grote kavels waren gepland. Ook hier was een mix van diverse woningen geschetst. Op een invulling van Erf 3 bestond weerstand. Doordat er veel weerstand was van dorpsbewoners tegen de ontwikkeling van Erf 3 is er een oproep geweest voor andere suggesties en is er samen met de inwoners van Zalk gekeken naar alternatieven. De planontwikkeling voor Erf 4 en Erf 5 is tot stand gekomen door een intensieve samenwerking met de vereniging CPO Zalk. Deze groep bestaat uit mensen die sociaal en/of economisch verbonden zijn met Zalk.

Ad c.

Het is niet zo dat kavel 11 en 12 (ook bekend als kavel 21 en 22) plotseling zijn toegevoegd. De plannen zijn breed gedeeld met omwonenden. Door de jaren heen zijn er verschillende plannen en ontwerpen de revue gepasseerd. Planvorming is een dynamisch proces waarbij we door de tijd heen steeds verder komen tot een definitief ontwerp. De eigenaar zou in eerste instantie zelf bouwen op deze plek, maar de gronden zijn nu verkocht aan de gemeente. De ontwikkeling van Erf 4 en Erf 5 doet de gemeente samen met CPO Zalk. We hebben juist voor deze manier van werken gekozen om vooral aan te sluiten bij de behoeften in het dorp. De CPO-vereniging bestaat immers (op dit moment) alleen uit leden die sociaal en/of economisch verbonden zijn aan het dorp. Door de jaren heen (we zijn immers eind 2019 al gestart met de ontwikkeling van Erf 5) zijn er vele ontwerpen geweest.

Ad.d.

Er bestaat in het algemeen geen recht op uitzicht. In het plan is een respectzone opgenomen van 10 meter. Het staat eenieder uiteraard vrij een vergoeding van planschade aan te vragen. Op onze website is hierover informatie beschikbaar. Een onafhankelijk adviseur doet onderzoek. Hij adviseert de gemeente of u wel of geen recht heeft op een schadevergoeding. De gemeente beslist over uw aanvraag en bepaalt het bedrag van de eventuele schadevergoeding.

Bij het opstellen van het verkavelingsplan is getracht zo veel mogelijk met uw belang rekening te houden, de respectzone maakt hier onderdeel van uit. Hierdoor zal het zicht op de molen niet helemaal verloren gaan.

Ad.e.

Het verkeersgeluid zal niet significant toenemen. Bovendien is de toegangsweg naar het plangebied Erf 5 niet gelegen aan de zijde van de Van Dijksweg 62. Alleen kavel 11 wordt ontsloten via de toegangsweg aan de zijde van de Van Dijksweg. Het gaat dus om maximaal twee auto's.

Ad.f.

De genoemde kavels staan ook bekend als kavels 21 en 22. De woningen kunnen niet verder naar het noorden worden verschoven.

Er zal niet meer opgehoogd worden dan nodig.

De eigenaren zijn vrij om beplanting in hun tuin te hebben. Binnen de regels van het bestemmingsplan en de regels voor vergunningvrij bouwen is er ook het een en ander mogelijk. Wij zijn van mening dat met het opnemen van de respectzone voldoende rekening wordt gehouden met de aangrenzende percelen. Deze zone wordt ingericht met een wadi en gras.

Ad.g.

Het water dat in het plangebied Erf 5 valt wordt opgevangen in de wadi's in het eigen gebied. De waterhuishouding is in overleg met- en conform de eisen van het waterschap.

De zienswijze is ongegrond

Reclamant 2

Ingekomen 2 maart 2023 (zaak 15713-2023);

- a. Reclamant geeft aan dat de plannen afwijken van eerdere plannen en toezeggingen. In gesprekken is aangegeven dat er geen bouw zou plaatsvinden direct achter het perceel en dat de verbindingsweg naar het perceel Zalkerdijk 41, 41A en 41 B enkel gebruikt zou worden door de bewoners daarvan.*
- b. De toegangsweg is erg smal en er is geen ruimte voor verbreding. Bij toename van verkeersbewegingen zou dit gevaarlijke situaties kunnen opleveren.*
- c. Toename van verkeersbewegingen zal ook overlast opleveren door uitlaatgassen en verkeersgeluid.*
- d. Reclamant geeft aan dat er geen overleg is geweest over het gebruik van de in eigendom zijnde grond bij de entree van de toegangsweg.*
- e. Er zal stankoverlast worden ervaren door de nieuwe bewoners in verband met de aanwezige mestopslag.*
- f. Reclamant geeft aan dat gelet op de lage ligging van het perceel de ophoging ten behoeve van nieuwbouw wateroverlast als gevolg zal hebben.*
- g. Reclamant geeft aan dat nieuwbouw zal zorgen voor onrust en mogelijk verdwijnen van de Boerenwaluw en de Gierzwaluw. De nieuwbouw is tevens een bedreiging voor aanwezige vleermuizen, steenmarters en uilen.*
- h. Reclamant geeft aan dat heien voor bebouwing op perceel Erf 5 schade zal opleveren voor de woning.*
- i. Reclamant geeft aan dat er sprake is van waardevermindering. Planschade zal verhaald worden.*
- j. Aangegeven wordt dat de bestaande bebouwing niet volledig op de bestemmingsplankaart is aangegeven.*
- k. Behoeftte aan woningen voor jongeren. Waarom grote percelen en toch geen tiny houses op Erf 5?*
- l. Zicht op molen. Het perceel Zalkerdijk 41 behoort tot een zogenaamde Molen Biotoop en daardoor beperkt in de mogelijkheden tot bouw en/of verbouw althans dat was het standpunt van de Welstandscommissie van de gemeente Kampen. We hebben als laatste nog een aantekening waarbij we even de Welstandscommissie van de gemeente Kampen citeren in één van de beroepszaken aangaande bouw tussen de percelen Zalkerdijk 41 en Zalkerdijk 41 A. Het beroep om er te bouwen werd afgewezen omdat het zicht vanaf de Zalkerdijk op de molen in het dorp zou worden ontnomen terwijl in het bestemmingsplan Erf 5 daar kennelijk geen invloed op heeft.*

In een gesprek d.d. 10-5-2023 is aanvullend nog het volgende opgemerkt:

- m. Met betrekking tot de verkeerssituatie van de naastgelegen toegangsweg bestaat de zorg dat doordat de respectzone van 10 meter aansluit op de toegangsweg er "olifantenpaden" gaan ontstaan. Daardoor zal er veel meer wandel- en fietsverkeer van de toegangsweg gebruik gaan maken. Gevraagd wordt hier voorzieningen tegen te treffen.
Ook wordt opgemerkt dat verwacht wordt dat gedurende de bouw overlast zal zijn van de toekomstige bewoners die op de plaats van de bouw gaan kijken. Mede omdat de honden zullen aanslaan is het van belang dat deze toegangsweg alleen gebruikt wordt door de huidige bewoners, zodat er voor de buurt ook geen overlast ontstaat.*

- n. Met betrekking tot wateroverlast (in aanvulling op f): In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat er onder de dijk en de huizen/land gelegen aan de dijk door grindbanen lopen waar water doorheen gaat. Zodra het water in de IJssel gaat stijgen, komt het water omhoog in erf 5. Als dat niet meer gaat, dan zal er waterstuwing op het erf gaan ontstaan wat beschadigingen aan het woonhuis en schuur kan toebrengen (verschuiving, verzakking/scheuren in de muur)
- o. Met betrekking tot de op het erf aanwezige mestplaat (in aanvulling op e). De mestplaat is in de zomer van 2022 geplaatst in overleg met de buurman. Er zijn al overlastbeperkende maatregelen getroffen door te werken met vlas. Wens is om duidelijkheid te krijgen om problemen in de toekomst te voorkomen. Meneer en mevrouw willen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor mogelijke toekomstige overlast doordat de gemeente nieuwe woningen op korte afstand van de mestplaat wil bouwen.

Reactie gemeente

Ad a.

Er zijn geen toezeggingen bekend. Door de jaren heen zijn er verschillende plannen en ontwerpen de revue gepasseerd. Planvorming is een dynamisch proces waarbij we door de tijd heen steeds verder komen tot een definitief ontwerp. De ontwikkeling van Erf 4 en Erf 5 doet de gemeente samen met CPO Zalk. We hebben juist voor deze manier van werken gekozen om vooral aan te sluiten bij de behoeften in het dorp. De CPO-vereniging bestaat immers (op dit moment) alleen uit leden die sociaal en/of economisch verbonden zijn aan het dorp. Door de jaren heen (we zijn immers eind 2019 al gestart met de ontwikkeling van Erf 5) zijn er vele ontwerpen geweest. In het gesprek met reclamant is gebleken dat zij de bewonersavond niet hebben bezocht doordat zij foutief geïnformeerd waren door burens.

Ad b.

Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt toenemen. De toegangsweg is slechts bedoeld voor één van de nieuwe woningen van Erf 5. Het is niet de aannemelijk dat er gevaarlijke situaties zullen ontstaan door het toevoegen van één extra woning.

Ad c.

Het verkeersgeluid en de hoeveelheid uitlaatgassen zal niet significant toenemen. Het gaat maar om één woning extra die aansluit op de weg bij het perceel.

Ad d.

Het klopt dat de gemeente niet heeft opgemerkt dat een klein stukje grond eigendom is van reclamant. Reclamant geeft aan dat zij niet gekend zijn in het recht van overpad dat de eigenaar van de toegangsweg heeft overgedragen. Hierover zijn we in gesprek gegaan met reclamant. Het betreffende weggetje is voor 99% eigendom van een derde. We hebben vastgesteld dat reclamant geen recht van overpad heeft over dit deel van het weggetje. De gemeente heeft dit wel vast laten leggen in de overeenkomst met deze derde. Door nu de handen ineen te slaan en het recht van overpad voor alle partijen goed vast te leggen kunnen we onderlinge problemen voor de toekomst voorkomen.

Ad e.

Er kan inderdaad hinder ontstaan in de omgeving. Het gaat hier om het houden van dieren in de hobbymatige sfeer. Dit neemt niet weg dat we te maken hebben met minimale afstanden voor een mestplaat versus een gevoelig object. Dat is 50m binnen de bebouwde kom en 100m buiten de bebouwde kom. Er is sprake van een type A inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit waar in paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit de opslag van mest is geregeld. Bij opslag van meer dan 3m³ gelden genoemde afstanden. In de huidige situatie wordt niet voldaan aan deze afstand.

Er is theoretisch geen plek om de mestplaat/container volgens de geldende wetgeving op het eigen grondgebied te realiseren. De enige plek waar omwonenden geen last van de opslag zouden kunnen hebben is op het meest noordelijke puntje van het perceel.

Een bedrijfsmatige activiteit met vee is op deze locatie niet mogelijk. Met de komst van de Omgevingswet worden wel meer dieren toegestaan in het geval van hobbymatig gebruik bij particulieren. De kans op hinder naar de omgeving wordt daarmee vergroot. Opslag van mest moet te allen tijde op een bodembeschermende voorziening of in een container. Mestsappen mogen niet weg kunnen spoelen. Afdekken is dan een goede optie. De ondergrens voor de opslag van mest ligt op 10m3.

We kunnen indien gewenst tegemoetkomen in de kosten die hier mee gemoeid kunnen zijn.

Ad f.

We hebben een hoogtemeting laten doen van de omgeving. Bij huisnummer 41 blijkt het laagste punt op eigen terrein te liggen. De eerste wateropvang zal dan ook op eigen perceel plaatsvinden.

Mocht het water iets hoger komen dan zal het in de bocht wel over het toegangspad gaan. We zullen daarom een verlaging in het maaiveld maken tussen de toegangsweg bij Zalkerdijk 41 en de wadi met voldoende opvangcapaciteit om het afstromend hemelwater van de toegangsweg zelf op te vangen.

De toegangsweg gaat richting nr. 41A en 41B weer iets omhoog, zodat daar geen hinder verwacht wordt. Het water dat in het plangebied Erf 5 valt wordt opgevangen in de wadi's in eigen gebied en zal niet op het perceel Zalkerdijk 41 terecht komen.

De waterhuishouding is in overleg met- en conform de eisen van het waterschap.

Ad g.

- De nesten van de boerenwaluw en de gierzwaluw zijn niet in het plangebied aanwezig en worden niet verwijderd. Ook is er voldoende foerageergebied in de directe omgeving van Zalkerdijk 41 aanwezig. Het plangebied is om deze reden geen essentieel foerageergebied.
- Wat betreft de vleermuizen (vermoedelijk gewone dwergvleermuis en grootoorvleermuis) worden de verblijfplaatsen niet verwijderd. In de directe omgeving van de verblijfplaatsen zijn voldoende lijnvormige elementen aanwezig die fungeren als vliegroute. Tevens is er voldoende foerageergebied in de directe omgeving. Om deze redenen is er geen sprake van verdwijning van essentiële foerageergebieden of vliegroutes.
- In het plangebied of de directe omgeving is geen verblijfplaats van een steenmarter aangetoond. Het gebied kan als foerageergebied fungeren maar dit zal geen essentieel foerageergebied zijn omdat er voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig is. Omdat er geen verblijfplaats in het plangebied aanwezig is en het foerageergebied niet essentieel zal zijn, is er geen sprake van een overtreding op de wet natuurbescherming.
- Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft weer dat er alleen sprake is van een beschermd foerageergebied voor steenuilen binnen het plangebied. Om over te mogen gaan tot uitvoering van het plan is er een activiteitenplan opgesteld. Dit plan waarborgt het handelen naar de wet natuurbescherming en het behoudt van de gunstige lokale staat van instandhouding van de steenuil. Met dit plan is een ontheffing op de wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel aangevraagd. De beoordeling loopt momenteel.

Ad h.

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat heien wordt afgeraden. Schroefpalen worden aanbevolen. Indien er schade ontstaat is de rekening voor de schadeveroorzaker. We kunnen het niet verbieden dat er geheid wordt. De verplichtingen van vergunninghouder tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn geregeld in afdeling 8.1, Bouwbesluit 2012.

“De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.”

Onveilige situaties moeten worden voorkomen en er moet een veiligheidsplan aangeleverd worden. Als er wel schade ontstaat bij woningen in de omgeving is dat een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Ad i.

Er bestaat in het algemeen geen recht op uitzicht. Het staat eenieder uiteraard vrij een vergoeding van planschade aan te vragen. Op onze website is hierover informatie beschikbaar. Een onafhankelijk adviseur doet onderzoek. Hij adviseert de gemeente of u wel of geen recht heeft op een schadevergoeding. De gemeente beslist over uw aanvraag en bepaalt het bedrag van de eventuele schadevergoeding.

Ad j.

Op de bestemmingsplankaart staan alleen de bestemmingsvlakken en de bouwvlakken aangegeven. De bestaande bebouwing maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze dienen alleen als referentie. Op www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen voor een compleet beeld lagen aangezet worden, zoals de topografische ondergrond en de luchtfoto.

Ad k.

Het gaat om een CPO-plan, waarin geprobeerd is zo veel mogelijk wensen uit het dorp te vervullen. De wensen beperken zich niet tot enkel starterswoningen. Om een plan rendabel te maken (kosten/opbrengsten) moet een gemêleerd plan worden gemaakt met woningen uit verschillende segmenten (goedkoop, middelduur en duur). Ons woonbeleid is daar ook op ingericht en geeft zelfs percentages mee (respectievelijk 30%/40%/30%). Aan die percentages zal niet volledig voldaan worden in de ontwikkeling van Erf 4 en 5, maar zoals al aangegeven is dit plan juist tot stand gekomen vanuit de behoefte uit het dorp. Daardoor kan gemotiveerd afgeweken worden van die percentages.

Ad l.

Er bestaat in het algemeen geen recht op uitzicht, zo ook geen recht van zicht op een molen. Bij het toetsen en opstellen van plannen trachten we zoveel mogelijk rekening te houden met de aanwezige belangen. Bij het opstellen van het verkavelingsplan voor erf 4 en erf 5 is getracht met uw uitzichtbelang rekening te houden, helaas is dat niet altijd mogelijk. Het komt voor dat de welstandscommissie bij de beoordeling van een individueel bouwplan bekijkt of bepaalde zichtlijnen worden aangetast, dit is echter een beoordeling op bouwplanniveau waarbij is uitgegaan van de aanwezige bebouwing op en rondom het perceel. Het verkavelingsplan voor erf 4 is een nieuwe ontwikkeling en heeft een ander schaal, maat en voorziet in een andere behoefte dan het plan dat heeft voorgelegen bij de welstand. Zoals aangegeven hebben we getracht bij het opstellen van het verkavelingsplan voor erf 4 hiermee rekening te houden.

Het staat eenieder uiteraard vrij een vergoeding van planschade aan te vragen. Op onze website is hierover informatie beschikbaar. Een onafhankelijk adviseur doet onderzoek. Hij adviseert de gemeente of u wel of geen recht heeft op een schadevergoeding. De gemeente beslist over uw aanvraag en bepaalt het bedrag van de eventuele schadevergoeding.

Ad m.

De respectzone van 10 meter zal worden afgesloten met een hek. Hierdoor is het onaantrekkelijk om via deze zijde van het plan te ontsluiten (informeel). Te voet zul je dan over een hek moeten klimmen, met de fiets kun je er sowieso niet langs. De zone blijft wel toegankelijk voor beheer (o.a. grasmaaien).

Tijdens de realisatie kunnen we geen aanvullende maatregelen treffen waardoor toekomstige bewoners van het plan niet kunnen komen kijken naar de vorderingen in het plan. Het weggetje langs Zalkerdijk 41a is niet het eigendom van de gemeente. Het is niet aan ons om te bepalen wie wel en wie niet welkom is. Wel zullen we de toekomstige bewoners oproepen gebruik te maken van de formele ontsluiting van het plan (ontsluitingsweg nabij de begraafplaats)

Ad n.

Om inzicht te krijgen in het huidige watersysteem en goed ontwerp te maken voor het plangebied is een Waterhuiskundig- en rioleringsplan opgesteld. Bij het opstellen van het Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan zijn in het plangebied sonderingen uitgevoerd. Op basis van deze sonderingen zijn geen grindbanen in het plangebied waargenomen. Wat wel opgemerkt wordt is dat de toplaag grotendeels goed doorlatend is. Uit deze sonderingen komt

ook naar voren dat het laagste gedeelte van het plangebied is gelegen op ca. NAP + 1,84m. Bij extreme situatie waarbij de IJsselstanden hoog zijn en er veel neerslag valt kan het voorkomen dat de grondwaterstanden tot NAP + 1,80 oplopen (de zogenoemde GHG). De hoogte van de GHG komt ongeveer overeen met het maaiveld van de laagste gedeelten van het plangebied. De ophoging ter plaatse van de wegen wordt gedaan met goed-waterdoorlatend zand; de ophoging van de groenstroken en de kavels gebeurt met de vrijkomende grond uit de wegcunetten. Deze ophogingen vormen geen belemmering voor het stijgen of zakken van de grondwaterspiegel. Het ophogen van het plangebied heeft dan ook geen invloed op de GHG. Daarnaast worden in het plangebied wadi's aangelegd die lager zijn dan het huidige maaiveld. Bij hoge grondwaterstanden kan de kwel in de wadi's worden opgevangen en via de slokops afgevoerd worden in de richting van de watergang langs de Brinkweg. De stuw die het watersysteem van het plangebied verbindt met de watergang langs de Brinkweg wordt aangelegd op een hoogte van NAP +1,80. Van waterstuwing op het erf van de reclamant is dan ook geen sprake.

Ad o. (zie ook onder e.)

Om een mogelijke aansprakelijkheid af te wenden moet aangetoond worden dat het maximale wordt gedaan om overlast te voorkomen. Als tegenprestatie voor het verlenen van recht van overpad is overeengekomen dat een simpele afdekking van de mestplaat wordt bekostigd door de gemeente. Door de mestplaat af te dekken, in combinatie met het toepassen van vlas wordt maximaal ingespannen om mogelijke overlast te voorkomen.

De zienswijze is deels gegrond.

Als tegenprestatie voor het te vestigen recht van overpad is overeengekomen dat een simpele afdekking van de mestplaat wordt bekostigd door de gemeente. Inmiddels hebben we te maken met nieuwe eigenaren. Zij zijn geïnformeerd over de woningbouwplannen en de gemaakte afspraken. De mestplaat hebben zij al verwijderd. Een oplossing is dan ook niet meer nodig.

Reclamant 3 zienswijze tegen zowel Erf 4 als Erf 5

Ingekomen 21 maart 2023 (zaak 20821-2023);

- a. Reclamant geeft aan dat het uitzicht zal worden aangetast. Verwezen wordt naar een beschrijving in het bestemmingsplan Zalk 2012. Daarin staat dat de gronden van Erf 5 onbebouwd zouden blijven en dat als er wel woningen zouden komen (bij erf 4) dan zouden dat losse woningen zijn die passen bij het dorpse karakter van Zalk.

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van 'dorps bouwen'. Het gaat niet om het bebouwen van leeg gekomen agrarische erven en ook niet om het bouwen langs randen. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 9 m.

1. Reclamant geeft aan dat voorliggende plannen niet passen binnen het "toekomstbeeld westzijde Zalk" dat bekend is gemaakt. Erf 5 past niet in dat toekomstbeeld, een gewijzigde bestemming naar woningbouw sluit hier niet bij aan.
2. Bij de invulling van erf 4 erf en erf 5 is er geen sprake is van een "erfopzet" waarin de kenmerkende eigenschappen van een Zalks boerenerf zijn verwerkt.
3. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan dat onder "dorps bouwen" wordt verstaan:

- het bouwen van woningen op verschillende plekken;
- passend binnen de historisch gegroeide structuur;
- op leeg gekomen boeren erven;
- en langs randen.

Reclamant is van mening dat de plannen hier niet aan voldoen.

4. Reclamant geeft aan de woningen niet passen binnen de tekst onder 2.1. van de plantoelichting (Ruimtelijke karakteristiek Zalk). Hierin staat aangegeven dat de woningen qua vormgeving en situering moeten passen binnen het begrip "dorps bouwen".

Hierbij geeft de reclamant 3 punten aan waaruit dat naar voren komt;

-1- De lage bebouwing contra de goothoogte van 4.00 meter en bouwhoogte van 9.00 meter uit het bestemmingsplan. Deze hoogte wijkt sterk af van de hoogten van de omliggende bebouwing.

-2- De voorgeschreven schuurwoningen contra de toevoeging dat een enkele woning met dorpse uitstraling is toegestaan op niet beeldbepalende en terugliggende locaties.

Reclamant weet niet wat we verstaan onder:

- meer dorpse uitstraling;
- en niet beeldbepalende en terugliggende locatie.

-3- Er is naar mening van de reclamant op geen enkele wijze inhoud gegeven aan het begrip "dorps bouwen". Hij vraagt zich af hoe de gekozen systematiek de vormgeving van de woningen gaat beïnvloeden. Uit het bestemmingsplan komt niet naar voren dat het plan aan het beeldkwaliteitsplan zal worden getoetst.

5. bebouwingspercentage – 150 m² aan bijgebouwen

- b. Reclamant is van mening dat er geen woningbouw ontwikkeld kan worden in verband met de aanwezigheid van een steenuilennest. De plangebieden maken onderdeel uit van het foerageergebied van de steenuil. Daarnaast zijn de plangebieden onderdeel van de weidevogelgebieden en/of het ganzengebied.

Reactie gemeente

Ad a.

Er is geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Het toekomstbeeld waar de aanvrager naar verwijst is een van de vele verkenningen die zijn uitgevoerd om de mogelijkheden voor woningbouw in Zalk in beeld te brengen.

Bij de verkenningen is er gekeken naar locaties en ontwikkelingen die aansluiten bij de structuur van Zalk.

Ad a1. Het toekomstbeeld waar de aanvrager naar verwijst is één van de vele verkenningen die zijn uitgevoerd om de mogelijkheden voor woningbouw in Zalk in beeld te brengen.

Bij de verkenningen is er gekeken naar locaties en ontwikkelingen die aansluiten bij de structuur van Zalk. Zoals aangegeven waren dat verkenningen en geen vastgestelde plannen. Erf 5 is niet opgenomen in het toekomstbeeld omdat bij de verkenning met name is gekeken naar de gronden die eigendom waren van de gemeente en gronden die beschikbaar komen door ontwikkelingen die spelen aan de westzijde van het dorp. De gronden van erf 5 zijn later in beeld gekomen. Deze locatie sluit aan bij de structuur en het karakter van het dorp.

Ad a2. Wij delen de mening van de reclamant niet.

Bij Erf 4 en Erf 5 is er sprake van een erfopzet waarbij kenmerken van een erfopzet zijn verwerkt.

De kenmerken van een erf zijn onder meer:

- een centrale toegangsweg;
- het clusteren van een woningen rondom een centraal erf;
- geen of zeer beperkte voortuinen;
- het centraal parkeren van de auto's;
- bouwvolumes die in maat en schaal passen op het erf;
- relatief veel groen en landschap rondom de woningen zodat de erven onderdeel uitmaken van het landschap.

Omdat het gaat om erven met een woonbestemming is de invulling en gebruik van de bouwvolumes op het erf anders dan op een boerenerf waarbij sprake is van huisvesting van dieren. Getracht is om de kenmerken van het boerenerf zoveel mogelijk mee te nemen in de plannen.

Ad a3. Wij zijn het niet eens met de reclamant dat de plannen voor erf 4 en erf 5 niet aansluiten bij de uitgangspunten voor het dorps bouwen.

Erf 4 komt tot stand op een voormalig boerenerf, Erf 5 niet.

Bij erf 5 voegen we twee woningen bij een bestaand erf en realiseren we een nieuw erf.

Erf 5 voldoet aan het dorps bouwen doordat het plan aansluit bij de historische structuur van het dorp en het uitgangspunt dat uitbreiding van het dorp tot stand komt op verschillende plekken.

Ad a4. We delen de mening van de reclamant niet dat de woningen niet aansluiten bij het begrip "dorps bouwen" zoals uiteengezet onder punt 2.1 van de plantoelichting.

Per punt een reactie:

-1- (De lage bebouwing contra de goothoogte van 4.00 meter en bouwhoogte van 9.00 meter uit het bestemmingsplan. Deze hoogte wijkt sterk af van de hoogten van de omliggende bebouwing.)

Reactie gemeente:

De bebouwingshoogte die hanteren voor het bouwen op de erven is 1 tot 1.5 bouwlaag met kap. Om dit mogelijk te maken zijn aangegeven bouwhoogten van 4.00 en 9.00 meter nodig.

Deze hoogten sluiten aan bij de erfstructuur en sluit aan bij de hoogten op de omliggende bebouwing.

-2- (De voorgeschreven schuurwoningen contra de toevoeging dat een enkele woning met dorps uitstraling is toegestaan op niet beeldbepalende en terugliggende locaties. Reclamant weet niet wat we verstaan onder:

- meer dorps uitstraling;
- en niet beeldbepalende en terugliggende locatie.)

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt is dat er schuurwoningen worden gerealiseerd. Enkele woningen mogen hiervan afwijken. Dit zijn woningen die qua schaal en maat wel passen op het erf maar een minder schuurse uitstraling bezitten. Deze dorps woningen komen tot stand op niet beeldbepalende en terugliggende locaties op de erven. Hieronder verstaan we kavels op de erven die niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

-3- (Er is naar mening van de reclamant op geen enkele wijze inhoud gegeven aan het begrip "dorps bouwen". Hij vraagt zich af hoe de gekozen systematiek de vormgeving

van de woningen gaat beïnvloeden. Uit het bestemmingsplan komt niet naar voren dat het plan aan het beeldkwaliteitsplan zal worden getoetst.)

Reactie gemeente:

Onder dorps bouwen verstaan we woningen die qua schaal en maat aansluiten bij het dorp en het erf. Dorpse woningen kunnen een eigentijdse uitstraling ontvangen, een uitstraling die minder aansluit bij schuurse woningen maar daarentegen wel de schaal en maat bezitten die zorgen voor de gewenste samenhang op de erven.

Ad a5. *In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen om het aantal m² te verhogen tot maximaal 150 m². Het aantal m² is gebaseerd op de oppervlakte van de kavel en is alleen mogelijk wanneer dat ruimtelijk verantwoord is. Het uitgangspunt is 50 m² aan bijgebouwen.*

Ad b.

De opmerkingen over de quickscan beamen wij. Om deze reden hebben wij een nieuw onderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft weer dat er alleen sprake is van een beschermd foerageergebied voor steenuilen binnen het plangebied. Om over te mogen gaan tot uitvoering van het plan is er een Activiteitenplan opgesteld. Dit plan waarborgt het handelen naar de wet natuurbescherming en het behoudt van de gunstige lokale staat van instandhouding van de steenuil. Met dit plan is een ontheffing op de wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel aangevraagd. De beoordeling loopt momenteel.

De zienswijze is deels gegrond

Er is nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd en er is een Activiteitenplan opgesteld in verband met de uilen in het gebied. Bij de provincie is een ontheffing aangevraagd.

Reclamant 4

Ingekomen 22 maart 2023 (zaak 21247-2023)

- a. *Het bestemmingsvlak voor de woonbestemming voor Brinkweg 10A is niet conform de huidige perceelgrenzen ingetekend.*
- b. *Er dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar de mogelijke effecten van de voorgenomen activiteiten op dit unieke leefgebied voor steenuilen, op basis van de daadwerkelijke nestplaatsen.*
- c. *Erfafscheidingen tot 2,5 m*
Wij hebben bezwaren tegen de uitgebreide mogelijkheden om erfafscheidingen tot 2,5 meter te bouwen binnen de bestemming 'Wonen-I' op basis van de regels voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde'. Deze mogelijkheden zijn te uitgebreid en komt niet overeen met de gewenste beeldkwaliteit die is beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting: "Een erf kenmerkt zich door groene open plekken, bomen en hagen. De openbare ruimte is zo groen mogelijk.
- d. *Regels Tiny house*
Reclamant maakt bezwaar tegen de regels horend bij de specifieke aanduiding "Tiny House" en de mogelijkheden om erfafscheidingen tot 2,5 meter te bouwen binnen de bestemming 'Wonen-I' op basis van de regels voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' en de mogelijkheden voor het plaatsen van losstaande bijgebouwen. Voorgesteld wordt de bestemming aan te passen naar enkel een bouwvlak. Bij het ontwerp van de Tiny Houses zou de bergruimte integraal moeten worden mee ontworpen binnen dit bouwvlak, zodat losse tuinhuisjes niet nodig zijn. Om losstaande schuurtjes en schuttingen te voorkomen stellen we voor om het erf behorend bij de Tiny houses, rondom het bouwvlak volledig te omgeven door de bestemming "Tuin".

Reactie gemeente

Ad a.

Het klopt dat de bestemmingsgrenzen niet conform de huidige grenzen is ingetekend. De plankaart (verbeelding) is aangepast.

Ad. b.

De opmerkingen over de quickscan beamen wij. Om deze reden hebben wij een nieuw onderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft weer dat er alleen sprake is van een beschermd foerageergebied voor steenuilen binnen het plangebied. Om over te mogen gaan tot uitvoering van het plan is er een activiteitenplan opgesteld. Dit plan waarborgt het handelen naar de wet natuurbescherming en het behoudt van de gunstige lokale staat van instandhouding van de steenuil. Met dit plan is een ontheffing op de wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel aangevraagd. De beoordeling loopt momenteel.

Ad. c.

Groene erfafscheidingen hebben de voorkeur maar kunnen niet afgedwongen worden. Alleen met een vergunning kunnen erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 meter toegestaan worden. De Bor bepaalt dat erfafscheidingen van maximaal 1 meter hoog vergunningvrij zijn. Voor een erfafscheiding hoger dan 2 meter is altijd een vergunning nodig. Erfafscheidingen van 1 tot 2 meter hoog kunnen vergunningsvrij geplaatst worden indien voldaan is aan de volgende vereisten:

- *De schutting moet achter de zogenaamde 'voorgevelrooilijn' staan. Deze denkbeeldige lijn ligt in het verlengde van de voorgevel van de woning. Een schutting aan de voorzijde van uw woning mag dus maximaal 1 meter hoog zijn. Bij een hoekwoning met een zijtuin kan de rooilijn tevens in het verlengde van de zijgevel liggen. In dat geval mag alleen aan de achterzijde van de woning een schutting van 1 tot 2 meter hoogte worden geplaatst.*
- *Daarnaast moet de schutting op minimaal 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied staan. Een vergunningvrije schutting mag dus niet dichterbij 1 meter van het trottoir of de straat worden geplaatst.*

- *Tot slot moet de schutting in een 'functionele relatie' staan met een gebouw dat al op het erf staat. Dit is vrijwel altijd het geval als het gaat om een bij de woning behorende tuin.*

Ad. d.

De gemeente is het eens met de opmerking van de reclamant dat erfafscheiding met een hoogte van 2.50 meter niet passend zijn in deze situatie. Onder Ad c gaan we hier nader op in bij de bestemming wonen. Groene erfafscheidingen met een passende hoogte hebben onze voorkeur.

Om te voorkomen dat rondom de Tiny houses hoge erfafscheidingen worden geplaatst heeft de gemeente in het bestemmingsplan aangegeven dat een deel van de kavel de bestemming tuin (T) krijgt en bij de gevoelige randenzone worden met een aanduiding (Sba -bu) bouwwerken uitgesloten. Bijbehorende bouwwerken staan we slechts toe op het achtererf, binnen de bestemming Wonen.

We gaan in gesprek met de woningcorporatie die de verhuur van de tiny houses gaat verzorgen over een passende invulling en inrichting van de kavel. In overleg met BeterWonen wordt de plek en uitvoering van bijgebouwen bepaald.

De zienswijze is deels gegrond. De grenzen op plankaart zijn niet juist en zijn daarom aangepast.

Ambtelijke aanpassingen

Beeldregieplan

Naar aanleiding van een reactie van de CPO-groep zijn er wijzigingen doorgevoerd in het beeldregieplan. De wijzigingen hebben betrekking op hoofdstuk 6 van het beeldregieplan. Betreffende hoofdstuk gaat met name in op de welstandscriteria voor het beoordelen van de woningen. De aanpassingen zorgen ervoor dat de welstandscriteria beter aansluiten bij de woonwensen van de toekomstige bewoners. Het zijn aanpassingen die geen negatieve invloed hebben op de uitgangspunten en intenties die aan het beeldregieplan ten grondslag liggen.

Stikstof

Er is een nieuwe Aeriusberekening gemaakt (oktober 2023) gelet op de nieuwe Aeriusscalculator per 5 oktober. De conclusie verandert hierdoor niet. De toelichting is aangepast en de bijlage is vervangen door het nieuwe rapport.

Molenbiotoop

Artikel 11.2.2

Het verzoek vanuit vereniging De Hollandse Molen is de volgende aanpassing in onze bestemmingsplannen door te voeren:

Daar waar is opgenomen dat bij afwijking of overschrijding van de biotoopregels advies bij Vereniging De Hollandsche Molen moet worden gevraagd, wordt gevraagd dit te wijzigen in: advies te vragen aan een ter zake deskundige.

Erf 4 10.2.2 en Erf 5 11.2.2 :... advies wordt ingewonnen ~~bij vereniging De Hollandsche Molen~~. > van een ter zake deskundige

Erf 4 11.2.3, c, 2, en Erf 5 10.2.3, c, 2 : nadat ~~vereniging De Hollandsche Molen~~ > een ter zake deskundige daarover is geraadpleegd.

Archeologie

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De dubbelbestemming Archeologie is daarom nu verwijderd uit de Planregels en de Verbeelding. De toelichting is ook aangepast en het rapport is als bijlage toegevoegd.

Besluit milieueffectrapportage

Toegevoegd onder 5.8.2: Op 24 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen besloten geen MER te laten uitvoeren omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu bij de ontwikkeling zullen optreden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de toelichting van de bestemmingsplannen Zalk Erf 4 en Zalk Erf 5 is onder hoofdstuk 9 de paragraaf 9.3 Zienwijzen gewijzigd en er is een verwijzing naar deze reactienota opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

- De bijlage 1 'Beeldregieplan' is vervangen door een aangepaste versie (oktober 2023)
- De bijlagen 'AERIUS-berekening', 'Rekenresultaten saldering aanlegfase' en 'Rekenresultaten saldering gebruiksfase' zijn vervangen door de bijlage 'AERIUS-berekening' (oktober 2023, inclusief berekeningen aanlegfase, aanlegfase referentie, gebruiksfase en referentie gebruiksfase)
- De bijlage 'Archeologisch onderzoek proefsleuven' is toegevoegd.
- Het rapport van het nieuw uitgevoerde ecologisch onderzoek vervangt het eerdere rapport. Het Activiteitenplan Nbw is toegevoegd.
- De bijlage Verbeelding is vervangen door een aangepaste versie

Verbeelding (plankaart)

- De dubbelbestemming Archeologie is verwijderd.
- Bij de kavel aan de dijk is de verkeersbestemming verruimd, zodat de keuze voor de plek van de inrit niet beperkt wordt.
- Bij kavel 7 is op verzoek van toekomstig eigenaar de tuinbestemming en het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak is een halve meter richting de weg opgeschoven.

Planregels

De structuur van de regels is aangepast.

De vaste indeling van de SVBP is daarvoor het uitgangspunt.

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels