

Reactienota bestemmingsplan Borculoseweg-Soerinkweg te Barchem

Ter inzage en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Borculoseweg-Soerinkweg te Barchem heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 september 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Aangezien het bestemmingsplan enige tijd niet volledig digitaal beschikbaar is geweest, is deze termijn van zes weken verlengd tot en met 1 december 2010. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. De heer en mevrouw Reesink, mede namens de heer en mevrouw Eijgendaal, mevrouw Jansen en de heer en mevrouw Scheepens, p/a Groenehof 13, 7244 AW Barchem ontvangen op 26 oktober 2010;
2. De heer en mevrouw Brinkman, Soerinkweg 1, 7244 AL Barchem, ontvangen op 26 november 2010;
3. De heer en mevrouw Landeweerd-Smit, Borculoseweg 7, 7244 AN Barchem, ontvangen op 30 november 2010.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 1 december 2010 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk 1 december 2010 ingekomen dan wel per post verzonden en alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. De heer en mevrouw Reesink, mede namens de heer en mevrouw Eijgendaal, mevrouw Jansen en de heer en mevrouw Scheepens, p/a Groenehof 13, 7244 AW Barchem

Zienswijze:

- a) Het plangebied is een beeldbepalende open ruimte die het dorpse karakter benadrukt. De bestemming 'Groen' veranderen in 'Wonen' is daarom niet gewenst;
- b) Er is geen garantie dat de bomen in de toekomst behouden blijven;
- c) De behoefte aan woningbouw in de duurdere sector is sterk verminderd als gevolg van de economische crisis en het teruglopen van de bevolking;
- d) De beoogde goot- en bouwhoogte zijn niet in overeenstemming met de goot- en bouwhoogte van vergelijkbare bebouwing, zoals opgenomen in bestemmingsplan Barchem 2008. De omliggende appartementengebouwen zijn wel hoger, maar daarop kan de hoogte van woonhuizen niet afgestemd worden;
- e) De strook 'Tuin' langs de Soerinkweg is te smal. Het zou, in het kader van de uniformiteit, de voorkeur verdienen de breedte af te stemmen op vergelijkbare percelen.

Antwoord:

- a) In het bestemmingsplan Barchem dat is vastgesteld in 1995, is de locatie aangegeven als een beeldbepalende open ruimte. In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 is uitgegaan van nieuwe beleidsuitgangspunten zoals 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en is de hoek Borculoseweg/Soerinkweg niet meer aangegeven als beeldbepalende open ruimte. Het gemeentelijk beleid uit de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 wordt aangehaald, waarin is aangegeven dat de hoek Borculoseweg/Soerinkweg een mogelijke inbreidingslocatie is. Eventuele nieuwbouw moet plaatsvinden binnen de schaal van de dorpse bebouwing van Barchem en in relatie met het omliggende bosgebied. De te realiseren bebouwing past in het straatbeeld aan de Borculoseweg en vormt een overgang tussen de naastgelegen vrijstaande woningen en de naastgelegen appartementencomplexen. Daarnaast zorgen de grote tuinen voor een dorps karakter en een overgang naar het achterliggende bosgebied;
- b) Het is niet mogelijk door middel van een bestemmingsplan de garantie te geven dat bomen behouden blijven. Dit geldt voor zowel de huidige bestemming 'Groen' als de toekomstige bestemming 'Wonen';
- c) Er wordt aangenomen dat de economische crisis van tijdelijke aard is. Daarmee is deze niet van invloed op de woningbehoefte op de langere termijn. Voor de bevolkingsontwikkeling geldt

- dat in deze regio tot 2030 geen bevolkingsdaling wordt voorzien. Daarnaast vraagt de nog altijd voortdurende gezinsverdunding om het bouwen van nieuwe woningen;
- d) In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 zijn voor woningen verschillende hoogtes aangegeven: er wordt deels uitgegaan van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter en deels van een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De meeste vrijstaande woningen langs de Borculoseweg hebben een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De gebouwen naast het plangebied, Het Soerink en Het Station, hebben een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. De woningen in het plangebied vormen met een goothoogte van deels 4 meter en deels 6 meter en een nokhoogte van 10 meter een overgang tussen de naastgelegen vrijstaande woningen en de naastgelegen appartementengebouwen;
 - e) In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 hebben hoekpercelen over het algemeen aan twee zijden de bestemming 'Tuin'. De breedte van deze strook is variabel. Zo is bij de percelen op de hoek van de Borculoseweg en de Dennenlaan een brede strook opgenomen en naast het gebouw Het Soerink een smalle strook. In het plangebied is voor het hoekperceel eveneens aan twee zijden de bestemming 'Tuin' aangegeven. De strook aan de zijde van de Soerinkweg is breder dan de strook ter plaatse van Het Soerink, maar smaller dan de strook op de hoek van de Borculoseweg en de Dennenlaan. Op deze wijze is er langs de Soerinkweg voldoende ruimte waar geen gebouwen gerealiseerd worden, maar is het nog wel mogelijk bijvoorbeeld een garage aan deze zijde van de geplande woning te realiseren. Daarnaast is het bouwvlak aan de zijde van de Soerinkweg op enige afstand van de bestemming 'Tuin' gelegd, waardoor hogere bebouwing pas op grotere afstand van de Soerinkweg toegestaan is.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

2. De heer en mevrouw Brinkman, Soerinkweg 1, 7244 AL Barchem

Zienswijze:

- a) De locatie Borculoseweg/Soerinkweg is een beeldbepalende open ruimte die het dorpskarakter bepaalt. Het plangebied biedt een goed tegenwicht voor de dichte bebouwing er omheen. Woningbouw leidt daarom tot een ingrijpende aantasting van de natuurlijke omgeving, is ongewenst en tast het dorpskarakter aan. Er mag daarom niet gebouwd worden;
- b) Aan woningbouw op de betreffende locatie is reeds eerder goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Gelderland en ook de raad van de gemeente Lochem heeft een eerdere procedure tot bestemmingsplanwijziging stopgezet. De toenmalige argumenten voor onthouding van goedkeuring gelden ook nu nog:
 - karakteristieke open plekken dienen gehandhaafd te blijven
 - bestemmingsplan Barchem gaat uit van uitbreiding in zuidelijke richting
 - er wordt gevreesd voor precedentwerking ten aanzien van inbreiding op open locaties
 - er zijn alternatieve bouwlocaties voorhanden, dus groen hoeft niet opgeheven te worden;
- c) In het bestemmingsplan Barchem 2008 wordt ten aanzien van het verzoek om woningbouw mogelijk te maken op de hoek Borculoseweg/Soerinkweg aangegeven dat het een bosperceel betreft dat in het kader van de EHS een verbodingsgebied is. Er zullen diverse onderzoeken nodig zijn. Daarnaast mag er pas bos gekapt worden als er geen alternatieven voor het beoogde ruimtegebruik zijn. Dit geldt ook voor het huidige plan;
- d) De procedure die heeft geleid tot het ontwerp bestemmingsplan staat op gespannen voet met het motiveringsbeginsel. Het is onlogisch dat eerst grote waarde wordt gehecht aan open structuren en nu inbreiding een belangrijke plaats inneemt. Ook wordt er geen rekening gehouden met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Er is in 2004 toegezegd dat op het perceel niet gebouwd zou worden en op basis daarvan is de woning aan de Soerinkweg 1 aangekocht. Nu geldt precies het tegenovergestelde;
- e) Wat is de woningbehoefte in Barchem? Het is niet te begrijpen hoe een groot aantal geplande nieuwe woningen te rijmen is met een slechte economische situatie en een bevolkingsafname op lange termijn. Het is niet de bedoeling dat er gebouwd wordt voor leegstand. Mocht het toch noodzakelijk zijn te bouwen, dan zijn daarvoor alternatieve locaties voorhanden. Het algemene belang op lange termijn moet prevaleren boven een particulier belang op korte termijn;
- f) Een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 6 meter is niet mogelijk. Het is niet logisch en consequent om binnen de gemeente Lochem de bestemmingsplannen zoveel

- mogelijk op elkaar te laten lijken en daar in dit bestemmingsplan vanaf te wijken. Nabijgelegen woningen hebben volgens het bestemmingsplan Barchem 2008 een maximale hoogte van 8 meter en goothoogte van 4 meter;
- g) Buiten het bouwvlak wijken de maten voor het betreffende perceel eveneens soms af van de maten die genoemd zijn in het bestemmingsplan Barchem 2008, zoals de maten voor carports. Dit komt niet overeen met het streven tot uniformiteit en er ontbreekt een motivering;
 - h) De strook 'Tuin' langs de Soerinkweg moet breder zijn, mede omdat dat bij andere hoekpercelen ook het geval is;
 - i) Er bestaan zorgen hoe gewaarborgd wordt dat het plan 'zo groen mogelijk blijft'. Voorgesteld wordt een erfdienstbaarheid op te stellen met het plangebied als dienende erven en de percelen van burens als heersende erven, waarin wordt gesteld dat de huidige bomen in het plangebied niet gekapt mogen worden. Als er bomen wegvallen, moeten deze herplant worden. Dat geldt ook voor de boom die in april 2007 is gekapt;
 - j) De geplande woningen zorgen voor een minder groen uitzicht en minder genot van dieren uit het bos/tuin;
 - k) De geplande woningen zorgen voor meer overlast met inbegrip van geluidsoverlast, zowel tijdens de bouw als daarna;
 - l) De geplande woningen zorgen voor minder privacy, met name in de wintertijd. Het gaat dan met name om continue inkijk vanuit de geplande woningen;
 - m) Er wordt meer concurrentie bij verkoop van eigen opstallen verwacht evenals een waardevermindering van de eigen woning;
 - n) Uit het bestemmingsplan blijkt niet waar de uitritten van de woning gepland zijn;
 - o) Er wordt gevraagd waar de exacte grenzen tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' liggen.

Antwoord:

- a) In het bestemmingsplan Barchem dat is vastgesteld in 1995, is de locatie aangegeven als een beeldbepalende open ruimte. In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 is uitgegaan van nieuwe beleidsuitgangspunten zoals 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en is de hoek Borculoseweg/Soerinkweg niet meer aangegeven als beeldbepalende open ruimte. Het gemeentelijk beleid uit de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 wordt aangehaald, waarin is aangegeven dat de hoek Borculoseweg/Soerinkweg een mogelijke inbreidingslocatie is. Eventuele nieuwbouw moet plaatsvinden binnen de schaal van de dorpse bebouwing van Barchem en in relatie met het omliggende bosgebied. De te realiseren bebouwing past in het straatbeeld aan de Borculoseweg en vormt een overgang tussen de naastgelegen vrijstaande woningen en de naastgelegen appartementencomplexen. Daarnaast zorgen de grote tuinen voor een dorps karakter en een overgang naar het achterliggende bosgebied;
- b) Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben goedkeuring onthouden aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de hoek Borculoseweg/Soerinkweg in het bestemmingsplan Barchem 1994 in verband met een tegenstrijdigheid in de plantoelichting van het bestemmingsplan en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In reactie op de in de zienswijze aangegeven toenmalige argumenten voor onthouding van goedkeuring:
 - zie a
 - In het geldende bestemmingsplan voor de kern Barchem (Kern Barchem 2008) wordt verwezen naar de Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 waarin een aantal inbreidingslocaties is genoemd. Eén van deze locaties is de hoek Borculoseweg/Soerinkweg. Daarnaast zijn er uitbreidingsmogelijkheden weergegeven aan de zuidzijde. Er wordt dus zowel ingegaan op inbreidingslocaties als op uitbreidingslocaties.
 - Per inbreidingslocatie, zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen en Werken, vindt een afzonderlijke afweging plaats. Bouwen op de locatie op de hoek van de Borculoseweg en de Soerinkweg betekent daarom niet automatisch dat op andere genoemde inbreidingslocaties ook gebouwd kan worden.
 - In de Structuurvisie Wonen en Werken is aangegeven dat inbreiden in principe boven uitbreiden gaat. Daarbij zijn geen alternatieve inbreidingslocaties benoemd die minder mogelijke impact hebben op groen dan de locatie op de hoek van de Borculoseweg en de Soerinkweg. Daarnaast hoeven er slechts enkele bomen gekapt te worden om woningbouw mogelijk te maken. Groen hoeft dus niet volledig opgeheven te worden;
- c) In de reactienota naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan kern Barchem 2008 is aangegeven dat het plangebied in de EHS ligt. In de nota van zienswijzen bij dat bestemmingsplan is aangegeven dat dit niet correct is. Het plangebied ligt vlakbij, maar niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals opgenomen in de Streekplanherziening

- vastgesteld door Provinciale Staten in juli 2009. Er is dan ook geen sprake van een ecologisch verbingsgebied. Ook is er geen sprake van een 'bos'. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Kern Barchem 2008 de bestemming 'Groen' en is, zoals onder a) aangegeven, in ieder geval deels een open ruimte. Er zullen slechts enkele bomen gekapt hoeven te worden om woningbouw mogelijk te maken;
- d) De gemeente Lochem heeft in het verleden de intentie gehad bebouwing van de locatie op de hoek van de Borculoseweg en de Soerinkweg mogelijk te maken. Dat de ruimtelijke procedure om dit mogelijk te maken niet is afgerond, doet aan deze intentie niets af. In 2004 is besloten de bestemmingsplanprocedure voor de Soerinkweg te beëindigen. Daarbij is niet aangegeven dat bebouwing op deze locatie nooit mogelijk gemaakt kan worden. De Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 geeft aan dat de locatie Borculoseweg/Soerinkweg als mogelijke inbreidingslocatie wordt gezien;
- e) Er wordt aangenomen dat de economische crisis van tijdelijke aard is. Daarmee is deze niet van invloed op de woningbehoefte op de langere termijn. Voor de bevolkingsontwikkeling geldt dat in deze regio tot 2030 geen bevolkingsdaling wordt voorzien. Daarnaast vraagt de gezinsverdunding om het bouwen van nieuwe woningen. Er is daarom geen sprake van bouwen voor leegstand;
- f) In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 zijn voor woningen verschillende hoogtes aangegeven: er wordt deels uitgegaan van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter en deels van een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De meeste vrijstaande woningen langs de Borculoseweg hebben een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De gebouwen naast het plangebied, Het Soerink en Het Station, hebben een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. De woningen in het plangebied vormen met een goothoogte van deels 4 meter en deels 6 meter en een nokhoogte van 10 meter een overgang tussen de naastgelegen vrijstaande woningen en de naastgelegen appartementengebouwen. Het streven van de gemeente Lochem om de bestemmingsplannen zoveel mogelijk op elkaar te laten lijken, neemt niet weg dat per locatie bekeken kan en moet worden welke regeling het meest passend is;
- g) De regels die in het bestemmingsplan 'Borculoseweg-Soerinkweg te Barchem' zijn opgenomen voor bouwen binnen de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak, zijn gelijk aan de regels die in het bestemmingsplan 'kern Barchem 2008' zijn opgenomen voor bouwen binnen de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak. Het is daarom niet duidelijk waar dit deel van de zienswijze op duidt;
- h) In het bestemmingsplan kern Barchem 2008 hebben hoekpercelen over het algemeen aan twee zijden de bestemming 'Tuin'. De breedte van deze strook is variabel. Zo is bij de percelen op de hoek van de Borculoseweg en de Dennenlaan een brede strook opgenomen en naast het gebouw Het Soerink een smalle strook. In het plangebied is voor het hoekperceel eveneens aan twee zijden de bestemming 'Tuin' aangegeven. De strook aan de zijde van de Soerinkweg is breder dan de strook ter plaatse van Het Soerink, maar smaller dan de strook op de hoek van de Borculoseweg en de Dennenlaan. Op deze wijze is er langs de Soerinkweg voldoende ruimte waar geen gebouwen gerealiseerd worden, maar is het nog wel mogelijk bijvoorbeeld een garage aan deze zijde van de geplande woning te realiseren. Daarnaast is het bouwvlak aan de zijde van de Soerinkweg op enige afstand van de bestemming 'Tuin' gelegd, waardoor hogere bebouwing pas op grotere afstand van de Soerinkweg mogelijk is;
- i) Erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een bestemmingsplan heeft alleen betrekking op publiekrecht. Het regelen van een erfdienstbaarheid is in dit traject daarom niet aan de orde. Het kappen van een boom in 2007 is eveneens niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan;
- j) In Nederland bestaat geen recht op blijvend groen uitzicht of blijvend genot van dieren uit het bos;
- k) Het ervaren van overlast is voor een ieder verschillend en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. Het geluid dat veroorzaakt wordt door het gebruik van de geplande woningen wordt echter passend geacht in een woonomgeving zoals aanwezig is aan de Soerinkweg;
- l) De ervaring van privacy is voor een ieder verschillend en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. De geplande woningen zijn echter op een dergelijke afstand van de bestaande woningen gepland dat de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad;
- m) Het is niet de verwachting dat de waardevermindering van de woning aan de Soerinkweg 1 zodanig zal zijn dat daaraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht toegekend moet worden dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Het is overigens voor een ieder mogelijk een verzoek om vergoeding van planschade (bijvoorbeeld

- vermindering van de waarde van een onroerende zaak) in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is;
- n) In het bestemmingsplan Borculoseweg-Soerinkweg te Barchem is niet geregeld op welke locatie de uitritten gerealiseerd worden. De realisatie van een uitrit is zowel mogelijk binnen de bestemming 'Tuin' als binnen de bestemming 'Wonen'. Dit betekent het bestemmingsplan geen enkele optie uitsluit;
 - o) De grenzen tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn in het bestemmingsplan opgenomen als een zwarte lijn.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

3. De heer en mevrouw Landeweerd-Smit, Borculoseweg 7, 7244 AN Barchem

Zienswijze:

- a) Verzocht wordt om aan de westzijde van het plangebied een strook van 3 meter met de bestemming 'Tuin' op te nemen. Op die wijze is het niet mogelijk bouwwerken op te richten tot de erfscheiding met het perceel aan de Borculoseweg 7;
- b) Verzocht wordt het bouwvlak naar achteren te verplaatsen waardoor het uitzicht vanuit de woning aan de Borculoseweg 7 op het centrum niet belemmerd wordt.

Antwoord:

- a) De bestemming 'Tuin' wordt over het algemeen toegekend aan die gronden die tussen de weg en de woonbestemming liggen. Over het algemeen betreft dit de voortuinen en in het geval van hoekpercelen ook de zijtuinen. Het doel is te voorkomen dat op deze gronden gebouwen gerealiseerd worden waardoor het straatbeeld rommelig wordt. Het is niet gebruikelijk de bestemming 'Tuin' te leggen tussen twee woonbestemmingen in. Ook in dit geval wordt het vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig geacht de bestemming 'Tuin' op te nemen tussen de beide percelen in. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen de mogelijkheid om bebouwing op te richten tot op de perceelgrens;
- b) Bij het bepalen van de grens van de naar de Borculoseweg gekeerde zijde van het bouwvlak in het plangebied is rekening gehouden met de locatie van de naastgelegen woningen en dan met name de woning aan de Borculoseweg 7. De woningen aan de noordzijde van de Borculoseweg staan op een variabele afstand van de weg, waarbij de woning aan de Borculoseweg 7 relatief dicht bij de weg staat. De geplande woningen zetten de gevarieerde rooilijn voort, waarbij beide woningen verder van de weg af staan dan de woning aan de Borculoseweg 7. De woningen passen daardoor in het ritme van bebouwing in de straat. Het past echter ook binnen dit ritme dat de woningen iets naar achteren worden geplaatst. Er kan daarom tegemoet gekomen worden aan de zienswijze en dit zal worden aangepast op de verbeelding.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De verbeelding wordt aangepast op die wijze dat de situering van het bouwvlak wordt aangepast.