

Reactienota Ontwerp bestemmingsplan Ketenbosweg 14/Dommerholtsweg Gorssel

A) Ter inzage en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Ketenbosweg 14/Dommerholtsweg Gorssel heeft vanaf 15 maart 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 25 april). Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Wij hebben de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

1. <.....>, Dommerholtsweg 8, 7213 ET Gorssel, ontvangen op 24 april 2012;
2. <.....>, Dommerholtsweg 7, 7213 ET Gorssel, ontvangen op 25 april;
3. <.....>, Dorrewold 25, 7213 TG Gorssel, ontvangen op 25 april.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk op 25 april 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De betreffende zienswijzen zijn uiterlijk 25 april ingekomen dan wel per post verzonden. Alle ingekomen zienswijzen dan wel verbetervoorstellen zijn daarmee ontvankelijk.

B) Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijzen 1 & 2

Samenvatting inhoud:

- a) De beoogde bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw passen niet bij de bestaande woningen in de omgeving. De bouw- en goothoogte dienen te worden beperkt tot respectievelijk 7 en 3 meter;
- b) In het bestemmingsplan ontbreekt een inhoudsmaat voor de nieuw te bouwen woningen. Reclamanten verzoeken een inhoudsmaat van 750 m³ per woning op te nemen;
- c) De bouwblokken aan de Dommerholtsweg hebben in het ontwerp bestemmingsplan een omvang van 18 x 20 meter en zijn gesitueerd aan de straatzijde van de kavel. Verzocht wordt de omvang van de bouwblokken te beperken tot 14 x 14 meter en het bouwvlak te centreren op het perceel;
- d) In gesprekken met de ontwikkelaar is aangegeven dat een ontsluiting van het perceel op de hoek van de Dommerholtsweg/Ketenbosweg aan de Ketenbosweg tot de mogelijkheden behoort. Reclamanten verzoeken het betreffende perceel te ontsluiten aan de Ketenbosweg;
- e) Tijdens de planontwikkeling is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd in het kader van de aanwezige natuurwaarden en de aanwezigheid van mogelijk beschermende planten en dieren. In het rapport wordt vermeld dat geen sprake is van migratieroutes voor vleermuizen in het plangebied. Reclamanten geven aan met eigen waarneming te hebben geconstateerd dat vleermuizen, alsmede een groene specht, het weilandje en de bestaande groenstrook die deels in het plangebied ligt gebruiken als migratieroute en foerageergebied. Reclamanten verzoeken een nieuw flora- en faunaonderzoek te laten uitvoeren.

Gemeentelijke reactie:

- a) Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan voor de kern Gorssel voorbereidt. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt. De bestemde bouw- en goothoogtes van de woningen langs de Dommerholtsweg variëren van 4 en 4 meter, 8 en 6 meter tot 7 en 5 meter. De beoogde bouwhoogte van 9 meter in voorliggend plan vormt hierop geen grote afwijking. De reeds aanwezige woonbebouwing langs de Dommerholtsweg kent een grote verscheidenheid maar kenmerkt zich veelal door één bouwlaag met kap. Om een goede

overgang van landelijk naar stedelijk gebied te creëren is eenzelfde bouwstijl als randvoorwaarde gehanteerd voor de nieuw te bouwen woningen. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van respectievelijk 4 meter. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de goothoogte worden teruggebracht tot 3 meter. Hierdoor wordt een passende verschijningsvorm en een landelijke uitstraling van de woningen gewaarborgd. Tevens ontstaat hierdoor een goede aansluiting op de reeds aanwezige woonbebouwing langs de Dommerholtsweg. Voor wat betreft de goothoogte kan aan het verzoek van reclamanten tegemoet worden gekomen.

- b) De gemeente Lochem streeft naar uniforme bestemmingsplannen voor de kernen. In geen enkel bestemmingsplan is sprake van een inhoudsmaat voor het woongebouw. De (toekomstige) bebouwingsmassa wordt begrensd door de bouw- en goothoogte;
- c) De door de reclamanten beschreven oppervlaktematen van de bouwblokken zijn onjuist weergegeven op de analoge planverbeelding zoals deze ter inzage heeft gelegen. Op de digitale verbeelding is sprake van een gemiddeld oppervlak van 15 x 17,5. De digitale verbeelding is leidend. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze oppervlaktemaat gehanteerd voor beide bouwvlakken. Hierdoor wordt deels tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamanten om kleinere bouwvlakken op te nemen. Tevens blijft sprake van een geringe mate van extra ruimte ten opzichte van bouwvlakken in de directe omgeving waardoor voor de nieuw te bouwen woningen enige bebouwingsvrijheid ontstaat. De gemeente acht dit in een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan van belang. Uiteraard dienen de nieuwe woningen qua aard en verschijningsvorm aan te sluiten op de aanwezige bebouwing langs de Dommerholtsweg. In dit kader zijn een aantal aanvullend beeldkwaliteitscriteria als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan waarbij ruimschoots aandacht is besteed aan de karakteristiek van de woningen, verschijningsvorm, materialisatie en architectuur. De betreffende welstandscriteria worden eveneens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling gelden deze criteria als aanvulling op de welstandsnota. Voor wat betreft de situering van de bouwblokken wordt het niet wenselijk geacht deze te centreren op het perceel. Hierdoor zou afbreuk worden gedaan aan de aanwezige stedenbouwkundige structuur langs de Dommerholtsweg;
- d) Het oostelijke perceel kan enkel via de Dommerholtsweg worden ontsloten. Wat betreft het westelijke perceel bestaat tevens de mogelijkheid een ontsluiting te creëren aan de zijde van de Ketenbosweg. Zowel stedenbouwkundig als verkeerstechnisch ziet de gemeente Lochem geen reden om aanvullende regels op te stellen ten aanzien van de ontsluiting;
- e) In het kader van flora- en fauna is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door een gecertificeerd bureau. Voor de gemeente bestaat geen reden om te twifelen aan de juistheid van het advies of aan de deskundigheid/onafhankelijkheid. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is echter een aanvullende reactie op de Quicksan gegeven door het betreffende bureau. De reactie is in onderstaande beantwoording samengevat. In De quickscan flora en fauna staat vermeld dat vliegrouten ontbreken in het plangebied. Met vliegrouten worden die routen bedoeld die veelvuldig door vleermuizen worden gebruikt om van verblijfplaats naar foerageergebied te komen, of van winterverblijf naar zomerverblijf (migratieroute). Bij het wegvallen van een dergelijke route kan de verblijfplaats ook niet meer voortbestaan. Mogelijk wordt de oostelijke rand van het plangebied inderdaad gebruikt als foerageergebied of beperkte vliegroute waarbij bij het verlies ervan sprake is van aantasting van een verblijfplaats. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieve routen en foerageergebied aanwezig. De groenstructuur wordt overigens niet aangetast omdat deze nagenoeg geheel buiten het plangebied ligt. Tevens wordt aangrenzend in het vast te stellen bestemmingsplan een strook van 2 meter bestemd als 'tuin' waardoor mogelijk nadelige effecten nog geringer zullen zijn. Uit deze bevindingen concludeert de gemeente dat ten aanzien van vleermuizen geen nadelige gevolgen zichtbaar zijn. Gezien de boomrijke omgeving is het aannemelijk dat de Groene specht in de omgeving van

het plangebied voorkomt. Nestlocaties en leefgebied van de Groene specht zijn alleen jaarrond beschermd als er met de plannen sprake is van aantasting van een lokale populatie. In voorliggend plan is daar geen sprake van. Er worden geen nestbomen gekapt of belangrijk leefgebied aangetast. De Groene specht heeft namelijk geen verblijfsplaats in het plangebied. Deze soort kan wel foeragerend worden aangetroffen in het plangebied of in de directe omgeving ervan. Gezien de beperkte omvang van het plangebied en de bosrijke en agrarische omgeving is het uit te sluiten dat met het bebouwen van de gronden sprake is van verlies van territorium. Derhalve wordt geen aanvullend flora- en fauna onderzoek noodzakelijk geacht ten aanzien van vleermuizen en de groene specht.

Conclusie:

De zienswijzen zijn deels gegrond (op het onderdeel 'goothoogte' uit punt a en deels wat betreft het 'bouwvlakoppervlak' uit punt c.) en ongegrond op alle overige punten.

Zienswijze 3

Samenvatting inhoud:

- a) Reclamanten geven aan dat de woonbestemming aan de oostzijde grenst aan een bestaande groenstrook. Reclamanten achten dit onwenselijk doordat bijgebouwen met een bouwhoogte van 5 meter tot op de perceelgrens kunnen worden opgericht. Dit kan negatieve effecten hebben op de bestaande groenstructuur en de ecologische waarden. Tevens voorzien reclamanten negatieve effecten op het woon en leefgenot vanwege uitzichtverlies in geval een bijgebouw op de perceelgrens wordt opgericht. Reclamant verzoekt de gemeente in dit kader een strook tuinbestemming van 5 meter op te nemen in het bestemmingsplan aan de oostzijde van het terrein ter bescherming van de aanwezige groenstructuur en een mogelijke beperking van het uitzicht. Daarnaast adviseert reclamant een strook tuinbestemming van 5 meter op te nemen ter hoogte van het westelijk deel van het plangebied. Hierdoor kunnen geen bijgebouwen van een dergelijke omvang worden opgericht tot op de grens met de Ketenbosweg;
- b) Verzocht wordt de maatvoering van de op te richten woningen te beperken tot een bouwhoogte van 7,5 meter een nokhoogte van 3 meter. Reclamanten achten de huidige maatvoering stedenbouwkundig ongewenst en wijzen tevens op mogelijke effecten van schaduwwerking en verminderd uitzicht van de woning van reclamant. Tot slot wordt verzocht de hoogtemaat voor bijgebouwen terug te brengen naar 3 meter in plaats van 5 meter;
- c) Reclamanten achten het ontbreken van een inhoudsmaat ten aanzien van de woningen niet wenselijk. Verzocht wordt het bouwvolume te beperken tot 750 m³ om te voorkomen dat onvoldoende stedenbouwkundige aansluiting met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving ontstaat;
- d) Buiten het bouwvlak kent het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het oprichten van maximaal 75 m² aan bijgebouwen met een nok- en goothoogte van respectievelijk 5 en 3 meter per woning. Reclamanten achten dit te fors en verzoeken het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen terug te brengen tot 50 m²;
- e) De omvang van de bouwblokken worden in verhouding tot de omliggende percelen te ruim geacht. Verzocht wordt de omvang terug te brengen tot circa 14 x 14 meter. Daarnaast achten reclamanten de parallelle oriëntatie van de bouwblokken op de Dommerholtsweg eigenaardig. Reclamanten stellen voor de oriëntatie te veranderen zodat meer aansluiting ontstaat bij de bestaande woningen;
- f) Reclamanten hebben met eigen waarneming geconstateerd dat in de groenstrook ten oosten van het plangebied sprake is van een migratieroute en foerageergebied van vleermuizen.

Verzocht wordt om ten aanzien van het reeds uitgevoerde flora- en fauna onderzoek aanvullende gegevens inzichtelijk te maken.

Gemeentelijke reactie:

- a) De bestaande groenstrook achter de tuin van reclamanten is in het verleden aangelegd om een groene buffer te realiseren tussen de betreffende uitbreidingswijk en agrarisch gebied. Ter plaatse is sprake van fraaie groenelementen in de vorm van opgaande bomen en divers struikgewas. De gemeente Lochem acht het van groot belang dat de betreffende groenstructuur in stand wordt gehouden. Door reclamant is verzocht een strook tuinbestemming op te nemen ter aan de oostzijde van het plangebied. Hierdoor worden mogelijk nadelige effecten op de groenstructuur voorkomen. Tevens kunnen hierdoor geen vergunningplichtige bouwwerken direct achter de tuin van reclamant worden opgericht. De gemeente Lochem wil aan dit verzoek tegemoet komen door een strook tuinbestemming van 2 meter doorsnede op het oostelijke perceel te creëren. Daarnaast zal aan de westzijde een strook tuinbestemming van 5 meter worden opgenomen waardoor geen bijgebouwen tot op de perceelsgrens van de Dommerholtsweg kunnen worden opgericht. De planverbeelding zal hiertoe worden aangepast;
- b) Wat betreft de zienswijze omtrent de maatvoering van het hoofdgebouw wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijzen 1 & 2 onder a. De afstand van de nieuw te bouwen woning en de woning van reclamanten bedraagt minimaal 22 meter waardoor de te verwachten schaduwwerking gering is. Direct aangrenzend bevindt zich tevens een groene bufferzone met opgaande beplanting waardoor in dit kader geen sprake is van vermindering van uitzicht. Reclamanten verzoeken tot slot de hoogtemaat voor bijgebouwen buiten het bouwvlak te beperken tot maximaal 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is reeds sprake van deze maatvoering;
- c) Omtrent dit verzoek wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van zienswijzen 1 & 2 onder b en c;
- d) De gemeente kiest voor een uniforme systematiek ten aanzien van bestemmingsplannen voor de kernen. In alle bestemmingsplannen wordt een standaardmaatvoering van 75 m2 aan bijgebouwen per woning gehanteerd dat buiten het bouwvlak mag worden opgericht. Op basis van dit beleid acht de gemeente het ongewenst om aan de wens van reclamanten tot verkleining tegemoet te komen;
- e) Voor wat betreft de oppervlakte van de bouwvlakken wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijzen 1 & 2 onder c. Tijdens de planvoorbereiding is een stedenbouwkundige schets vervaardigd voor de nieuw te bouwen woningen. De situering van de bouwvlakken op de bestemmingsplankaart zijn een doorvertaling daarvan. Tevens zijn beeldkwaliteitscriteria vervaardigd welke naast het bestemmingsplan worden aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad. Een van deze criteria is dat de bebouwing qua verschijningsvorm dient aan te sluiten op de reeds bestaande gebouwen langs de Dommerholtsweg. Voorliggend plan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan waarbij de bouwvlakken ietwat ruimer zijn dan de bestaande bouwblokken langs de Dommerholtsweg. Enige bebouwingsvrijheid acht de gemeente Lochem van belang. Het verzoek van reclamanten om de oriëntatie van de bouwvlakken aan te passen vormt geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- f) Omtrent dit verzoek wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van zienswijzen 1 & 2 onder e.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond op punt (a) en ongegrond op alle overige punten.