

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

VEERWEG 3A GORSSEL

Opdrachtnummer	: 08.285
ID nr.	: NL.IMRO.0262.goVeerweg3a-WP41
Datum	: februari 2015
Versie	: 2
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 10 maart 2015 / Besluitnr. 2014-015601

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	10
3	BELEIDSKADER	13
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	15
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	15
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan.....	15
4.3	Conclusie	16
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bodem.....	17
5.4	Ecologie	18
5.5	Water	18
5.6	Externe veiligheid.....	20
5.7	Geluid en verkeer	21
5.8	Luchtkwaliteit	22
5.9	Bedrijven en milieuzonering	22
5.10	Duurzaamheid	23
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	25
6.1	Algemeen.....	25
6.2	Verbeelding	25
6.3	Regels	26
7	UITVOERBAARHEID.....	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen bij toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek Veerweg 3a, februari 2014, Hunneman Milieuadvies Raalte BV;
2. Quickscan Natuurtoets woningbouw Veerweg 3a Gorssel, januari 2014, Ecogroen Advies BV;
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, januari 2014, Alcedo BV;
4. Bezonningsstudie - Invulling wijzigingsbevoegdheid Veerweg 3a Gorssel, 27 februari 2015, maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

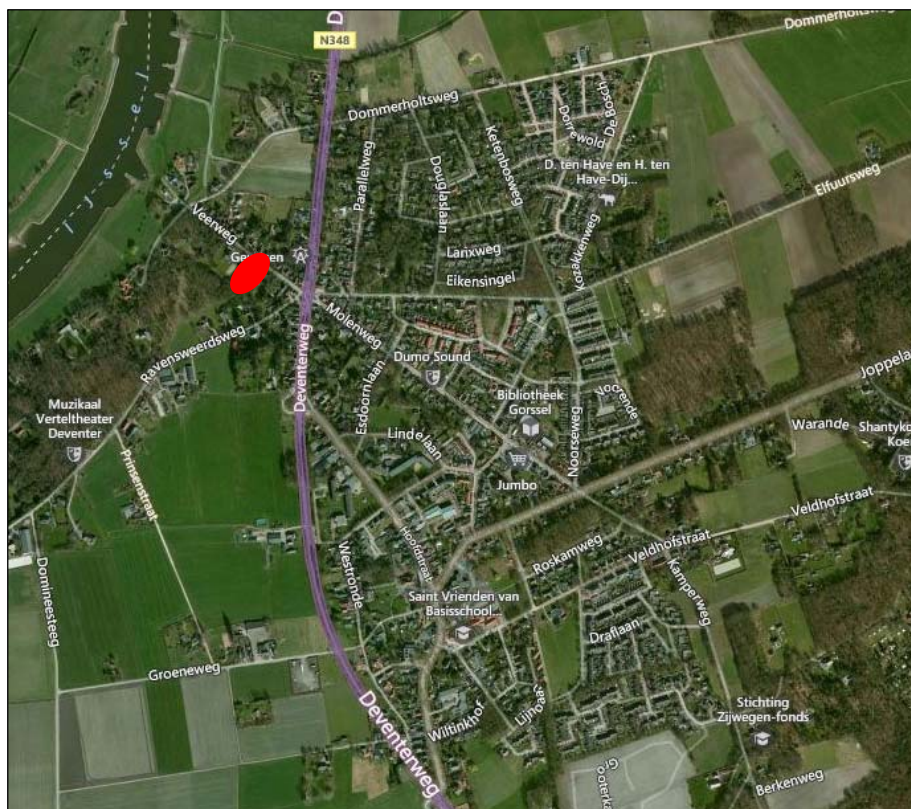
Aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan vormt een particulier initiatief voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Veerweg 3a te Gorssel.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' kan deze nieuwe ontwikkeling niet zonder meer plaatsvinden. In dit plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse de bouw van één nieuwe woning onder diverse voorwaarden mogelijk te maken. Een van de voorwaarden is dat de woning voor wat betreft de schaal wordt afgestemd op die van de bestaande woningen in de omgeving. Ook dienen de voorkeursgrenswaarden, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet overschreden te worden. Ter onderbouwing van deze voorwaarden is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (De Lange, Stedebouw ontwerp+advies+bemiddeling, 23 juli 2014), welke als basis dient voor voorliggend wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het plan 'Kern Gorssel 2011' en wordt beoogd om de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Veerweg 3a in Gorssel planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Veerweg 3a, ten noordwesten van het centrum van de kern Gorssel, nabij het kruispunt met de provinciale weg, de N348. Vanaf dit kruispunt lopen twee wegen richting IJssel, te weten de Ravensweerdseweg en de Veerweg.



*Globale ligging
plangebied (in rood)
op de luchtfoto*

(bron: BingMaps)

De omgeving bestaat uit een bosrijk gebied waarin grote woonpercelen zijn gelegen. De planlocatie zelf is ruim 1.800 m² groot en heeft betrekking op een gedeelte van een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gorssel, sectie E, nummer 7636. De locatie is momenteel in gebruik als tuin en ligt tussen twee vrijstaande villa's (Veerweg 3 en 3b).

In bijgaande figuren zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing op de Grootstalige Kaart Nederland (GBKN) in combinatie met de kadastrale situatie (LKI)

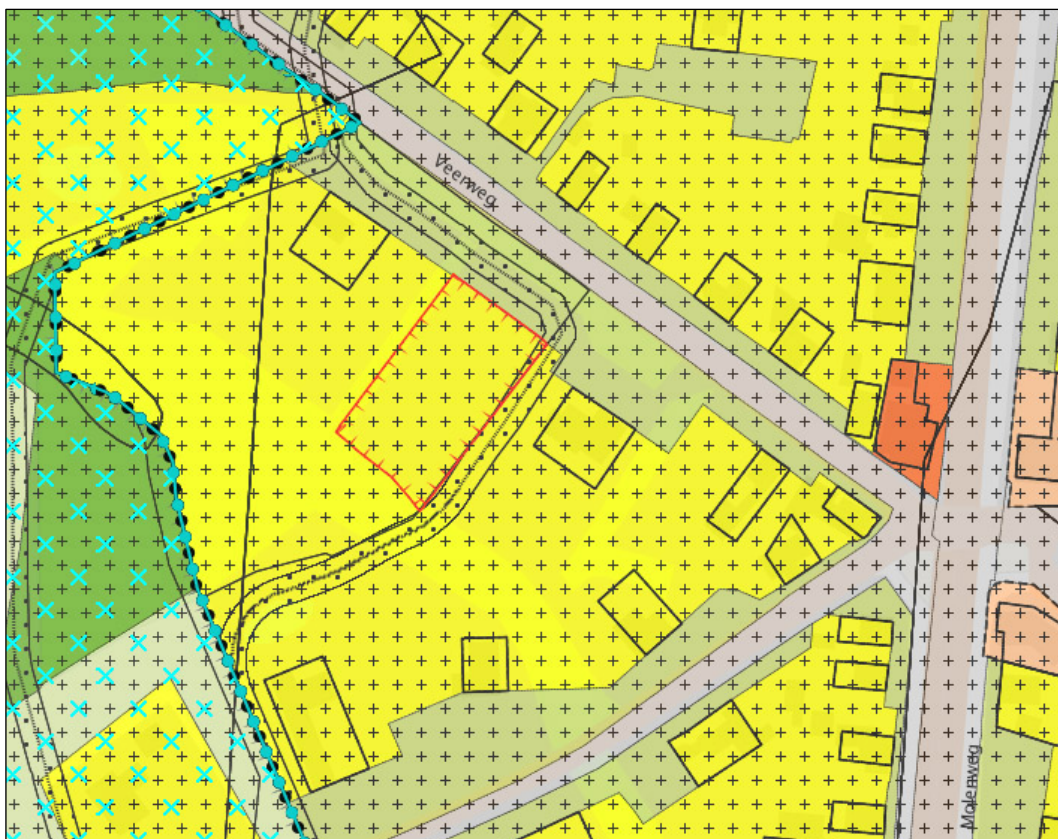
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd, maakt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' (vastgesteld d.d. 1 juli 2013), Identificatienummer NL.IMRO.0262.goKernGorssel2011-BP41), hierna ook wel 'moederplan' genoemd.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 14 van de bijbehorende regels.

Een woning mag echter uitsluitend gebouwd worden binnen een aangeduid bouwvlak. Op het betreffende perceel is geen bouwvlak opgenomen, zodat de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden voor tuin / erf.

Wel heeft het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' gekregen. Ingevolge deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders van Lochem op grond van artikel 14.5 uit het 'moederplan' bevoegd om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van 1 vrijstaande woning.



Uitsnede verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' ter hoogte van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast gelden er verschillende dubbelbestemmingen. Zo is voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden de bestemming 'Waarde – EHS' opgenomen en ter bescherming van de nabijgelegen ondergrondse rioolpersleiding de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan. Ook is sprake van een archeologisch verwachtingsgebied. Hiervoor is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014) van toepassing. Het gehele plangebied ligt binnen de bestemming 'Waarde Archeologie 7'. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.8 van deze plantoelichting wordt dit nader toegelicht.

Zoals genoemd is met het onderhavige wijzigingsplan beoogd om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 uit het vigerende plan zodanig te wijzigen dat in het plangebied een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.

In het vervolg van deze plantoelichting worden de voorwaarden voor gebruikmaking van deze wijzigingsregels in relatie met de voorliggende plannen nader in beeld gebracht en afgewogen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de randvoorwaarden uit het moederplan 'Kern Gorssel 2011'.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komen in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Veerweg 3a, tussen twee vrijstaande villa's (Veerweg 3 en 3b) in. Op ongeveer 120 meter ten oosten van het plangebied sluit de Veerweg aan op de kruising Ravensweerdsweg / Deventerweg (N348). De Deventerweg vormt een belangrijke doorgaande verbinding richting Deventer (noorden) en Zutphen (zuiden).

Het plangebied is in gebruik als tuin, behorende bij perceel Veerweg 3. Ter plaatse is de tuin ingericht als grasveld met enkele jonge bomen. Direct nabij het plangebied is ook een bruine beuk en een forse eik aanwezig. Deze staan echter buiten het plangebied in een groenstrook / beplantingsstrook van ca. 7 meter breed langs de Veerweg. Deze groenstrook ligt deels op gemeente grond en deels op particuliere terreinen.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

De omgeving bestaat verder uit een bosrijk gebied waarin grote woonpercelen zijn gelegen. Vooral ten zuiden van het plangebied is dit het geval. Dit bossencomplex strekt zich uit tot aan de rand van de IJssel en bevat voornamelijk loofhoutbomen van de rijkere gronden zoals eik, beuk en hazelaar. Het bos loopt tot ongeveer de achtertuinen van de huizen langs de Veerweg met hier en daar enkele smalle uitlopers.

De omvang van de woningen op de percelen in het bos is daarop afgestemd; relatief grote woningen, bestaande uit meerdere bouwlagen (met of zonder kap). Ook bij de direct aangrenzende woningen is dit het geval.

Zo is er op het perceel Veerweg 3 (ten oosten van het plangebied) een platafgedekte villa in 2 bouwlagen aanwezig en op perceel Veerweg 3b (ten westen van het plangebied) een woning met drie bouwlagen en afgedekt met een forse kap.

De woningen ten noorden van de Veerweg staan in een lint en zijn kleiner van omvang, veelal één bouwlaag met een kap. In bijgaande figuren is dit inzichtelijk gemaakt.



Veerweg 3



Veerweg 3b



Woningen aan de noordzijde van de Veerweg



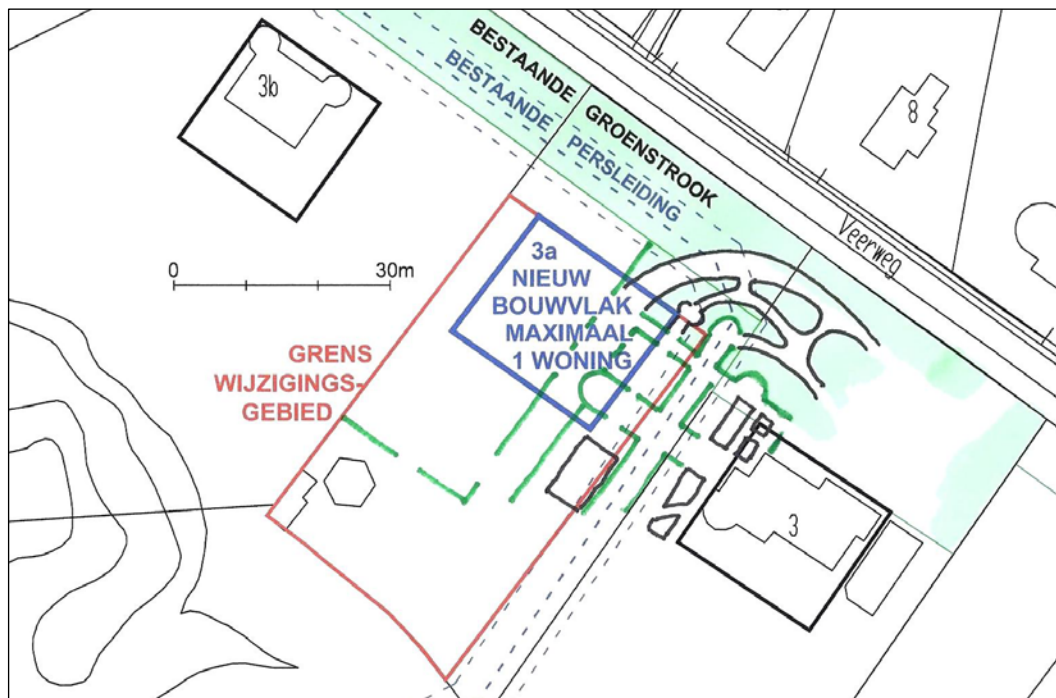
Tot slot is er ten noorden en oosten van het plangebied, in de bestaande groenstrook langs de Veerweg en op de grens tussen perceel Veerweg 3 en 3a, een ondergrondse rioolpersleiding gesitueerd.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Veerweg 3a te

Gorssel. Hiervoor is nog geen bouwplan opgesteld, maar wel een inrichtingsschets waarin de ruimtelijke uitgangspunten zijn weergegeven. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



*Inrichtingsschets perceel Veerweg 3a
(bron: Ruimtelijke onderbouwing Veerweg 3A Gorssel, De Lange Stedebouw ontwerp+advies+ bemiddeling, 23 juli 2014)*

2.2.2 Bebouwing en landschappelijke inpassing

Uitgegaan wordt van een vrijstaande woning, georiënteerd op de Veerweg. De voorgevel van de nieuwe woning is geprojecteerd in (het verlengde) van de voorgelrooilijn van de bestaande woning op het aangrenzende woonperceel (Veerweg 3b). Aangezien alleen de kavel wordt uitgegeven en de precieze situering van de woning derhalve niet bekend is, is een relatief ruim bouwvlak binnen de woonbestemming opgenomen waarbinnen de nieuwe woning opgericht dient te worden. Wel is het bouwvlak zodanig op de kavel geprojecteerd dat de afstand van de nieuwe woning tot de naastliggende woningen aan beide zijden ongeveer even groot kan zijn. De diepte van het bouwvlak bedraagt 20 meter (horizontaal gemeten) en is afgestemd op de bouwvlakken van de aangrenzende woonpercelen.

De nieuw op te richten woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De maximale goot- en bouwhoogte worden daarbij gesteld op 8 respectievelijk 12 meter. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de nabijgelegen bestaande bebouwing; 3 bouwlagen met kap op het perceel Veerweg 3b, 2 bouwlagen en plat afgedekt op het perceel Veerweg 3 en de woningen met een lage goot en kap ten noorden van de Veerweg.

Indien de nieuwe woning wordt opgebouwd uit verschillende onderdelen (bouwmassa's) die onderling in hoogte verschillen, wordt ook aansluiting gevonden bij de kleine hoogteverschillen in het omringende terrein.

Voor de landschappelijk inpassing van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht bij het ten zuidwesten van het perceel gelegen bos op geaccidenteerd terrein. Een woning bestaande uit twee bouwlagen met een flinke kap past in deze boomrijke omgeving.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De nieuw op te richten woning wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Veerweg. Bij de definitieve uitwerking dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen in de groenstrook / beplantingsstrook langs de Veerweg.

Voorst is de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van een extra woning dermate gering, dat deze niet tot nauwelijks merkbaar zal zijn. De weinige verkeersbewegingen die de woning genereert zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Veerweg.

Verder zal het perceel zodanig worden ingericht dat voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is. De omvang van het woonperceel biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

3 BELEIDSKADER

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan waarin de bouw van een vrijstaande woning planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. Het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels die daarvoor opgenomen zijn in het moederplan, het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'. De beleidsmatige afweging en toetsing van deze wijzigingsbevoegdheid hebben reeds plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van dit moederplan. Daartoe is in het moederplan het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente uitgebreid beschreven. Voor de relevante beleidskaders wordt derhalve verwezen naar het moederplan.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van een enkele nieuwe woning langs de Veerweg in het ruimtelijke beleid past van de diverse overheden. Wel zal het nog te maken ontwerp voor de nieuwe woning moeten voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'.

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken, is opgenomen in artikel 14.5 van het bestemmingsplan 'Kern Gorssel'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' voor de bouw van één nieuwe woning per aanduiding, mits:

- a. de woning voor wat betreft de schaal wordt afgestemd op die van de bestaande woningen in de omgeving;
- b. voor het overige het bepaalde in de artikelen 14.1 tot en met 14.4 van overeenkomstige toepassing is;
- c. de voorkeursgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

a.

De woning wordt voor wat betreft de schaal afgestemd op die van de bestaande woningen in de omgeving

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting.

Op basis van de daarin omschreven voorwaarden en aanpak kan op het perceel Veerweg 3a een woning worden gebouwd die voor wat betreft schaal en afmetingen is afgestemd op de omringende woonbebouwing en het aanwezige parkachtige landschap.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

b.

Voor het overige is het bepaalde in de artikelen 14.1 tot en met 14.4 van overeenkomstige toepassing

Met de verwijzing naar deze artikelen worden achtereenvolgens de bestemmingsomschrijving voor wonen (art. 14.1) de bouwregels (art. 14.2), het afwijken van de bouwregels (art. 14.3) en de specifieke gebruiksregels (art. 14.4) bedoeld. Door in de regels van voorliggend bestemmingsplan een bestemming 'Wonen' op te nemen waarin de regels in artikel 14 van het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' onverkort van toepassing worden verklaard, wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

c.

De voorkeursgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder worden niet overschreden.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter hoogte van de planlocatie de geluidsbelastingen ten gevolge van de wegen lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidshinder. In paragraaf 5.6 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Ook aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Als gevolg van de beoogde nieuwbouw van één vrijstaande woning dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal milieu- en omgevingsaspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing, plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan, waarbij wordt aangesloten bij de onderwerpen die in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde zijn gekomen.

5.2 Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om archeologische (verwachtings-) waarden in de bodem mee te wegen bij ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van beleidskaders inzake deze archeologische monumentenzorg.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie is de Veerweg en omgeving ingedeeld bij categorie 7, hetgeen betekent dat hier beschermingsniveau 4 van toepassing is. Dit houdt in dat op planlocaties groter dan 2.500 m² nader onderzoek te worden gedaan.

Het plangebied Veerweg 3a is kleiner dan 1900 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet verplicht, c.q. noodzakelijk.

Desalniettemin is de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De ligging alsook de bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014.

Ondanks de lage verwachtingswaarde is het mogelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Conclusie: Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de realisatie van een nieuwe woning in het plangebied.

5.3 Bodem

In januari/februari 2014 is door Hunneman Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie.

Zintuiglijk zijn daarbij in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen en er is ook geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

Ook analytisch zijn in de bodem geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten t.o.v. de streefwaarde, maar dit vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Voor verdere details over dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze plantoelichting, waarin de rapportage van het bovengenoemde bodemonderzoek integraal is opgenomen.

Conclusie: Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen bouw van een woning.

5.4 Ecologie

Adviesbureau EcoGroen Advies BV heeft op 5 februari 2014 in het kader van de Flora- en Faunawet een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er beschermde flora en fauna in het gebied voorkomen. Daarnaast is een advies uitgebracht over de effecten van het plan op gebiedsbescherming. Het plangebied ligt namelijk in de Ecologische hoofdstructuur (EHS-Natuur). Overigens wordt deze EHS op grond van de nieuwe provinciale Structuurvisie / Verordening aangemerkt als 'Gelders Natuur Netwerk'.

Het onderzoek is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder opgesomd.

Geconcludeerd wordt dat:

1. er geen beschermde of bedreigde planten of diersoorten in het plangebied voorkomen en/ of te verwachten zijn;
2. op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen en de afstand tot beschermde natuurgebieden wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op deze natuurgebieden en dat vervolgstappen in het kader van gebiedsbescherming niet aan de orde zijn.

Conclusie: gezien vanuit het aspect ecologie zijn er geen beletselen voor de realisatie van dit plan.

5.5 Water

In de bestaande situatie is de waterhuishouding goed en is er geen sprake van problemen met afwatering of grondwater.

De realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouwen levert wel een toename van het verharde oppervlak op maar qua waterhuishouding verandert er niet veel t.o.v. de onbebouwde situatie. Alle hemelwater blijft binnen het terrein en de afvoer van daken wordt straks via oppervlakkige afstroming in de bodem geïnfiltreerd. Er vinden verder geen veranderingen in de waterhoudkundige situatie plaats.

Het waterschap Rijn & IJssel hanteert 12 thema's om het waterbelang te toetsen:

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Thema: riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de bouw van een nieuwe woning. (ca. 138 m³ volgens de Nibud norm) Het afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering waarvan de capaciteit voldoende wordt geacht om de toename te kunnen verwerken.

Thema: Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het terrein is thans ingericht als grasveld. Naar schatting wordt door de realisatie van de woning met bijgebouw het verharde oppervlak max. 200-300 m² groter. Tezamen met een eventuele verharde inrit wordt de verharde oppervlakte met maximaal ca. 400 m² vergroot.

Thema: Natte natuur

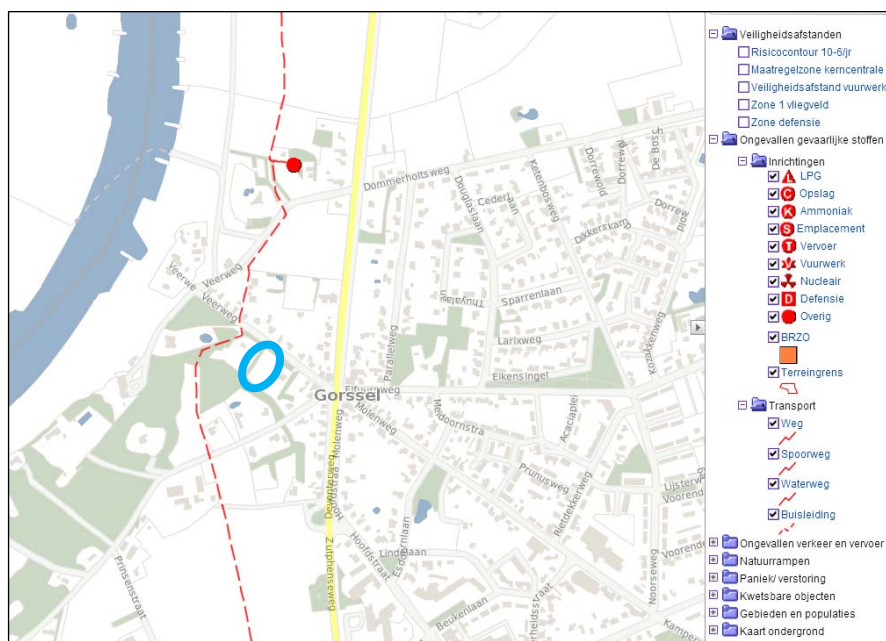
Het plangebied ligt in een ecologische verbindingszone (EVZ). Het bouwen van een nieuwe woning op deze plek heeft geen invloed op de Ecologische Verbindingszone op systeemniveau aangezien het a) randzone is, b) een kleinschalige ontwikkeling betreft. In dit kader wordt ook verwezen naar het ecologisch onderzoek dat als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

Conclusie: Het aspect water levert geen beperkingen op voor de voorziene ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid refereert aan risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen te bieden.

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt. Op grond daarvan blijkt dat het perceel Veerweg 3a niet aan een route voor gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wel ligt er ten westen van het plangebied, op ca. 50 meter van de planlocatie, een ondergrondse hogedrukaardgasbuisleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. (N553-80, rode streepjeslijn in bijgaande figuur). Deze buisleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een inwendige diameter van 6,3 inch. De plaatsgebonden risico-contour (PR 10^{-6}) van deze leiding is gelijk aan het leidingtracé. In een brief van de Gasunie (kenmerk OLT.O 12.34, d.d. 12 juni



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied

2012) is dit bevestigd. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico (GR) van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb), gesteld op 70 meter. Het plangebied ligt binnen deze zone. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

In 2011 heeft het projectbureau externe veiligheid de risico's van alle hogedrukaardgastransportleidingen binnen de regio Stedendriehoek geïnventariseerd. Dit is gerapporteerd in de notitie 'Beoordeling hogedrukaardgastransportleidingen Regio Stedendriehoek' (DOS-2011-501338). Hieruit blijkt dat het GR rond de buisleidingen (ruim) onder 1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Aangenomen wordt dat de bouw van uitsluitend 1 extra woning in dit kader niet tot andere uitgangspunten en resultaten leidt.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de planprocedure voor onderhavig wijzigingsplan.

5.7 Geluid en verkeer

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Het woonperceel ligt in stedelijk gebied. In de nabijheid van de beoogde nieuwe woning liggen de Veerweg, de doorgaande provinciale N348 en de Ravensweerdsweg. De Ravensweerdsweg betreft een 30 km/uur weg en heeft formeel geen geluidszone. De zonebreedte bedraagt voor de N348 maximaal 350 meter en voor de Veerweg maximaal 200 meter. De woning ligt binnen de invloedzone van beide wegen.

In verband hiermee is door Alcedo BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exacte ligging van de woning is tijdens het onderzoek nog niet bekend. Daarom is over de kavel een grid met een beoordelingshoogte van 7,5 meter (worstcase situatie op 3de bouwlaag) toegevoegd.

De maximaal toelaatbare rijsnelheid ter hoogte van het plangebied voor de N348 en de Veerweg bedraagt 50 km/uur. De maximaal toelaatbare rijsnelheid van de Ravensweerdsweg bedraagt 30 km/uur. De wegdekverharding bestaat op Veerweg en de Ravensweerdsweg uit dicht asfalt beton (DAB). Op de N348 wordt de wegdekverharding binnenkort vervangen. Conform opgave van de provincie Gelderland wordt de wegdekverharding uitgevoerd in een dunne deklaag type A en ter plaatse van de opstelstroken bij de verkeerslichten uit SMA. Uit de verkeersgegevens blijkt dat er op de N348 de laatste jaren (tussen 2011-2012) geen autonome groei aanwezig is. In het onderzoek wordt echter uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar (dit is een worstcase aanname).

De overdrachtsberekening voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen).

Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van de planlocatie de geluidsbelastingen ten gevolge van de wegen lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nadere details, uitgangspunten en berekeningsresultaten wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek, welke integraal als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen.

Conclusie: De geluidsbelasting wegens wegverkeer blijft op de planlocatie Veerweg 3a onder de voorkeursgrenswaarde en voldoet daarmee aan de Wet geluidshinder.

5.8 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit.

Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechterd. In de Regeling NIBM is aangegeven dat een project met maximaal 1.500 nieuwe woningen (bij één ontsluitingsweg) nog aangemerkt kan worden als 'niet in betekenende mate'.

De bouw van 1 extra woning met bijgebouw(en) in het plangebied draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Met het plan wordt immers ruim voldaan aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een reeds bestaande woonomgeving, net buiten de kern van het dorp Gorssel. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die mogelijk kunnen worden beperkt in hun bedrijfsvoering, ofwel overlast kunnen veroorzaken voor het toekomstige plan.

Conclusie: Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.10 Duurzaamheid

De benutting /invulling van open ruimte langs de Veerweg levert een bijdrage aan het streven naar een zo groot mogelijk ruimtelijke efficiency. In plaats van verdere uitbreiding van het dorp aan de buitenkant is een binnenzijdsgerichte intensivering van de bebouwing ruimtelijk gezien een duurzamere oplossing.

Het ontwerp van de woning is nog niet bekend. Punten van aandacht hierbij zijn: het gebruik van duurzame materialen, c.q. hergebruik van bouwmaterialen, optimale benutting van daken voor zonnecollectoren (zuidoriëntatie), gebruik van moderne isolatietechnieken en duurzame klimaatregeling.

Conclusie: De bouw van een nieuwe woning aan de Veerweg biedt nieuwe kansen en mogelijkheden voor de inzet van duurzaam gemeentelijk beleid via het verlenen van een daartoe afgestemde omgevingsvergunning.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één nieuwe woning, zoals opgenomen in artikel 14.5 van het moederplan.

De voorgenomen wijziging heeft alleen betrekking op een gedeelte van het perceel aan de Veerweg 3a te Gorssel.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels samen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Digitaliseringvereisten

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld. Omdat het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 is opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan 'Veerweg 3a Gorssel' voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van één nieuwe woning op een gedeelte van een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gorssel, sectie E, nummer 7636.

Op deze gronden, behorend bij het perceel Veerweg 3a te Gorssel, vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

Op de verbeelding zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Wonen' en is bovendien een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is tevens een maatvoeringssymbool aangegeven waarmee de toegelaten maximum goot- en

bouwhoogte zijn aangeduid. De systematiek is daarbij afgestemd op het 'moederplan'.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' en 'Waarde – EHS' opgenomen. De situering en inhoudelijke regeling daarvan is eveneens afgestemd op het 'moederplan'.

Tot slot is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen en van toepassing. Hiermee is een relatie gelegd met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014.

6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' onverkort van toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen':

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Wonen' opgenomen, alsook de verschillende van toepassing zijnde dubbelbestemmingen, te weten 'Leiding – Riool', 'Waarde – EHS' en 'Waarde – Archeologie 7'.

In hoofdstuk 3 zijn algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst worden afgesloten, waarin afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal.

Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling en het gegeven dat sprake is van een wijzigingsplan, waarin voor het moederplan al het nodige overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro is gevoerd, is voor dit plan geen vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Veerweg 3a Gorssel' heeft in dit kader van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen

In deze periode zijn 2 (schriftelijke) zienswijzen ontvangen, te weten:

- a. op 12 januari 2015 van de heer en mevrouw W.J. van Loon/A.M. van Loon-Jansen, Veerweg 8 te Gorssel;
- b. op 23 januari 2015 van de heer D. Middelkoop, Veerweg 10 te Gorssel.

De twee binnengekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en beantwoord.

Samenvatting

Zienswijze a:

1. Bij de laatste revisie van het bestemmingsplan Kern Gorssel in 2011 is er geen behoefte gebleken aan de bouw van een woning. Door in 2014 een bouwkaal mogelijk te maken ontstaat er precedentwerking en rechtsongelijkheid.
2. Door de wijziging wordt het uitzicht aangetast, vermindert de zonlichttoetreding, ontstaat meer geluidsoverlast en verdwijnt privacy.

3. De schaal van de woning is niet afgestemd op die van de bestaande woningen aan beide zijden van de Veerweg, maar alleen aan de schaal van het belendende gebouw Veerweg 3b.
4. Sfeer en charme van de straat wordt ernstig geschaad door ongewenste bebouwingsverdichting en aantasting van de fraaie karakteristieke houtsingel met grote bomen langs de Veerweg.
5. Er ontstaat schade aan het woongenot en daardoor waardevermindering van de woningen in de omgeving.

Zienswijze b:

6. De bouwhoogte van 12 meter tast het landelijk karakter van de Veerweg aan.
7. De bouwhoogte van 12 meter neemt in de winter en het vroege voorjaar door de lage zon te veel licht weg.
8. Een woning met een kleinere maximale hoogte is minder dominant en daarmee beter in overeenstemming met de andere woningen aan de Veerweg.

Antwoord / reactie gemeente

1. De wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel maakte onderdeel uit van het vorige bestemmingsplan Gorssel-dorp, in werking sinds 1994. De stelling is juist dat bij de vaststelling van het thans geldende bestemmingsplan nog geen gebruik was gemaakt van deze mogelijkheid. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Gorssel in 2011 besloten de wijzigingsbevoegdheid in stand te laten, met als restrictie dat deze bevoegdheid vervalt als gedurende de planperiode van het huidige bestemmingsplan hiervan geen gebruik wordt gemaakt. Nu een concreet verzoek is ingediend bij ons college om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken zien wij geen aanleiding dit te weigeren, omdat aan de door de raad geformuleerde voorwaarden wordt voldaan. Van precedentwerking of rechtsongelijkheid kan geen sprake van zijn, omdat het perceel Veerweg 3a, net als een tweetal andere percelen, concreet is benoemd als wijzigingslocatie in het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011.
2. De afstand van de voorgevels van de woningen Veerweg 6 en 8 tot de voorste grens van het bouwblok Veerweg 3a bedraagt ruim 35 meter. De realisatie van een nieuwe woning op dit inbreidingsperceel zien wij niet als een ontwikkeling waardoor een onevenredige inbreuk op privacy wordt bewerkstelligd voor de omliggende percelen. Evenmin is aannemelijk dat het realiseren van een woning op het perceel Veerweg 3a leidt tot onaanvaardbare toename van geluidsoverlast of het weg nemen van zonlichttoetreding. Uit een bezonningsstudie d.d. 27 februari 2015 (zie bijlage nr.4 van deze plantoelichting) blijkt dat

ingeval van volledige benutting van de bebouwingsmogelijkheden (worstcase-scenario) gedurende enkele momenten op de peildata 21 maart, 21 september en 21 december sprake is van schaduwwerking. Op de peildatum 21 juni is dit niet aan de orde. In de bezonningsstudie is overigens alleen gerekend met de mogelijke bebouwing, niet met schaduweffecten vanwege de reeds aanwezig bomen langs de weg tegenover de woningen Veerweg 8 en 10.

Het feit dat er sprake van de omstandigheid dat het perceel Veerweg 3a als inbreidingslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom brengt met zich mee dat voor de nabij gelegen percelen een zekere beperking van privacy, uitzicht en schaduwwerking aanvaardbaar moet worden geacht. Wij zijn niet van oordeel dat met invulling van het perceel 3a met de bouw van een woning onaanvaardbaar is.

3. In het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 is per perceel vastgelegd wat de maximaal toelaatbare goot- en nokhoogte mag zijn. De woning aan de noordzijde van de Veerweg kennen een maximaal toelaatbare hoogte van 10 meter en goothoogte van 6 meter. De beide woningen aan de zuidzijde, belendend aan het perceel waar de wijziging op ziet, kennen een maximaal toelaatbare hoogte van 12 meter, met een goothoogte van 8 (nr 3) of 9 meter (nr. 3b). Het ligt meer in de rede om de hoogtematen voor het perceel 3a aan te laten sluiten bij de toegelaten hoogten op de nrs. 3 en 3b, dan de maatvoering gelijk te stellen met de hoogtematen aan de overzijde van de weg. Om deze reden blijven wij bij de maximaal toe te laten goot- en nokhoogte, zoals in het ontwerp-wijzigingsplan opgenomen.
4. Wij delen niet de opvatting dat met de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Veerweg 3a de sfeer en de charme van de straat wordt geschaad. Weliswaar wordt het fysiek mogelijk een woning te bouwen op de nu nog onbebouwde kavel, het feit dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 geeft aan dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid tot realiseren van een vrijstaande woning, evenzeer als in het voorgaande bestemmingsplan Gorsseldorp, een passende invulling van het perceel vindt. Dat de begroeiing langs de weg, zoals deze de afgelopen decennia is ontstaan dan wel aanwezig is geweest bij het herinrichting van het perceel kan wijzigen is een consequentie welke samenhangt met de mogelijkheid tot bebouwing cq wijzigingsmogelijkheid welke in de achtereenvolgende bestemmingsplannen opgenomen. Bij de voorwaarden welke in het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 zijn opgenomen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 14.5) zijn geen beperkingen opgenomen over behoud van begroeiing op het perceel. Overigens betreft deze wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan tot het intekenen van een bouwblok waarbinnen de

woning dient te worden gesitueerd. De bestemming tuin, zoals deze in het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 is opgenomen en zoals deze voor de bebouwingsvlakken langs de Veerweg is gesitueerd blijft ongewijzigd en valt buiten dit wijzigingsplan. Voor zover op grond van de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening de eventuele kap van houtopstanden kapvergunningplichtig is, maken wij bij de beoordeling van een concrete aanvraag hieromtrent een afweging hierover.

5. Dat er door het wijzigingsbesluit waardevermindering plaatsvindt van bestaande woningen achten wij niet aannemelijk, omdat in achtereenvolgende bestemmingsplannen de mogelijkheid van het realiseren van een woning bestond of in de verwachting kon liggen. Het in 1978 vastgestelde bestemmingsplan Gorssel-dorp kende een rechtstreekse bouwmogelijkheid en de daaropvolgende bestemmingsplannen uit 1994 en 2011 een wijzigingsbevoegdheid. Voor zover er toch schade geclaimd wordt kan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade worden gedaan.
6. Zie onder reactie nummer 4.
7. Zie onder reactie nummer 2.
8. Zie onder reactie nummer 3.

Conclusie

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het ontwerp-wijzigingsplan 'Veerweg 3a Gorssel'.