



Agendanummer: 07
Portefeuillehouder:
Onderwerp: Bestemmingsplan IJsselmuiden West

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 april 2012;

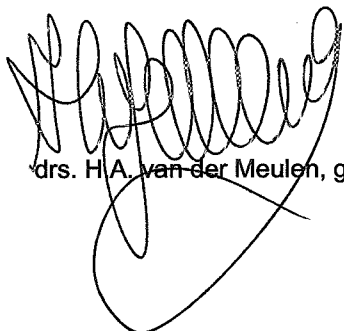
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

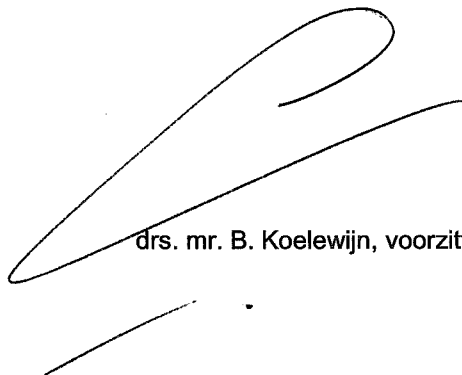
1. De ingediende zienswijzen over het bestemmingsplan deels over te nemen conform de 'Reactienota zienswijzen';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De wijzigingen uit de 'Nota ambtelijke wijzigingen' over te nemen en het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West' gewijzigd vast te stellen;
4. De provincie Overijssel over de gewijzigde vaststelling te informeren en te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven of zij een aanwijzing willen geven;
5. Reclamanten schriftelijk informeren over het vaststellingbesluit.

Kampen, 31 mei 2012

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.A. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

**Nota Ambtelijke Wijzigingen bestemmingsplan IJsselmuiden West
10 april 2012, aangepast 30 mei 2012**

Verbeelding

1. Baan 1 t/m 9 goothoogte = 6 meter, bouwhoogte 9 meter.
2. Sportlaan: woningen 1 - 17 allen zelfde goot/nokhoogte 6m/9m
3. Dorpsweg 20 bouwblok aanpassen aan laatste uitbreiding.
Hele gebouw: goothoogte 4 m Nokhoogte 7 m.
4. Dorpsweg 40A en 40B: Bouwblok ontbreekt - Intekenen conform bestaande situatie
5. B. van Engelenweg 12/14 (Detailhandel) hoogtescheidingslijn aanbrengen, conform luchtfoto.
Voorzijde zelfde hoogten: goot6m / nok9m, achterzijde bouwhoogte 4m.
6. Markeresplein 4 -10A: hoogtescheidingslijn aanbrengen conform bestaand BP
IJsselmuiden Dorp.
7. Dorpsweg 4 – hoogtescheidingslijn conform BP IJsselmuiden Dorp
Bouwhoogte achterste deel 4 meter, voor g7,n9.
8. In renvooi: “maximum aantal wooneenheden” aanpassen naar ‘maximum aantal eenheden’.
9. Bouwvlak bij kinderboerderij in Zoddepark (bestemming Groen) voorzien van
bebouwingspercentage van 25%.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen:

- a. De stroken met de bestemming Tuin op de percelen ten zuiden van de Tuinderij 11 en 13 en ten noorden van de Tuinderij 5 en 19 (de zijtuinen) krijgen de bestemming ‘Wonen’ (zonder bouwblok).
- b. Rembrandtstraat 34 - Bouwblok alleen hoofdgebouw – conform BP de Zodde-
- c. Burg. van Engelenweg 52a (bestemming Gemengd) goot 6m nok 9 m.
- d. Trekvaart 1: bestemming Tuin aan zijkant moet ‘Wonen’ zonder bouwblok worden
- e. Bedrijf aan huis aanduiding opnemen op Blekerijweg 8 (op gehele bestemmingsvlak ‘Wonen’).
- f. Nieuw bouwblok voor woning Baan 39 - conform bijgevoegde tekening, waarbij n.a.v. vragen uit de raadscommissie RO en in overleg met de eigenaar het bouwblok is gewijzigd en de goothoogte aan de voorzijde van de woning is verhoogd van 4 naar 6 meter.
- g. Gentiaan 1a - bestemming ‘Gemengd’ i.p.v. Wonen
- h. Burg. van Engelenweg 4 - goot en nokhoogten conform bestaande situatie, toren binnen bouwvlak (zie reactienota)

Regels

Toevoegen bij artikel 1:

Productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

Artikel 2 Toevoegen:

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Art. 2.2 angst veranderen in langs

Artikel 4.2.2 lid a : “maximum aantal wooneenheden” wijzigen in “maximum aantal eenheden”

Artikel 5.2.2. 1^e regel: ..van bijbehorende.. (los)

Lid a) 0,50 wijzigen naar 1 meter

Lid b) 0,50 wijzigen naar 1 meter

Lid c) 100m² wijzigen naar 80m²

Artikel 5.3 Specifieke gebruiksregels – aanpassen conform VOBP Wilsum:

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het vestigen van bedrijven welke niet zijn genoemd in lid 5.1 sub a en b;
- b. detailhandel;
- c. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit besluit luidt op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan;
- d. Bevi-inrichtingen.

Artikel 11.2.1

Lid b. bouwhoogte 6 meter i.p.v. 8 meter

nieuw lid c. toevoegen voor ‘bebouwingspercentage’ (zie onder verbeelding)

Artikel 11.3 lid a – toevoegen in tekst .. in 11.2.2 lid c

Artikel 11.4 . lid a – punt 2 (groen naar wonen/tuin) weglaten

Artikel 12.2.2 - 1^e regel bestaande niet tussen haakjes
Lid a) bijbehorende bouwwerken (incl. overkappingen) + 0,50 wijzigen naar 1 meter
Lid b) verwijderen
Lid c) 100m² wijzigen naar 80m²
Lid d) aanpassen 12.2.2 sub a en b
Lid e) 0,25 wijzigen naar 0,30

Artikel 14.3 verwijderen

Artikel 14 , 15 en 22 toevoegen:
(Zie bijlage Karakterstiek)

Artikel 17.2.1 lid d : 0,25 wijzigen in 0,30

Artikel 21.2.2 lid a
3^{de} onderdeel: Na de eerste volzin '...niet meegerekend.' staat een kleine d (typefoutje)
= moet zijn lid b de bouwhoogte ...enz. Hierbij 0,25 wijzigen naar 0,30 en toevoegen:
...bijbehorend bouwwerk (inclusief overkappingen)...
Oude Lid b = nieuw lid c. lid c = lid d.

Nieuw lid e. (bij 21.2.2) toevoegen:
afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, mogen gehandhaafd worden.

Artikel 21.3 lid c onder 1 en 2 aanpassen:

1. bij woningen met een bouwperceel tot en met 320 m² een maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m² is toegestaan;
2. bij woningen met een bouwperceel groter dan 320 m² een maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 25% van de oppervlakte van het bouwperceel is toegestaan tot een maximum van 150 m²;

Bijlagen regels:

Bijlage 3 : Horecabedrijven in overeenstemming brengen met artikel 1.41 en 1.42
-> I en II , III en IV veranderen in 1,2,3,4

Bijlage 4 aanvullende bedrijfsactiviteiten: ontbreekt bij analoge versie Ontwerp.

Bijlage 5 - (reactienota inspraak) voorblad analoge versie ontbreekt

Bijlage : Karakteristiek

Toevoegen aan art 14,15 en 21 (i.v.m. aanduiding karakteristiek)

Nieuw artikel 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij de toepassing van de bouwregels nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de gevelindeling van gebouwen;
- b. de situering en omvang (lengte-, breedte- en hoogteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- c. de nokrichting van de kappen van gebouwen,

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige samenhang van de bebouwing onderling te verzekeren.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument of een gebouw gelegen in beschermd stadsgezicht betreft;
- c. Het geheel of gedeeltelijk slopen is slechts toelaatbaar indien door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel ter voorkoming van gevaar.

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Ijsselmuiden West

(publicatieversie)

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 1 februari tot en met 13 maart 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Reclamant I (binnengekomen 7 februari 2012);
2. Reclamant II (binnengekomen 6 maart 2012);
3. Reclamant III (binnengekomen 9 maart 2012);
4. Reclamant IV (binnengekomen 13 maart 2012);
5. Reclamant V (binnengekomen 13 maart 2012);
6. Reclamant VI (binnengekomen 13 maart 2012);
7. Reclamant VII (binnengekomen 13 maart 2012);
8. Reclamant VIII (verzonden 13 maart 2012, binnengekomen 14 maart 2012);
9. Reclamant IX (verzonden 13 maart 2012, binnengekomen 14 maart 2012);
10. Reclamant X (binnengekomen 13 maart 2012);
11. Reclamant XI (verzonden 13 maart 2012, binnengekomen 14 maart 2012);

Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Betreffende reclamanten wonen allen op percelen gelegen in het plangebied. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dienen alle reclamanten als belanghebbenden te worden aangemerkt. De genoemde zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

De zienswijzen wordt onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Reclamant I

De zuidkant van het perceel Tuinderij 11 is bestemd als 'Tuin'. Reclamant geeft aan dat hij op dit deel van zijn perceel ook de mogelijkheid wil houden om een tuinhuis of een pergola te kunnen plaatsen en verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

De percelen aan de Tuinderij 11 en 13 liggen niet op een zichtlocatie of aan het begin van een wijk. Het is stedenbouwkundig aanvaardbaar om deze perceelsgedeelten - die in het ontwerpplan de bestemming 'Tuin' hebben - de bestemming 'wonen' (zonder bouwblok) te geven. Dit geldt eveneens voor de percelen Tuinderij 5 en 19 in ditzelfde 'woonblok'

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- de stroken met de bestemming Tuin op de percelen ten zuiden van de Tuinderij 11 en 13 en ten noorden van de Tuinderij 5 en 19 krijgen de bestemming 'Wonen' (zonder bouwblok).

2. Reclamant II

Reclamant verzoekt om het opnemen van een woonbestemming op het perceel ten zuidwesten van perceel Blekerijweg 3a. Dit perceel heeft nu de bestemming 'Tuin'. In de toekomst wil hij dit perceel gaan bebouwen.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een actualisatieplan waarbij de bestaande rechten in combinatie met de feitelijke situatie leidend is.

Deze zienswijze moet gezien worden als een principeverzoek voor een nieuwe ontwikkeling.

Het verzoek is nog niet eerder bij de gemeente ingediend. Reclamant geeft aan dat hij mogelijk in de toekomst hier een woning wil bouwen. Op dit moment is het verzoek onvoldoende onderbouwd om zomaar een woonbestemming op betreffend perceel te leggen.

Wanneer reclamant een concreet, goed onderbouwd plan heeft voor betreffend perceel kan hij deze via een principeverzoek aan de gemeente kenbaar maken, zodat deze plannen eerst nader onderzocht kunnen worden en hier apart besluitvorming over plaatsvindt. Er is op dit moment geen reden om - zonder een aanwezige goede ruimtelijke onderbouwing - een woonbestemming op dit perceel te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant III

Reclamant verzoekt om uitbreiding van zijn bedrijfsbestemming (t.b.v. een garagebedrijf) en het opnemen van twee bedrijfswoningen op de percelen aan de Rondeweg 11-13-15. Deze percelen hebben nu de bestemming 'Wonen'.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een actualisatieplan waarbij de bestaande rechten in combinatie met de feitelijke situatie leidend is. Betreffende zienswijze moet gezien worden als principeverzoek, c.q. verzoek om bestemmingsplanherziening voor een nieuwe ontwikkeling.

In een inspraakreactie op het voorontwerpplan heeft reclamant aangegeven een vrijstaande woning ten zuidoosten van de woning aan de Rondeweg 13 te willen bouwen.

Nu komt reclamant met een alternatief plan: het afbreken van woning Rondeweg 15, het vergroten van de bestemming 'Bedrijf' en het hierin opnemen van 2 nieuwe bedrijfswoningen, te weten de bestaande woning Rondeweg 13 en de nieuwe woning Rondeweg 11.

Dit verzoek is nog niet eerder bij de gemeente ingediend. Tevens ligt er een verzoek om handhaving uit de omgeving voor het illegaal parkeren van auto's in de omgeving van het bedrijf van reclamant.

Op dit moment is het verzoek onvoldoende onderbouwd om zomaar een uitbreiding van het garagebedrijf - dat binnen de bebouwde kom tussen burgerwoningen is gesitueerd - planologisch te regelen. Ook het slopen van de helft van een twee onder een kapwoning is niet zonder meer gewenst. Daarnaast is onvoldoende onderbouwd waarom er twee bedrijfswoningen bij dit bedrijf noodzakelijk zijn.

Wanneer reclamant een concreet, goed onderbouwd plan heeft voor betreffende percelen kan hij deze via een principeverzoek aan de gemeente kenbaar maken, zodat deze plannen eerst nader onderzocht kunnen worden en hier apart besluitvorming over plaatsvindt.

Reactienota zienswijzen BP IJsselmuiden West

Er is op dit moment geen reden om - zonder een aanwezige goede ruimtelijke onderbouwing - een bedrijfsbestemming op genoemde percelen te leggen met de mogelijkheid voor 2 bedrijfswoningen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant IV

Reclamant verzoekt voor het kantoorpand aan de Burgemeester van Engelenweg 52a:

- a. De goothoogte en dakhelling uit het vigerend bestemmingsplan voor dit pand te behouden;
- b. Het bouwblok voor dit pand uit te breiden;
- c. Het bouwblok van Rembrandtstraat 34 terug te brengen naar het vigerend bestemmingplan.

Reactie gemeente:

Ad a. De goothoogte zal worden aangepast tot 6 meter conform vigerend recht; de nokhoogte wordt op 9 meter gesteld, waarmee stedenbouwkundig gezien een aanvaardbare extra bouwlaag op dit pand kan worden gerealiseerd.

Ad b. Dit is een nieuw verzoek dat nog niet eerder bij de gemeente bekend was. Omdat het hier om een actualisatieplan gaat en er een onvoldoende onderbouwd verzoek is ingediend zal de gemeente geen extra bebouwingsruimte aan de zijde van de Rembrandtstraat toestaan.

Ad c. Het bouwblok van Rembrandtstraat 34 zal worden teruggebracht conform vigerend recht.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *Perceel Burg. van Engelenweg 52a: goothoogte 6 m, nokhoogte 9 m.*
- *Bouwblok Rembrandtstraat 34 conform vigerend recht*

5. Reclamant V

Reclamant verzoekt om toestemming voor de bouw van nieuwe woningen op diverse percelen aan de Baan en de Blekerijweg met bijbehorende toegangsweg.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een actualisatieplan waarbij de bestaande rechten in combinatie met de feitelijke situatie leidend is. Betreffende zienswijze moet gezien worden als principeverzoek, c.q. verzoek om bestemmingsplanherziening voor een nieuwe ontwikkeling.

Het verzoek is nog niet eerder bij de gemeente ingediend. Reclamant geeft aan dat hij diverse nieuwe woningen wil gaan bouwen. Op dit moment is het verzoek onvoldoende onderbouwd om zomaar een woonbestemming op betreffende percelen te leggen.

Wanneer reclamant een concreet, goed onderbouwd plan heeft voor betreffend perceel kan hij deze via een principeverzoek aan de gemeente kenbaar maken, zodat deze plannen eerst nader onderzocht kunnen worden en hier apart besluitvorming over plaatsvindt. Er is op dit moment geen reden om - zonder een aanwezige goede ruimtelijke onderbouwing - een woonbestemming (en bijbehorende bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin') op betreffende percelen neer te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant VI

Reclamant verzoekt om een bouwblok op te nemen voor nieuwe woning op perceel Baan 39.

Reactie gemeente:

Er heeft hier in het verleden een woning gestaan, deze is enige jaren geleden gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan was hier ook een bouwblok voor opgenomen, naast woning Baan 37. Reclamant heeft in overleg met gemeente een situatieschets ingediend voor een nieuwe woning. Gezien de bestaande rechten om hier een woning te mogen bouwen is het opnemen van een nieuw bouwblok voor een woning ruimtelijk gerechtvaardigd.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Een nieuw bouwblok opnemen voor de woning op het perceel Baan 39.

7. Reclamant VII

Reclamant verzoekt om de zijtuin op het perceel Trekvaart 1 ook de bestemming 'Wonen' (zonder bouwblok) te geven, zodat hij daar een erfafscheiding kan aanbrengen om zijn tuin af te kunnen sluiten. Dit verzoek is niet onredelijk. Dit hoekperceel blijft ook in de toekomstige situatie afgeschermd van het openbaar gebied, dus is hier stedenbouwkundig geen sprake van een hoeksituatie.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De zijtuin van perceel Trekvaart 1 krijgt de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak)

8. Reclamant VIII

Reclamant verzoekt om op het perceel sectie B, nummer 5749, gelegen aan de Grafhorsterweg een woonbestemming te leggen, om hier in de toekomst (twee) woningen te kunnen realiseren. Hierbij wordt verwezen naar een schets van de gemeente d.d. 2 mei 2003.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatieplan waarbij alleen bestaande woningen en concrete bouwvoornemens worden meegenomen. Bij betreffende brief van 2 mei 2003 is een schetsplan met een 'mogelijke invulling' van het gebied gegeven in relatie tot het ontwikkelen van woonwijk Het Bos. Het gaat hier dus niet om een formele toezegging van de gemeente. Het betreffende perceel van reclamant is destijds niet meegenomen in de planvorming rondom bestemmingsplan 'Het Bos'. Sinds 2003 is er bij de gemeente niets bekend van een verzoek of een bouw aanvraag met een goede ruimtelijke onderbouwing welke door reclamant zou zijn ingediend om op betreffend perceel woningbouw te willen realiseren.

Reclamant heeft op 1 augustus 2011 ook een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpplan 'IJsselmuiden West' met hetzelfde verzoek. Op 19 januari 2012 heeft reclamant schriftelijk bericht ontvangen dat zijn inspraakreactie niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat hij eventueel een principeverzoek met nadere onderbouwing kan indienen, zodat de gemeente zijn plannen apart kan beoordelen. Wij hebben na 19 januari 2012 echter geen verzoek of concrete plannen van reclamant ontvangen voor zijn perceel aan de Grafhorsterweg.

Wanneer reclamant een concreet, goed onderbouwd plan heeft voor betreffend perceel kan hij deze via een principeverzoek aan de gemeente kenbaar maken, zodat deze plannen eerst nader onderzocht kunnen worden en hier apart besluitvorming over plaatsvindt. Er is op dit moment geen reden om - zonder een aanwezige goede ruimtelijke onderbouwing - een woonbestemming op betreffend perceel neer te leggen.

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Reclamant IX

Reclamant verzoekt voor het perceel Blekerijweg 8:

- a. Aanpassing van de bestemming 'Wonen' naar bestemming 'Kwekerij' conform vigerend bestemmingsplan 'de Zodde';
- b. Extra woningen op zijn perceel langs de Blekerijweg.

Reactie gemeente:

Ad a.

In het vigerende bestemmingsplan 'de Zodde' heeft dit perceel de bestemming 'Kwekerij'. De gemeente heeft in het kader van het verlenen van een bouwvergunning voor een bijgebouw/stal bij de woning op het perceel Blekerijweg 8 in 2009 en 2010 uitvoering overleg gehad met reclamant over het gebruik van de opstallen en gronden op genoemd perceel.

Er is toen door de gemeente geconstateerd dat het jarenlange feitelijke gebruik van de gronden en opstallen ten dienste stond van een burgerwoning en dat het perceel door reclamant feitelijk nooit als een (volwaardige) kwekerij is gebruikt. Dit standpunt is door middel van controles ter plaatse en door analyse van luchtfoto's bevestigd. Reclamant heeft daarnaast in IJsselmuiden een eigen accountantszaak, waar hij fulltime werkzaam is.

Reclamant was het niet eens met bovenstaand standpunt en heeft aangegeven dat hij weldegelijk fruitbomen in zijn tuin had, eigen gekweekte vruchten en vruchtensappen verkocht en bijen hield. Ook in deze zienswijze geeft reclamant aan dat hij volgens eigen zeggen een Kwekerij 'de Zodde' beheert.

Uit de inventarisatie voor dit actualisatieplan blijkt dat reclamant op zijn perceel naast een woning met enkele bijgebouwen tevens een grote vijver, daaromheen grasland en een paardenbak heeft gerealiseerd. Uit deze analyse blijkt niet dat reclamant zijn perceel gebruikt voor een (volwaardige) kwekerij, waar planten worden gekweekt.

Voor zover er hier sprake is van verkoop van eigen gekweekte vruchten en vruchtensappen - wat reclamant (mondeling) al diverse keren heeft aangegeven - wordt dit door de gemeente toegestaan. Het gaat hierbij echter om kleine hoeveelheden, zodat dit perceel planologisch gezien bestemming 'Kwekerij' kan krijgen.

Om het kleinschalige bedrijf bij de woning aan de Blekerijweg 8 toe te staan zal een aanduiding 'bedrijf aan huis' worden toegevoegd.

Reactienota zienswijzen BP IJsselmuiden West

De bestemming 'Wonen' zal niet worden gewijzigd, omdat volgens onder meer de inventarisatie het hoofdgebruik van dit perceel ten behoeve van het wonen is.

Ad b. Dit is min of meer hetzelfde verzoek als reclamant genoemd onder zienswijze 5 (Blekerijweg 11). Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 5.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *De aanduiding 'bedrijf aan huis' opnemen voor perceel Blekerijweg 8*

10. Reclamant X

Reclamant verzoekt voor perceel Gentiaan 1 a:

- a. de bouwhoogte van tuinmuren moeten in het nieuwe plan gelijk blijven;
- b. de bestemmingsgrens op te laten schuiven naar grens perceel;
- c. het bouwblok op te schuiven naar de erfgrans met de woning aan van Diggelenweg;
- d. het huidige gebruik van het pand voor bedrijf aan huis (2 bedrijven) meenemen.

Reactie gemeente:

Ad a, b en d. Het pand heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Gezien de vigerende bestemming 'Kantoor' en de vragen die reclamant in zijn zienswijze stelt, is voor dit perceel de bestemming 'Gemengd' een beter alternatief dan een woonbestemming. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een kantoor/dienstverlening in combinatie met wonen toegestaan. De bestemming 'Gemengd' doet dan ook meer recht aan het huidige feitelijk gebruik dan een bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis'.

Ad c. Het bouwblok in het ontwerpplan is dezelfde als het bouwblok uit het vigerend bestemmingsplan. Er verandert dan ook niets aan de bestaande rechten.

Reclamant wil in de toekomst eventueel het pand uitbreiden aan de kant van de Van Diggelenweg. Hiervoor is binnen het bouwblok nog voldoende ruimte beschikbaar (circa 60m²). Daarnaast is op grond van artikel 10.2.1. lid c van de regels nog een mogelijkheid om gebouwen van ondergeschikte aard (tot maximaal 3 meter hoog) buiten het bouwblok te realiseren (maximaal 50 m²). Reclamant heeft hiermee volgens de gemeente voldoende mogelijkheden om zijn pand uit te kunnen breiden. Het huidige bouwblok zal dan ook niet worden aangepast.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *Het perceel Gentiaan 1a de bestemming 'Gemengd' geven.*

11. Reclamant XI

Reclamant verzoekt voor perceel Burgemeester van Engelenweg 4:

- a. de aanduiding 'Karakteristiek' van het perceel te verwijderen;
- b. de bouwregels in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie;
- c. het zij- en achtererfgebied de bestemming 'Wonen' te geven;
- d. het bouwvlak aan de achterzijde van het pand te vergroten om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Ad a.

De aanduiding 'karakteristiek' blijft op het perceel liggen, want het betreft hier in eerste instantie een signaalfunctie om aan te geven dat het in casu een gemeentelijk monument betreft.

De gemeente heeft ervoor gekozen in nieuwe bestemmingsplannen deze aanduiding op alle (rijks- en gemeentelijke) monumenten te leggen en tevens op karakteristieke panden die niet als monument zijn aangewezen. In het ontwerpplan waren echter per abuis geen regels opgenomen voor de aanduiding 'karakteristiek', dit terwijl dit wel de bedoeling is bij deze aanduiding. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen aan deze aanduiding (o.a. bij de bestemming 'Wonen') een sloopregeling en een nadere eisenregeling worden gekoppeld.

De sloopregeling is niet van toepassing op aangewezen monumenten (zoals onderhavig pand).

Het bevoegd gezag kan in casu wel nadere eisen stellen ten aanzien van de gevelindeling, de situering, de omvang en de nokrichting van gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige samenhang van de bebouwing onderling te verzekeren. Het vragen van nadere eisen is een bevoegdheid, geen verplichting. De nadere eisen zullen met name worden gevraagd bij karakteristieke panden die niet als monument zijn aangewezen.

Omdat een gemeentelijk monument toch al aan bepaalde eisen moet voldoen zijn wij van mening dat hier geen extra regels aan reclamant worden opgelegd. De eventueel te stellen nadere eisen moeten eerder aanvullend worden gezien op de al bestaande regelgeving voor aangewezen monumenten.

Ad b.

Het gaat hier niet om een standaardgebouw. Reclamant stelt onder meer voor om maatwerk te leveren. Hier kan de gemeente mee instemmen: een actualisatieplan heeft immers als doel de feitelijke en vergunde situatie te bestemmen. De goot- en nokhoogten op de verbeelding zullen daarom worden aangepast conform de feitelijke nok- en bouwhoogten die op de meest recent afgegeven vergunningen staan aangegeven. Hierbij zal ook de hoogte van de toren (circa 17 meter) worden meegenomen. De toren wordt daarbij geheel binnen het bouwvlak opgenomen.

Voor de bijbehorende bouwwerken zal een regel in artikel 21 (Wonen) worden toegevoegd waardoor bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd. Deze regel was in het ontwerp alleen voor hoofdgebouwen opgenomen.

Ad c.

Er is hier sprake van een hoeksituatie. Het betreffend pand grenst met het zij-erf aan de openbare weg en de openbare ruimte daarachter. Om (het zicht op) de zijgevel van het huidige monumentale pand te behouden is in het vigerende en het onderhavige bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden om het zij-erf verder te bebouwen met bijbehorende bouwwerken. Ook het doorzicht vanaf de Sportlaan op de naburige panden aan de Burgemeester van Engelenweg 6 en 6a speelt hierbij een stedenbouwkundige rol. Dat er op dit moment een haag op het zij-erf grenzend aan de Sportlaan aanwezig is doet hier niets aan af. Een haag kan ook zonder vergunning weer worden weggehaald. In het zij- en achtererfgebied kunnen – in tegenstelling tot wat eerder is aangegeven – echter geen vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. De gemeente wil dit perceelgedeelte zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing en dus wordt er geen woonbestemming opgelegd.

Het zij- en achtererfgebied behouden de bestemming 'Tuin', conform het vigerende bestemmingsplan 'de Zodde'. Er zijn op dit moment geen stedenbouwkundige standpunten die tot een ander oordeel zouden kunnen leiden.

Ad d.

Het bouwvlak zal niet worden vergroot. Het huidige bouwvlak is neergelegd rondom de bestaande hoofdbouw. De bestaande situatie is dus juist bestemd (zie ook wijzigingen onder punt b). Daarnaast zijn er buiten het bouwvlak - aan de achterzijde - nog voldoende bouw mogelijkheden om het pand op de begane grond uit te kunnen breiden.

Volgens artikel 21.3. kan met afwijking voor betreffend pand nog circa 100m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gezien de bestaande bijbehorende bouwwerken betekent dit dat er concreet nog ongeveer 50m² aan uitbreidingsmogelijkheden aanwezig is.

Wij zijn van mening dat bovenstaande mogelijkheid ruim voldoende is voor dit monumentale pand.

De zienswijze van reclamant leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *de goot- en nokhoogten van het pand aan de Burg. Van Engelenweg 4 als volgt wijzigen: toren (10m en 17m), voorzijde (8m en 10m); bouwhoogte achterzijde pand binnen bouwblok 8 m.*
- *de 'toren' van dit pand meenemen in het bouwvlak.*
- *Toevoegen aan artikel 21.2.2 regels (voor de bijbehorende bouwwerken) dat bestaande afwijkingen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan mogen worden gehandhaafd.*

© Cluster RO, 10 april 2012, publicatieversie 31 mei 2012