

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

BARCHEM-ZUID 2018

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.323
Datum : november 2018
Versie : 3
Auteurs : Gemeente Lochem / mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
2	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	3
2.1	Zienswijze 1 – Barchvenne 1	3
2.2	Zienswijze 2 – Barchvenne 3	7
2.3	Zienswijze 3 – Barchvenne 5	9
2.4	Zienswijze 4 – Barchvenne 11	13
2.5	Zienswijze 5 – Barchvenne 22	17
2.6	Zienswijze 6 – Barchvenne 24	19
2.7	Zienswijze 7 – Ruurloseweg 30.....	21
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	27
3.3	Wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve wijziging	27

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Barchem-Zuid 2018' heeft vanaf 8 maart 2018 voor de duur van zes weken tot en met 18 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend.

In deze nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1 – Barchvenne 1

Samenvatting

Aan de zienswijze ligt een aantal argumenten ten grondslag.

1. Perceelsgrenzen deelgebied 2

In de toelichting van deelgebied 1 is omschreven dat de onderlinge zijdelingse perceelsgrens minimaal 4 meter moet zijn. Reclamant ziet graag deze voorwaarde ook opgenomen worden voor deelgebied 2.

Antwoord gemeente

In artikel 7.2.2, sub b is de afstand van het hoofgebouw (vrijstaande woningen) tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald. Deze dient tenminste 2 meter te bedragen. In de plantoelichting is abusievelijk nog uitgegaan van 4 meter. De laatste zin bij de beschrijving van 'deelgebied 1' in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt dan ook geschrapt. Het maximum aantal woningen (6) wijzigt echter niet.

2. Invulling van de geplande bouwvlakken is te vrijblijvend.

Door de beoogde flexibiliteit zijn de bouwvlakken te ruim en te vrijblijvend opgezet.

Voor bouwvlak sba-bz2 wordt gesproken over 2 of 3 woningen in verschillende vormen te weten vrijstaand, twee-aaneen gebouwd ofwel aaneen gebouwd. Voor bouwvlak sba-bz4 zijn 3 vrijstaande woningen gepland.

Het ontwerp maakt echter niet duidelijk op welke positie de woningen binnen de bouwvlakken gerealiseerd gaan worden, en wat de maximale afmetingen van deze woningen zijn. De situatietekening in figuur 9 op pagina 10 toont een 'mogelijk invulling'.

Verder merkt reclamant op dat er voor de in het ontwerp opgenomen bouwvlakken sba-bz1, sba-bz2, sba-bz3, sba-bz4, (figuur 10, pagina 11) geen maximum wordt gesteld aan het in deze vlakken te realiseren aantal wooneenheden. Terwijl het benoemde 'Deelgebied 4' deze toekenning wel heeft.

Ook wordt in paragraaf 5.3 vermeld dat er regels zijn opgenomen aangaande de minimale afstand van het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze regels ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan.

In deze opzet is niet in te schatten welk effect de woningbouw heeft op de woning van reclamant.

Het voorgenomen bestemmingsplan wijkt in grote mate af van de bestemming ten tijde van de aankoop van de woning, met als gevolg een waardedaling van onze woning.

Verzocht wordt om meer concreet te zijn over de geplande ligging en aantallen te realiseren woningen.

Antwoord gemeente

De plansystematiek in het voorliggende plan vloeit inderdaad voort uit de wens om meer flexibiliteit te creëren en de woningbouw in Zuzydzicht

af te ronden. Figuur 9 op pagina 10 van de plantoelichting toont in dit kader inderdaad een 'mogelijke invulling' van het gebied. Anders dan reclamant stelt, is de gemeente daarbij van mening dat de bouwvlakken niet te ruim en te vrijblijvend van opzet zijn.

Voor de beoogde nieuw te bouwen woningen in de verschillende deelgebieden zijn bouwvlakken in de vorm van bouwstroken opgenomen. De diepte hiervan bedraagt 12 meter, gelijk aan de bouwvlakken ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen. Uitzonering hierop vormt deelgebied 3, waarbij de diepte van het bouwvlak op 13 meter is gesteld. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de voorgevel van de woningen niet uitsluitend parallel aan de ontsluitingsweg te bouwen, maar juist ook iets te 'scharen'. Daarbij zijn verschillende aanduidingen aangegeven, [sba-bz1], [sba-bz2], [sba-bz3] en [sba-bz4], waarbij in de bijbehorende planregels en specifiek in artikel 7.2.1 per deelgebied de toegestane woningtypen en het maximum aantal woningen zijn bepaald. De door reclamant aangehaalde figuur 10 op pagina 11 van de toelichting dient voor wat betreft het maximum toegestane aantal woningen dan ook in combinatie met artikel 7.2.1 beschouwd te worden:

- *aanduiding [sba-bz1]: maximaal 6 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz2]: maximaal 2 woningen¹;*
- *aanduiding [sba-bz3]: maximaal 4 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz4]: maximaal 3 woningen.*

Verder zijn in artikel 7.2.2 per woningtype de afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt hiernaar verwezen. De opmerking van reclamant wordt derhalve niet onderschreven.

Daarbij is de gemeente van mening dat het voorliggende bestemmingsplan, ondanks de beoogde flexibiliteit, nog voldoende rechtszekerheid biedt. Dit in verband met het vastleggen van de positionering en de diepte van de bouwvlakken, het maximum aantal woningen en de maximale toegestane goot- en bouwhoogte. Ten aanzien van de mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant dient te worden opgemerkt dat de zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om daarover een discussie te voeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, dan staat het reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

3. Toename parkeeroverlast

Er is geen herberekening uitgevoerd met betrekking tot de parkeerlast. Door het toenemen van het aantal woningen aan het Barchvenne, zal de parkeerlast stijgen. Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen extra parkeervoorzieningen ter hoogte van de bouwvlakken sba-bz2 en sba-bz3. Ook ontbreekt een berekening van de parkeerlast zoals deze te vinden is in het bestemmingsplan Barchem-Zuid 2009.

Met het voorleggen van dit ontwerp bestemmingsplan vervallen eerdere

¹ *Naar aanleiding van het aangenomen amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 7.2.1, onder b, sub 2 aangepast en zijn ter plaatse van de aanduiding [sba-bz2] nog maximaal twee woningen toegestaan.*

bestemmingsplannen en dus ook de gestelde parkeernorm. In paragraaf 5.3, onder artikel 11 wordt gesteld dat een dergelijke norm onderdeel behoort te zijn van het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de missende paragraaf 'parkeernorm' toe te voegen aan het ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Als gevolg van de beoogde gewijzigde woningbouwtypen, alsmede het gewijzigde maximum totaal aantal woningen, wijzigt ook de parkeerbehoefte.

Om deze reden wordt in de toelichting onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm nader wordt weergegeven. Met deze paragraaf wordt onderbouwd dat ook het gewijzigde woningbouwplan, gezien vanuit het aspect parkeren, uitvoerbaar is.

Overigens zijn de betreffende parkeernormen, gebaseerd op de CROW-Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reeds geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11) en wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen (de bouwvergunning) hieraan getoetst.

4. Extra uitrit

De extra vrijstaande woning in bouwvlak sba-bz4 zal ook een extra uitrit op de Ruurloseweg (N312) met zich meebrengen. In ogen van reclamant komt dit de verkeersveiligheid niet ten goede.

Antwoord gemeente

Indien bij de definitieve uitwerking van de plannen een extra vrijstaande woning wordt gebouwd, zal deze inderdaad rechtstreeks op de Ruurloseweg ontsluiten. Daarbij wordt opgemerkt dat er ter hoogte van dit deelgebied al meerdere in- en uitritten aanwezig zijn. Gecombineerd met de ten zuiden van het plangebied gelegen bestaande fysieke middengeleider in de Ruurloseweg, zijn er voldoende attentieniveau verhogende en afremmende voorzieningen aanwezig.

Tot slot wijst reclamant op de onvolledige paragrafen 4.3.2, 4.3.3 evenals de voetnoot (2) op pagina 22 en de in paragraaf 6.1 volledige geel gearceerde alinea. Het doet hierdoor voorkomen dat een onvolledige versie van de toelichting ter inzage is gelegd. Hierdoor lijkt het ontwerp bestemmingsplan niet in zijn volledige vorm te beoordelen.

Antwoord gemeente

Wat betreft de door reclamant aangehaalde onvolledige paragrafen wordt het volgende opgemerkt.

Op pagina 22 van de ontwerp-plantoelichting wordt aangekondigd dat er een actualiserend bodemonderzoek in uitvoering is en zodra de resultaten daarvan bekend zijn, deze ook bij het plan worden toegevoegd. Hoewel voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan de eerste resultaten van dit actualiserend bodemonderzoek ambtelijk al bekend waren, was de bijbehorende rapportage nog niet gereed. Aangezien op grond van de conclusies van de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken voor het gebied ook al geconcludeerd werd dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde

gebruik, en het plan daarmee uitvoerbaar is, is echter besloten het ontwerp-bestemmingsplan al eerder ter inzage te leggen en niet te wachten tot de eindrapportage van het bodemonderzoek gereed was. Inmiddels zijn de resultaten en conclusies bekend en is paragraaf 4.3 daarop aangevuld. Ook is de rapportage van het actualiserend bodemonderzoek integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De aangehaalde alinea in paragraaf 6.1 was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk nog geel gemarkeerd. Deze is inhoudelijk correct.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- de laatste zin bij de beschrijving van 'deelgebied 1' in paragraaf 2.2 wordt geschrapt.*
- onder paragraaf 2.2 wordt een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is onderbouwd.*

2.2 Zienswijze 2 – Barchvenne 3

Samenvatting

Zonder nadere toelichting worden door reclamant de volgende aspecten benoemd:

- Waardevermindering woning
- Verkeersdrukke
- Geluidsoverlast
- Vermindering Flora en Fauna
- Vermindering Parkeergelegenheid
- Vermindering privacy (directe inblik achtertuin)

Antwoord gemeente

Waardevermindering woning

Ten aanzien van de mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant dient te worden opgemerkt dat de zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om daarover een discussie te voeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, dan staat het reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Verkeersdrukke

Zoals reeds in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, wordt er in het voorliggende plan maximaal 1 extra woning planologisch-juridisch mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige planologische regelingen uit 2009 en 2012; 36 woningen om 35 woningen. De verkeersaantrekkende werking van deze extra woning is dusdanig laag (< 8 motorvoertuigen per etmaal) dat deze zonder problemen opgaat in de woonstraat Barchvenne.

Geluidsoverlast

Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen ligt op minimaal 15 meter van de woning van reclamant. Van geluidsoverlast vanuit de woningen is dan ook geen sprake. Bovendien geldt ter plaatse van de ontsluitingsweg Barchvenne een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ook vanuit die optiek is geen sprake van geluidsoverlast. Dit blijkt ook uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van adviesbureau Alcedo bv (d.d. 17 januari 2018) dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Alleen de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de bestaande N312 (Ruurlloseweg) is relevant.

Vermindering flora en fauna

Bedacht moet worden dat Zuydtzicht een woningbouwuitbreiding van het dorp Barchem vormt, die in ontwikkeling is. De nu nog onbebouwde kavels / percelen in Barchem-Zuid (Zuydtzicht, fase 2) hebben grotendeels al een woonbestemming. Desalniettemin is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een actueel onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna, met als doel om te beoordelen wat de effecten zijn op de natuur (flora en fauna) indien de onbebouwde percelen in Barchem-Zuid (Zuydtzicht, fase 2) worden ingevuld met woningen. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de plantoelichting gevoegd

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde flora-soorten aangetroffen. Ditzelfde geldt voor beschermde fauna-soorten.

Vermindering parkeergelegenheid

Als gevolg van de beoogde gewijzigde woningbouwtypen, alsmede het gewijzigde maximum totaal aantal woningen, wijzigt ook de parkeerbehoefte.

Om deze reden wordt in de toelichting onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is weergegeven. Met deze paragraaf wordt onderbouwd dat het gewijzigde woningbouwplan gezien vanuit het aspect parkeren ook uitvoerbaar is.

Overigens zijn de betreffende parkeernormen, gebaseerd op de CROW-Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reeds geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11) en wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen (de bouwvergunning) hieraan getoetst.

Vermindering privacy

Zoals reeds aangegeven is Zuydtzicht een woningbouwuitbreiding van het dorp Barchem in ontwikkeling en ligt het dichtstbijzijnde bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen op minimaal 15 meter van de woning van reclamant. Bovendien hebben deze gronden al een woon- en tuinbestemming. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de privacy van reclamant onevenredig verstoord zal worden als gevolg van de gewijzigde woningtypologie binnen het voorliggende bestemmingplan. Gemeente ziet op basis van de ingediende zienswijze geen aanleiding om vanuit privacy oogpunt aanvullende maatregelen te treffen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, in die zin dat onder paragraaf 2.2 ter verduidelijking een subparagraaf 'parkeren' wordt toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is beschouwd.

2.3 Zienswijze 3 – Barchvenne 5

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met een aantal zaken die puntsgewijs worden aangehaald.

- Opmerking: Tegenstrijdigheid over het aantal woningen. In hoofdstuk 2.2 wordt gesproken over een toename van in totaal 2 woningen terwijl in hoofdstuk 3.1 gesproken wordt over in totaal 1 woning.

Antwoord gemeente

Dit is inderdaad een strijdigheid en een omissie in de plantoelichting. Dit dient maximaal 1 extra woningen te zijn. De toelichting wordt hierop aangepast.

- Toename van woningen in deelgebieden 2 en 3. Rondom het woonblok van reclamant kan nu een verdubbeling van het aantal woningen worden gebouwd vergeleken met het aantal ten tijde van de aankoop van de woning. Hierdoor mist reclamant het huidige landelijke gevoel, wordt het woongenot beperkt en heeft dit een effect op privacy. Ook bestaat er een vermoeden dat dit van invloed zal zijn in een waardedaling van de woning.

Antwoord gemeente

De beoogde gewijzigde opzet van de woningtypologie in deelgebied 2 en 3 leidt inderdaad tot een vermeerdering van het aantal woningen in de omgeving van het woonblok van reclamant.

Echter, de bouwvlakken voor de nieuw te bouwen woningen liggen allen op minimaal 25 meter van de woning van reclamant. Bovendien hebben deze gronden al een woon- en tuinbestemming op grond van de geldende bestemmingsplannen. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de privacy van reclamant onevenredig verstoord zal worden als gevolg van de gewijzigde woningtypologie binnen het voorliggende bestemmingplan. Gemeente ziet op basis van de ingediende zienswijze geen aanleiding om vanuit privacy oogpunt aanvullende maatregelen te treffen.

Ten aanzien van de mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant dient te worden opgemerkt dat de zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om daarover een discussie te voeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, dan staat het reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

- Uitsnede verbeelding integrale bestemmingsplan is slecht leesbaar, en mogelijk incompleet.
 - Reclamant vraagt wat de maximale goot- en bouwhoogte in gebied [sba-bz1] mag zijn.
 - Er wordt de definitie van grootte, maximale aantal eenheden van de mogelijke nieuwe woningen op de tekeningen gemist.
 - In de begeleidende tekst wordt gesproken over vergroten van bouwoppervlakte in deelgebied 4 . Er is echter geen concreet aantal meters bij genoemd. Verder is in de artikelgewijze toelichting deelgebied 4 niet omschreven.

- Verzocht wordt om een duidelijker leesbaar en gecorrigeerde tekening.

Antwoord gemeente

Aangenomen wordt dat reclamant doelt op figuur 10 uit paragraaf 2.3 van de plantoelichting. De maximale goot- en bouwhoogte in deelgebied [sba-bz1] bedraagt 4 meter (goothoogte) en 8 meter (bouwhoogte).

Deze hoogten zijn op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Om de juiste planologische regeling te bepalen dient ten alle tijden de verbeelding in combinatie met de regels geraadpleegd te worden.

De figuur in de plantoelichting is uitsluitend als toelichtend kaartmateriaal bedoeld. Hoewel minder goed zichtbaar komen de aangeduide hoogtes overeen met de verbeelding.

Ook voor het maximaal toegestane aantal wooneenheden dient de verbeelding in combinatie met de regels (het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan) geraadpleegd te worden.

Op de verbeelding zijn in dit kader de verschillende aanduidingen aangegeven, [sba-bz1], [sba-bz2], [sba-bz3] en [sba-bz4], en in de bijbehorende planregels (specifiek in artikel 7.2.1) zijn per deelgebied de toegestane woningtypen en het maximum aantal woningen bepaald:

- *aanduiding [sba-bz1]: maximaal 6 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz2]: maximaal 2 woningen²;*
- *aanduiding [sba-bz3]: maximaal 4 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz4]: maximaal 3 woningen.*

In de plantoelichting wordt aangegeven dat het bouwvlak in deelgebied 4 ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009 enkele meters is vergroot. Het betreft in dit kader ca. 5 meter in de breedte (was 10, nu ca. 15) en 1 meter in de diepte (was 12, nu 13). Hierdoor wordt het mogelijk om in plaats van een vrijstaande woning eventueel ook een twee-onder-een-kap woning te bouwen.

Verder is deelgebied 4 in paragraaf 5.3 (artikelgewijze toelichting) niet expliciet omschreven omdat deze qua plansystematiek aansluit bij de algemene planopzet voor de reeds gerealiseerde woningen: het aantal toegestane wooneenheden is aangeduid op de verbeelding, evenals de toegestane goot- en bouwhoogten.

Opgemerkt wordt dat reclamant (digitaal) kennis heeft kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat door de gemeente is gepubliceerd. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan duidelijk leesbaar weergegeven.

- Verkeer – verblijfsgebied.
 - Reclamant mist hier een uitwerking met betrekking tot parkeervoorzieningen. Er verdwijnt een hele parkeercoffer en gevreesd wordt voor een parkeerprobleem omdat er minder parkeergelegenheid is. Niet alle bewoners van de hoekwoningen plaatsen al hun auto's op eigen terrein en het merendeel van de huishoudens heeft 2 auto's.
 - Ervaring van reclamant is dat de huidige bouwweg een racebaan is. Reclamant ziet graag dat dit in het bestemmingplan en de daarop komende plannen wordt onderkend, evenals dat er maatregelen worden

² Naar aanleiding van het aangenomen amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 7.2.1, onder b, sub 2 aangepast en zijn ter plaatse van de aanduiding [sba-bz2] nog maximaal twee woningen toegestaan.

getroffen en deze zone ook daadwerkelijk als 30 km-zone in te richten. Ook wordt verzocht om handhaving bij aanhoudende vermoedens van te hoge snelheid.

Antwoord gemeente

Als gevolg van de beoogde gewijzigde woningbouwtypen, alsmede het gewijzigde maximum totaal aantal woningen, wijzigt ook de parkeerbehoefte.

Om deze reden wordt in de toelichting onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is weergegeven. Met deze paragraaf wordt onderbouwd dat ook het gewijzigde woningbouwplan gezien vanuit het aspect parkeren uitvoerbaar is.

Overigens zijn de betreffende parkeernormen, gebaseerd op de CROW-Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reeds geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11) en wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen (de bouwvergunning) hieraan getoetst.

De ontsluitingsweg in Zuydtzicht (Barchvenne) is vormgegeven met twee bajonetvormige bochten. Deze bochten verminderen de snelheid van het verkeer en dragen bij aan de ter plaatse geldende maximale rijnsnelheid van 30 km/uur. Nadat fase 2 van de woningbouwontwikkeling is afgerond en alle kavels zijn ingevuld zal deze ontsluitingsopzet als onderdeel van een woonerf beter tot zijn recht komen doordat er ook meer in- en uitritten aanwezig zijn. Ook zal het huidige en tijdelijke materiaalgebruik van de bouwweg worden vervangen en afgestemd worden op de definitieve inrichting van de weg. De gemeente is vooralsnog niet voornemens extra snelheid beperkende maatregelen aan te leggen. Bovendien betreffende dergelijke maatregelen uitvoeringsaspecten die buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen.

Ditzelfde geldt voor handhaving bij aanhoudende vermoedens van te hoge snelheid.

- De gemeente heeft in het verleden gepretendeerd om tot een verhouding van 30-40-30 te komen op dit plan, in verdeling van verkoopwaarde aan projectwoningen. Reclamant voorziet met de vernieuwde indeling dat hieraan niet wordt voldaan.

Antwoord gemeente

In de plannen uit 2009 is bij de verdeling van woningcategorieën het uitgangspunt gehanteerd van circa 30% goedkoop, circa 40% middelduur en circa 30% duur. Hoewel dit voor het totale woningbouwplan nog steeds het uitgangspunt is, is dit geen harde randvoorwaarde. De uiteindelijk te bouwen woningtypen is onder andere afhankelijk van de vraag vanuit de woningbouwmarkt/samenleving. Met de voorliggende flexibiliteit in de woningtypen (het aanbod) wordt hierop ingespeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- *De toename van het aantal woningen wordt gewijzigd in maximaal 1 woning;*
- *onder paragraaf 2.2 wordt een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is onderbouwd.*

2.4 Zienswijze 4 – Barchvenne 11

Samenvatting

De zienswijze is met uitzondering van punt 4 nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 1

Aan de zienswijze ligt een aantal argumenten ten grondslag.

1. Perceelsgrenzen deelgebied 2

In de toelichting van deelgebied 1 is omschreven dat de onderlinge zijdelingse perceelsgrens minimaal 4 meter moet zijn. Reclamant ziet graag deze voorwaarde ook opgenomen worden voor deelgebied 2.

Antwoord gemeente

In artikel 7.2.2, sub b is de afstand van het hoofdgebouw (vrijstaande woningen) tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald. Deze dient tenminste 2 meter te bedragen. In de plantoelichting is abusievelijk nog uitgegaan van 4 meter. De laatste zin bij de beschrijving van 'deelgebied 1' in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt dan ook geschrapt. Het maximum aantal woningen (6) wijzigt echter niet.

2. Invulling van de geplande bouwvlakken is te vrijblijvend.

Door de beoogde flexibiliteit zijn de bouwvlakken te ruim en te vrijblijvend opgezet.

Voor bouwvlak sba-bz2 wordt gesproken over 2 of 3 woningen in verschillende vormen te weten vrijstaand, twee-aaneen gebouwd ofwel aaneen gebouwd. Voor bouwvlak sba-bz4 zijn 3 vrijstaande woningen gepland.

Het ontwerp maakt echter niet duidelijk op welke positie de woningen binnen de bouwvlakken gerealiseerd gaan worden, en wat de maximale afmetingen van deze woningen zijn. De situatietekening in figuur 9 op pagina 10 toont een 'mogelijk invulling'.

Verder merkt reclamant op dat er voor de in het ontwerp opgenomen bouwvlakken sba-bz1, sba-bz2, sba-bz3, sba-bz4, (figuur 10, pagina 11) geen maximum wordt gesteld aan het in deze vlakken te realiseren aantal wooneenheden. Terwijl het benoemde 'Deelgebied 4' deze toekenning wel heeft.

Ook wordt in paragraaf 5.3 vermeld dat er regels zijn opgenomen aangaande de minimale afstand van het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze regels ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan.

In deze opzet is niet in te schatten welk effect de woningbouw heeft op de woning van reclamant.

Het voorgenomen bestemmingsplan wijkt in grote mate af van de bestemming ten tijde van de aankoop van de woning, met als gevolg een waardedaling van onze woning.

Verzocht wordt om meer concreet te zijn over de geplande ligging en aantallen te realiseren woningen.

Antwoord gemeente

De plansystematiek in het voorliggende plan vloeit inderdaad voort uit de wens om meer flexibiliteit te creëren en de woningbouw in Zuydtzicht af te ronden. Figuur 9 op pagina 10 van de plantoelichting toont in dit

kader inderdaad een 'mogelijke invulling' van het gebied. Anders dan reclamant stelt, is de gemeente daarbij van mening dat de bouwvlakken niet te ruim en te vrijblijvend van opzet zijn.

Voor de beoogde nieuw te bouwen woningen in de verschillende deelgebieden zijn bouwvlakken in de vorm van bouwstroken opgenomen. De diepte hiervan bedraagt 12 meter, gelijk aan de bouwvlakken ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen. Uitzonering hierop vormt deelgebied 3, waarbij de diepte van het bouwvlak op 13 meter is gesteld. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de voorgevel van de woningen niet uitsluitend parallel aan de ontsluitingsweg te bouwen, maar juist ook iets te 'scharen'. Daarbij zijn verschillende aanduidingen aangegeven, [sba-bz1], [sba-bz2], [sba-bz3] en [sba-bz4], waarbij in de bijbehorende planregels en specifiek in artikel 7.2.1 per deelgebied de toegestane woningtypen en het maximum aantal woningen zijn bepaald. De door reclamant aangehaalde figuur 10 op pagina 11 van de toelichting dient voor wat betreft het maximum toegestane aantal woningen dan ook in combinatie met artikel 7.2.1 beschouwd te worden:

- *aanduiding [sba-bz1]: maximaal 6 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz2]: maximaal 2 woningen³;*
- *aanduiding [sba-bz3]: maximaal 4 woningen;*
- *aanduiding [sba-bz4]: maximaal 3 woningen.*

Verder zijn in artikel 7.2.2 per woningtype de afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt hiernaar verwezen. De opmerking van reclamant wordt derhalve niet onderschreven.

Daarbij is de gemeente van mening dat het voorliggende bestemmingsplan, ondanks de beoogde flexibiliteit, nog voldoende rechtszekerheid biedt. Dit in verband met het vastleggen van de positionering en de diepte van de bouwvlakken, het maximum aantal woningen en de maximale toegestane goot- en bouwhoogte. Ten aanzien van de mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant dient te worden opgemerkt dat de zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om daarover een discussie te voeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, dan staat het reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

3. Toename parkeeroverlast

Er is geen herberekening uitgevoerd met betrekking tot de parkeerlast. Door het toenemen van het aantal woningen aan het Barchvenne, zal de parkeerlast stijgen. Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen extra parkeervoorzieningen ter hoogte van de bouwvlakken sba-bz2 en sba-bz3. Ook ontbreekt een berekening van de parkeerlast zoals deze te vinden is in het bestemmingsplan Barchem-Zuid 2009.

Met het voorleggen van dit ontwerp bestemmingsplan vervallen eerdere bestemmingsplannen en dus ook de gestelde parkeernorm.

³ *Naar aanleiding van het aangenomen amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 7.2.1, onder b, sub 2 aangepast en zijn ter plaatse van de aanduiding [sba-bz2] nog maximaal twee woningen toegestaan.*

In paragraaf 5.3, onder artikel 11 wordt gesteld dat een dergelijke norm onderdeel behoort te zijn van het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de missende paragraaf 'parkeernorm' toe te voegen aan het ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Als gevolg van de beoogde gewijzigde woningbouwtypen, alsmede het gewijzigde maximum totaal aantal woningen, wijzigt ook de parkeerbehoefte.

Om deze reden wordt in de toelichting onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is weergegeven. Met deze paragraaf wordt onderbouwd dat ook het gewijzigde woningbouwplan gezien vanuit het aspect parkeren uitvoerbaar is.

Overigens zijn de betreffende parkeernormen, gebaseerd op de CROW-Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reeds geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11) en wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen (de bouwvergunning) hieraan getoetst.

4. Ontbreken extra verkeersmaatregelen

Het is niet bekend of er naast het ontwerpbestemmingsplan aanvullende verkeersmaatregelen worden genomen. De wens om snelheid beperkende maatregelen zal toch reeds geruime tijd bekend moeten zijn. Door het uitbreiden van het aantal woningen zal de verkeersdruk toenemen. Reclamant verzoekt om bij de realisatie van de permanente bestrating van Barchvenne verkeersremmende maatregelen te nemen, bijvoorbeeld het plaatsen van drempels.

Antwoord gemeente

De ontsluitingsweg Barchvenne is vormgegeven met twee bajonetvormige bochten. Deze bochten verminderen de snelheid van het verkeer en dragen bij aan de ter plaatse geldende maximale rijnsnelheid van 30 km/uur. De gemeente is voornemens extra snelheid beperkende maatregelen aan te leggen. Bovendien betreffende dergelijke maatregelen uitvoeringsaspecten die buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen.

Tot slot wijst reclamant op de onvolledige paragrafen 4.3.2, 4.3.3 evenals de voetnoot (2) op pagina 22 en de in paragraaf 6.1 volledige geel gearceerde alinea. Het doet hierdoor voorkomen dat een onvolledige versie van de toelichting ter inzage is gelegd. Hierdoor lijkt het ontwerp bestemmingsplan niet in zijn volledige vorm te beoordelen.

Antwoord gemeente

Wat betreft de door reclamant aangehaalde onvolledige paragrafen wordt het volgende opgemerkt.

Op pagina 22 van de ontwerp-plantoelichting wordt aangekondigd dat er een actualiserend bodemonderzoek in uitvoering is en zodra de resultaten daarvan bekend zijn, deze ook bij het plan worden toegevoegd. Hoewel voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan de eerste resultaten van dit actualiserend bodemonderzoek ambtelijk al bekend waren, was de bijbehorende

rapportage nog niet gereed. Aangezien op grond van de conclusies van de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken voor het gebied ook al geconcludeerd werd dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, en het plan daarmee uitvoerbaar is, is echter besloten het ontwerp-bestemmingsplan al eerder ter inzage te leggen en niet te wachten op de definitieve rapportage van het bodemonderzoek. Inmiddels zijn de resultaten en conclusies bekend en is paragraaf 4.3 daarop aangevuld. Ook is de rapportage van het actualiserend bodemonderzoek integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De aangehaalde alinea in paragraaf 6.1 was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk nog geel gemarkeerd. Deze is inhoudelijk correct.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- de laatste zin bij de beschrijving van 'deelgebied 1' in paragraaf 2.2 wordt geschrapt.*
- onder paragraaf 2.2 wordt een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is onderbouwd.*

2.5 Zienswijze 5 – Barchvenne 22

Samenvatting

Aan de zienswijze ligt een aantal argumenten ten grondslag.

1. In het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant te veel ruimte om te switchen tussen verschillende type woningbouw.
2. Er is te weinig aandacht voor de doelgroepen senioren en starters, waarvoor volgens de vereniging Contact Barchem woningbouw in Barchem noodzakelijk is. De gemeente hoort de woningmarkt te bedienen in haar gemeente, een projectontwikkelaar bepaald niet de markt. Faciliteer de starters en de senioren door deelgebied 1 in te richten voor starters- en seniorenwoningen, passend binnen het budget voor deze doelgroep.
3. Reclamant ziet voor deelgebied 1 graag passende woningbouw op deze kleine kavels, met een maximale nokhoogte van 6 meter. De overgang van het landelijk gebied naar het aangezicht van Barchem loopt hierdoor vloeiend over.

Reclamant verzoek het bestemmingsplan dan ook gewijzigd vast te stellen door:

- patiowoningen voor deelgebied 1 voor te schrijven;
- woningen aan te bieden in deelgebied 1 passend voor starters en/of senioren, juiste prijsklasse;
- een maximale nokhoogte van 6 meter voor te schrijven ongeacht type woningbouw.

Antwoord gemeente

Specifiek voor de woningbouwontwikkeling in Zuydtzicht (Barchem-Zuid) zijn in het verleden diverse plannen opgesteld. Daarbij is uitgegaan van verschillende woningtypen die ook planologisch zijn vastgelegd. Zo werd in het plan van 2009, naast diverse vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen, ook uitgegaan van drie patiowoningen. Deze werden aan de rand van het plangebied (grenzend aan het buitengebied) voorzien, in het voorliggende bestemmingsplan aangeduid als deelgebied 1. Bij de verkoop bleek er echter weinig belangstelling voor deze woningen te zijn.

Vervolgens is specifiek voor dit deelgebied een plan opgesteld voor de bouw van 10 starterswoningen. Mede ingegeven door de inwoners van Barchem die een duidelijke wens hadden uitgesproken voor de realisatie van kleine starterswoningen. Deze starterswoningen zijn middels het nu nog geldende bestemmingsplan 'Barchem, Barchvenne' (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2012) planologisch mogelijk gemaakt.

Gebleken is dat ook voor deze woningen weinig interesse bestaat. De gemeente heeft in dat kader besloten om samen met de ontwikkelende partij vanuit planologisch oogpunt een flexibel bestemmingsplan op te stellen die voor de nu nog onbebouwde percelen ruimte biedt om meerdere woningtypen te kunnen bouwen. De door reclamant aangegeven ruimte om te switchen tussen woningtypen is juist ingegeven door de gewijzigde woningbouwbehoefte vanuit de markt / samenleving.

Bovendien wordt juist in deelgebied 1 al voorzien in een lagere goot- en bouwhoogte (resp. 4 meter en 8 meter), aangezien de overige woningen in Zuydtzicht met een maximum goothoogte van 8 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter gebouwd mogen worden. Met de lagere bouwhoogten in deelgebied 1 wordt uitgegaan van woningen met 1 bouwlaag met een kap. Juist ook vanwege de overgang naar het landelijke gebied zoals reclamant aanhaalt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6 – Barchvenne 24

Samenvatting

Reclamant constateert dat het plan om woningen te bouwen aan de Barchvenne in Barchem in februari 2018 is gewijzigd. Er komen meer huizen dan het oorspronkelijke plan. Reclamant heeft drie bezwaarpunten:

1. De huizen tegenover reclamant komen veel te kort aan de weg en hebben geen tuin;

Antwoord gemeente

De beoogde nieuwe woningen tegenover de woning van reclamant dienen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. Dit bouwvlak ligt op ca. 2,5 meter van de huidige weg. Tussen de weg en het bouwvlak is een bestemming 'Tuin' met een diepte van 1,5 meter opgenomen. De opmerking van reclamant dat de woningen geen tuin hebben, wordt derhalve niet onderschreven.

2. De parkeerkoffer gaat weg. Dit betekent minder parkeerplaatsen en meer parkeeroverlast op straat.

Antwoord gemeente

De door reclamant genoemde parkeerkoffer is momenteel aanwezig in deelgebied 1 en is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan uit 2012. In dit plan werd specifiek voor dit deelgebied uitgegaan van 10 starterswoningen, verdeeld over 2 woonblokken. Tussen deze woonblokken was een parkeerplaats voorzien, afgestemd op de woningtypologie (starterswoningen). Hoewel deze parkeerplaatsen al in gebruik zijn, is duidelijk dat de 2 woonblokken niet in die opzet gebouwd gaan worden.

Als gevolg van de beoogde gewijzigde woningbouwtypen, alsmede het gewijzigde maximum totaal aantal woningen, wijzigt ook de parkeerbehoefte. Om deze reden wordt in de toelichting onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is weergegeven. Met deze paragraaf wordt onderbouwd dat het gewijzigde woningbouwplan bezien vanuit het aspect parkeren ook uitvoerbaar is.

Overigens zijn de betreffende parkeernormen, gebaseerd op de CROW-Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reeds geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11) en wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen (de bouwvergunning) hieraan getoetst.

3. De waarde van de huizen zakken omdat er goedkopere woningen worden gebouwd.

Antwoord gemeente

De woning van reclamant ligt tegenover deelgebied 1, in het voorliggende bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – barchem zuid 1' [sba-bz1]. In dit deelgebied zijn maximaal 6 grondgebonden woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande woningen en/of twee-aaneengebouwde woningen.

Op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Barchem, Barchvenne' (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2012) zijn in dit gebied juist nog 10 starterswoningen toegestaan. De opmerking van reclamant dat juist nu goedkopere woningen worden gebouwd is dus niet correct.

Een waardevermindering van de woning van reclamant wordt dan ook niet aannemelijk geacht. Echter, het staat reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek om planschadevergoeding in te dienen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, in die zin dat onder paragraaf 2.2 wordt een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is beschouwd.

2.7 Zienswijze 7 – Ruurloseweg 30

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat bestaande afspraken niet worden nagekomen. Bij aankoop van de woning is door de makelaar en vertegenwoordiger van ontwikkelaar aangegeven dat het plan Zuydtzicht, zoals goedgekeurd, nooit meer gewijzigd zou worden. Daarbij ook specifiek gesproken over de 2 onder 1 kap woning achter de woning van reclamant. Deze toezegging is voor reclamant reden geweest om tot koop over te gaan. Reclamant voelt zich nu door de gemeente misleid en voorgelogen.

Het gewijzigde plan heeft nu al geleid tot aanzienlijke schade voor reclamant. Zo heeft een aspirant koper van de woning van reclamant afgezien van het plaatsen van een bod op het huis. Daarbij heeft reclamant van deze potentiële koper moeten vernemen dat de woningbouwplannen gewijzigd waren. De gemeente heeft blijkbaar niet het fatsoen om burgers persoonlijk te informeren of opmerkzaam te maken op de gewijzigde plannen.

Reclamant houdt de gemeente direct verantwoordelijk en aansprakelijk voor de geleden schade. Het voornemen van reclamant om weer een onderneming op te starten gaat nu ook in rook op. Dit betekent voor reclamant ook een forse inkomstenderving op korte en wellicht lange termijn. Hiervoor en ook voor alle verdere kosten, welke verder nog mogen voortvloeien uit het besluit, houdt reclamant de gemeente voor aansprakelijk.

Antwoord gemeente

De gemeente kan geen verantwoordelijkheid nemen voor uitspraken van de makelaar en /of vertegenwoordiger van ontwikkelaar uit het verleden. Bovendien kan in het algemeen in de ruimtelijke ordening niet worden gesteld dat een plan "nooit meer gewijzigd kan worden". Indien er in de loop der tijd gewijzigde inzichten of andere omstandigheden zijn die nopen om het plan aan te passen, bestaan daar op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden voor. Een van die mogelijkheden is het aanpassen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dit geldt niet alleen voor de gemeente Lochem, maar voor alle gemeenten in Nederland.

Echter, voordat een nieuw bestemmingsplan definitief door de gemeenteraad wordt vastgesteld en het planologisch-juridisch kader wordt gewijzigd, wordt het plan op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht ter inzage gelegd en bestaat er voor een ieder de mogelijkheid om te reageren op het plan. Met de ontwerp ter visie legging van het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan voldaan. Daarbij is het binnen de gemeente Lochem niet gebruikelijk dat direct aanwonenden persoonlijk op de hoogte worden gesteld van een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor bestaat ook geen wettelijke plicht. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat belanghebbenden zelf ruimtelijke ontwikkelingen en de publicaties hierover door de gemeente in de gaten moeten houden.

Ten aanzien van de mogelijke (financiële) schade dient te worden opgemerkt dat de zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om daarover een discussie te voeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, dan staat het reclamant vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Reclamant maakt ook bezwaar tegen de presentatie en vooral de publicatie in de Staatscourant over het aantal woningen. Gesteld wordt dat er maar sprake is van een toename van 2 woningen, dit is echter volkomen onjuist.

Het huidige in werking zijnde bestemmingsplan voorziet namelijk in de bouw van in totaal 28 woningen in het totaal. Het toekomstige plan gaat uit van 36 woningen. Dit is een toename van 12 woningen en niet van 2 woningen. Eerdere correctie hierover heeft namelijk nog nooit geleid tot een verandering van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Zoals reeds in paragraaf 2.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, zijn er basis van de huidige planologische regelingen in totaal 35 woningen in Zuydtzicht toegestaan; 28 woningen op basis van het oorspronkelijke plan uit 2009 (Barchem Zuid 2009) en 7 woningen extra naar aanleiding van de wijziging van het bestemmingsplan in 2012 (Barchem, Barchvenne). Momenteel zijn er 19 woningen gebouwd. Op de nog onbebouwde kavels worden in het voorliggende plan nog maximaal 17 woningen planologisch mogelijk gemaakt, verdeeld over 4 deelgebieden. In totaal dus maximaal 36 woningen in Zuydtzicht. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 10 op pagina 11 van de toelichting welke voor wat betreft het maximum toegestane aantal woningen ook in combinatie met artikel 7.2.1 beschouwd dient te worden:

- *Deelgebied 1 (met aanduiding [sba-bz1]): maximaal 6 woningen;*
- *Deelgebied 2 (met aanduiding [sba-bz2] + aanduiding [sba-bz4]): maximaal 2 woningen in [sba-bz2]⁴ + maximaal 3 woningen in [sba-bz4];*
- *Deelgebied 3 (met aanduiding [sba-bz3]): maximaal 4 woningen;*
- *Deelgebied 4: maximaal 2 woningen.*

Daarbij wordt opgemerkt dat in het voorliggende bestemmingsplan de nodige flexibiliteit is aangebracht, zowel in het aantal woningen alsook in woningtypologie. In de plantoelichting is hierop uitgebreid ingegaan. De opmerking van reclamant over het foutieve aantal woningen en dat eerdere correctie van het aantal woningen nog nooit tot een verandering van het bestemmingsplan heeft geleid, wordt dan ook niet onderschreven.

Verder is reclamant van mening dat aan het gewijzigde plan een onjuiste interpretatie van de woningmarkt in de regio Barchem ten grondslag ligt. Reclamant volgt immers al jaren de verkopen op Funda en concludeert dat:

- In Barchem niet snel iets wordt verkocht;
- Vrijstaande woningen het best en snelst worden verkocht;
- Er aantoonbaar geen markt is voor starterswoningen in Barchem;
- Starters in de hele regio Achterhoek meer waar voor hun geld verwachten dan dat de woningen in Zuydtzicht bieden;
- Barchem met een imago probleem kampt.

⁴ *Naar aanleiding van het aangenomen amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 7.2.1, onder b, sub 2 aangepast en zijn ter plaatse van de aanduiding [sba-bz2] nog maximaal twee woningen toegestaan.*

Blijkbaar is de gemeente vergeten dat voor de vorige starterswoningen op de Barchvenne in Barchem zich bijna geen kopers hebben gemeld. De opgegeven cijfers van de dorpsraad Vereniging Contact zijn daarbij volledig fictief gebleken. Reclamant stelt de opzet conclusies van de destijds opgestelde enquête ter discussie en erkent de dorpsraad niet als vorm van afvaardiging van alle of sommige bewoners van Barchem.

Antwoord gemeente

Juist dat de starterswoningen niet zijn verkocht is voor de gemeente en de ontwikkelende partij aanleiding geweest om het geldende bestemmingsplan te wijzigen en in te zetten op meer flexibiliteit. Vanuit planologisch oogpunt biedt het voorliggende plan meer ruimte en mogelijkheden om op de onbebouwde kavels meerdere typen woningen te kunnen bouwen, afgestemd op de wensen vanuit de markt / samenleving. Zo is er op de nu nog onbebouwde kavel achter de woning van reclamant ook nog steeds een 2-onder-1-kap woning mogelijk. Dat starters in de hele regio Achterhoek sowieso meer waar voor hun geld verwachten dan dat de woningen in Zuydtzicht bieden wordt niet onderschreven, evenmin dat Barchem met een imago probleem kampt.

De gemeente betreurt het dat reclamant zich niet vertegenwoordigd voelt door de dorpsraad, maar herkent zich tegelijkertijd niet in het geschetste beeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het advies van de dorpsraad wordt meegewogen bij de opzet van de planvorming, maar dat de uiteindelijke beslissing en vaststelling van het plan bij de gemeenteraad van Lochem ligt.

Verder wordt in de toelichting in artikel / paragraaf 2.2 door de gemeente uitgesproken dat: "Dit model is mede begeleid door een werkgroep, bestaande uit omwonenden en leden van Vereniging Contact Barchem." Reclamant is als direct omwonenden echter nooit gehoord. De gemeente kan zich dan ook nooit op overleg of inspraak van omwonenden vooraf beroepen. Nog vreemder wordt het dat in artikel / paragraaf 6.2.1 wordt aangegeven dat er geen inspraak en vooroverleg hoeft plaats te vinden. Volgens reclamant heeft dit al wel degelijk plaatsgevonden, wat dus in tegenspraak met elkaar is en bestuurlijk onjuist.

Antwoord gemeente

De door reclamant aangehaalde tekstpassage in paragraaf 2.2 van de plantoelichting betreft een beschrijving van de voorgeschiedenis van het plan. Het aangehaalde model en de bijbehorende begeleiding door de werkgroep heeft betrekking op het oorspronkelijke stedenbouwkundige verkavelingsplan, nog voordat de woning van reclamant is gebouwd. De aangehaalde tekstpassage in paragraaf 6.2.1 heeft juist betrekking op het voorliggende plan.

De aanneming door reclamant dat de tekstpassages in de paragrafen 2.2 en 6.2.1 in tegenspraak met elkaar zijn en daarmee bestuurlijk onjuist, is dus niet correct.

Door de geplande woningen in deelgebied 3, aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – barchem zuid 3' [sba-bz3] wordt reclamant samen met andere direct aanwonenden onevenredig hard getroffen. Het betekent ook

grotere schending van privacy en veel meer geluids- en wellicht ook stankoverlast (houtkachels). Het is reclamant totaal onduidelijk waarom er juist in dit stukje zoveel woningen gepropt gaan worden. Helemaal vreemd omdat er in dit deelgebied wordt gesproken van "OF", namelijk: "Voor het meest noordelijke deel van Zuydtzicht fase 2 (deelgebied 3 in figuur 9), wordt in de nieuwe situatie uitgegaan van de invulling met een blok van vier rijenwoningen **of** een twee-onder-een-kap woning. In het oorspronkelijke plan was hier uitsluitend een twee-onder-een-kap woning voorzien." Met andere woorden: horen we niets dan splitsen we ze daar een dubbele hoeveelheid woningen in hun maag... Bij bezwaar kunnen we weer terug naar de oorspronkelijke situatie.

Reclamant zet vraagtekens bij zo'n beleid zonder enkel overleg met direct omwonenden.

Antwoord gemeente

Door de gewijzigde planopzet wordt de mogelijkheid gecreëerd om in deelgebied 3 ofwel een 2-onder-1-kapwoning te bouwen ofwel meer-aaneengebouwde woningen in de vorm van rijwoningen met maximaal 4 woningen. Zoals reeds eerder aangegeven zijn de uiteindelijk te bouwen woningtypen afhankelijk van de vraag vanuit de woningbouwmarkt / samenleving. Met de voorliggende flexibiliteit in de woningtypen (het aanbod) wordt hierop ingespeeld. Met andere woorden, het planologisch mogelijk maken van maximaal vier rijenwoningen óf een twee-onder-een-kap woning is dus vooral ingegeven door wensen uit de markt en is niet afhankelijk of er wel of geen bezwaar / beroep wordt ingediend, zoals reclamant stelt.

Indien uiteindelijk gekozen wordt voor maximaal 4 rijenwoningen kan niet ontkend worden dat de situatie in deelgebied 3 ten opzichte van de oorspronkelijke plannen (een twee-onder-een-kap woning) anders wordt. In het bestemmingsplan uit 2009 ligt het bouwvlak, waarbinnen de woning gebouwd dient te worden, op ca. 9 meter van de perceelgrens van reclamant terwijl in het voorliggende plan deze afstand ca. 2,5 meter bedraagt. Omdat het de bedoeling is dat bij de woning (grenzend aan het perceel van reclamant) ook op eigen terrein wordt geparkeerd, zal het bijbehorende bouwvlak zodanig worden aangepast dat deze op minimaal 4,5 meter van de erfgrans komt te liggen. Het nieuwe bouwvlak ligt daarmee op ruim 17 meter van de woning van reclamant. Deze afstand is niet ongebruikelijk in een dorpskern. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de privacy en het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig verstoord zal worden als gevolg van de gewijzigde woningtypologie binnen het voorliggende bestemmingplan. Gemeente ziet op basis van de ingediende zienswijze geen aanleiding om vanuit privacy oogpunt aanvullende maatregelen te treffen.

Verder vindt reclamant het nieuwe plan een incoherent, lelijk en ondoordacht plan. Zo komen er weer meerdere verschillende type woningen. De eenheid is zo steeds verder zoek.

De positie van het rijtje eengezinswoningen in [sba-bz3j is nu ineens voor de rooilijnen van de woning van reclamant gepland en zelfs tegen onze erfscheiding aan. En naast een dure villa worden goedkope rijtjeshuizen

gepland. Dit wordt normaal gesproken gezien als een planologische doodszonde.

Antwoord gemeente

Gemeente neemt met betrekking tot de opzet van het plan kennis van de persoonlijke mening van reclamant.

Verder heeft de gemeente de taak om ook voor mensen met een lager budget woonruimte te bieden. In de plannen uit 2009 is bij de verdeling van woningcategorieën ook het uitgangspunt gehanteerd van circa 30% goedkoop, circa 40% middelduur en circa 30% duur. Hoewel dit voor het totale woningbouwplan nog steeds het uitgangspunt is, is dit geen harde randvoorwaarde. Zoals reeds aangegeven zijn de uiteindelijk te bouwen woningtypen onder andere afhankelijk van de vraag vanuit de woningbouwmarkt / samenleving. Met de voorliggende flexibiliteit in de woningtypen (het aanbod) wordt hierop ingespeeld.

De opmerking dat het rijtje eengezinswoningen tegen de erfscheiding van reclamant is gepland, is niet correct. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording op het vorige punt van deze zienswijze.

Ook komt het vaker voor dat rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen, zie hiervoor ook in de aangrenzende woonbuurt Eekvenne. Daarbij moet bedacht worden dat de voorgevel van de woning van reclamant georiënteerd is op de Ruurloseweg en niet op de ontsluitingsweg van Zuydtzicht, zoals het nieuwe bouwvlak.

De opmerking van reclamant dat sprake is van een planologische doodszonde wordt dan ook zeker niet onderschreven.

Ook heeft een ambtenaar van de Provincie Gelderland aan reclamant verklaard dat de gemeente Lochem bij de totstandkoming van het nu geldende bestemmingsplan is ingegaan tegen het provinciale advies over de uitritten van de (vrije kavel) woningen naar de provinciale weg N312 toe. Verwacht wordt dat de provincie een extra (derde) uitrit dan helemaal niet ziet zitten. Het maken van de extra uitritten zal waarschijnlijk ook wel tot extra kappen van bomen leiden.

Antwoord gemeente

De gemeente Lochem heeft op het ontwerpbestemmingsplan geen inhoudelijke reactie ontvangen van de provincie Gelderland. Op een verklaring tussen een provinciale ambtenaar en reclamant wordt dan ook niet zonder meer ingegaan.

Indien als onderdeel van het aanleggen van in- en uitritten naar de woningen bomen gekapt moeten, zal hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Ditzelfde geldt voor de in- en uitritten. Daarbij zal een afweging worden gemaakt met betrekking tot het veilige en doelmatig gebruik van de weg en zal ook advies worden ingewonnen bij de provincie Gelderland.

De visie van reclamant: de enige juiste invulling van het type woningen, in plaats van de volgens het huidige bestemmingsplan geplande 2 onder 1 kap woning, is een levensloopbestendige twee onder een kap woning. Dit is ook de enige woning die vanuit demografisch oogpunt past in de werkelijke behoefte van Barchem. De gemiddelde leeftijd van alle aangrenzende woningen rondom het plangebied barchem zuid 3 [sba-bz3] is namelijk veel hoger dan de gemiddelde leeftijd in de rest van de Barchvenne.

Reclamant gaat alleen akkoord met dit type woning, waarbij de hartlijn van de som van de twee gezamenlijke nieuwe woningen gelijk zal komen te liggen met de hartlijn van de nu gesitueerde 2 onder 1 kap woning. En de rooilijnen van de nieuwe woningen niet voor de rooilijnen van onze woning komt te liggen. Wel bespreekbaar is dat de hartlijn van de twee woningen in de nieuwe situatie nu wel haaks op de weg de Barchvenne komt te liggen, in plaats van iets schuin zoals nu is gepositioneerd.

Bij ieder onder voornemen tot bestemmingswijziging of voortgaande schending van de eerder gemaakte afspraken zal reclamant zich indien nodig tot aan de Raad van State toe blijven verweren.

Antwoord gemeente

Dat de gemiddelde leeftijd rondom het deelgebied 'barchem zuid 3' [sba-bz3] hoger ligt dan de rest in Barchvenne is voor de gemeente geen aanleiding om alleen een levensloopbestendige twee-onder-een-kap woning toe te staan. Zoals reeds eerder aangegeven heeft de gemeente immers de taak om ook voor andere doelgroepen woonruimte te bieden. Nogmaals zij opgemerkt dat de uiteindelijk te bouwen woningtypen vooral afhankelijk zijn van de vraag vanuit de woningbouwmarkt / samenleving, en dat met de flexibiliteit qua woningtypen (het aanbod) in het voorliggende bestemmingsplan daarop wordt ingespeeld.

Voor wat betreft de rooilijnen wordt verwezen naar de eerdere beantwoording van deze zienswijze op dit onderdeel.

Hoewel de gemeente graag nog in gesprek gaat met reclamant, staat het reclamant vrij om gebruik te maken van de beroepsprocedure die de wet biedt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het geprojecteerde bouwvlak in deelgebied 3, op de verbeelding aangeduid met [sba-bz3], zodanig wordt aangepast dat de afstand tussen de erfgrans van reclamant minimaal 4,5 meter bedraagt.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- In de toelichting is de laatste zin bij de beschrijving van 'deelgebied 1' in paragraaf 2.2 geschrapt.
- In de toelichting is onder paragraaf 2.2 een subparagraaf 'parkeren' toegevoegd waarin de gewijzigde parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernorm is onderbouwd.
- Het bestemmingsvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' ter plaatse van het geprojecteerde bouwvlak 2, aangeduid met [sba-bz2], wordt zodanig aangepast dat er ruimte ontstaat voor extra parkeergelegenheid.
- Het geprojecteerde bouwvlak in deelgebied 3, op de verbeelding aangeduid met [sba-bz3], wordt zodanig aangepast dat de afstand tussen de erfgrens met het perceel Ruurloseweg 30 minimaal 4,5 meter bedraagt.

3.3 Wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve wijziging

- Het geprojecteerde bouwvlak in deelgebied 2, aangeduid met [sba-bz4], wordt zodanig aangepast dat er een grotere afstand tussen de erfgrens met het aanpalende perceel Barchvenne 1 ontstaat.