

REACTIENOTA BESTEMMINGSPLAN KERN EEFDE 2010

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Eefde 2010 heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19, 9700 MA Groningen
2. De heer W.C.A. Ingenhoven, Wunderinklaan 13, 7211 AG Eefde
3. De heer E. Versluis en de heer H. Wolf namens C1000 supermarkt
4. Dorpsraad Eefde, Havekerweg 11, 7211 DA Eefde
5. Jakko Smit en Suze Maclaine Pont, Kokstraat 18, 7211 AP Eefde
Mevrouw I. Nuyen, Kokstraat 35, 7211 AN Eefde
Fam. B. Snellenberg, Kokstraat 39, 7211 AN Eefde
De heer H. Hoefsloo, Rustoordlaan 11, 7211 AT Eefde
M. Boschloo, Kokstraat 27, 7211 AN Eefde
W. Smits, Rustoordlaan 5, 7211 AT Eefde
6. De heer E. van Grootel en mevrouw E. Pieterse, Kokstraat 21, 7211 AN Eefde
7. De heer A. Meyer, Papaverhof 16, 7211 DK Eefde
8. Ir. J. Langbroek en Mr. E. Mengerink namens Wolzak B.V. en de heer L.P.H. Meijs
9. De heer en mevrouw M.J. Majoor, Rustoordlaan 50, 7211 AZ Eefde
10. De heer G.J. Nikkels, Kazerneplein 3, 7211 BM Eefde

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 29 augustus 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn, gelet op het bovenstaande, ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze:

- a. Het artikel "Leiding-Gas" zodanig aanpassen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere bestemming voorrang krijgt.
- b. De opgenomen bouwregels en afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels zijn niet juist.

Antwoord:

- a. In artikel 22.2.1 is opgenomen, dat 'in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, mogen op of in de in artikel 22.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid'. Hiermee krijgt de bestemming "Leiding Gas" derhalve 'voorrang'.
- b. Er is inderdaad verzuimd een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen op te nemen. Dit zal worden aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond verklaren.

2. W.C.A. Ingenhoven, Wunderinklaan 13, 7211 AF Eefde

Zienswijze:

- a. Het bouwvlak omvat niet het bestaande hoofdgebouw.
- b. Bouwvlak richting Meijerinkstraat situeren.

Antwoord:

a. De woning is met bouwvergunning in 2008 vergroot. Een gedeelte van deze uitbreiding ligt buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Met een hoogte van 6,30 meter zou dit gedeelte dan in strijd met het bestemmingsplan komen te liggen. Het bouwvlak zal aan de noordoostzijde enigszins worden vergroot.

b. Met het vergroten van het bouwvlak aan de zuidwestzijde, naast een vergroting aan de noordoostzijde, zou aan de zijde van de Wunderinklaan een bouwvlak ontstaan met een breedte van 20 meter. Dit wordt als te massaal ervaren. Nu er geen concrete plannen zijn voor nieuwbouw met een andere situering op de kavel, is er geen noodzaak om het bouwvlak anders te situeren.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond verklaren.

3. E. Versluis namens C1000 Versluis en H. Wolf namens Supermarkt Vastgoed XIIX b.v.

Zienswijzen:

- a. Gedeelte van naastgelegen perceel bestemmen als 'Gemengd'. Perceel is ten behoeve van uitbreiding aangekocht.
- b. Bestemming Wonen op perceel Bargeweg 2a omzetten in 'Gemengd' ten behoeve van mogelijke uitbreiding supermarkt.
- c. Woning boven supermarkt bestemmen als "Wonen" i.v.m. beperkte mogelijkheden.

Antwoord:

a. Geen bezwaar bestaat tegen het opnemen van een gedeelte van het perceel Bargeweg 2a binnen de bestemming "Gemengd". Dit gedeelte is inmiddels aangekocht en een plan voor uitbreiding van de supermarkt is reeds aan de gemeente voorgelegd. Het aangekochte gedeelte zal niet binnen het bouwvlak worden gebracht. Daarmee zou tot op de zijgrens bebouwing met een goothoogte van 8 meter mogelijk zijn. Dit levert in deze woonomgeving een te groot contrast op. Wel zal bebouwing tot 3 meter hoog kunnen worden gerealiseerd.

b. In het vigerende bestemmingsplan Eefde-dorp heeft het naastgelegen perceel (Bargeweg 2a) de bestemming "Dorpsvoorzieningen (winkels)". Door verkoop van het perceel en gebruik als burgerwoning, is thans sprake van een bestemming "Wonen". In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Derhalve zal de bestemming van het perceel niet onder de bestemming "Gemengd" worden gebracht, met uitzondering van het gedeelte onder antwoord a.

c. De woning boven de supermarkt vormt een ruimtelijke eenheid met de supermarkt en is ook als dienstwoning opgericht. De ruimtelijke eenheid zal niet uit elkaar gehaald worden.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond verklaren.

4. Dorpsraad Eefde, Havekerweg 11, 7211 DA Eefde

Zienswijze:

- a. Perceel Rustoordlaan 16-20 tot aan Kokstraat invullen met 15 woningen komt niet overeen met de uitgangspunten voor een beheersgericht bestemmingsplan.
- b. Te hoge bebouwingsdichtheid op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- c. Te grote bebouwingshoogte op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- d. Te grote bebouwingshoogte centrumdoeleinden aan Schoolstraat en Rustoordlaan.

Antwoord:

a. De gemeente Lochem is bezig met een project om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van geldende bestemmingsplannen en de gemeentelijke herindeling. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de diverse bestemmingsplannen van de gemeente Lochem. Evenals voor de overige kernen van de gemeente, is de opzet van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Eefde, om een, conform de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen, uit te gaan van een beheersgericht karakter van het plan. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Eefde, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure is afgerond.

Het beheersgerichte karakter houdt niet in dat de ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, kunnen worden meegenomen.

Onderkend moet worden, dat de ontwikkeling op het perceel Rustoordlaan 16-20 tot aan Kokstraat, voor Eefde, niet als een kleinschalige ontwikkeling gezien kan worden. Voor het onderhavige project is geen afzonderlijke procedure gevolgd. Derhalve zal het onderhavige perceel buiten de planherziening worden gelaten in afwachting van een concreet te realiseren plan.

b. en c. Nu het betreffende perceel buiten de planherziening wordt gelaten, behoeft niet nader op de zienswijze ten aanzien van bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte te worden ingegaan.

De zienswijze ten aanzien van de opgenomen bouwmogelijkheden op het perceel Rustoordlaan 16-20/ Kokstraat gegrond verklaren.

d. Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Eefde 2010" heeft een beheersgericht karakter. Dit uitgangspunt houdt echter niet in dat de ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Conform de reeds geactualiseerde plannen voor de kernen, zullen onder de bestemming "Centrum", naast een dienstwoning, ook woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarmee kunnen woningen boven winkel worden opgericht. Deze mogelijkheid was in het bestemmingsplan Kern Eefde abusievelijk weggelaten. Dit zal worden gecorrigeerd.

In sommige gevallen is het bouwvlak tot aan de perceelgrens gelegd, waardoor mogelijk een ongewenste ruimtelijke situatie kan ontstaan. De grens van het bouwvlak zal in enkele gevallen dan ook dienen te worden teruggelegd (Rustoordlaan 8, Schoolstraat 11 en 19a).

In het nu voorliggende plan is de goot- en bouwhoogte alleen van toepassing voor het opgenomen bouwvlak. Buiten het bouwvlak is een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5 meter toegestaan.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

5. Jakko Smit en Suze Maclaine Pont, Kokstraat 18, 7211 AP Eefde

Mevrouw I. Nuyen, Kokstraat 35, 7211 AN Eefde
Fam. B. Snellenberg, Kokstraat 39, 7211 AN Eefde
De heer H. Hoefsloo, Rustoordlaan 11, 7211 AT Eefde
M. Boschloo, Kokstraat 27, 7211 AN Eefde
W. Smits, Rustoordlaan 5, 7211 AT Eefde

Zienswijze:

- a. Perceel Rustoordlaan 16-20 tot aan Kokstraat invullen met 15 woningen komt niet overeen met de uitgangspunten voor een beheersgericht bestemmingsplan.
- b. Te hoge bebouwingsdichtheid op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- c. Te grote bebouwingshoogte op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- d. Te grote bebouwingshoogte centrumdoeleinden aan Schoolstraat en Rustoordlaan.

Antwoord:

Voor het antwoord op de ingediende zienswijze kan verwezen worden naar de beantwoording van de ingediende zienswijze van de Dorpsraad Eefde.

Zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren

6. de heer E. van Grootel en mevrouw E. Pieterse, Kokstraat 21, 7211 AN Eefde

Zienswijze:

- a. Perceel Rustoordlaan 16-20 tot aan Kokstraat invullen met 15 woningen komt niet overeen met de uitgangspunten voor een beheersgericht bestemmingsplan.
- b. Te hoge bebouwingsdichtheid op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- c. Te grote bebouwingshoogte op de percelen Rustoordlaan 16-20.
- d. Te grote bebouwingshoogte centrumdoeleinden aan Schoolstraat en Rustoordlaan.

Antwoord:

Voor het antwoord op de ingediende zienswijze kan verwezen worden naar de beantwoording van de ingediende zienswijze van de Dorpsraad Eefde.

Zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren

7. A. Meyer, Papaverhof 16, 7211 DK Eefde

Zienswijze:

- a. Te grootschalige woningbouw mogelijk op perceel Rustoordlaan 16-20/Kokstraat.
- b. In samenhang met planontwikkeling aan Kokstraat bouwmogelijkheid opnemen aan achterzijde perceel Rustoordlaan 22.

Antwoord:

a. Voor het antwoord op de ingediende zienswijze over de ontwikkeling op het perceel Rustoordlaan 16-20/Kokstraat, kan verwezen worden naar de beantwoording van de ingediende zienswijze van de Dorpsraad Eefde.

b. Het opnemen van een bouwmogelijkheid aan de achterzijde van het perceel Rustoordlaan 22 kan niet los gezien worden van de ontwikkelingen op het perceel Rustoordlaan 16-20/Kokstraat. Derhalve zal het wel of niet opnemen van een bouwmogelijkheid in samenhang met de ontwikkelingen op het naastgelegen perceel, in een nog te volgen planvormingsproces, worden bezien.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren

8. Ir. J. Langbroek en Mr. E. Mengerink namens Wolzak B.V. en de heer L.P.H. Meijs

Zienswijze:

- a. Aan opslagschuur gegeven gebruiksmogelijkheden uitbreiden met opslag en bouwmogelijkheden vastleggen.
- b. Mogelijkheid opnemen om ter plaatse woning te realiseren.

Antwoord:

a. De bestaande schuur is in gebruik ten behoeve van opslag. Er bestaat geen bezwaar tegen om dit bestaande gebruik op te nemen in de bestemmingsomschrijving, dus aanduiding 'praktijkruimte en/of opslag'.

Nu het gebouw een positieve bestemming heeft gekregen bestaat er tevens geen bezwaar tegen om de bestaande situering en maatvoering te bestemmen.

b. De schuur is in het verleden dusdanig gesitueerd, dat het geen ruimtelijke relatie heeft met de overige woningen aan de Rustoordlaan. Het perceel kenmerkt zich door een kavel in de '2^e linie'. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de woning Rustoordlaan 30 buiten het bouwvlak nog bouwmogelijkheden heeft, waardoor het betreffende gebouw (nog) meer verscholen zou zijn achter deze woning aan de Rustoordlaan. De woning zou bovendien pal aan een perceel met een bedrijvenbestemming komen te liggen. Dit wordt tevens niet als een goede ruimtelijke ontwikkeling gezien.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren

9. de heer en mevrouw M.J. Majoor, Rustoordlaan 50, 7211 AZ Eefde

Zienswijze:

- a. De toegangsweg is niet juist weergegeven.
- b. Het bouwvlak dient, mede gelet op het advies van Welstand, anders gesitueerd te worden.

Antwoord:

a. De toegangsweg is op de verbeelding in contour terug te vinden binnen de bestemming "Tuin". De toegangsweg is een eigen weg en is daarom niet positief bestemd. Het is niet mogelijk om de contour van de weg op de onderliggende kaart te verwijderen. Dit heeft overigens geen enkele consequentie.

b. Bij zijn overwegingen omtrent de situering van de woning, is Welstand met name uitgegaan van de voormalige boerderij. Ingezien wordt, dat een situering als een schuur bij de boerderij een goede setting in het geheel zou zijn. De situering van het bouwvlak wordt aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren

10. de heer G.J. Nikkels, Kazerneplein 3, 7211 BM Eefde

Zienswijze:

- a. Mogelijkheid opnemen, dat van aanwezige overkapping bij café/restaurant 'De Sluis' een wintertuin kan worden gemaakt, dus met (glazen) wanden.

Antwoord:

a. Bij besluit van 21 december 2004 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Gorssel besloten vergunning te verlenen voor het plaatsen van een overkapping. Als voorwaarde werd daarbij gesteld, dat de overkapping niet dicht gezet mocht worden om als deel van de ruimte te gaan uitmaken, waar bruiloften en partijen plaatshebben. Dit zou namelijk tot (geluids)overlast kunnen leiden en met een grotere lokaliteit zou niet aan de parkeernorm worden voldaan. Tevens speelt daarbij dat onder het terras kabels en leidingen aanwezig zijn van NUON, UPC en KPN, waarmee betrokkene contracten heeft afgesloten, waarbij zij ten allen tijde vrije toegang hebben tot de kabels.

De zienswijze ongegrond verklaren.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

Planregels

- In artikel 6.1.1 "Centrum" is toegevoegd dat wonen is toegestaan.
- In artikel 22 "Leiding – Gas" is een afwijkingsmogelijkheid voor bouwen opgenomen.

Verbeelding

- Het bouwvlak van het perceel Wunderinklaan 13 is aangepast conform huidige situatie.
- Het perceel Rustoordlaan 16-20 tot aan de Kokstraat heeft de vigerende bestemming behouden, het plan voor de realisatie van 15 woningen is uit het plan gelaten.
- De situering van de woning op het perceel Rustoordlaan 50 is gewijzigd.
- Het achterste gedeelte van het perceel Bargeweg 2a is opgenomen in de bestemming "Gemengd".
- Rustoordlaan 30a, toegevoegd is de aanduiding 'opslag'. Tevens is de bestaande maatvoering opgenomen.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. De aanpassingen betreffen het volgende:

Toelichting en planregels

- Zowel in de regels als in de toelichting hebben enkele redactionele wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Verbeelding

- Kazerneplein 6 Detmers Kazerne, het sportveld behorende bij de kazerne terug onder de bestemming Maatschappelijk brengen. Voor zowel de kazerne als de sportvelden de aanduiding 'defensie' opnemen.
- Hoek Schurinklaan / Zutphenseweg is de bestemming Verkeer-Verblijf gewijzigd in Groen conform huidige situatie.

- De grenzen van de bouwvlakken van de percelen Schoolstraat 11 en 19a en Rustoordlaan 8 zijn teruggelegd.
- Voor de Schurinklaan 18 is een gevellijn opgenomen.
- Kapperallee 27-31 zijn uit het plan gelaten, hiervoor loopt een separate procedure.