

Reactienota bestemmingsplan De Borkel en De Bloemenkamp Gorssel

Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Borkel en De Bloemenkamp Gorssel heeft van 27 maart tot en met 7 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen bij de raad van Lochem. De volgende zienswijze is ingekomen:

- De heer P.G.A. van der Hoeven, Deventerweg 6B, 7213 EG Gorssel, namens de bewoners van de Hoofdstraat a t/m n te Gorssel, ingekomen 25 april 2014.;

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 7 mei 2014 bij de gemeente is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De ingekomen zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze geven de bewoners van de nieuwe Bloemenkamp (Hoofdstraat a t/m n) aan in grote lijn in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan, maar dat enige punten aanpassing of verduidelijking behoeven.

- a. Bewoners geven aan het geruststellend te vinden dat weliswaar het gehele gele vlak op de plankaart de bestemming "Wonen-Gestapeld" heeft, maar dat alleen gebouwd mag worden binnen het dik omliggende (bestaande) bouwvlak, en dat de hoogte van de oude Bloemenkamp beperkt blijft tot 10 meter en van de nieuwe Bloemenkamp tot 12 meter (bestaande situatie), en dat ook de groen aangegeven tuin de bestemming "Tuin" behoudt.
- b. Bewoners geven aan dat de zin op pagina 21 van de toelichting "*Het bouwvlak is conform de systematiek van het vigerende plan kern Gorssel aangepast aan het bestaande gebouw*" onduidelijk is. De heer Van der Wee heeft in een gesprek aangegeven dat met die zin niets anders wordt bedoeld dan dat alles bij het oude blijft, behalve dat de bestemming "Maatschappelijk" wordt gewijzigd in "Wonen-Gestapeld".
- c. Het is voor de bewoners/eigenaren van de nieuwe Bloemenkamp van cruciaal belang dat de tuin inderdaad de bestemming "Tuin" houdt, omdat die tuin langs de Hoofdstraat en de Beukenlaan in de zichtlijnen van de nieuwe Bloemenkamp ligt.
- d. Op pagina 7 van de plantoelichting staat vermeld dat beide gebouwen met elkaar in verbinding staan. Het zijn twee niet aan elkaar vast gebouwde zelfstandige gebouwen. Bewoners verzoeken dit in het definitieve bestemmingsplan te wijzigen.
- e. Op de plankaart staat op het gebouw aangegeven dat maximaal 53 wooneenheden zijn toegestaan. Dit is wat verwarrend. In werkelijk zijn er in de nieuwe Bloemenkamp 14 koopwoningen aanwezig en in de oude Bloemenkamp 39 huurwoningen (samen 53), alsmede een dienstencentrum dat thans niet meer als zodanig in gebruik is. De bewoners verzoeken de raad in het definitieve bestemmingsplan die getallen separaat aan te geven per gebouw.
- f. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geopend om onder voorwaarden beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen op de begane grond. De bewoners wijzen er op dat beide gebouwen van een souterrain voor garage en/of berging zijn voorzien en dat de onderste woonlaag van beide flats zich ruim boven het maaiveld bevindt. Bewoners vragen zich dan ook of de mogelijkheid van een beroep of bedrijf aan huis wel in stand kan blijven. Als dat wel zo is zal aan de mogelijke parkeerproblematiek extra aandacht moeten worden gegeven..
- g. Bewoners zouden graag zien dat op de plattegrond op pagina 21 van de toelichting de inrit van de nieuwe Bloemenkamp vanaf de Hoofdstraat goed wordt aangegeven.

Antwoord gemeente

- a. Het klopt dat de hoofdbebouwing uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak welke gevormd door het gebied binnen de dikke zwarte lijn, en dat daarbinnen de genoemde bouwhoogten gelden. Voor de duidelijkheid wordt daarbij opgemerkt dat ook buiten het bouwvlak, doch binnen de bestemming "Wonen-Gestapeld" (gele vlak) bebouwing is toegestaan tot maximaal 30% van het bouwperceel, en met een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 5 meter.
- b. Bevestigd wordt dat met de zin op pagina 21 van de toelichting wordt bedoeld dat het bestemmingsplan bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen en om die reden het bouwvlak strak rondom de bestaande hoofdgebouwen is gelegd. Net als in het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 is gebeurd.
- c. Bevestigd wordt dat het voorterrein aan de zijde van de Beukenlaan en de Hoofdstraat de bestemming "Tuin" heeft gekregen om te waarborgen dat het terrein als tuin behouden blijft en niet wordt bebouwd. Binnen de bestemming tuin zijn uitsluitend tuinen, in- en uitritten toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwde zijnde met een hoogte van maximaal 1 meter (zoals erfafscheidingen en bankjes).
- d. Gezien het behoudende karakter van het bestemmingsplan wordt aanleiding gezien om het verzoek te honoreren. Op de plankaart wordt het bouwvlak zodanig gewijzigd dat tot uitdrukking komt dat de oude en nieuwe Bloemenkamp niet aan elkaar zijn vast gebouwd.
- e. Aangezien de oude en nieuwe Bloemenkamp andere eigenaren van elkaar gescheiden functioneren, wordt erkend dat het duidelijker is om per gebouw het maximale aantal woningen (respectievelijk 14 en 39) aan te geven. Dit zal worden aangepast op de plankaart.
- f. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt het inderdaad mogelijk gemaakt om binnen de bestemming "Wonen-Gestapeld" een beroep of kleinschalige bedrijvigheid uit te oefenen aan huis op de begane grond. Onder begane grond wordt in het bestemmingsplan verstaan (artikel 1.12): *"De verdieping van een gebouw die ter plaatse van de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf het maaiveld, en waartoe ten behoeve van het toelaatbare gebruik mede worden gerekend eventuele kelders, onderbouwen en/of souterrains."* Terecht wordt opgemerkt dat zich in de oude en nieuwe Bloemenkamp geen woningen op de begane grond bevinden, maar dat deze daar een stuk boven zijn gelegen. Op grond van de huidige regeling zijn dan ook geen bedrijven en beroepen aan huis toegestaan binnen de oude en nieuwe Bloemenkamp. Gezien deze constatering is overwogen of de regeling moet worden aangepast zodat op de eerste woonlaag wel beroepen en bedrijven aan huis zijn toegestaan, dan wel dat de regeling uit dit bestemmingsplan gehaald moet worden. Aangezien beroepen en bedrijven aan huis veelal, zij het in beperkte mate, extra verkeer en publiek aantrekken, en het niet in het belang van de andere bewoners is dat dit tot extra verkeer en geluid in de appartementengebouwen leidt, is overgewogen om de regeling uit het bestemmingsplan te verwijderen.
- g. Op pagina 21 is de plankaart weergegeven. Bij de ontwikkeling van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele ondergrond om een beeld te kunnen geven van de situatie ter plaatse. Aan de ondergrond, welke uitsluitend bedoeld is ter oriëntatie, kunnen geen rechten en plichten worden ontleend. Het bestemmingsplan geeft alleen aan welk gebruik en welke bebouwing ter plaatse is toegestaan. Binnen de bestemming "Tuin" zijn in- en uitritten toegestaan en binnen de bestemming "Wonen-Gestapeld" mede tuinen en erven. Onder erven worden ook in- en uitritten gerekend. De inrit van de nieuwe Bloemenkamp is dan ook in het bestemmingsplan voldoende afgedicht. Het bestemmingsplan is niet geschikt instrument om de instandhouding van de inrit te waarborgen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- De plankaart wordt zodanig gewijzigd dat in het bouwvlak tot uitdrukking komt dat de oude en nieuwe Bloemenkamp niet aan elkaar zijn vast gebouwd.
- Op pagina 7 van de toelichting wordt de zinsnede “... en met elkaar in verbinding staan” verwijderd.
- De plankaart wordt zodanig gewijzigd dat het maximaal toegestane woningen voor de oude en de nieuwe Bloemenkamp apart wordt weergegeven. Zijnde 39 woningen voor de oude Bloemenkamp en 14 woningen voor de nieuwe Bloemenkamp.
- Artikel 5.4 van de planregels, zijnde de specifieke gebruiksregels die betrekking hebben op de beroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis, wordt geschrapt.