

Notitie vooroverleg en inspraak

Voorontwerp bestemmingsplan Kern Gorssel

Overleg

Het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 heeft het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. Er hebben geen overlegpartners gereageerd.

Inspraak

Het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 heeft met ingang van 12 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 23 mei 2012). In deze termijn zijn 8 reacties ingediend. Daarnaast zijn buiten deze termijn 4 reacties ingediend. Hierna volgt een weergave van de ingediende reacties en de beantwoording van de gemeente daarop.

1. Inspreker 1

Ontvangen op 1 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

1. Verzocht wordt om het bouwvlak zodanig aan te passen, dat ook de uitbreiding uit 1999 binnen het bouwvlak valt.

Antwoord gemeente

Het vigerende bestemmingsplan Gorssel-dorp kent een globale systematiek. Het gehele perceel is aangemerkt als bouwvlak. Via de bouwregels wordt een hoofdgebouw (woning) toegestaan en een oppervlakte aan bijgebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan voor Gorssel 'stuurt' de bebouwingsmogelijkheden via een op de verbeelding opgenomen bouwvlak (voor de woning) en de mogelijkheid om buiten het bouwvlak nog een oppervlak van 75m² aan gebouwen op te richten. De uitbreiding van de woning uit 1999 kan dan ook binnen het bouwvlak gebracht worden, terwijl de garage buiten het bouwvlak zal worden gebracht, als toegestane bebouwing buiten het bouwvlak. De bebouwing is daarmee positief bestemd.

2. Verzocht wordt om de goothoogte te wijzigen van 3 meter in 4 meter.

Antwoord gemeente

De bestaande goothoogte bedraagt 3,48 meter. Daarom bestaat er geen bezwaar tegen om een toegestane goothoogte van 4 meter op te nemen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

3. Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte te wijzigen van 3 meter naar 8 meter

Antwoord gemeente

De bestaande bouwhoogte bedraagt reeds meer dan de nu opgenomen hoogte van 3 meter. Daarnaast worden er concrete ruimtelijke motieven aangedragen en bestaan er plannen, waardoor er geen bezwaar bestaat om de bouwhoogte aan te passen naar 8 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast.

2. Inspreker 2

Ontvangen op 8 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

Er is sprake van een groot perceel aan de Parallelweg. Splitsing van de kavel biedt aan de eigenaren de mogelijkheid om in de toekomst kleiner te gaan wonen en dit zou in het verkavelingspatroon in dit gebied passen.

Antwoord gemeente

Het vigerende bestemmingsplan kent een globale plansystematiek, waarbij de bestemming Woongebied om een concentratie van woningen is gelegd. De woondoeleinden beperken zich in dit gebied tot de bestaande woningen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na een nadere afweging en onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen ten behoeve van nieuwbouw van een woning. Het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, tenzij plannen reeds bestuurlijk zijn geaccordeerd. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen tweede bouwvlak op het perceel wordt opgenomen. Ook wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat in de huidige situatie niet wordt voldaan aan de eis uit het geldende bestemmingsplan dat de breedte van beide bouwpercelen minimaal 25 meter dient te zijn. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

3. Inspreker 3

Ontvangen op 14 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

Het perceel aan het Dorrewold 15 (kadastraal bekend Gorssel E 8215) is in 2010 uitgebreid met het aanliggende perceel (kadastraal bekend Gorssel E 8697). Het perceel 8215 heeft de bestemming 'Wonen' en aan de straatzijde 'Tuin' gekregen. Het perceel 8697 heeft de bestemming 'Wonen' en 'Groen' gekregen. Verzocht wordt het gehele perceel 8697 de bestemming 'Wonen' te geven.

Antwoord gemeente

Het perceel kadastraal bekend Gorssel E 8697 maakt ruimtelijk gezien deel uit van het woonperceel aan het Dorrewold 15 en is als tuin in gebruik. De bestemming wordt daarom aangepast van 'Groen' naar 'Wonen' en aan de straatzijde 'Tuin'.

4. Inspreker 4

Ontvangen op 16 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

De inspraakreactie heeft als uitgangspunt dat er zo min mogelijk belemmeringen, waaronder kosten, zijn bij het realiseren van bouwwerken. Specifieke aandachtspunten daarbij zijn:

1. Regels, artikel 7, Groen: dit is een goede tekst, indien dit betekent dat er tuinhuisjes en carports tot 3 meter hoogte gebouwd mogen worden.

Antwoord gemeente

In de bouwregels is aangegeven dat met de bestemming verband houdende bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Hieronder worden geen tuinhuisjes en carports verstaan, omdat dit deels gebouwen zijn en omdat ze geen verband houden met de bestemming: ze zijn niet ten behoeve van plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen of beplanting.

2. Regels, artikel 2, Tuin: De tuin is ook voor heggen, schuttingen, tuinhuisjes en carports. Daarom is de maximale bouwhoogte van 1 meter niet logisch. Helemaal omdat in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' 3 meter is toegestaan.

Antwoord gemeente

De bestemming 'Tuin' is voornamelijk gegeven aan de tuinen voor de woningen. Om openheid in straten te behouden, is het niet gewenst tuinhuisjes en carports in de bestemming 'Tuin' te realiseren. Dergelijke bebouwing kan veelal naast of achter de woningen gerealiseerd worden, in de bestemming 'Wonen'. De maximale bouwhoogte van 1 meter zorgt er tevens voor dat alleen lage erfafscheidingen gerealiseerd kunnen worden voor de woningen, zodat de openheid behouden blijft. De maximale hoogtes binnen groen en verkeer zijn alleen bedoeld voor zaken zoals speelvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersdoeleinden.

3. Regels, artikel 14.2.3.b Wonen: Dit artikel wekt de indruk dat een carport niet geheel of deels in de voortuin mag staan. Dit biedt weinig mogelijkheden voor elektrische auto's.

Antwoord gemeente

Zoals onder punt 2 is aangegeven, mag een carport niet geheel of deels in de voortuin staan, om openheid te behouden. Het is correct dat de gemeente Lochem een voorstander is van duurzaamheid, maar daarvoor worden in het kader van elektrische auto's voldoende mogelijkheden gezien naast of achter de woningen.

4. Verbeelding: aangegeven dakhoogte

Platte daken lenen zich bij uitstek voor zonnepanelen. Op de verbeelding is veelal de hoogte van platte daken als maximum aangegeven, waardoor het plaatsen van zonnepanelen mogelijk aanpassing van het bestemmingsplan vergt.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat binnen het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van zonnepanelen op gebouwen. Desalniettemin is op die plaatsen waar dat ruimtelijk passend is, de nokhoogte aangepast

5. Inspreker 5

Ontvangen op 22 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

Verzocht wordt het bouwvlak op de kavel aan de Deventerweg 37 te verruimen of een tweede bouwvlak op te nemen.

Antwoord gemeente

Aan de Deventerweg 37 is erg veel bebouwing buiten het bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak wordt daarom aan de achterzijde vergroot. Het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, tenzij plannen reeds bestuurlijk zijn geaccordeerd. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen tweede bouwvlak wordt opgenomen aan de Deventerweg 37.

6. Inspreker 6

Ontvangen op 22 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

1. De groenstrook, met uitzondering van het speeltuinterrein, tussen de Manegelaan/Pikeursbaan en de wijken Haerkamp en Reuvekamp moet geheel de bestemming G-HO hebben.

Antwoord gemeente

In de kernplannen van de gemeente Lochem krijgen groene gebieden de bestemming 'Groen' of 'Bos', afhankelijk van de aard van het gebied. De bestemming 'Groen-Houtopstand' wordt in de kernplannen in principe niet gebruikt en deze bestemming wordt daarom ook niet meer gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel. De bestemming 'Groen' is een passende bestemming voor de groenstrook en het speelterrein tussen de Manegelaan/Pikeursbaan en de wijken Haerkamp en Reuvekamp, omdat dit een groen gebied is en ook speelvoorzieningen hierin passen. De bestemming wordt daarom niet aangepast.

2. De strook 'Tuin' langs de oostzijde van de woningen aan de Reuvekamp moet als wonen of erf worden bestemd.

Antwoord gemeente

De strook 'Tuin' langs de oostzijde van de woningen aan de Reuvekamp wordt bestemd als wonen (zonder bouwvlak).

3. Alle als 'Groen' bestemde grondstroken ten zuiden van de Veldhofstraat, die grenzen aan de westzijde van de Kamperweg, zijn al jaren in gebruik als paardenweitjes en moeten als zodanig worden bestemd.

Antwoord gemeente

Erkend wordt dat de als 'Groen' bestemde gebieden ten zuiden van de Veldhofstraat, die grenzen aan de westzijde van de Kamperweg, in gebruik zijn als paardenweitjes. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gebieden de bestemming 'Groene Ruimte'. Om het gebruik als paardenweitje ook binnen de bestemming 'Groen' te laten passen wordt het gebruik van de gronden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

4. De stroken 'Groen' langs de westzijde van de Kerkstraat en Westronde en het grote groengebied ten westen van de Manegelaan zijn particulier eigendom en kunnen dus geen bestemming als (openbaar) groen krijgen.

Antwoord gemeente

Het toekennen van de bestemming 'Groen' is niet afhankelijk van het eigendom van het gebied, maar van het gebruik van het gebied. De gebieden langs de Kerkstraat en Westronde en het grote groengebied aan de Manegelaan hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groene Ruimte' en zijn als zodanig in gebruik. De bestemming 'Groen' wordt dan ook gehandhaafd. Wel zal dit in de tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan duidelijker worden toegelicht.

5. De groenbestemming op beide hoeken van de Kamperweg-Roskamweg en hoek Thuyalaan-Douglaslaan moet worden gewijzigd in G-HO.

Antwoord gemeente

In de kernplannen van de gemeente Lochem krijgen groene gebieden de bestemming 'Groen' of 'Bos', afhankelijk van de aard van het gebied. De bestemming 'Groen-Houtopstand' wordt in de kernplannen in principe niet gebruikt en deze bestemming wordt daarom ook niet meer gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel. De bestemming 'Groen' is een passende bestemming voor de hoeken Kamperweg-Roskampweg en Thuyalaan-Douglaslaan, omdat dit groene gebieden betreffen. De bestemming wordt daarom niet aangepast.

6. Het groengebied tussen de Lindelaan en Esdoornlaan is grotendeels particulier bezit en niet openbaar, zoals de intentie van een groenbestemming is. Ook het openluchttheater dient bestemd te worden.

Antwoord gemeente

Het toekennen van de bestemming 'Groen' is niet afhankelijk van het eigendom van het gebied, maar van het gebruik van het gebied. Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' en is als zodanig in gebruik. Deze bestemming wordt daarom gehandhaafd. Daarnaast wordt het openluchttheater positief bestemd.

7. Waarom krijgt het gebied achter enkele woningen aan de Joppelaan of aan de zijde van de Veldhofstraat de bestemming 'Tuin' en niet 'WR-A', zoals voor de overige aangrenzende gronden is aangegeven.

Antwoord gemeente

De gronden rondom het gebied met de bestemming 'Tuin' hebben de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde-Archeologie'. Het gebied met de bestemming 'Tuin' heeft daarnaast ook de bestemming 'Waarde-Archeologie'. Het gebied met de bestemming 'Tuin' is anders bestemd omdat dit gebied niet in agrarisch gebruik is, maar behoort bij de aangrenzende woningen. In het huidige bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'Groene Ruimte' en zo is het gebied ook in gebruik. De bestemming 'Tuin' wordt in het ontwerp bestemmingsplan dan ook veranderd in de bestemming 'Groen'.

8. Het plan Grooterkamp dient ook in het komplan voor Gorssel opgenomen te worden.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan voor Grooterkamp voldoet al aan de digitale verplichting en is niet ouder dan 10 jaar. Aangezien het een uitbreidingswijk is en het geen inbreiding binnen het komplan betreft en het plan nog niet volledig is uitgevoerd, is dit plan niet opgenomen in het komplan.

9. In de toelichting is onder 2.2 voor groengebieden met de aanduiding G1 ten onrechte gesteld dat deze openbaar toegankelijk zijn.

Antwoord gemeente

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

10. In de toelichting onder 3.2 moet de tekst met betrekking tot Reuvekamp-Zuid worden aangepast aan de actuele toestand van Grooterkamp.

Antwoord gemeente

De tekst in de toelichting onder 3.2 is afkomstig uit het geldende beleid: de Structuurvisie 2007-2015. De tekst zal enigszins worden aangepast aan de huidige situatie.

7. Inspreker 7

Ontvangen op 23 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

De inspraakreactie heeft betrekking op de bestemming van de gronden en bebouwing aan de Poststraat 7 in Gorssel.

1. Op basis van een ingediend bouwplan, d.d. 16 augustus 2010, heeft het college de startnotitie van 19 augustus 2010 opgesteld. Daarin is bevestigd dat de in het oude plan bestaande eis dat alleen bedrijfswoningen worden toegelaten, achterhaald is. Voor het gebied wordt door de raad en college het accent gelegd op woningbouw.

Antwoord gemeente

Met de startnotitie, die de raad bij besluit van 11 oktober 2010 geweigerd heeft vast te stellen, is inderdaad beoogd om woningbouw op het perceel mogelijk te maken. Het college heeft ook de indruk dat de raad niet tegen woningbouwontwikkeling op het perceel is, maar dat de voorgestelde bouwmassa, en in het bijzonder de hoogte, stuit op ruimtelijke bezwaren. Er wordt dan ook aanleiding gezien om in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel woningbouw mogelijk te maken op het perceel.

2. Het plan is positief ontvangen door welstand. Anders dan de gemeente Lochem, vindt de dorpsraad het plan te massaal.

Antwoord gemeente

Aanleiding voor de raad om de startnotitie niet vast te stellen, was de voorgestelde forse bouwmassa in relatie tot haar directe omgeving. Er wordt dan ook ten onrechte gesteld dat alleen de dorpsraad het plan te massaal vindt. Ook de gemeenteraad heeft het plan te massaal bevonden. De heer Peree spreekt van een bouwplan. Omdat er nimmer sprake is geweest van een aanvraag omgevingsvergunning, spreekt de gemeente Lochem liever van een schetsplan.

3. De in het voorontwerp bestemmingsplan voorgestelde bestemming 'Maatschappelijk' is van een heel andere orde dan de door het college in de startnotitie toegedachte bestemming 'Wonen'. Het bouwplan van de heer Peree past daar op geen enkele wijze in. Niet alleen qua gebruik, maar ook wat betreft het toegelaten volume. De bestemming maatschappelijk doet ook geen recht aan de kantoorfunctie die het pand heeft gehad tot de start van de zoektocht voor een goede herontwikkeling.

Antwoord gemeente

Erkend wordt dat de bezwaren tegen het schetsplan zich niet richten op de beoogde functies, te weten commerciële ruimten en wonen. Gezien de ligging in het centrum van Gorssel, waarbij het perceel Poststraat 7 is omgeven door gronden die in het voorontwerp-bestemmingsplan wel de bestemming 'Centrum' hebben gekregen, wordt er aanleiding gezien om het perceel in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern alsnog de bestemming 'Centrum' toe te kennen. Met de bestemming 'Centrum' wordt beoogd om de concentratie van winkels en voorzieningen in het fysieke/geografische centrum van Gorssel te behouden en waar mogelijk nog uit te breiden. Het gaat daarbij om functies als detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn alle passende functies vrij uitwisselbaar. Wonen is binnen de bestemming eveneens toegestaan, met dien verstande dat zelfstandige woningen/appartementen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping zijn toegestaan. Ter bescherming van de privacy op aangrenzende percelen zijn zelfstandige woningen/appartementen niet toegestaan in de kap van een gebouw. Bij een woonkamer met balkon in de kap zou er teveel zicht op de tuin en woningen van de burens zijn. Verblijfruimten van de onderliggende woning, zoals slaap- en badkamers, zijn wel toegestaan boven de eerste verdieping omdat deze minder intensief worden gebruikt. Met deze regeling, die in de lijn is van de andere bestemmingsplannen voor de kernen in Lochem, wordt tevens grootschalige appartementenontwikkeling voorkomen. Met de beperking van de maximale goot- en nokhoogte tot respectievelijk 4 en 8 meter wordt rekening gehouden met de overwegingen van de gemeenteraad dat een hogere bouwmassa niet aansluit bij de bouwhoogten op de aangrenzende percelen Nijverheidsstraat 3-5, Nijverheidsstraat 7 en Poststraat 8, en dat een hogere bouwmassa een te grote ruimtelijke impact heeft op de omgeving. De maximale goot- en nokhoogte uit het voorontwerp bestemmingsplan blijft dan ook in stand.

4. Met de bestemmingsplan 'Maatschappelijk' wordt voorbij gegaan aan het feit dat er jaren wordt gesproken over plannen. Er is weliswaar nog geen bouwvergunning maar er is wel een plan aan de gemeente Lochem voorgelegd. Tevens wordt verwezen naar de startnotitie van 19 augustus 2010 en de daarin aangegeven ruimtelijke randvoorwaarden.

Antwoord gemeente

Gezien het besluit van de raad om niet in te stemmen met de startnotitie, slaagt een verwijzing naar de startnotitie en de daarin gestelde randvoorwaarden niet.

5. Niet duidelijk is gemaakt waarom De Groene Waarden in 2005 wel een appartementencomplex met drie bouwlagen kon oprichten, terwijl de heer Peree dat niet zou mogen. Verzocht wordt om dit alsnog te motiveren.

Antwoord gemeente

De vergelijking met het appartementengebouw van IJsseldal Wonen (voorheen De Groene Waarden) gaat niet op omdat er sprake is van een andere ruimtelijke situatie. In het geval van het appartementengebouw van IJsseldal Wonen is er sprake van een duidelijke afstand ten opzichte van omliggende bebouwing waardoor er in veel mindere mate sprake is van aantasting van privacy, lichtinval en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt opgemerkt dat gezien het voorgestane beleid dat wordt neergelegd in het bestemmingsplan voor de kern, nieuwe ontwikkeling met een massa van meer dan 2 bouwlagen met kap niet worden voorgestaan. Een en ander heeft aanleiding gegeven om qua goot- en bouwhoogte voor de Poststraat 7 aansluiting te zoeken bij de direct aangrenzende percelen zoals aangegeven onder punt 3.

6. De heer Peree kan zich niet vinden in het besluit van de raad om geen reguliere woningen toe te staan, terwijl bedrijfswoningen binnen de beoogde bouwmassa en –hoogte wel zijn toegestaan. Indien de gemeente erbij blijft om de heer Peree een fors bouwvolume te ontnemen, zal hij met een planschadevergoeding moeten worden gecompenseerd.

Antwoord gemeente

Zoals aangegeven onder 3 wordt inderdaad geen aanleiding gezien om vast te houden aan bedrijfswoningen op het perceel. Opgemerkt wordt dat de raad zich ook niet heeft uitgesproken tegen reguliere woningen, maar tegen de beoogde bouw- en goothoogte. Het staat de heer Peree vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om toekenning van planschadevergoeding in te dienen.

7. In de afgelopen periode is ook een wijziging van het bestemmingsplan doorgevoerd voor Den Oldenhof en er zijn meer locaties in de gemeente Lochem waar 3 bouw-/woonlagen volgens de raad blijken te geven van een goede ruimtelijke ordening. Voor de bestemming 'Maatschappelijk' ontbreekt elke onderbouwing.

Antwoord gemeente

Een verwijzing naar Den Oldenhof slaagt niet omdat daar sprake was van vervangende nieuwbouw van een bestaand pand. De ruimtelijke situatie is ook niet vergelijkbaar met de situatie aan de Poststraat 7. Den Oldenhof is een beeldbepalend pand op een zeer centrale locatie in Gorssel dat zeer ruimtelijk is gelegen en een ruime afstand tot omliggende panden kent. Op de bestemming 'Maatschappelijk' wordt onder punt 3 nader ingegaan.

8. Met betrekking tot de huidige toegestane maximale goothoogte van 8 meter is al een discussie in het voortraject gehouden en is op advies van de dorpsraad en welstand de goothoogte niet hoger gemaakt dan 6 meter. Een goothoogte van 6 meter is dan ook minimaal, dit wordt in de ruimtelijke randvoorwaarden ook onderschreven.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de antwoorden onder punten 4 en 5.

9. Met betrekking tot de hoogte zijn de beperkingen voor de ontwikkeling opgelegd door welstand en gemeente. Een hoogte van 11,2 meter was volgens de welstandscommissie

acceptabel en zelfs gewenst voor deze locatie. Uw college en de raad lijken niet de adviezen van de welstandscommissie, maar de stemmingmakerij van de dorpsraad te willen volgen.

Antwoord gemeente

Het is de taak van de welstandscommissie om een bouwplan te toetsen aan het gemeentelijke welstandsbeleid. Wanneer een bouwplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, is het aan de gemeenteraad en niet aan de welstandscommissie om aan te geven binnen welke ruimtelijke kaders een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

10. Verzocht wordt om het perceel aan de Poststraat 7 een zodanige bestemming te geven dat op de grond commerciële ruimte kan worden gerealiseerd en op de verdieping en onder de kap zelfstandige woningen met een goothoogte van minimaal 6 meter en een nokhoogte van minimaal 11,2 meter.

Antwoord gemeente

Zoals eerder in deze inspraaknotitie aangegeven, zal het perceel aan de Poststraat 7 de bestemming 'Centrum' krijgen, zodat op de begane grond commerciële ruimten mogelijk zijn en op de verdieping wonen. De door de heer Peree gewenste goot- en bouwhoogte worden niet overgenomen.

11. De heer Peree wil in een gesprek graag toelichten dat zijn plan heel goed past binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011.

Antwoord gemeente

Gezien de lange voorgeschiedenis die de planontwikkeling aan de Poststraat 7 reeds kent en de vele gesprekken die al hebben plaatsgevonden, gaat de gemeente Lochem niet in op dit verzoek.

8. Inspreker 8

Ontvangen op 23 mei 2012, binnen de inspraaktermijn

Diverse opmerkingen bij de toelichting, per paragraaf:

1.1 Het publicatiejaar '2011' zou '2012' moeten zijn.

Antwoord gemeente

Het jaar 2011 is het jaar waarin gestart is met het bestemmingsplan. Dit jaartal is opgenomen in de naam van het bestemmingsplan en deze naam blijft gedurende de gehele procedure hetzelfde.

1.2 woningbouw aan de Elfuursweg/Kozakkenweg is er al meer dan 10 jaar en hoeft daarom niet extra aandacht te krijgen.

Antwoord gemeente

De specifieke benoeming van woningbouw aan de Elfuursweg/Kozakkenweg wordt verwijderd uit de toelichting.

1.3 Nieuwbouwwijk Grooterkamp en de paardenwei aan de Kamperweg behoren ook in het komplan opgenomen te worden. Dit geldt ook voor de verbeelding.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan voor Grooterkamp voldoet al aan de digitale verplichting en is niet ouder dan 10 jaar. Aangezien het een uitbreidingswijk is en het geen inbreiding binnen het

komplan betreft en het plan nog niet volledig is uitgevoerd, is dit plan niet opgenomen in het komplan.

2.2 In de groengebieden moet onderscheid gemaakt worden in de bestemmingsaanduiding vanwege de verschillende karakters van de gebieden. Daarnaast maakt een van de aangeduide gebieden geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In de kernplannen van de gemeente Lochem krijgen groene gebieden de bestemming 'Groen' of 'Bos', afhankelijk van de aard van het gebied. De bestemming 'Groen-Houtopstand' wordt in de kernplannen in principe niet gebruikt en deze bestemming wordt daarom ook niet meer gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel. De bestemming 'Groen' is een passende bestemming voor de groene gebieden in de kern Gorssel, ongeacht het karakter van de gebieden. De afbeelding in paragraaf 2.2 van de toelichting is afkomstig uit de welstandsnota van de gemeente Lochem en is niet bedoeld om exact het plangebied aan te duiden, maar om de diverse te onderscheiden bebouwingsstructuren aan te duiden.

2.3 Het is niet correct dat politie, brandweer, school en kerk aan het plein zijn gelegen.

Antwoord gemeente

Dit wordt aangepast in de toelichting.

2.4 De ontsluitingswegen zijn niet compleet aangegeven.

Antwoord gemeente

In de gemeentelijke nota mobiliteit zijn de Deventerweg/Zutphenseweg, Joppelaan en Hoofdstraat als ontsluitingswegen danwel grotere erftoegangswegen benoemd. Deze wegen worden daarom in de toelichting als zodanig benoemd. Het noordelijke deel van de Hoofdstraat wordt toegevoegd aan paragraaf 2.4 van de toelichting.

3.1 Streekplan Gelderland 2005 is formeel het laatste streekplan. Dit plan is inmiddels echter achterhaald en daar moet aandacht aan besteed worden. Dit geldt onder andere voor de zoekzones Wonen.

Antwoord gemeente

Het Streekplan Gelderland 2005 is formeel het laatste streekplan en dit plan wordt daarom aangehaald in de toelichting bij het bestemmingsplan. De zoekzones Wonen behoren tot het geldende provinciale beleid en zullen daarom opgenomen blijven in de toelichting.

3.2 Er wordt verwezen naar de oude Structuurvisie 2007-2015 die achterhaald is, want er wordt gewerkt aan een nieuwe structuurvisie. Ook wordt een oud woningmarktonderzoek aangehaald. Daarnaast geldt de notitie inbreiding boven uitbreiding niet voor Gorssel en is er meer tekst achterhaald.

Antwoord gemeente

De Structuurvisie 2007-2015 is de visie die geldend is op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel ter inzage wordt gelegd. Deze visie is daarom opgenomen in de toelichting. Enkele minder actuele teksten uit deze visie zullen worden aangepast in de toelichting bij het bestemmingsplan voor Gorssel. Daarnaast zal in de toelichting worden ingegaan op de Ontwerp Structuurvisie Lochem 2011-2020 en de Ontwerp Woonvisie Lochem 2012-2020. Overigens blijft de gemeente Lochem het algemene uitgangspunt hanteren dat herstructurering voor inbreiding gaat en inbreiding voor uitbreiding.

4.3 Ten aanzien van externe veiligheid dient aandacht aan PHS/GON besteed te worden.

Antwoord gemeente

Met betrekking tot de opmerking dat sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen merken wij op dat de Wet basiswet eind vorig jaar in de 2^e Kamer is behandeld. Hoewel de Wet nog door de 1^e Kamer behandeld moet worden, zullen binnen het grondgebied van de gemeente Lochem de groepsrisico's niet worden overschreden.

Ten aanzien van het Programma Hoogfrequent Spoor en de daaraan verbonden herroutering van goederentreinen hanteert de gemeente met alle andere spoorgemeenten en beide provincies nog steeds het principe "Nee, tenzij...". Dit standpunt dragen wij uit bij de Vaste Kamercommissie van de 2^e Kamer en de betrokken Staatssecretaris. Indien de IJssellijn toch benut moet worden voor goederentreinen, dan eisen wij de hoogste voorzieningen om het leefklimaat in de gemeente in stand te houden.

4.6 Ten aanzien van grondwateroverlast dient vermeld te worden dat de IJssel invloed heeft op grondwaterstanden etc. Ook is er sprake van actief recreatief medegebruik.

Antwoord gemeente

In de watertoetstabel zal vermeld worden dat het plangebied zich in de invloedzone van de IJssel bevindt. In het plangebied bevinden zich geen watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt.

4.7 Op het kaartje op pagina 30 moet 'Gorssel' staan in plaats van 'Lochem'.

Antwoord gemeente

De tekst 'Lochem' heeft geen betrekking op de afgebeelde plaats, maar op de afgebeelde gemeente. Dit om het onderscheid met het linker gedeelte van het kaartje, gemeente Voorst, aan te geven.

5.3 De tekst over in- en uitbreidingslocaties is achterhaald.

Antwoord gemeente

De tekst over in- en uitbreidingslocaties wordt aangepast.

6.3 Dat bedrijven buiten het bouwvlak maximaal 30% van de gronden mogen bebouwen is te vaag en niet acceptabel. Binnen de bestemming 'Centrum' is wonen alleen op de begane grond toegestaan. In de realiteit wordt er echter op ruime schaal boven winkels gewoond.

Antwoord gemeente

In de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven welke voorwaarden verbonden zijn aan de maximale bebouwing van bedrijven buiten het bouwvlak. De maximale oppervlakte is aangegeven als een percentage van het bouwperceel. Daarnaast zijn voorwaarden zoals hoogtes en afstanden tot de perceelgrenzen opgenomen. Hiermee zijn de uitbreidingsmogelijkheden concreet gemaakt, maar bieden ze ook voldoende mogelijkheden om starheid in het bestemmingsplan te voorkomen. Overigens wordt deze regeling in alle kernplannen van de gemeente Lochem gehanteerd.

In de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de bestemming 'Centrum' wonen is toegestaan. Op de tweede verdieping en hoger is echter geen zelfstandige woning toegestaan, ter bescherming van de privacy op aangrenzende percelen. Dit betekent dat zelfstandige woningen wel zijn toegestaan op de begane grond en eerste verdieping. Verblijfruimten van de onderliggende woning, zoals slaap- en badkamers, zijn wel toegestaan boven de eerste verdieping, omdat deze minder intensief worden gebruikt. Met deze regeling, die in de lijn is van de andere bestemmingsplannen voor de kernen in

Lochem, is wonen boven winkels mogelijk, maar wordt grootschalige appartementenontwikkeling voorkomen. De toelichting wordt aangepast aan de opgenomen regels.

Diverse opmerkingen bij de regels, per artikel:

7. Binnen de bestemming Groen is het gewenst bepaalde groengebieden een hogere bescherming te geven.

Antwoord gemeente

De bestemming 'Groen' is een passende bestemming voor de groene gebieden in de kern Gorssel, ongeacht het karakter van de gebieden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om bepaalde gebieden een hogere bescherming te geven.

8. Binnen de bestemming 'Groen-Houtopstand' zou voor specifieke onderdelen geen mogelijkheid voor bouwwerken opgenomen moeten worden.

Antwoord gemeente

In de kernplannen van de gemeente Lochem krijgen groene gebieden de bestemming 'Groen' of 'Bos', afhankelijk van de aard van het gebied. De bestemming 'Groen-Houtopstand' wordt in de kernplannen in principe niet gebruikt en deze bestemming wordt daarom ook niet meer gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Gorssel. De bestemming 'Groen' is een passende bestemming voor de groene gebieden in de kern Gorssel. Het verwijderen van de mogelijkheid voor bouwwerken voor sommige gebieden acht de gemeente niet nodig.

25.b.1. Binnen de algemene afwijkingsregels is afwijking van de maatvoering voor bouwwerken tot 10% ongewenst.

Antwoord gemeente

De algemene afwijkingsregels zijn in alle kernplannen opgenomen ter voorkoming van onnodige starheid in de regels van het bestemmingsplan,

26.1.2 Binnen het overgangsrecht is afwijking van de maatvoering tot 10% ongewenst.

Antwoord gemeente

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de standaardregels ten aanzien van overgangsrecht opgenomen. Hierin is aangegeven dat de inhoud van een bouwwerk eenmalig met een bepaald percentage kan worden vergroot. In alle kernplannen is dit percentage gesteld op 10%. In het kader van de uniformiteit is dit percentage ook opgenomen voor de kern Gorssel.

Verbeelding, algemeen:

- Bouwvlakken doorsnijden vaak de plattegronden van de bestaande woningen. Dat is niet de bedoeling.

Antwoord gemeente

In de bestemming Wonen zijn bebouwingsmogelijkheden binnen en buiten het bouwvlak aangegeven. Buiten het bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximum goot- en nokhoogte. Dit betekent dat niet alle woningen volledig in het bouwvlak gesitueerd hoeven te zijn. Daar waar in het voorontwerp plan teveel bebouwing buiten het bouwvlak gesitueerd was, is het bouwvlak in het ontwerp plan vergroot.

Diverse opmerkingen op de verbeelding, kaart 1:

- Voor het groene gebied op de hoek Molenweg/Esdoornlaan is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarom zou dit gebied, net zoals de Ketenbosweg/Dommerholtsweg, blanco gelaten moeten worden.

Antwoord gemeente

Er is voor gekozen om alle vastgestelde bestemmingsplannen binnen het komplan op te nemen in het komplan. Dit betekent dat zowel het plan voor de hoek Molenweg/Esdoornlaan als het plan voor de Ketenbosweg/Dommerholtsweg een-op-een worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kern Gorssel 2011.

- Op het blanco deel Ketenbosweg/Dommerholtsweg ontbreekt de aanduiding 'Waarde-Archeologie'

Antwoord gemeente

De aanduiding 'Waarde-Archeologie' ontbrak voor het blanco deel Ketenbosweg/Dommerholtsweg, omdat dit deel geheel buiten het komplan was gelaten. Nu dit deel wel wordt opgenomen in het komplan (zie gemeentelijke reactie op het vorige punt), zal ook de bestemming 'Waarde-Archeologie' worden opgenomen.

- Het is niet gewenst dat het bouwvlak van de Welkoop (Molenweg 38) aan alle kanten tot aan de perceelsgrens loopt.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak van de Welkoop is erg groot ten opzichte van de bestaande bebouwing en wordt met name aan de zij- en achterkant verkleind, zodat het beter aansluit bij de omliggende bebouwing.

Diverse opmerkingen op de verbeelding, kaart 3:

- Binnen de bestemming 'Centrum' aan de Hoofdstraat zijn aaneengesloten bouwvlakken getekend. Daarnaast lopen de bouwvlakken aan de achterzijde geheel door tot het einde van de percelen. Dit is allebei ongewenst.

Antwoord gemeente

Binnen de bestemming 'Centrum' aan de Hoofdstraat worden bouwvlakken om de afzonderlijke gebouwen getekend, om een gesloten bebouwingwand zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast worden de bouwvlakken aan de achterzijde verkleind, zodat ze beter aansluiten bij de omliggende bebouwing.

- Het bouwvlak van de Roskam (Hoofdstraat 26) is aan de oostzijde veel groter dan de huidige bebouwing. Dit is niet gewenst.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak van de Roskam is passend bij de naastgelegen bouwvlakken en de bebouwing binnen die bouwvlakken. Het bouwvlak wordt daarom niet aangepast.

- Het bouwvlak en de hoogte van De Borkel (Hoofdstraat 61) zijn te groot. Dit dient aangepast te worden aan de nieuwbouwplannen.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak en de hoogte van De Borkel worden aangepast aan de nieuwbouwplannen

- Het bouwvlak van De Bloemenkamp (Beukenlaan) is erg groot en de bouwhoogte van het nieuwe deel is niet correct.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak van De Bloemenkamp is groot ten opzichte van de bestaande bebouwing en wordt met name aan de achterzijde verkleind, zodat het beter aansluit bij de omliggende bebouwing. De hoogte van het nieuwe deel wordt aangepast aan de bestaande situatie.

- De bestemming Centrum en de grootte van het bouwvlak van het huis De Uiver (Joppelaan 1) zijn niet correct. De bestemming moet Wonen zijn.

Antwoord gemeente

De bestemming van het huis De Uiver wordt aangepast naar Wonen, omdat dit beter past bij het huidige gebruik. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind.

- Huize Everdina (Hoofdstraat 43) heeft als bestemming Wonen. Dit is niet correct omdat er ook een wereldwinkel en drukkerij gevestigd zijn.

Antwoord gemeente

De bestemming van Huize Everdina wordt aangepast naar Centrum, omdat dit beter past bij het huidige gebruik.

- Het bouwvlak voor de brandweer (Hoofdstraat 14) is te groot.

Antwoord gemeente

In het bouwvlak voor de brandweer is de bebouwing en het binnenterrein opgenomen. Het verkleinen van het bouwvlak is alleen mogelijk voor het binnenterrein en levert daardoor geen meerwaarde op voor de omgeving. Het bouwvlak wordt daarom niet aangepast.

- Het bouwvlak van Kreeftenberg (Nijverheidsplein 3) is te groot.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak van Kreeftenberg is groot ten opzichte van de bestaande bebouwing en wordt aan de achterzijde verkleind.

- Het bouwvlak aan de Poststraat 7 is groter dan de huidige bebouwing. Het is gewenst dit niet te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook de bestemming verdient aandacht.

Antwoord gemeente

De bestemming van het perceel aan de Postraat 7 wordt aangepast naar 'Centrum'. De keuze voor deze bestemming is verwoord onder inspraakreactie 7.3. Ook het bouwvlak wordt aangepast, zodat het toegestane te bebouwen oppervlak overeenkomt met het geldende bestemmingsplan.

- Het huis aan de Joppelaan 21 (hoek Molenweg) heeft geen bedrijfsbestemming meer. Een woonbestemming zou passender zijn.

Antwoord gemeente

De bestemming van het huis aan de Joppelaan 21 wordt aangepast naar Wonen, omdat dit beter past bij het huidige gebruik.

- De aanbouw van het tramstation aan de Van der Capellenlaan valt buiten het bouwvlak. Dit is niet gewenst.

Antwoord gemeente

De aanbouw van het tramstation wordt opgenomen in het bestemmingsvlak

- Het terrein ten oosten van het tramstation (voormalig tennispark) is veranderd van een maatschappelijke bestemming in Groen. Aangezien dit terrein onderdeel gaat uitmaken van de parkeervoorzieningen van het toekomstige museum, is het gewenst de vigerende bestemming te handhaven.

Antwoord gemeente

De bestemming van het terrein ten oosten van het tramstation wordt aangepast naar Maatschappelijk, zodat parkeervoorzieningen voor het toekomstige museum mogelijk zijn.

Diverse opmerkingen bij de functiekaart:

- De toelichting op de functiekaart bij de nummering is onvolledig en vaak onjuist.

Antwoord gemeente

De toelichting op de functiekaart wordt, waar nodig, aangepast.

- Het huis De Uiver (Joppelaan 1) heeft op de functiekaart een bedrijfsbestemming gekregen. Het betreft echter een woonhuis met voor een beperkt deel een werkplaats. Dit perceel moet daarom een woonbestemming krijgen.

Antwoord gemeente

De bestemming van het huis De Uiver wordt aangepast naar Wonen.

- De aangegeven functies verschillen van de gegeven bestemmingen voor de percelen Joppelaan 19, Poststraat 8, Hoofdstraat 25, Veldhofstraat 10a en Hoofdstraat 2. Op de bestemmingsplankaart staat de goede bestemming, die ook op de functiekaart moet staan.

Antwoord gemeente

De functies op de functiekaart worden aangepast aan de bestemmingen.

9. Inspreker 9

Ontvangen op 31 mei 2013, buiten de inspraaktermijn

1. Het hoofdgebouw aan de Elfuursweg 24, dat in 2010 is aangepast, staat ruim buiten het bouwvlak. Aangezien er 75 m² buiten het bouwvlak gebouwd mag worden, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het is gewenst dat dit aangepast wordt.

Antwoord gemeente

Het is correct dat veel bestaande bebouwing aan de Elfuursweg 24 buiten het bouwvlak gesitueerd is. Het bouwvlak wordt daarom vergroot.

2. De mogelijkheid voor vrijstelling voor meer dan 75 m² aan bijgebouwen is verdwenen. Hierdoor biedt het nieuwe bestemmingsplan niet meer de mogelijkheid die het oude bestemmingsplan wel bood om een vrijstaande praktijk/bureau/kantoorruimte van maximaal 50 m² te realiseren. Het is gewenst deze mogelijkheid te behouden.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' biedt de mogelijkheid buiten het bouwvlak maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Door de aanpassing van het bouwvlak, zoals genoemd onder het vorige punt, zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden aan de Elfuursweg 24.

10. Inspreker 10

Ontvangen op 7 juni 2012, buiten de inspraaktermijn

Verzocht wordt om een extra bouwvlak op te nemen naast Ameltermweg 4, zoals eerder is toegezegd en zoals in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Antwoord gemeente

In het vigerende bestemmingsplan zijn de woningen toegestaan die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-plan bestonden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders de gelegenheid de bestemming te wijzigen voor wat betreft nieuwbouw van woningen. Hiervan is voor het perceel aan de Ameltermweg 4 echter geen gebruik gemaakt. Ter plaatse van de Ameltermweg 4 is 1 woning aanwezig en dus is er 1 woning toegestaan. Het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, tenzij plannen reeds bestuurlijk zijn geaccordeerd. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen tweede bouwvlak wordt opgenomen aan de Ameltermweg 4, maar dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan.

11. Inspreker 11

Ontvangen op 21 juni 2012, buiten de inspraaktermijn

De toegestane goothoogte in het voorontwerp bestemmingsplan bedraagt 6 meter en de bouwhoogte 8 meter. Er bestaan concrete plannen om een bouwplan te realiseren met een goothoogte van 6,3 meter en een bouwhoogte van 9,25 meter. Het bestemmingsplan dient voor het betreffende perceel te worden aangepast.

Antwoord gemeente

Het perceel ligt in het 'centrumgebied', dat ruimtelijk gezien een wat forsere uitstraling mag hebben dan de omliggende percelen. Ten opzichte van de omgeving passen de voorgenomen hoogtes in het straatpatroon. Nu er sprake is van een concreet plan, kan de goothoogte voor dit perceel worden aangepast naar 7 meter en de maximale bouwhoogte naar 10 meter.

12. Inspreker 12

Ontvangen op 1 augustus 2012, buiten de inspraaktermijn

Het opgenomen bouwvlak voor de Wildwal 2 omvat niet de totale bestaande bebouwing. Gevraagd wordt het bouwvlak zodanig aan te passen dat het wel de totale huidige bebouwing omvat.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen bepaalde regels buiten het bouwvlak maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen. Daarom hoeft het bouwvlak niet altijd alle bestaande bebouwing te omvatten. Desalniettemin is het bouwvlak aan de Wildwal 2 in relatie tot de aanwezige bebouwing en de bouwvlakken in de omgeving aan de kleine kant. Daarom wordt het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid.