

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

Werkwijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van woensdag vijf oktober tot en met dinsdag vijftien november 2022. Er zijn acht schriftelijke zienswijzen ingediend, allen binnen de termijn. Daarnaast is er mailverkeer geweest met twee inwoners naar aanleiding van hun inspraakreactie op het concept ontwerpplan. Volledigheidshalve nemen we deze reacties ook mee.

We hebben eerst gekeken of de zienswijzen ontvankelijk waren. Iedereen mag een zienswijze indienen en alle zienswijzen zijn op tijd ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn met het zaaknummer aangegeven en uitgeschreven, daarna volgt cursief de gemeentelijke reactie.

52538-2022 (Tennet)

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan bevinden zich ondergrondse 110 kV hoogspanning verbindingen te weten 'IJsselmuiden – Kampen' en 'Zwolle Frankhuis – Kampen', die in eigendom en beheer zijn van Tennet. Tennet is verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het hoogspanningsnet. Om gevaren zoveel mogelijk te beperken en op te kunnen letten dat het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse/ bovengrondse hoogspanningsverbindingen niet aangetast kan worden streeft men naar een juiste planologische borging. Daarom maakt de bezwaarmaker de volgende opmerkingen:

- De bezwaarmaker ziet graag dat elk type leiding een eigen aanduiding krijgt op de verbeelding en bijbehorende regels.
- De bezwaarmaker verzoekt een artikel 'Leiding Hoogspanning' toe te voegen en daarin bijgevoegde regels over te nemen. Daarmee is naar mening van de bezwaarmaker sprake van een betere bescherming en meer rechtszekerheid.
- Volgens de bezwaarmaker lijkt het erop dat de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' ten behoeve van een andere leiding dan een hoogspanningsverbinding (water, riool of gasleiding) is toegestaan op het kabelbed van een ondergrondse hoogspanningsverbinding omdat deze leidingen binnen de algemene dubbelbestemming vallen. Gezien het dubbele functies zijn verzoekt de bezwaarmaker hiervoor verschillende bijpassende regels op te nemen zodat de belangen van de verschillende leidingen niet met elkaar in conflict kunnen komen.
- De bezwaarmaker vraagt om leidingen van nationaal belang zoals de hoogspanningsverbinding, voorrang te geven ten opzichte van een water- of rioolleiding en het artikel over voorrangregelingen lid b zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming Leiding- Hoogspanning voorrang heeft (ook ten opzichte van artikel 'Waterstaat- Waterkering' en 'Waterstaat – waterstaatkundige functie').
- De bezwaarmaker verzoekt de regels voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen over te nemen zoals deze bij de zienswijze zijn gevoegd. De belangrijkste wijziging zou zijn dat een verbod zonder omgevingsvergunning bij 'werken of werkzaamheden' te verrichten ter plaatse van de bestemming wordt aangebracht. Men moet eerst schriftelijke advies van de leidingbeheerder vragen. Het gaat dan om:
 - *het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;*
 - *het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of andere graafwerkzaamheden;*
 - *het indrijven van voorwerpen in de bodem;*

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

- *het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;*
- *het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen; het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;*
- *het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere niet opneembare oppervlakteverhardingen; het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstellen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid omschreven bestemming;*
- *het aanleggen van zonnepanelen;*
- In artikel 34.7.2.b moet staan dat het om de WIBON gaat.
- De bezwaarmaker vraagt of onder strijdig gebruik ook opslag op het kabelbed van een ondergrondse verbinding beschreven kan worden.
- De bezwaarmaker verzoekt de gemeente om bij het uitwerken van toestemming voor kleine windturbines zoals in de toelichting van het plan is opgenomen gewenste afstanden op te nemen binnen het plangebied.
- In de toelichting staat in paragraaf 4.17.1 Kabels en leidingen de ondergrondse hoogspanningskabels niet juist vermeld. De bezwaarmaker verzoekt de benaming aan te passen en aan te geven dat het om twee 110kv ondergrondse hoogspanningsverbindingen gaat. ('IJsselmuiden – Kampen' en 'Zwolle Frankhuis – Kampen'. Bezwaarmaker verzoekt de benaming van de hoogspanningsverbindingen aan te passen en aan te geven dat het om twee verbindingen gaat.
- Bezwaarmaker nodigt de gemeente uit samen na te denken over het op duurzame wijze opnemen van het hoogspanningsnet in het aanstaande Omgevingsplan.

Gemeentelijke reactie

De teksten onder 4.17 in de toelichting zijn aangepast conform de wens uit de zienswijze. In de regels is verwerkt dat het om de WIBON gaat.

Ten aanzien van het verzoek een aparte regel toe te voegen voor ondergrondse leidingen willen we in het kader van eenduidigheid met onze andere bestemmingsplannen en onderliggende plannen die worden vervangen met dit plan de regeling zo laten zoals we deze hebben gemaakt. Het geniet onze voorkeur de uitnodiging aan te nemen om samen na te denken over de regeling in het aanstaande omgevingsplan.

Bij het afwegingskader onder de mogelijkheid voor het 'bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de dubbelstemming', staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van de netbeheerder waaruit blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de aardgastransportleiding, ondergrondse elektriciteitsleiding, waterleiding of hoofdriool(pers)leiding geen bezwaar bestaat. Wij zijn van mening dat daarmee voldoende rekening is gehouden met de belangen van de genoemde leidingbeheerders dus ook met de belangen van de bezwaarmaker.

Aangaande het verzoek leidingen van nationaal belang voorrang te geven, willen we in het kader van eenduidigheid met andere bestemmingsplannen en onderliggende plannen die worden vervangen met dit plan de regeling zo laten zoals we deze hebben geschreven. Het geniet onze voorkeur de uitnodiging om samen na te denken over de regeling in het aanstaande omgevingsplan aan te nemen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

In artikel 33 'Leiding' hebben we onder strijdig gebruik in lid 33.5.1. opgenomen dat er geen mogelijkheid voor het bouwen van bouwwerken en of opslag is toegestaan met uitzondering van opslag ten behoeve van inspectie en onderhoud van betrokken leidingen.

Ten aanzien van het verzoek afstanden op te nemen in het plangebied voor kleine windturbines binnen het plangebied merken we op dat de gemeente kleine windturbines in de bebouwde (woon) omgeving niet wenselijk vindt. Dit plan sluit deze daarom uit net als in de plannen die door dit plan worden vervangen. Wel wordt nagedacht om incidenteel toestemming te verlenen voor kleine windturbines mits deze geen negatieve effecten op de directe omgeving veroorzaken. Voorlopig is dit nog niet aan de orde. Wanneer dit wel mogelijk wordt nemen we de gewenste afstanden op.

10602-2022 (Streekbelangen Kampereiland)

De bezwaarmaker heeft een opmerking over punt ' 2.1.7. overige wijzigingen' uit het ontwerpbestemmingsplan. Aldus de bezwaarmaker is binnen de bestemming agrarisch de geurnorm voor niet afgedekt kuilvoer naar 50 meter gegaan en die van mest naar 100 meter. Dit ziet de bezwaarmaker graag teruggedraaid omdat sommige leden van de vereniging hierdoor problemen krijgen met bewoners van naburige burgerwoningen. Dat acht de bezwaarmaker niet goed voor de leefbaarheid op het platteland.

De bezwaarmaker ziet graag burgerwoningen op Kampereiland omgezet in plattelandswoningen zoals bijvoorbeeld in de Koekkoek en in Oosterholt.

Gemeentelijke reactie

Het gaat waarschijnlijk om de bestemming agrarisch bedrijf, niet om de bestemming agrarisch. De afstanden die de gemeente noemt in artikel 4 lid 4.4.2 komen uit het activiteitenbesluit milieubeheer; artikel 3.46 1 a. en b. De gemeente kan deze regeling niet aanpassen. De gemeente heeft deze regel niet aangescherpt, alleen verduidelijkt. De toelichting is hierop aangepast.

De wens van de bezwaarmaker burgerwoningen op Kampereiland om te zetten naar plattelandswoningen is een discussie die niet thuishoort bij de behandeling van dit bestemmingsplan. Kampereiland zit niet in dit plangebied.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

11216-2022

Bezwaarmaker start de zienswijze met een aantal pagina's met 'beschouwingen' waarna op pagina 11 de zienswijze concreet wordt en start met het verzoek bij deze actualisatie 'de toezegging van de raad, de betrouwbare overheid' (van de gemeente IJsselmuiden) uit 1979 na te komen, om de gronden op de hoek van de Plasweg/ ten zuiden van de Koekoeksweg/Ringdijk/ wijk Groenendaal als woongebied te gaan bestemmen bij de eerst volgende wijziging van het bestemmingsplan 'IJsselmuiden Dorpsrand'.

Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra woning op het adres Plasweg 5 heeft bezwaarmaker op 3 maart 2022 een zienswijze ingediend bij de gemeente en op 28 maart 2022 beroep ingesteld bij de rechtbank Overijssel. Op 31 oktober 2022 is de behandeling van het beroep uitgesteld. De omgevingsvergunning staat niet onherroepelijk vast. In het ontwerpbestemmingsplan is op de locatie aan de Plasweg 5 ten onrechte de bestemming 'Wonen-2' aangebracht.

Op 12 juni 2022 heeft de bezwaarmaker een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)' met een verzoek op een strook direct ten zuiden van de Koekoeksweg een woonbestemming te geven.

De gemeentelijke reactie was dat een aanvraag omgevingsvergunning en of partiele herziening van het bestemmingsplan de geëigende weg is waarbij de aanvraag moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.

Bezwaarmaker heeft op 2 februari 2021 een principeverzoek ingediend waarop de gemeente negatief heeft beslist. Ondanks die negatieve beslissing op zijn principeverzoek heeft het college wel een omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwen van een extra woning op een perceel aan de Plasweg 5.

Hieruit trekt de bezwaarmaker de conclusie dat de bouwvergunning aan de Plasweg zou zijn verleend om 'een hindercirkel' weg te nemen en daarmee woningbouw mogelijk te maken op de naastgelegen percelen in het plangebied van de Bakkerij. Bezwaarmaker beschuldigt het college vervolgens van misbruik van macht en eigendomsplanologie. En is van mening dat er sprake is van een ongeoorloofde ongelijke behandeling van gelijke gevallen (artikel 14 Europees verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 26 Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR). En beschuldigt het college opnieuw van misbruik van macht en eigendomsplanologie.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

Gemeentelijke reactie



De door de bezwaarmaker bedoelde gronden de gronden (hoek van de Plasweg/ ten zuiden van de Koekoeksweg/Ringdijk/ wijk Groenendael) zitten niet in het plangebied. Daarnaast is dit bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard. Om een bestemming van bijvoorbeeld agrarisch te wijzigen naar wonen op gronden waar de gemeente geen eigenaar van is, is een omgevingsvergunning en/of een partiële bestemmingsplanherziening voor de gronden de geëigende weg. Een dergelijke aanvraag moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorend onderzoeken.

Voor de locatie Plasweg 5 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken door de eigenaar van het perceel, waarop de gemeente na een gevolgde procedure een vergunning heeft verleend. De gronden zijn niet in gebruik als agrarisch glastuinbouw, de kassen zijn verwijderd. Derhalve kan de gemeente de bestemming Wonen - 2 opnemen. De gemeente ziet niet in waarom in de procedure Plasweg 5 sprake zou zijn van machtsmisbruik of eigendomsplanologie door de gemeente. De genoemde gronden zijn niet in bezit van de gemeente. Bezwaarmaker onderbouwt de vermeende schending van het Europees verdrag voor de Rechten van de mens of schending van het internationaal verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten niet. De voorbereidingsprocedure voor voorliggend bestemmingsplan is zorgvuldig door de gemeente gevolgd. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen voor zijn of haar rechten op te komen. In zowel de inspraak ronde als de ronde van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

107276-2022

Bezwaarmaker heeft vragen bij hoe men in 'Bijlage 2 : Aanvullende activiteiten' bij de Regels de tekst 'voorschriften zoals vermeld in de omgevingsvergunning' moet lezen en interpreteren. Mocht de gemeente hiermee nieuwe milieuvoorschriften bedoelen, dan vraagt de bezwaarmaker rekening te houden met de eerder vastgestelde maatwerkvoorschriften met de daarin verleende ruimere geluidgrenswaarden ter plaatse van het bedrijf.

Verder is de bezwaarmaker van mening dat er sprake is van voorerfgebied en niet van achtererfgebied waardoor er onduidelijkheden ontstaan met betrekking tot 'opslag'. Wanneer het parkeren van vrachtwagens op het voorerfgebied niet wordt gezien door de gemeente als opslag vraagt de bezwaarmaker dit te bevestigen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is gegrond.

*De gemeente heeft een zinsnede toegevoegd aan **bijlage 2 aanvullende activiteiten**:*

"Overzicht van de aanvullende activiteiten met eventueel bijbehorende milieucategorieën. Deze activiteiten zijn toegestaan aanvullend op de activiteiten die volgens de regels in de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan en onder de voorschriften zoals vermeld in de verleende omgevingsvergunning".

Wij merken op dat onder Artikel 5 Bedrijf, 5.3.2.d strijdig gebruik alleen het stallen van auto's bij een 'garagebedrijf' in het voorerfgebied mogelijk is.

In de begrippen is het begrip achtererf aangepast. Het parkeren van vrachtwagens op het terrein behorend bij het transportbedrijf was en is gewoon mogelijk.

107508-2022

Langs de Rondeweg op de percelen 7630 en 7941 bestaat in het thans vigerende bestemmingsplan 'IJsselmuiden West' de mogelijkheid om op elk van deze percelen een woning te bouwen. In het ontwerpplan 'Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)' is deze mogelijkheid vervallen. De percelen vallen in het ontwerpplan onder de enkelbestemming Wonen-1. Het huidige gebruik is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan en ook niet met het ontwerpplan. Bezwaarmaker vraagt de bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen en heeft daartoe een principeverzoek met onderbouwing aangeleverd. Mocht dat niet kunnen dan wil de bezwaarmaker de bouwmogelijkheden behouden met het oog op de situatie dat de huidige activiteiten op de percelen 7630 en 7941 vroeg of laat gestaakt moeten worden. In dat geval ontstaat de situatie dat een groot oppervlak is bestemd als Wonen-1, terwijl het niet mogelijk is om deze bestemming gestalte te geven door er woningen op te bouwen. Dat is daarmee een onrealistische bestemming voor de betreffende gronden. Om die reden vraagt de bezwaarmaker, in de situatie dat de gronden (nog) niet mogen worden gebruikt voor het stallen van auto's, het bouwvlak voor de woningen alsnog in stand te laten.

Gemeentelijke reactie

Het huidige gebruik van garage en parkeren van auto's kan de gemeente niet zonder aanvraag met goede ruimtelijke onderbouwing die intern is getoetst en waar de omgeving op heeft kunnen reageren, legaliseren en formaliseren. De gemeente legt op verzoek van de bezwaarmaker het bouwvlak van de woningen weer terug conform bestemmingsplan IJsselmuiden West.

107508-2022

Bezwaarmaker is van mening dat de regeling zoals in 48.2 Zorgwoningen, is omschreven niet houdbaar is. In dit plan staat volgens de bezwaarmaker geen definitie van zorgwoningen opgenomen. Daarmee is de werking van het voorbereidingsbesluit uit 2019 niet overgenomen aldus de bezwaarmaker. Deze verzoekt de regel 48.2 onder aanhef en onder b te laten gelden voor alle bestaande zorgwoningen en verzoekt toe te lichten wat onder een zorgwoning wordt verstaan. Daarnaast verzoekt de bezwaarmaker de functie zorgwoning toe te passen op het perceel aan de Buitensingel 1.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan staat het begrip zorgwoningen in de planregels onder hoofdstuk 1 inleidende regels, artikel 1 begrippen, 1.150 Zorgwoning.

Op het perceel aan de Buitensingel 1 is sprake van de bestemming maatschappelijk (artikel 19 uit de regels). In deze bestemming is het realiseren van een zorgwoning mogelijk wanneer daar een vergunning voor wordt aangevraagd en deze aanvraag wordt verleend door de gemeente.

Planregels Hoofdstuk 1 inleidende regels, artikel 1 begrippen: 1.150 zorgwoning: Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte(n) in (een gedeelte van) een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen met een geïndiceerde zorgbehoefte die professionele ondersteuning, verzorging, verpleging, begeleiding en/of toezicht ontvangen, in die mate, dat geen sprake meer is van zelfstandige bewoning.

In de bestemming 'Maatschappelijk' 'die op het perceel aan de Buitensingel 1 ligt zijn zorgwoningen toegestaan onder artikel 19.1.b. waarbij voor de functie 'zorgwoningen' geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de regeling zoals beschreven in artikel 47.2 (Zorgwoningen).

Artikel 47.2.1. (voor zorgwoningen gelden de volgende regels)

a. Het gebruik is alleen toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend, of het feitelijk en legale gebruik daarvan is gestart voor 10 september 2019, of gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal zorgwoningen', waarbij het aantal zorgwoningen dit aantal niet overschrijdt.

b. in afwijking van a geldt voor bestaande zorgwoningen binnen de bestemming 'maatschappelijk' dat het gebruik is toegestaan als dit is gestart voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b en voor zover niet gelegen binnen de bestemming 'maatschappelijk' geldt, dat indien het gebruik ten behoeve van een zorgwoning een half jaar of langer is beëindigd dit gebruik niet opnieuw mag starten, op een zorgwoning is geen overgangsrecht van toepassing.

d. als er een omgevingsvergunning is verleend voor een bepaalde termijn dan geldt dat de zorgwoning alleen gedurende deze termijn is toegestaan.

Voor de functie 'kamerverhuur/-bewoning' geldt dat dit alleen is toegestaan als wordt voldaan aan de regeling in artikel 49 (Regeling woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding).

Samenvattend is een zorgwoning binnen de bestemming Maatschappelijk mogelijk, als hiervoor een vergunning is aangevraagd bij de gemeente en verleend door de gemeente, of wanneer de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal zorgwoningen'. In het bestemmingsplan 'het groene hart' werden alle functies expliciet aangeduid en was alleen een zorginstelling mogelijk in het pand. Met de bestemming maatschappelijk hebben we de gebruiksmogelijkheden behoorlijk verruimd waaronder maatschappelijke voorzieningen.

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

108056-2022 Van der Feltz advocaten voor Bun real estate

Bezwaarmaker heeft de kadastrale percelen 7305 en 7306 van de gemeente Kampen gekocht en hiertoe is met de gemeente een uitgifte/ realisatieovereenkomst gesloten. Het gaat om fase 2 van het winkelcentrum.

De koopprijs van voornoemde gronden was gebaseerd op het kunnen maken van een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 2500 m² volgens de artikelen 2.2 en 2.4 van de overeenkomst.

In het conceptontwerp is een beperking in de detailhandel mogelijkheid aangebracht door middel van de aanduiding 'supermarkt' binnen de gronden met de bestemming 'Centrum-2'. De aanduiding is ongeveer 1760m². De laad en losstraat/ expeditie had nog geen supermarkt aanduiding. Bun verzoekt de afgesproken 2500m² aan supermarktmeters planologisch mogelijk te maken, onder meer door het gebied van de laad- en losstraat/ expeditie op te nemen in de aanduiding van de supermarkt.

In de reactienota inspraak van 29 september 2022 is door de gemeente aangegeven dat:

"Het is niet de bedoeling om planologische rechten in te perken. Aan de andere kant kent het bestemmingsplan Stationsomgeving Hanzelijn niet het criterium van 2500 m². Daarin wordt over het volgende gesproken: de bruto Vloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van detailhandel, horeca en dienstverlening mag niet meer dan 5.700 m² bedragen. In de praktijk blijkt dat inmiddels deze oppervlakte is overschreden. Er is geen reden om het plan op dit onderdeel aan te passen, met uitzondering van de terechte opmerking over het niet juist vermelden van de supermarktaanduiding."

Omdat in deze reactie wordt aangegeven dat er geen reden zou zijn om planologische rechten in te perken, trekt de bezwaarmaker de conclusie dat er op basis van de omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan een supermarktoppervlakte van 2500 m² gebouwd kan worden.

Bezwaarmaker constateert vervolgens dat in het ontwerpplan *nog* minder supermarktmeters zijn toegestaan, namelijk van 1760 naar 1540m².

De Raad moet de afgesloten overeenkomst bij de belangenafweging betrekken aldus de bezwaarmaker. Uit de reactie op de inspraak door de gemeente blijkt niet dat er een belangenafweging is gemaakt ten aanzien van de vraag of het ruimtelijk aanvaardbaar is de 2500m² aan supermarktmeters planologisch mogelijk te maken. Sterker nog het aantal m² supermarktmeter is verkleind.

De civielrechtelijke afspraak is relevant voor het verzoek, niet de vaststelling van het bestemmingsplan met daarin de 5700m² aldus de bezwaarmaker

Dat het bvo van maximaal 5700m² ten behoeve van detailhandel, horeca en dienstverlening zoals in het bestemmingsplan 'stationsomgeving Hanzelijn' zou zijn overschreden is ook niet

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

doorslaggevend. De Raad moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordelen van voorliggend verzoek. Nog daargelaten dat het geldende plan in artikel 17.1.1 onder a een binnenplanse mogelijkheid kent 10% extra, dus 6270m² mogelijk te maken.

Dan komen de maximale bouwhoogtes niet overeen met de feitelijke bouwhoogtes van de appartementengebouwen van fase 1 en fase 2. Het appartementengebouw van fase 1 is circa 18,75 meter hoog, terwijl de maximale bouwhoogte in het plan 18 meter is.

Het appartementengebouw van fase 2 is 16.5 meter hoog terwijl de maximale bouwhoogte in het plan 15 meter is. Zonder nadere onderbouwing is het onzorgvuldig om een afwijkende bouwhoogteregeling op te nemen in het plan. Men verzoekt de raad de bouwhoogteregeling te laten aansluiten bij de werkelijke bouwhoogte van de bestaande legale gebouwen.

Gemeentelijke reactie

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard. Dat betekent dat de gemeente geen nieuwe functies en of ontwikkelingen mogelijk maakt, tenzij er een onherroepelijke vergunning is verleend of eerder al een bestemmingsplan herziening heeft plaatsgevonden. Er is voor de supermarkt Aldi in het stationskwartier door de bezwaarmaker in 2022 een vergunning aangevraagd welke door de gemeente is verleend, tegen die verleende vergunning is echter beroep ingesteld. In afwachting van de uitspraak op dat beroep laten we het plandeel met daarin de supermarkten in het stationskwartier buiten deze planprocedure. Wanneer er een uitspraak is op het beroep nemen we dat mee met een 'veegronde' op het Omgevingsplan.

103453-2022

In verband met het afronden van het Woningmarkt in balans beleid uit 2016 is een enkelbestemming op de locatie aan de Loriéstraat 5 gelegd. In de reactie geeft de bezwaarmaker aan geen opvolging voor het bedrijf te hebben en dat deze na moet denken over vervolgstappen. De bezwaarmaker vraagt of de locatie van het perceel meegenomen kan worden bij de recente versnellingsopgave woningbouw waarvoor separate bestemmingsplanherzieningen worden gemaakt. De bezwaarmaker vraagt hiertoe een gesprek aan.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de bezwaarmaker een gesprek gehad met de gemeente. Hierin zijn de (on)mogelijkheden besproken. De gemeente heeft aangegeven mogelijkheden te zien om deze locatie mee te nemen in de opgave versnelling woningbouw. Met de bezwaarmaker is afgesproken dat deze op korte termijn een nadere uitwerking maakt van de mogelijke toekomstige ontwikkeling op deze locatie. Deze uitwerking zal bezwaarmaker voorleggen aan de gemeente. In afwachting daarvan heeft de gemeente een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woningen' van X-aantal op de verbeelding aangebracht.

Mailverkeer naar aanleiding van de inspraakreactienota.

De inspreker vraagt naar over het herstel van een gemaakte fout in het bestemmingsplan binnenstad 2012. Het gaat over de locatie Groenestraat 87-GR. Inspreker wil de bestemming en een

Zienswijze reactienota Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

bouwvlak 'wonen' hebben zonder de aanduiding garage. De gemeente heeft echter de bestemming Gemengd 3 zonder bouwvlak op het perceel gelegd. De Inspreker heeft plannen om van de garage een woonruimte maken om zo een B&B te kunnen realiseren

Gemeentelijke reactie

in het bestemmingsplan binnenstad 2012 is per abuis een woonbestemming op het perceel gelegd. In het plan daarvoor was sprake van de bestemming W(b/g) berging/ garage.



Bij het omzetten van bestemmingen is dat destijds fout gegaan waarbij de bestemming W(b/g) door de letter W in de hoofdgroep wonen terecht gekomen. Het voornemen een B&B te realiseren is mogelijk in de bestemming Gemengd 3 zonder bouwvlak die de gemeente heeft aangebracht conform de W(b/g). In de bestemming Gemengd 3 hoort het bijgebouw aan de Groenestraat bij de woning aan de vloedijk waar sprake is van een hoofdbewoner.

103824-2022 (reactie op de inspraakreactienota)

De inspreker verkeert in de veronderstelling panden aan de Voorstraat 46- en Breedesteeg 7 en 7-1 te hebben gekocht waar de mogelijkheid voor horeca 1 en 2 op lag. Daarnaast is de inspreker van mening dat het bouwvlak destijds groter was dan nu ingetekend.

Gemeentelijke reactie

De bestemming horeca heeft in het verleden niet op de door de bezwaarmaker bedoelde percelen gelegen. Het bouwvlak is overgenomen uit eerder geldende bestemmingsplannen. Zonder onderbouwing kunnen we niet overgaan tot het toevoegen van een bestemming horeca op het perceel aan de Breedesteeg 7, Breedesteeg 7-1 en of Voorstraat 46.