



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Aanvraag “Dames Jolinkweg 78”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan " heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 6 december 2024
- Gelderse Post van 6 december 2024
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 6 december 2024

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Anoniem zienswijze 1
2. Anoniem zienswijze 2
3. Anoniem zienswijze 3

De hierboven vermelde zienswijzen daarop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt, indien van toepassing, nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

2.1 Toelichting beantwoording zienswijzen

2.1.1

Samenvatting van de zienswijze ingediend door indiener 1 en 3:

Het plan is op voorhand niet besproken met de directe omgeving.

Reactie van de gemeente:

Begin 2021 is er een start gemaakt met het opstellen van het bestemmingsplan. Het eerst concept is rond die tijd ook met de gemeente gedeeld. Helaas heeft het plan daarna, door drukte en wisseling van behandelend ambtenaren, geruime tijd stilgelegen. In die periode heeft initiatiefnemer in een afwachtende houding gezeten en is per abuis vergeten de omgeving te informeren. In dit geval is de omgeving enkel geïnformeerd via de formele weg (publicatie ontwerpbestemmingsplan). Het is overigens niet verplicht de omwonenden vooraf te informeren over de beoogde ontwikkeling.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2.2.

Samenvatting van de zienswijze door indiener 1:

De oprit ligt in een onoverzichtelijk bocht welke kan zorgen voor gevaarlijke situaties als, naast de bewoners van de nieuwe woningen, de oprit ook gebruikt wordt als oprit naar achterliggend (bedrijven)terrein.

Reactie van de gemeente:

Initiatiefnemer is eigenaar van zowel het perceel waarop de 3 woningen worden gebouwd als het terrein erachter. Het is juridisch niet toegestaan om via een woonbestemming een bedrijfsbestemming te bereiken en zal dus ook geen goedkeuring krijgen van de gemeente. Het achterliggende bedrijfspand is en blijft daarom enkel bereikbaar via de bestaande toegang aan de Aaltenseweg.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2.3.

Samenvatting van de zienswijze door indiener 2:

De opgenomen bouwhoogte is 4 meter hoger dan het bestaande pand aan de Dames Jolinkweg 78.

Reactie van de gemeente

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' geldt voor de locatie een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter. Deze bouw- en goothoogte is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78. In die zin wijkt de maximale bouw- en goothoogte niet af. In de bestaande situatie geldt er dus ook een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 7 meter, echter is daar geen gebruik van gemaakt.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2.4

Samenvatting van de zienswijze door indiener 2:

De beeldbepalende beuk op het kavel dient beschermd te worden tijdens de bouw.

Reactie van de gemeente:

De bedoelde beuk is niet opgenomen in de lijst van bijzondere en/of monumentale bomen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Initiatiefnemer wil de boom echter laten staan en zal deze tijdens de bouw beschermen door middel van een omtimmering. Om bescherming van de boom te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. Er wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen om de bescherming van de boom tijdens de bouw te waarborgen.

2.2.5

Samenvatting van de zienswijze door indiener 2:

Indien de gemeente afwijkt van de regels voor het overschrijden van de bouwgrens aan de straatzijde, dient er geen medewerking te worden verleend aan het bouwplan.

Reactie van de gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen welke bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de bouwgrenzen. Deze algemene afwijkingsregel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'. Deze algemene afwijkingsregels betreft een 'kan' bepaling. Het bevoegd gezag kan afwijken van de overschrijding van de bouwgrenzen als de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing. De aanvraag voor de bouw van de woningen is inmiddels ingediend. Deze valt binnen het opgenomen bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval is een overschrijding van de bouwgrenzen (bouwvlak) niet noodzakelijk en van toepassing.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2.6

Samenvatting van de zienswijze indiener 3:

Er wordt een nieuwe inrit gerealiseerd waar zorgen over zijn qua overlast en gebruik.

Reactie van de gemeente:

Door de realisatie van de nieuwe woningen dient de bestaande inrit verlegd te worden. Er is voor deze locatie gekozen om optimaal gebruik te kunnen maken van de beschikbare ruimte op het perceel. Het parkeren vind immers aan de achterzijde plaats.

Deze nieuwe inrit wordt gerealiseerd op eigen terrein aan de zijde van de woning aan de Dames Jolinkweg 82. Het kan zijn dat er voor reparatie of onderhoud van de woning aan de Dames Jolinkweg 82 het noodzakelijk is om het erf van de ontwikkeling aan de Dames Jolinkweg 78 te betreden, omdat de werkzaamheden anders echt niet kunnen worden uitgevoerd. De wet regelt middels het zogenaamde 'ladderrecht' dat er onder voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de grond van de burens, voor bijvoorbeeld een verbouwing of onderhoud (artikel 5:56BW).

Indien er overlast wordt ondervonden hoort initiatiefnemer dit graag zodat er gezamenlijk naar een oplossing kan worden gezocht.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2.7

Samenvatting van de zienswijze indiener 3:

Er is besproken dat er een stuk grond aangekocht kan worden. In de beoogde plannen is dit niet te achterhalen.

Reactie van de gemeente:

De ontwikkeling vind plaats op terrein van initiatiefnemer (kadastraal bekend Varsseveld sectie B nummer 7374 gedeeltelijk). Het plangebied, waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft, hoeft

niet overeen te komen met de grote van het perceel. Zolang het perceel maar in eigendom is van initiatiefnemer.

Voor naastgelegen perceel geldt dat in het verleden een bijgebouw op grond van initiatiefnemer van dit plan is gerealiseerd. Er is tussen initiatiefnemer en eigenaar van naastgelegen perceel afgesproken dat er daarom een stukje grondruil plaatsvindt. Afspraken hieromtrent staan los van de ruimtelijk procedure en ook de gemeente is hierin geen partij.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijziging naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan aan te passen.

1. Er wordt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bescherming van de boom opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.