

Bijlage I, zienswijzen op het ontwerp-bestemingsplan Kom Varsseveld, locatie Zaagmolenpad tussen 8 en 10.

Zienswijze van de heer M. Venderbosch, Aaltenseweg 17 7051 CL Varsseveld, mondeling ingebracht d.d. 27 juli 2010.

1. Inhoudelijk bestaan er nu nog geen bezwaren tegen de bouw van een dubbele woning ter plekke.
2. Er is onduidelijkheid over de ontsluiting van o.a. de woningen Zaagmolenpad 6 en 8 en het achterliggende terrein D 4772.
3. Onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor de bereikbaarheid van de achterliggende percelen bij eventuele calamiteiten, parkeerproblemen, verzakkingen van de weg, recht van overpad, belasting van het wegdek etc.

*Reactie:*

1. *Dit element van de zienswijze behoeft geen reactie*
2. *De huidige, bestaande ontsluiting wordt door dit plan niet aangetast en blijft aldus ongewijzigd.*
3. *Het Zaagmolenpad fungeert sinds jaar en dag ter ontsluiting van de daaraan gelegen woningen en gronden. De bereikbaarheid daarvan wordt niet belemmerd door het onderhavige plan. Er is redelijkerwijs evenmin aanleiding voor de veronderstelling dat dit plan zal leiden tot calamiteiten, parkeerproblemen, verzakkingen, overbelasting van het wegdek etc.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het ontwerp-plan aan te brengen.

Zienswijze van de heer M. Huitink, Houtdreef 18 7051 SC Varsseveld, ingediend door ARAG Rechtsbijstand, ingekomen 9 augustus 2010.

1. Het uitzicht zal grotendeels worden weggenomen.
2. De nieuw te bouwen woningen zullen direct vanuit de woonkamer en achtertuin zichtbaar zijn en daardoor een voortdurende bron van ergernis vormen en dan ook een aantasting van de privacy opleveren.
3. De toegestane bouwhoogte en goothoogte komen niet overeen met de toegestane hoogtes op de belendende percelen.
4. Indien een rooilijn aangehouden zou worden gelijk aan de achterzijde van de percelen Zaagmolenpad 8 en 10 zou dat aan het woongenot van Huitink tegemoet komen en ook een gunstige invloed hebben op het woongenot van de percelen aan het Zaagmolenpad 6, 8, 10, 14, 16, 20, 22 en 24.
5. Reclamant behoudt zich het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen en om in een latere fase zijn planschade te verhalen.

*Reactie:*

1. *Bebouwing van enig perceel betekent per definitie dat het beeld, het (uit)zicht daarop verandert. Het ontwerp-plan strekt tot de bouw van een dubbele woning met een*

*totaalbreedte van maximaal 16 m op het ca. 35 m brede weiland tussen de woningen Zaagmolenpad 8 en 10. De afstand van de geprojecteerde verspringende voorgevel tot aan het Zaagmolenpad bedraagt 10 tot 12 m. Aan de beleving van reclamant dat het uitzicht grotendeels wordt weggenomen kan in deze situatie in de bebouwde kom redelijkerwijs niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan van de geprojecteerde bebouwing zou moeten worden afgezien.*

- 2. Gelet op de sub 1 weergegeven situering van de geprojecteerde bebouwing kan redelijkerwijs niet worden gesproken van een zodanig aantasting van de privacy dat op basis daarvan van deze bebouwing zou moeten worden afgezien. Ook de voortdurende ergernis die aan het zicht daarop wordt geassocieerd biedt daarvoor onvoldoende grondslag. Op de hierbij gevoegde foto A is de bestaande situatie weergegeven. De achtertuin van het perceel Houtdreef 18 is volledig van het Zaagmolenpad afgeschermd door bebouwing en groenblijvende klimop.*
- 3. De belendende woningen Zaagmolenpad 6/8 en 10 zijn in het geldende bestemmingsplan Kom Varsseveld aangegeven met de bebouwingscategorie aanduiding XIV en III, met als maximale goothoogte en hoogte 6,50 m en 9,50 m. In het voorliggende ontwerp-plan is een goothoogte van 6 m en een hoogte van 9,50 m opgenomen.*
- 4. De situering van het bouwblok is in stedenbouwkundige zin afgestemd op die van de belendende percelen. De geopperde verschuiving naar achteren is stedenbouwkundig gezien onwenselijk en vindt geen rechtvaardiging in de beweerdte gunstige invloed op het woongenot van de bedoelde woningen.*
- 5. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 12 augustus. Binnen die termijn is geen aanvulling op de op 9 augustus ontvangen zienswijze ontvangen. De Wro voorziet in de mogelijkheid tot vordering van planschade.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het plan aan te brengen.

Zienswijze van de familie Lammers, Zaagmolenpad 8, 7051 CP Varsseveld, ingediend door Stichting Univé Rechtshulp, ingekomen 10 augustus 2010.

1. Door de woningbouw zal de rustige ligging van de vrijstaande woning Zaagmolenpad 8 verdwijnen en daardoor het belang van de familie Lammers onevenredig schaden.
2. Door de bouw zal visuele hinder optreden, men heeft thans vrijer uitzicht en wenst dit te behouden.
3. Het bouwblok vormt een massaal complex dat niet passend is in deze woonbuurt, het groen wordt onaanvaardbaar aangetast.
4. De nieuwe bewoners zullen vanuit hun woning in de tuin en woning van de familie Lammers kunnen kijken, dit vormt een enorme aantasting van de privacy.
5. Door de hoogte en breedte van de beoogde bouw zal er veel minder (zon)licht in de woning en tuin van de familie vallen. Waarom moet een gebouw van een dergelijk formaat zo dicht op en zo hoog naast de bestaande woning gerealiseerd worden.
6. De mogelijkheid van uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis zal extra verkeersbewegingen genereren. De familie vreest daarvan geluids- en milieuoverlast en vermindering van de verkeersveiligheid. De familie eist verwijdering van de bepaling uit de planregels.
7. De nadelige gevolgen voor de familie Lammers zijn onevenredig in verhouding tot het te dienen doel.

8. Door de bouw zal het woon- en leefklimaat van de familie Lammers verslechteren en daardoor van invloed zijn op de waarde van hun eigendom. Indien de raad desalniettemin besluit het plan vast te stellen dan wordt overwogen een planschadeverzoek in te dienen.

*Reactie:*

1. *De bouw van een dubbele woning in de bebouwde kom is niet van zodanige nadelige invloed op de rust op belendende percelen te achten dat op basis daarvan redelijkerwijs van bebouwing zou moeten worden afgezien.*
2. *De wens tot behoud van vrij uitzicht doet altijd en overal opgeld maar biedt als zodanig geen wettelijke grondslag of rechtvaardiging tot het per definitie weren van bebouwing van andermans eigendom.*
3. *Het geprojecteerde bouwblok heeft de gebruikelijke maatvoering voor een dubbele woning en past met een totale maximale gevelbreedte van 16 m ruimtelijk gezien goed op het ca. 35 m brede perceel. De hierbij gevoegde foto B geeft de huidige situatie weer en het huidige gebruik van het perceel voor het weiden van een tweetal ezels. De stelling dat het ontwerp-plan een onaanvaardbare aantasting van groen behelst, kan niet worden onderschreven.*
4. *Het is inherent aan het wonen in de bebouwde kom dat er over en weer zicht is op elkaars woningen en tuinen. Het onderhavige bouwblok is op 8 m uit de zijdelingse perceelsgrens geprojecteerd, de woningen Zaagmolenpad 6 en 8 staan op 4 m uit de betreffende grens. Aan het privacy argument kan niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan van het bouwen in deze situering zou moeten worden afgezien.*
5. *Het geprojecteerde bouwblok heeft zoals onder 3 vermeld de gebruikelijke maatvoering voor een dubbele woning en de hoogtemaat is dezelfde als geldt voor de belendingen. Het bouwblok is met 8 m, 4 meter verder uit de perceelsgrens gesitueerd dan Zaagmolenpad 6 en 8. Gelet op deze situering is er geen sprake van een zodanige beperking van toetreding van (zon)licht dat op basis daarvan medewerking aan bebouwing zou moeten worden onthouden.*
6. *De mogelijkheid tot uitoefening van een dienstverlenend beroep in een woning is vandaag de dag standaard opgenomen in bestemmingsplannen. Hieraan is evenwel de voorwaarde verbonden dat er geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie mag optreden. Voor het ontstaan van geluids- en milieuoverlast behoeft gelet op de bestaande regelgeving terzake niet te worden gevreesd.*
7. *Wij zien in de zienswijze van de familie Lammers onvoldoende grondslag om medewerking aan de beoogde bebouwing te onthouden.*
8. *De mogelijkheid tot indiening van en aanvraag tot tegemoetkoming in planschade is voorzien in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het ontwerp-plan aan te brengen.

Zienswijze van de heer B. Dirksen, Houtkampstraat 6 7054 CL Westendorp, eigenaar van het nog onbebouwde perceel Houtdreef 14, mondeling ingebracht op 10 augustus 2010.

1. Door de geplande woningbouw wordt de privacy op het perceel Houtdreef 14 ernstig aangetast;

2. Door de geplande woningbouw zal het bouwperceel Houtdreef 14 minder waard worden.
3. De geplande bebouwing past niet in het beeld van de omgeving.
4. De toegangsweg is te smal, waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt en het terrein bij calamiteiten slecht toegankelijk zal zijn voor de hulpdiensten.

*Reactie:*

1. *De situering van het perceel Houtdreef 14, weergegeven op foto C. Aan het privacy-argument kan redelijkerwijs niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan medewerking zou moeten worden onthouden aan bebouwing van het in het geding zijnde perceel.*
2. *Artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid tot indiening van een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.*
3. *De geprojecteerde bebouwing heeft de gebruikelijke maatvoering van een dubbele woning, kent dezelfde hoogtemaat en een lagere goothoogtemaat als die van de belendingen, past ruimtelijk gezien met een maximale totale gevelbreedte van 16 m goed op het ca. 35 m brede perceel, is op ruimere afstand van de perceelsgrenzen gelegen dan de belendingen en is in vooroverleg met het Gelders Genootschap positief beoordeeld.*
4. *Het Zaagmolenpad terplaatse ontsluit sedert jaar en dag de woningen Aaltenseweg 33 en Zaagmolenpad 6,8, 10 en 12. De toevoeging van 2 woningen aan genoemde vijf woningen is niet van zodanige invloed op de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid, dat op basis daarvan medewerking aan de toevoeging van 2 woningen zou moeten worden onthouden.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzing in het ontwerp-plan aan te brengen.

Zienswijze van J.B.M. Römer en J.A.J. Wiltink, Zaagmolenpad 10 7051 CP Varsseveld, ingekomen 11 augustus 2010.

1. Door deze woningbouw zal de rustige en ruimtelijke omgeving verdwijnen en het welzijn worden geschaad. Er zal visueel erg veel hinder optreden, men wenst het vrije uitzicht te behouden. Het zo geliefde groene en dierrijke plekje zal verdwijnen door een te massaal bouwwerk dat niet past in deze buurt.
2. Het bouwen op korte afstand en de inkijk in de tuin tast de privacy aan.
3. Door de te hoge en brede bebouwing zal er minder lichtinval zijn.
4. De verslechtering van het leefklimaat leidt tot waardevermindering van de woning. Indien de raad desalniettemin besluit tot vaststelling van het plan wordt indiening van een planschadeverzoek overwogen.

*Reactie:*

1. *De bouw van een dubbele woning in de bebouwde kom is niet van zodanige nadelige invloed op de rust op belendende percelen te achten dat op basis daarvan redelijkerwijs van bebouwing zou moeten worden afgezien. In de situering ten opzichte van de belendende percelen is de nodige ruimtelijkheid behouden. De wens tot behoud van vrij uitzicht doet altijd en overal opgeld maar biedt als zodanig geen wettelijke grondslag of rechtvaardiging tot het per definitie weren van bebouwing van*

*andermans eigendom. Het geprojecteerde bouwblok heeft de gebruikelijke maatvoering voor een dubbele woning en past met een totale maximale gevelbreedte van 16 m ruimtelijk gezien goed op het ca. 35 m brede perceel. De hierbij gevoegde foto D geeft de huidige situatie weer en het huidige gebruik van het perceel voor het weiden van een tweetal ezels. De waardering van reclamanten van de bestaande situatie biedt op zich onvoldoende rechtvaardiging om medewerking aan bebouwing te onthouden.*

- 2. De woning Zaagmolenpad 10 ligt op 3 m uit de perceelsgrens. De geprojecteerde nieuwbouw op minimaal 6 m. Aan het privacy-argument kan redelijkerwijs niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan medewerking zou moeten worden onthouden aan bebouwing van het in het geding zijnde perceel.*
- 3. Het geprojecteerde bouwblok heeft de gebruikelijke maatvoering voor een dubbele woning en de hoogtemaat is dezelfde als geldt voor de belendingen. Het bouwblok is op het dichtsbijgelegen punt met 6 m, 3 meter verder uit de perceelsgrens gesitueerd dan Zaagmolenpad 10. Gelet op deze situering is er geen sprake van een zodanige beperking van toetreding van lichtinval dat op basis daarvan medewerking aan bebouwing zou moeten worden onthouden.*
- 4. De mogelijkheid tot indiening van een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade is voorzien in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het ontwerp-plan aan te brengen.

Zienswijze van de heer H.L. Bussink, Houtdreef 24 7051 SC Varsseveld, ingekomen 11 augustus 2010.

1. Door de komst van een dubbele woning zal het vrije uitzicht vanuit de woning Houtdreef 24 ernstig worden belemmerd.

*Reactie:*

- 1. De situering van de woning Houtdreef 24 is weergegeven op foto E. Aan de beleving van reclamant dat zijn uitzicht ernstig wordt belemmerd kan in deze situatie in de bebouwde kom redelijkerwijs niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan van de geprojecteerde bebouwing zou moeten worden afgezien.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het plan aan te brengen.

Zienswijze van de heer en mevrouw te Lindert, Houtdreef 16 7051 SC Varsseveld, ingekomen 11 augustus 2010.

1. Het plan belemmert het uitzicht van de woning Houtdreef 16.
2. Past de bouwhoogte van 9 m wel in de omgeving ?.
3. De toegangsweg is te smal voor vrachtverkeer en is voor fietsers, voetgangers en rolstoelgebruikers gevaarlijk.

*Reactie:*

- 1. De situering van de woning Houtdreef 16 is weergegeven op foto F. Het is inherent aan het wonen in de bebouwde kom dat er over en weer zicht is op elkaars woningen en tuinen. De wens tot behoud van vrij uitzicht doet altijd en overal opgeld maar biedt als zodanig geen wettelijke grondslag of rechtvaardiging tot het per definitie weren van bebouwing van andermans eigendom.*
- 2. De hoogtemaat van 9.50 m is dezelfde als die van de belendingen aan het Zaagmolenpad. De hoogtemaat van de woningen aan de Houtdreef is 9 m. Deze maat past aldus in de omgeving.*
- 3. Het Zaagmolenpad terplaatse ontsluit sedert jaar en dag de woningen Aaltenseweg 33 en Zaagmolenpad 6,8, 10 en 12. De toevoeging van 2 woningen aan genoemde vijf woningen is niet van zodanige invloed op het verkeersaanbod en de verkeersveiligheid in algemene zin of in het bijzonder van fietsers, voetgangers en rolstoelgebruikers zoals met name genoemd, dat op basis daarvan van de geprojecteerde bebouwing zou moeten worden afgezien.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het ontwerp-plan aan te brengen.