



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “Zaagmolenpad Oost, Varsseveld”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zaagmolenpad Oost, Varsseveld' heeft vanaf 25 augustus 2022 tot en met 5 oktober 2022 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;
- Gelderse Post
- alsmede op de gemeentelijke website

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

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. ARAG 4 oktober 2022 zienswijze nummer 1a
2. ARAG 5 oktober 2022 zienswijze nummer 1b
3. Buurtbewoner 29 september 2022 zienswijze nummer 2
4. Buurtbewoner 3 oktober 2022 zienswijze nummer 3
5. Buurtbewoner 4 oktober 2022 zienswijze nummer 4

De hierboven vermelde zienswijzen 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 bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt 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 centrale thema's beantwoording zienswijzen

2.1.1 *Aantasting woon- en leefklimaat (zienswijzen 1a, 1b, 2 en 4)*

Samenvatting van de zienswijze:

de bouw van de zeven woningen zorgt voor verdichting van het gebied wat ruimtelijk gezien niet wenselijk is. Hierdoor vervalt het vrije uitzicht en de rust en neemt geluidsoverlast toe. Men vraagt zich af hoe de woon- en leefbelangen van de bewoners in de besluitvorming is meegenomen.

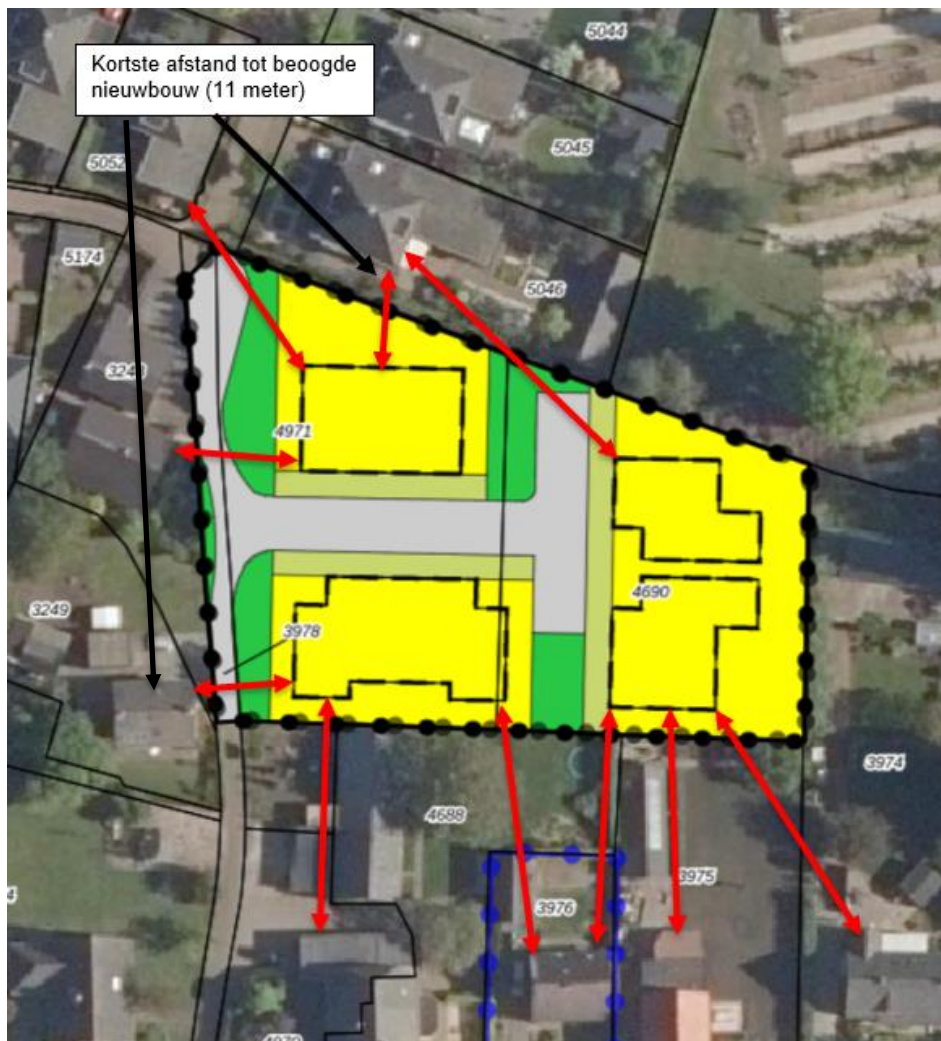
Reactie van de gemeente:

De belangen van de omgeving zijn onderzocht en getoetst aan de diverse milieuaspecten welke worden genoemd in hoofdstuk 4 van de toelichting. Hieruit volgt dat de bouw en het gebruik van de twee vrijstaande woningen, de twee twee-onder-een-kap woningen en de drie rijwoningen niet van een onaanvaardbare nadelige invloed op de rust van de belendende percelen zal zijn.

Het erf is ruim qua opzet als dit wordt vergeleken met de woningen welke zijn gelegen aan de Houtdreef, het inbreidingswijkje ten noorden van de planlocatie. Tevens liggen de woningen op ruime afstand van belendende percelen. De kleinste afstand van de bestaande woningen tot aan de beoogde nieuwbouw bedraagt 11 meter. Het gaat hierbij om de Houtdreef 22 en het Zaagmolenpad 12 welke beiden op minimaal 11 meter afstand van de beoogde nieuwbouw zijn gelegen. De overige bestaande woningen liggen allen op grotere afstand van de beoogde woningen.

De bouwhoogte van de beoogde woningen bedraagt maximaal 9 meter waarvan de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen. Om de vergelijking te maken geldt voor de omliggende bestaande woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter en een nokhoogte van 7 meter. Qua omvang zijn de beoogde woningen een stuk kleiner dan omliggende bestaande woningen.

Daarnaast zijn de beoogde woningen allemaal georiënteerd op de nieuw aan te leggen openbare ruimte waaraan de woningen worden ontsloten. Het plan voegt zich hiermee goed in de bestaande bebouwde omgeving.



Tijdens de bouwwerkzaamheden kan er tijdelijk hinder worden ondervonden. Eventuele klachten kunnen worden gemeld aan initiatiefnemer.

Conclusie en voorstel:

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

2.1.2 Onveilige verkeerssituatie (zienswijzen 1a, 1b, 2, 3 en 4)

Samenvatting van de zienswijze:

De bestaande weg naar het plangebied is te smal om voertuigen elkaar te laten passeren. Door toename van 7 woningen geldt een verkeersgeneratie van 51,4 voertuigen wat teveel is voor de ruimte die de planlocatie biedt. Tevens wordt er opgemerkt dat er ook plannen zijn om het westelijk deel van het Zaagmolenpad te ontwikkelen, waarbij er op deze locatie nog meer toename zal zijn van het totaal aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is de aansluiting van het Zaagmolenpad op de Aaltenseweg erg onoverzichtelijk.

Reactie van de gemeente:

Het Zaagmolenpad is 2,8 meter breed. De ontsluiting over het Zaagmolenpad levert over een lengte van 40 meter een overzichtelijke situatie op waardoor en waarin het niet nodig is dat voertuigen elkaar passeren. Daarbij zijn en blijven er uitwijkmogelijkheden. Uitgegaan wordt van 56 verkeersbewegingen per etmaal voor totaal 7 woningen (7 x 8 verkeersbewegingen) conform de normen van het CROW. Het Zaagmolenpad kan deze toevoeging van het aantal verkeersbewegingen dragen. De parallelweg van de Aaltenseweg is de toegangsweg tot het Zaagmolenpad en betreft een rustige straat.

Conclusie en voorstel:

Binnen het plangebied wordt de bestemming voor weg met 1 meter verbreed zodat auto's elkaar in het plangebied kunnen passeren.

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1.3 Parkeerverlast (zienswijzen 1a, 1b, 3 en 4)

Samenvatting van de zienswijze:

Er worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is niet juist indien er uitgegaan wordt van 12 tot 18 parkeerplaatsen volgens de CROW normen voor niet stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Daarnaast wordt gevreesd dat door de toename van het aantal woningen, er meer langs de Aaltenseweg zal worden geparkeerd.

Reactie van de gemeente:

Conform het GVVP (Gemeentelijk Verkeer – en Vervoer Plan) dienen er binnen het plangebied 13,95 parkeerplaats (afgerond 14) parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde van de rest bebouwde kom bij de desbetreffende woningen.

| Hoofdfunctie | Functie | Eenheid | Centrum en schil | | Rest bebouwde kom | |
|--------------|--|---------|------------------|------|-------------------|------|
| | | | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Wonen | Woning duur (bijv. halfvrijstaand en vrijstaand) | Woning | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 2,2 |
| | Woning middensegment (bijv. rijwoning) | Woning | 1,6 | 1,8 | 1,8 | 1,9 |
| | Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning) | Woning | 1,3 | 1,5 | 1,4 | 1,7 |
| | Serviceflat/ aanleunwoning | Woning | 0,3 | 0,6 | 0,3 | 0,6 |
| | Kamer verhuur | Kamer | 0,2 | 0,6 | 0,2 | 0,6 |

| | |
|---|---------|
| 4 x (vrijstaand en halfvrijstaand) 2,10 | = 8,4 |
| 3 x (rijwoning) 1,85 | = 5,55 |
| Totaal | = 13,95 |

Conclusie en voorstel:

Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De vrees dat als gevolg van dit plan elders moet worden geparkeerd is daarmee niet gegrond.

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

2.1.4 Verdwijnen groen (zienswijzen 1a, 1b, 2 en 4)

Samenvatting van de zienswijze:

Het bouwplan zorgt voor verstening en verdichting van het gebied waardoor de hoeveelheid groen afneemt. Hierdoor wordt de looproute van eekhoorns en reptielen verstoord. Hiermee wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid, waaronder de 'visie op landschap, natuur en groene kernen', waarbij groen in kernen wordt gestimuleerd en klimaatadaptatie een belangrijke rol in de openbare ruimte speelt.

Reactie van de gemeente:

Voor het plan wordt groen verwijderd en een sloot gedempt. Hiervoor is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In het rapport is te lezen dat de ingreep mogelijk verstorend kan werken op de diverse soortgroepen die binnen het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is de aanbeveling gedaan om buiten het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren en om het dempen van de vijver onder begeleiding van een ecooloog uit te voeren.

Vanwege de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van de woningen is het niet mogelijk om het bestaande groen te behouden. Echter wordt er in de openbare ruimte in de beoogde situatie nieuw groen toegevoegd en de locatie als zodanig (Groen) bestemd. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen, groensingels en plantsoenen. In de nu nog bestaande situatie heeft het plangebied een woonbestemming en diende als tuin behorend bij de woning aan de Aaltenseweg 33

en 33a. Als voorbeeld mogen binnen deze bestemming bijgebouwen (zelfs zonder vergunning) worden geplaatst en mag verharding (terras) worden aangelegd. De bestemming 'Groen' regelt dat er groen in het plangebied wordt gerealiseerd. In de nu bestaande situatie is dat niet zo omdat de tuin vrij ingevuld kan worden en in een worst case scenario volledig kan worden voorzien van bestrating.

In de toelichting ontbreekt een paragraaf over klimaatadaptatie, echter is hier wel aan getoetst.

Conclusie en voorstel:

De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen en onder het toezicht van een ecooloog uitgevoerd. Het toevoegen van groen binnen het plangebied is gegarandeerd. Een paragraaf omtrent klimaatadaptatie zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hieronder staat de tekst welke wordt toegevoegd.

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

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Dit is echter enkel bij een bui waarbij er minimaal 70mm in 1uur (komt eens per 100 jaar voor) en maximaal 160mm in twee uur valt (komt eens per 1000jaar voor). Het Zaagmolenpad zelf is hoger gelegen waardoor de weg vrij blijft van water en daardoor bereikbaar is voor hulpdiensten.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

2.1.5 Alternatieve woonlocaties (zienswijzen 1a, 1b)

Samenvatting van de zienswijze:

Er ontbreekt een maatschappelijke noodzaak om op het desbetreffende stuk grond 7 woningen te realiseren. Het plangebied is te klein om de woningnood op te lossen.

Reactie van de gemeente:

Vanuit het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017) blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Tevens voorziet het plan in de bouw van twee vrijstaande woningen (levensloopbestendig), twee twee-onder-een-kap woningen (levensloopbestendig) en drie rijwoningen (starters) op een inbreidingslocatie binnen een bestaande bebouwde omgeving. Daarmee voldoet het plan aan de vastgestelde kwaliteitscriteria voor het bebouwen van inbreidingslocaties, zowel regionaal als in de gemeente Oude IJsselstreek.

Conclusie en voorstel:

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

2.2. Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen

2.2.1 Zienswijze ingediend door 2, ontbrekende stukken

Samenvatting van de zienswijze

Op ruimtelijke plannen ontbreekt een impressie van Kavel 5 waardoor de impact van de privacy niet kan worden ingeschat.

Gemeentelijke beantwoording

De impressie van kavel 4 is een weerspiegeling van kavel 5. De weergaves bieden echter impressies. Met de aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen zal blijken hoe de woningen daadwerkelijk vorm krijgen.

Conclusie en voorstel

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

2.2.2 Zienswijze ingediend door 4, ontbreken archeologisch onderzoek

Samenvatting van de zienswijze

De locatie is gelegen aan één van de oudste toegangswegen van Varsseveld, namelijk het kerkpad. De kans op vondsten is hier groot en de locatie wordt niet onderzocht op archeologische vondsten.

Gemeentelijke beantwoording



Naast dat er in het bestemmingsplan geen archeologische waarde is opgenomen voor de betreffende locatie geldt ook dat de locatie op de archeologische waarden en verwachtingen kaart is aangemerkt als een locatie een lage archeologische verwachting. In dat geval geldt er geen onderzoeksplicht in het kader van archeologie.

Conclusie en voorstel

Er is geen archeologisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling.

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

2.2.3 Zienswijze ingediend door 4, afwijken van principeverzoek

Samenvatting van de zienswijze

Er is op 11 februari 2020 een principeverzoek voor de bouw van totaal 8 woningen toegezegd in plan Zaagmolenpad Oost en West. Nu komen er 7 in plan Oost, komt er dan maar 1 in plan West?

Gemeentelijke beantwoording

Er zijn geen ontwikkelingen bekend voor de locatie 'Zaagmolenpad, west'. Het nu voorliggende plan gaat uit van 7 woningen.

Conclusie en voorstel

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

2.2.4 Zienswijze ingediend door 4, richtafstanden begraafplaats

Samenvatting van de zienswijze

Waarom worden de richtafstanden van 10 meter tot aan de begraafplaats niet gehandhaafd?

Gemeentelijke beantwoording

De richtafstanden zijn geen wettelijke minimum afstanden. Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De redenen om af te wijken kunnen worden gevonden in de specifieke lokale omstandigheden.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan een uithoek van de gemeentelijke begraafplaats. Hier is het strooiveld gelegen. De afstand van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd tot aan de feitelijke graven en looppaden bedraagt 12 meter.

In dit geval kan er gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden omdat er akoestisch gezien geen relevante activiteiten binnen deze afstanden plaatsvinden. Op een urnenveld/begraafplaats is geen sprake van geluidproductie, tenzij er een uitstrooiing of begrafenis plaatsvindt. Die activiteiten zullen slechts zeer incidenteel en kortdurend plaatsvinden binnen de richtafstand zodat daarmee het woon- en leefklimaat niet in het geding komt.

Weliswaar is op grond van de planologische mogelijkheden een andere invulling mogelijk, maar het is niet aannemelijk dat de inrichting van de begraafplaats zal wijzigen. Hier bestaan ook geen concrete plannen voor. Tevens wordt het belang van de toekomstige woningbouw groter geacht dan het belang van een andere vorm van gebruik dan als de begraafplaats met strooiveld.

Om bovenstaande redenen wordt ervoor gekozen om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand.

Conclusie en voorstel

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

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

De volgende aanpassingen zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijze doorgevoerd.

1. Het aanpassen van de verbeelding, doordat de doorgaande weg (bestemming Verkeer) binnen het plangebied met 1 meter wordt verbreed.
2. De opname van paragraaf 3.2.4 over klimaatadaptatie in de toelichting.
3. De opname van de uitkomsten van een berekening AERIUS waarin de bouwfase is meegenomen in de toelichting en als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

De volgende aanpassing betreft een ambtshalve wijziging.

1. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren technische maatregel ten behoeve van de waterhuishoudkundige opgave in de regels van het bestemmingsplan.
2. Deze waterhuishoudkundige opgave is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 7).