

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

ESVELDSDIJK 4 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

IDnr.: NL.IMRO.0262.buEsveldsd4Ha-BP41

Datum: April 2024

Auteurs: gemeente Lochem / mRO b.v.

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Esveldsdijk 4 Harfsen heeft van 31 augustus 2023 tot en met 10 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In dit kader is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 10 oktober 2023 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is uiterlijk op 10 oktober 2023 ontvangen en is dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijze is samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

2 INHOUD ZIENSWIJZE

Zienswijze

1. De toelichting van het bestemmingsplan noemt gronden in eigendom van reclamant als onderdeel van het plangebied.
 - Reclamant schrijft dat het gebruik van hun gronden als plangebied niet is besproken en geeft aan dat niet duidelijk is wat de bestemmingsplanwijziging voor reclamant betekent.
2. De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft dat het plangebied, Esveldsdijk 4 Harfsen, twee ontsluitingswegen heeft.
 - Reclamant geeft aan dat het plangebied slechts één ontsluitingsweg heeft. Deze loopt naar de Esveldsdijk als vastgelegd tijdens de ruilverkaveling. Reclamant geeft aan dat er wel sprake was van recht van overpad voor een tweede ontsluiting. Dit is in 1987 toegestaan in verband met de afvoer van varkens. Met het stoppen van het agrarische bedrijf is reclamant van mening dat het recht van overpad opgeheven dient te worden. En de tweede inrit daarmee geen onderdeel van het bestemmingsplan kan zijn.

Antwoord gemeente

1. Het plangebied omvat het voormalige agrarisch bouwvlak Esveldsdijk 4. Dit bouwvlak bestaat uit verschillende kadastrale percelen. Deze percelen hebben verschillende eigenaren. In het vooroverleg is inderdaad onvoldoende rekening gehouden met de verschillende eigenaren van deze kadastrale percelen.. Dat had wel moeten, maar heeft geen gevolgen voor reclamant.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming van Esveldsdijk 4 Harfsen opgeheven en omgezet naar een wonen-FAB bestemming ten behoeve van burgerbewoning. Met het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming verdwijnt ook het bijbehorende agrarisch bouwvlak.

Om het agrarisch bouwvlak geheel uit het geldende bestemmingsplan te verwijderen dient het gehele voormalige bouwvlak onderdeel te zijn van het plangebied. Dat maakt dat alle percelen gelegen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak onderdeel zijn van het plangebied. Doordat twee kadastrale percelen in eigendom van reclamant deels binnen het

voormalige agrarisch bouwvlak van Esvelsdijk 4 Harfsen liggen zijn deze delen onderdeel van het plangebied. Het gaat om delen van de percelen bekend als Gorssel sectie F, nummer 534 en 394.

De percelen van reclamant gelegen binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch' en blijven in het voorliggende bestemmingsplan 'Esvelsdijk 4 Harfsen' bestemd als 'Agrarisch'. De enige wijziging is dat de percelen deel uitmaakten van het agrarische bouwvlak van Esvelsdijk 4 Harfsen. Dit bouwvlak wordt geschrapt. Voor de gebruiksmogelijkheden van reclamant heeft het bestemmingsplan geen gevolgen. De aanwezige schuur op perceel 394 blijft staan als 'veldschuur'. Een gebouw dat binnen de bestemming 'Agrarisch' buiten een bouwvlak is toegestaan en in huidige omvang gehandhaafd mag worden.

2. Of hier sprake is van recht van overpad en welke afspraken hierover zijn vastgelegd vormt geen onderdeel van een bestemmingsplan en wordt daar dus niet in geregeld. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen reclamant en initiatiefnemer waarbij de gemeente geen partij vormt.

Wel is er gekeken of er een oplossing gevonden kan worden voor de ontstane situatie. Om niet langer gebruik te maken van gronden van reclamant is besloten het nieuwe erf te ontsluiten via de in- en uitrit Esvelsdijk. De in- en uitrit Asselerweg wordt niet gebruikt om de nieuwe te bouwen woning te ontsluiten zoals in het ontwerp bestemmingsplan werd omschreven.

Conclusie

Op basis van de ingekomen zienswijze is besloten het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. De nieuw te bouwen woning wordt ontsloten via de in- en uitrit Esvelsdijk. De in- en uitrit Asselerweg wordt hiervoor niet gebruikt. De plantoelichting van het bestemmingsplan wordt waar nodig aangepast.

3 WIJZIGINGEN

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hieronder is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

- De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd door de tekst zodanig aan te passen dat ontsluiting van de nieuw te bouwen woning enkel plaatsvindt via de in- en uitrit Esvelsdijk. De in- en uitrit Asselerweg wordt hiervoor niet gebruikt.