

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

HASSINKLAAN 35 EPSE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.369
Datum : aug 2018
Versie : 1
Auteurs : gemeente Lochem / mRO b.v.

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING	2
1.2	ANONIMISEREN	2
1.3	LEESWIJZER.....	2
2	ZIENSWIJZEN	3
2.1	ZIENSWIJZE 1	3
2.2	ZIENSWIJZE 2	5
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	7
3.1	INLEIDING.....	7

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hassinklaan 35 Epse' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en zijn in behandeling genomen.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen daarom niet bij naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen (zoals een vereniging van eigenaren). In bijlage 1 zijn in de analoge versie van deze nota de persoonsgegevens terug te vinden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft eventuele wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Reactie

Het bezwaar van reclamanten richt zich tegen de wijziging van de bestemming van het omliggende erf als 'tuin'. De bereikbaarheid van het schoolplein is hiermee in het geding en de ontsluitingsfuncties van het schoolterrein via de zijde aan de Hassinklaan gaan verloren.

Het af te scheiden erf doet nu dienst als veilige doorgang voor kinderen van de school naar de gymlocatie aan de Hassinklaan. Deze doorgang is ook bedoeld voor noodzakelijke hulp- en nooddiensten die vanaf de Hassinklaan de achterzijde van de school kunnen bereiken.

In het ontwerp bestemmingsplan is nergens opgenomen dat deze verbindings- en ontsluitingsfunctie blijven bestaan terwijl deze functies wel door de school zijn bedongen bij het verkennen van nieuwe bestemmingsmogelijkheden.

Reclamanten hebben begrepen dat het creëren van een nieuwe uitweg aan de zijde van de Du Tourweg wordt verkent.

Reclamanten maken bezwaar tegen deze alternatieve route om volgende redenen:

- a. Veiligheid van de schoolkinderen; om naar de sportaccommodatie te gaan, moet de Du Tourweg tweemaal worden overgestoken.
- b. Om de nooddiensten toegang te verlenen vanaf de Du Tourweg tot het schoolplein achter de school, zal een nieuwe brede doorgang moeten worden gerealiseerd. Dit zal nadelige gevolgen hebben voor reclamanten w.o. parkeermogelijkheden, schaduwbiëdende bomen in de tuinen van de school, bereikbaarheid, privacy en beplanting oprit tot perceel van reclamanten.
- c. Een alternatieve noodweg is niet in overeenstemming met artikel 57:3 van BW boek 5.

Gevraagd wordt de toegankelijkheid van het schoolplein aan de achterzijde van de school nader te onderzoeken, en daartoe een deel van het erf uit te sluiten van de voorgenomen bestemmingswijziging, dan wel als voorwaarden op te nemen dat het deel van het erf dat in gebruik zal worden genomen als 'tuin' bij de woning aan de Hassinklaan 35, zal worden bezwaard met erfdienstbaarheid en belast met een noodweg.

Beantwoording

Op bovenstaande opmerkingen en vragen reageert de gemeente als volgt:

- a. Het (twee maal) oversteken van de Du Tourweg wordt niet als een belemmering gezien. De Du Tourweg is al als 30 km/uurs zone ingericht en wordt tevens gebruikt voor het wegbrengen en ophalen van de schoolkinderen. De inrichting van de Du Tourweg is reeds afgestemd op het medegebruik door (overstekende) kinderen. Tevens gebeurt het oversteken om de sportlocatie aan de Hassinklaan te bereiken, onder begeleiding.
- b. Voor de ontsluiting van de school ten behoeve van nooddiensten, zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting ten westen van de school, gelegen op het kadastrale perceel 4007 (sectie A). Dit betreft openbare gronden in bezit van de gemeente Lochem.

Aanvullend zal, in overleg met de school én omwonenden, het schoolplein heringericht worden. Uiteraard speelt daarin de bereikbaarheid ten behoeve van de nooddiensten een belangrijke rol, aangezien dit een absolute garantie vereist.

Daarbij zal ook in overleg met de omwonenden, die voor de bereikbaarheid van hun percelen afhankelijk zijn van dezelfde openbare gronden, de inrichting van het schoolplein in het kader van privacy, besproken worden.

- c. De alternatieve ontsluiting vindt plaats over een perceel dat reeds als openbare grond is aangemerkt. Het aangehaalde artikel 57:3 van BW boek 5 is derhalve niet van toepassing.

Gemeente is van mening dat de noodontsluiting goed gerealiseerd kan worden via het perceel 4007 (sectie A) en zal in overleg treden met de betrokken partijen om de herinrichting van het schoolplein en de nieuwe ontsluiting voor nooddiensten af te stemmen.

De zienswijze vormt geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Reactie

Reclamant is in goed overleg met de nieuwe eigenaren over de consequenties van de voorgenomen verkoop van de school en hebben een aantal vragen gesteld aan de afd. Vastgoed. In grote lijnen zijn deze beantwoord.

Echter reclamant kan zich niet vinden in alle antwoorden en is van mening dat communicatie hierover zeer gewenst is.

Reclamant heeft de volgende opmerkingen / vragen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan.

- a. 1.3 Figuur 2 geeft het nieuwe plangebied aan. Er ontstaat nu tussen de school en het plangebied een zone van 10 meter. Deze zone was bestemd om bij sloop hulpdiensten achter de school te kunnen krijgen. Is deze zone wel/niet aan de particuliere eigenaar verkocht?
- b. Er wordt gesproken over kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, wat wordt hier onder verstaan en heeft dat consequenties in de toekomst.
- c. 3.3.3 Zijn er welstandsafspraken opgenomen in kader van behouden dorpsgezicht school opgenomen in de verkoop overeenkomst. Woonhuis en school zitten aan elkaar vast. Uitstraling van beide delen op niveau is wenselijk.
- d. 4.2 Figuur 8 geeft verbeelding aan van de nieuwe percelen. Stichting Poolsterscholen is hier nauwelijks in gekend.
- e. 5.1.2 Geluidsvoorzieningen zijn ook van belang voor school. Geen geluidsoverlast vanuit beide delen.
- f. 5.5.3 De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Zijn nieuwe eigenaren gekend inzake asbest in kruipruimte?

Reclamanten zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid geeft of de belangen van de school worden gediend.

Verzoek: helderheid verstrekken voordat het plan definitief wordt.

Beantwoording

- a. In een eerder stadium was afgesproken, om in geval van sloop van het af te splitsen gedeelte van het schoolgebouw, een strook van 10 meter tussen het resterende schoolgebouw en het nieuwe woonperceel vrij te houden. In de recente planvorming is geen sprake meer van sloop en is van deze onbebouwde zone niet langer sprake. De benodigde akoestische aanpassingen tussen het schoolgebouw en de (nieuwe) woning zullen in het kader van de omgevingsvergunning worden afgestemd.
- b. Binnen de woonfunctie zijn kleinschalige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder worden zaken als het geven of faciliteren van cursussen, lezingen, vergaderingen etc. begrepen, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, zolang deze kleinschalig van aard zijn. Hiermee wordt bedoeld dat deze in de woning kunnen worden uitgeoefend, of naar aard en omvang gelijk aan de omgeving zijn.
- c. Eisen en afspraken in het kader van welstand worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarvoor is de welstandsnota van de gemeente Lochem opgesteld. In deze nota, door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2017, zijn gebieden aangewezen waarvoor specifieke welstandseisen gelden en gebieden die welstandsvrij zijn.

Het plangebied aan de Hassinklaan valt niet binnen een gebied dat is aangewezen als welstandszone en daarom gelden er geen specifieke welstandseisen waaraan een bouwplan tijdens de aanvraag en behandeling van de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld.

Tevens is het schoolgebouw niet aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument.

- d. Er is overleg geweest tussen de gemeente en reclamant over de verkoop, waarin tekeningen met oude en nieuwe situatie zijn afgestemd. Gemeente heeft wel degelijk overleg gevoerd en de voorgenomen plan(nen) besproken. De gemeente betreurt dat bij reclamant nu de indruk bestaat dat geen afstemming zou hebben plaats gevonden.

In vervolgoverleg kan de nieuwe situatie uiteraard nogmaals worden toegelicht en vragen worden beantwoord.

- e. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn diverse omgevingsfactoren specifiek toegelicht, waaronder het aspect geluid. Beginsel is altijd dat de nieuwe functie geen (mogelijke) beperking voor bestaande functies in de omgeving oplevert én dat de nieuwe functie, in dit geval een woning, passend is in de bestaande situatie en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervan is in deze situatie sprake.

Aanvullend is er in het kader van goede ruimtelijke ordening, nader geluidsonderzoek gedaan naar eventuele aanpassingen die nodig zijn in het kader van het bouwbesluit. De rapportage van het onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en in de toelichting samengevat. De conclusie luidt dat er intern enkele aanpassingen, zoals het geluidsdicht afwerken van bestaande en nieuwe binnenmuren, noodzakelijk is om te voldoen aan het bouwbesluit.

Overigens zal dit traject in het kader van de bouwvergunning (omgevingsvergunning) nader worden uitgewerkt en maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

- f. De nieuwe eigenaren zijn volledig op de hoogte van de bouwkundige staat van het aangekochte deel van het schoolgebouw, inbegrepen de aanwezigheid van asbest in de kruipruimte.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd. Tevens zijn er geen ambtshalve wijzigingen voorzien.

Wel zal de toelichting op detail worden aangepast:

- figuur 2 in paragraaf 1.3 wordt aangepast aan de correcte ligging van het plangebied;
- In hoofdstukken 2 en 4 is de bestaande en nieuwe situatie verduidelijkt;
- In paragraaf 5.3 wordt rapportage 'Akoestisch onderzoek interne geluidsisolatie' als bijlage 1 toegevoegd.

Tevens zal er nader overleg worden gevoerd worden over de nadere inrichting van het schoolplein en de ontsluiting voor nooddiensten met betrokkenen.

Aangezien dit geen wijzigingen voor het bestemmingsplan tot gevolg heeft, wordt dit in juridische zin *niet* als wijziging van het bestemmingsplan gezien.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN