

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

Lochemseweg 24 Epse

GEMEENTE LOCHEM

Datum: augustus 2021

Auteurs: gemeente Lochem

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lochemseweg 24 Epse' heeft van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In dit kader is één schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht:

1. Reclamant – Lochemseweg 22, 7214 RJ Epse.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 7 juli 2021 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is uiterlijk op 7 juli 2021 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

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan vanwege onderstaande zaken:

1. Bouw nieuwe garage/carport.
 - Reclamant is voornemens een nieuwe garage/carport te bouwen tussen zijn eigen schuur en het pand van Lochemseweg 24. De vergunning voor het bouwen van een nieuwe garage is in april 2021 verlengd.

In het ontwerpplan zijn aan de opritzijde van reclamant ramen ingetekend. Met de komst van carport/schuur wordt het zicht vanuit de appartementen geblokkeerd. Reclamant vraagt zich af of de geplande carport/schuur nog mogelijk is wanneer op Lochemseweg 24 Epse appartementen gerealiseerd worden.
2. De geplande goothoogte is 8 meter met daarnaast een totale hoogte van 12 meter.
 - Reclamant woont momenteel erg vrij aan de achterzijde van de woning. Dit zal minder worden met direct naastgelegen een klein appartementencomplex van gepland formaat.
3. Is er een reden voor dat direct aanwonenden niet geïnformeerd zijn?
4. Afstand tussen bebouwing en aangrenzend buurperceel.
 - Reclamant vraagt of bij een bouwhoogte hoger dan 10 meter grenzend aan een buurperceel er minimaal 2.5 meter uit de grens gebleven moet worden. Dit is in het ontwerp niet het geval.
5. Op welke wijze wordt de zijgevel grenzend aan oprit reclamant gebouwd/gerenoveerd?
 - De oprit is in eigendom van reclamant, er is recht op overpad, niet voor ingebruikname om de volledige gevel te verbouwen. Is hier rekening mee gehouden in het plan?
6. Gevolgen nieuwbouw woningwaarde en leefbaarheid.
 - Reclamant geeft aan dat de appartementen invloed kunnen hebben op de taxatiewaarde van zijn woning. Daarbij uit reclamant zijn zorgen over bewoning van

de appartementen en de mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid van de omgeving. Reclamant vraagt hierbij hoe de gemeente hiermee omgaat.

Antwoord gemeente

1. Het perceel van reclamant (Lochemseweg 22 Epse) maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen. De mogelijkheden voor het perceel van reclamant zullen daarmee niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het voorliggende plan zal geen invloed hebben op reeds vergunde bouwwerken. Met andere woorden, ook na de realisatie van de appartementen kan door reclamant nog steeds de gewenste garage/carport volgens de daarvoor verleende vergunning gebouwd worden.

De bouw van een garage/carport, het recht van overpad, en de gevolgen voor de ramen aan de opritzijde worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan omvat namelijk regels over het gebruik van grond en de gebouwen die daarop (mogen) staan. Het bestemmingsplan regelt dus waar gebouwd mag worden, en bepaalt wat de maatvoering van deze gebouwen mag zijn.

Het klopt dat welstand in het vooroverleg positief heeft geadviseerd op de voorliggende plannen. Echter, de definitieve verschijningsvorm en indeling van het gebouw wordt in het omgevingsvergunningentraject bepaald en nogmaals door welstand getoetst.

Bovendien moet de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen voldoen aan het geldende Bouwbesluit, evenals het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin worden ook indelingsaspecten van nieuw te bouwen gebouwen voorgeschreven, zoals hoe om te gaan met ramen die op de zijdelingse perceelsgrenzen zijn georiënteerd. Wij zullen de initiatiefnemer van het project hierop wijzen en ook aangegeven dat de uitgewerkte bouwtekeningen, voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning bouwen, ook aan u worden voorgelegd.

2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Lochemseweg 24 Epse' maakt geen andere situering en maatvoering van bebouwing mogelijk dan op basis van het huidige en nu nog geldende bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' is toegestaan. Ook nu is op het perceel Lochemseweg 24 een gebouw op zeer korte afstand tot uw perceelgrens toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. De ligging en begrenzing van het bouwvlak, in combinatie met de op de verbeelding aangegeven maatvoeringaanduidingen, wijzigingen immers niet en zijn één op één overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uitsluitend afgeweken van de minimale inhoud per wooneenheid.

3. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de wettelijke procedure die hiervoor geldt. Concreet betekent dit dat het plan voor eenieder voor 6 weken ter inzage heeft gelegen (van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021). Daarmee zijn ook omwonenden in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

Naast het bieden van een mogelijkheid voor het naar voren brengen van zienswijzen, bestaat er voor het gemeentebestuur geen andere wettelijke verplichting om voorafgaand aan de planvaststelling met omwonenden over het plan in overleg te treden. Het bieden van inspraak voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan maakt namelijk geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure.

Bovendien is er vanwege de relatief beperkte aard en omvang van het voorliggende

bestemmingsplan (zoals reeds aangegeven blijft de situering van het bouwvlak en bijbehorende toegestane bouwhoogten gelijk) niet inspraak geboden.

4. In het bestemmingsplan is geregeld wat er kan en mag wat betreft bebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is bestemd voor het hoofdgebouw en geheel bebouwd worden. Binnen het bouwvlak geldt tevens de goothoogte van maximaal 8 meter. En de bouwhoogte van maximaal 12 meter. Buiten het bouwvlak is ruimte voor een bijgebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde. Hierbij gelden wel meer eisen voor wat betreft hoogtes en afstanden tot perceelgrenzen.

Het ontwerp plan Lochemseweg 24 blijft binnen het bouwvlak wat volledig bebouwd mag worden. Nu er binnen het bouwvlak wordt gebouwd is een vrij te houden afstand tot het buurtperceel niet aan de orde.

5. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de bouw. Hoe de gevel wordt verbouwd- en/of gerenoveerd is aan initiatiefnemer.
6. Als reclamant van mening is dat zijn woning door deze ontwikkeling minder waard wordt kan hiervoor een verzoek tot planschade worden ingediend.

Er is op geen reden om er van uit te gaan dat het toevoegen van 6 appartementen leidt tot een rumoerige omgeving. De toename van auto's wordt met parkeerplaatsen op het eigen terrein opgelost, daarnaast heeft de gemeente geen rol bij wie er komt wonen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.