

Nota zienswijzen

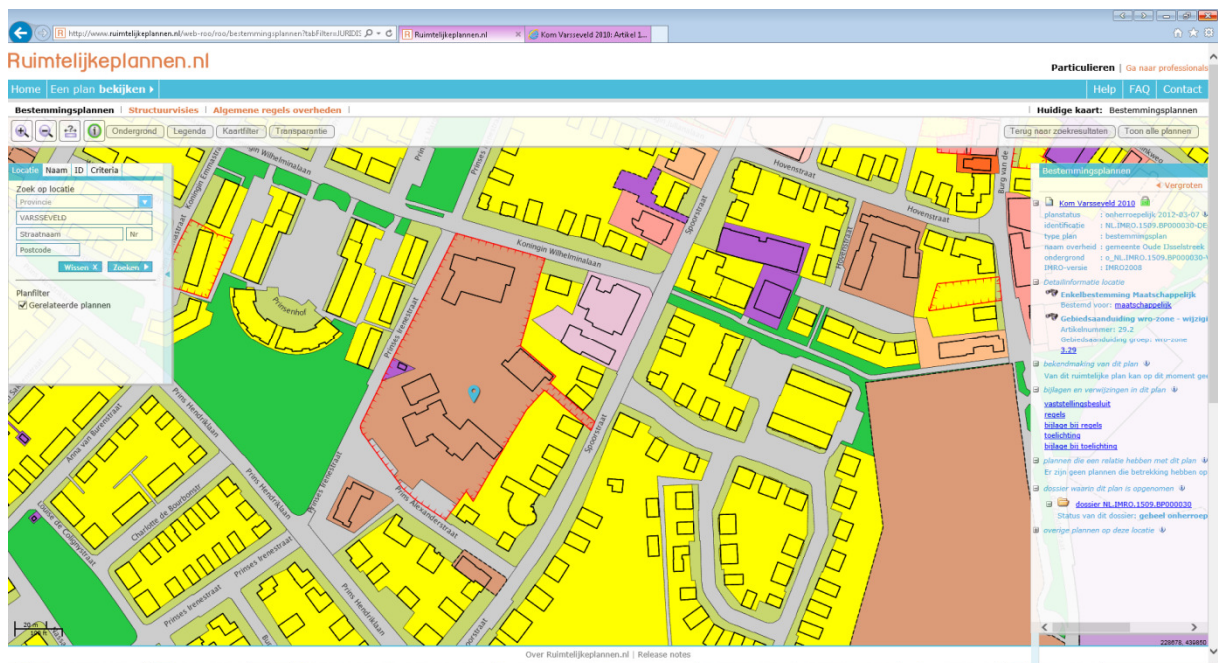
Wijzigingsplan

‘Pr. Alexanderstraat 4 Varsseveld’

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 26 maart tot 7 mei 2015 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich met name op het intensievere gebruik van de toegangsweg aan de Spoorstraat. Hierna wordt eerst een algemene reactie gegeven, daarna wordt per indiener puntsgewijs ingegaan op de zienswijzen.

Algemene reactie

Het gebied ligt in het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' en heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Deze bestemming is onder andere bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen (*culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang*), horeca als nevenactiviteit, detailhandel als nevenactiviteit, wegen en paden, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

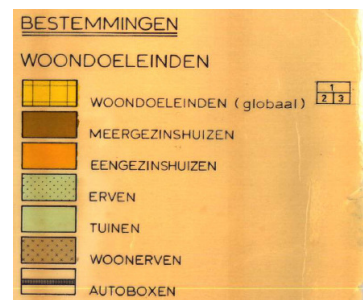


uitsnede digitale bestemmingsplankaart 'Kom Varsseveld 2010'

Voor dit bestemmingsplan gold het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld', waarin het gebied de bestemming 'Openbare en bijzondere bebouwing' had (bestemd voor instellingen van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid).



uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Varsseveld'



In het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' is voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (29.2 Wro-zone wijzigingsgebied – 1). Dit betekent dat het bevoegd gezag (het college) de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' kan wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Kantoor', 'Tuin', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Wonen' als bedoeld in de artikelen 12, 14, 15, 19 en 21. De wijziging wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. als woningtype uitsluitend 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' is toegestaan;
- b. het aantal woningen maximaal 25 bedraagt;
- c. de goothoogte en bouwhoogte maximaal 7 m respectievelijk 10 m bedragen;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- e. er in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- g. het bouwplan niet in strijd is met het regionaal en/of gemeentelijk beleid (waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw).

Dit betekent dat als aan de voorwaarden wordt voldaan, het college medewerking moet verlenen aan het verzoek om de bestemming te wijzigen. In deze situatie wordt voldaan aan het verzoek en moet het college medewerking verlenen:

- De bestemming wordt 'groen' en 'kantoor';
- Een deel van de bebouwing heeft een goothoogte van 5 meter en een hoogte van 9 meter, het andere deel heeft een hoogte van 5,5 meter. Hiermee blijft de goothoogte binnen de maximaal toegestane hoogte van 7 meter en blijft de hoogte binnen de maximaal toegestane hoogte van 10 meter;
- Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid worden niet onevenredig benadeeld;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig benadeeld

J.G. Mellendijk, Spoorstraat 48a (15ink07414)

De zienswijze is gelijk aan 15ink07523, HJ Scholten, Spoorstraat 48a.

H.J. Scholten, Spoorstraat 48a (15ink07523)

Het plan levert onnodige overlast op zal door de oprit aan de Spoorstraat open te stellen om 38 personeelsparkeerplaatsen en het achterliggende terrein te ontsluiten (worden dus 100 verkeersbewegingen per dag).

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen van het gebied.

Het woonerf grenst niet aan de Spoorstraat en is alleen te bereiken via de betreffende oprit.

Reactie: Spoorstraat 48a is op grond van het nu geldende en voorheen geldende bestemmingsplan geen afzonderlijke woning; op deze locatie maar 1 woning toegestaan. Overigens kan het achterterrein nog steeds via deze weg bereikt worden.

Het verzoek is om de bestaande situatie te handhaven en het pad afgesloten te laten.

Reactie: Het verzoek wordt niet gehonoreerd; ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen van het gebied.

Uit het plan blijkt niet dat gevolgen voor de Spoorstraat zijn onderzocht of meegewogen.

De Spoorstraat kent al veel overlast en wordt steeds drukker door:

- veel laden/lossen en parkeren bij winkels en andere bedrijven.
- toename van het verkeer door de toegang naar de Houtdreef en de bouw van appartementen.
- meer fietsende schoolkinderen door de fusies van scholen.

De komst van 100 extra auto's, hoofdzakelijk in de spits, zal de situatie nog drukker en onveiliger maken.

Reactie: Dat er meer verkeersbewegingen komen dan nu het geval is en dat dit voor overlast kan zorgen, klopt, maar het gaat niet om 100 extra auto's. Daarbij moet, zoals eerder is aangegeven, in

ogenschouw worden genomen dat de oorspronkelijke bestemmingen ook al konden zorgen voor meer verkeersbewegingen en ook toen kon de weg ook als ontsluitingsweg dienen.

Het meeste personeel komt van buiten Varsseveld en zou heel goed via de Oranjestraat, pr. Hendriklaan, Irenestraat naar het terrein kunnen rijden. Deze auto's hebben niets in de Spoorstraat te zoeken en ook niet op de routes daar naar toe zoals de Pr. Julianalaan, de Pr. Wilhelminalaan of de Hovenstraat.

Reactie: Het staat eenieder vrij om gebruik te maken van de openbare weg. Daarbij is een ontsluitingsweg aan de Prinses Irenestraat geen optie, omdat het plan uitgaat van een parkachtige setting, welke aansluit met het groene gebied aan de andere zijde van de Prinses Irenestraat.

In hoofdstuk 2.2 van het wijzigingsplan staat:

"De in- en uitrit voor het personeel is bereikbaar via een bestaande openbare ontsluiting vanaf de Spoorstraat, die voorheen werd gebruikt als ontsluiting van de gymzaal."

De ingang van de gymzaal was alleen openbaar toegankelijk via de Kon. Wilhelminalaan. De doorgang naar de Spoorstraat was afgesloten met een hek en werd slechts incidenteel geopend door een sleutelhouder, bijvoorbeeld om een grasmaaier door te laten. Deze situatie bestaat al sinds de opening van de gymzaal in 1965.

Reactie: Het is een openbare weg, welke het gebied aan de Spoorstraat ontsloot en ontsluit.

Weliswaar werd deze weinig gebruikt, maar ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Het openstellen van de in- en uitrit aan de Spoorstraat zal de overlast voor de omwonenden ernstig doen toenemen. De zijgevels van de woningen grenzen direct aan het pad. Dit heeft gevolgen op het gebied van veiligheid, geluidsoverlast, privacy (inkijk) en waardevermindering van de woningen. In het wijzigingsplan is hier geen rekening mee gehouden. Ook blijkt niet uit het plan dat deze gevolgen zijn onderzocht.

Reactie: Dat er meer verkeersbewegingen komen dan nu het geval is en dat dit voor overlast kan zorgen, klopt. Alleen, zoals eerder is aangegeven, konden de oorspronkelijke bestemmingen ook al zorgen voor meer verkeersbewegingen en kon de weg ook eerder als ontsluitingsweg dienen.

Spoorstraat 44, 48 en 48a hebben recht van overpad over de oprit en is de enige manier om de openbare weg te bereiken. Er ontstaan problemen als de oprit als "doorgaande weg" naar een parkeerplaats beschouwd gaat worden.

Reactie: Ons is niet gebleken dat er een recht van overpad geldt. Dit is ook ongebruikelijk voor gemeentelijke openbaar toegankelijk gronden.

De oprit die is aangelegd in 1900 tegelijk met de bouw van de aanliggende huizen en is nog volledig in oude staat (waaltjes), die past bij de omgeving. Het pad moet in deze staat beschermd worden. Er wordt gevreesd dat de komst van extra auto's schade zal aanrichten.

Reactie: Dit punt wordt ter kennisname aangenomen.

De oprit wordt gebruikt voor het parkeren van auto's door de bewoners en bezoekers van nrs. 44, 48, 48a. Uiteraard zorgen we dat er altijd auto's (stapvoets) langs kunnen rijden. We willen er ook in de toekomst kunnen blijven parkeren. Dus geen parkeerverbod. Het is ook ongewenst dat er meer auto's in de Spoorstraat worden geparkeerd, mede met het oog op de uitritten van het Zaagmolenpad en Houtdreef.

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen. Daarnaast hebben de aanwonenden van de toegangsweg geen alleenrecht; het is immers een openbare weg.

Op dit moment mag er op de ontsluitingsweg vanaf de Spoorstraat en op de Spoorstraat zelf worden geparkeerd op de rijbaan (zolang dit niet leidt tot hinderlijk parkeren). Het ligt niet voor de hand om alsnog een parkeerverbod in te stellen, er wordt namelijk geen hinder van geparkeerde auto's verwacht en bovendien zorgen geparkeerde auto's er ook voor dat de rijsnelheid enigszins wordt geremd.

In hoofdstuk 2.2 van het wijzigingsplan staat:

"De inrit vanaf de Spoorstraat vormt tevens de openbare toegang tot het speelterrein en het achtergelegen terrein. Er komt vanaf deze inrit een looppad dat in directe verbinding staat met de andere paden in het openbare gebied om het maatschappelijke karakter van het park te waarborgen."

De oprit heeft nooit een bestemming gehad als doorgaand pad. Het werd alleen incidenteel gebruikt bij evenementen (feestgebouw), of voor onderhoud van het sportveld (gymzaal). Het openstellen voor voetgangers zal een grote inbreuk op de privacy van de omwonenden betekenen.

De afstand tot de woningen is zo klein dat er geen goede maatregelen zijn te nemen tegen inkijk.

Reactie: Het is een openbare weg, welke het gebied aan de Spoorstraat ontsloot en ontsluit.

Weliswaar werd deze weinig gebruikt, maar ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Als het verkeer langs het huis over de oprit toeneemt zal de woning minder aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers en in waarde dalen.

Reactie: Indien iemand van mening is dat hij planschade lijdt, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in planschade. Voor de procedure wordt verwezen naar de procedureverordening planschade gemeente Oude IJsselstreek.

R.H. Ruesink, Spoorstraat 33 (15ink07525)

De zienswijze richt zich tegen het intensievere gebruik van de toegangsweg aan de Spoorstraat voor het bereiken van minimaal 38 parkeerplaatsen voor het personeel. Op dit moment is de oprit aan het eind afgesloten en wordt het alleen gebruikt door de bewoners van de drie woningen aan weerszijden van dit pad.

Er wordt geluids- en lichtoverlast verwacht van de extra auto's die gebruik gaan maken van deze inrit. Daarnaast is de kans groot dat het pad niet meer geschikt zal blijken als parkeerplaats voor de overburen en hun bezoekers. Er zal meer in de Spoorstraat zelf geparkeerd worden. Vaak staan deze auto's voor ons raam, hetgeen ons uitzicht belemmert en hebben we last van het schijnen van koplichten in onze woon- en eetkamer.

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de maatschappelijke functie. Daarnaast hebben de aanwonenden van de toegangsweg geen alleenrecht; het is immers een openbare weg. Verder staat het eenieder vrij om langs de openbare weg te parkeren, ook al kan dit het uitzicht 'belemmeren' van aanwonenden.

De Spoorstraat kent al veel overlast en wordt steeds drukker

- veel laden/lossen en parkeren van auto's
- toename van het verkeer vanwege de Houtdreef en nieuwe appartementen.
- meer schoolkinderen door de fusies van basisscholen.

Door het openstellen van de inrit naar de parkeerplaats, zal de verkeersdruk verder toenemen, en de situatie nog onveiliger worden.

Reactie: Dat er meer verkeersbewegingen komen dan nu het geval is en dat dit voor overlast kan zorgen, klopt. Daarbij moet, zoals eerder is aangegeven, in ogenschouw worden genomen dat de oorspronkelijke bestemmingen ook al konden zorgen voor meer verkeersbewegingen en ook toen kon de weg ook als ontsluitingsweg dienen.

Het personeel zou heel goed via de bestaande doorgaande route Oranjestraat/ pr. Hendriklaan en de Irenestraat direct naar het terrein kunnen rijden. Dit voorkomt veel overlast in de Spoorstraat en de sluiproutes er naar toe. Of ze kunnen ook de oude gebruikelijke ingang gebruiken aan de Pr.

Alexanderstraat, dit is de ingang naar de oude Wilhelminaschool. Deze inrit zit ook tegen over een plek waar niemand last heeft van gaan en komend verkeer.

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Het pad aan de Spoorstraat werd vroeger gebruikt voor de inrit naar het feestgebouw. Echter met het vervallen van de functie van dit gebouw werd het pad ook niet meer gebruikt. De latere bestemming van het feestgebouw is de gymnastiekzaal geworden (1965) en deze werd via een andere ingang, aan de Kon Wilhelminalaan betreden. Het pad heeft al heel veel jaren geen functie meer, alleen voor de 3 huidige bewoners. Als het verkeer op het pad aanzienlijk toeneemt, minimaal 2 tot 4 keer daags minimaal 38 auto's over het pad zal ook onze woning minder aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers en in waarde dalen.

Reactie: Het is een openbare weg, welke het gebied aan de Spoorstraat ontsloot en ontsluit.

Weliswaar werd deze weinig gebruikt, maar ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Indien iemand van mening is dat hij planschade lijdt, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in planschade. Voor de procedure wordt verwezen naar de procedureverordening planschade gemeente Oude IJsselstreek.

Het verzoek is om het pad niet open te stellen als toegang naar de personeelsparkeerplaats. Zoals eerder aangegeven kan dit heel erg goed via de gebruikelijk daarvoor aanwezig zijnde wegen en opritten, 2 tot 4 keer daags minimaal 38 auto's over dat pad is werkelijk niet wenselijk.

Reactie: Het verzoek wordt niet gehonoreerd; ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

G. Scholten, eigenaar Spoorstraat 48 (woont in Huis ter Heide) (15ink07527)

De zienswijze richt zich tegen het onderdeel om een doorgang te maken vanaf de Spoorstraat voor een in- en uitrit voor het personeel (voor maar liefst 38 parkeerplaatsen), en van een nieuw looppad over dezelfde doorgang naar het achterliggende gebied.

Het betreft hier een smal doodlopend straatje dat vlak lang de huizen loopt en was afgesloten met een hek. Het straatje werd niet als ingang gebruikt voor de voormalige sportzaal, deze ingang lag aan de Koningin Wilhelminalaan.

Reactie: Het is een openbare weg, welke het gebied aan de Spoorstraat ontsloot en ontsluit. Weliswaar werd deze weinig gebruikt, maar ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Er wordt gevreesd voor ik overlast en waardevermindering van het voorhuis van Spoorstraat 48.

Reactie: Indien iemand van mening is dat hij planschade lijdt, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in planschade. Voor de procedure wordt verwezen naar de procedureverordening planschade gemeente Oude IJsselstreek.

Er wordt voor ernstige overlast gevreesd voor de bewoners van het voorhuis van Spoorstraat 48, als al het verkeer zich vlak langs haar zijdeur en slaapkamerraam verplaatst.

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.

Er zijn zorgen over de parkeergelegenheid in het straatje. Bewoners en bezoekers van de aanliggende huizen maken hier gebruik van. Voor de bewoners van 48A is dit zelfs de enige mogelijkheid om een auto bij huis te parkeren.

Reactie: Spoorstraat 48a is op grond van het nu geldende en voorheen geldende bestemmingsplan geen afzonderlijke woning; op deze locatie maar 1 woning toegestaan. Overigens kan het achterterrein nog steeds via deze weg bereikt worden.

Op dit moment mag er op de ontsluitingsweg vanaf de Spoorstraat en op de Spoorstraat zelf worden geparkeerd op de rijbaan (zolang dit niet leidt tot hinderlijk parkeren). Het ligt niet voor de hand om alsnog een parkeerverbod in te stellen, er wordt namelijk geen hinder van geparkeerde auto's verwacht en bovendien zorgen geparkeerde auto's er ook voor dat de rijsnelheid enigszins wordt geremd.

De parkeerplaatsen voor het personeel zijn eenvoudig op de overige parkeerplaatsen in het plan aan te sluiten, zodat het verkeer zich niet door een smal straatje naar de Spoorstraat hoeft te persen.

Reactie: Het is een openbare weg. Ook in de oude situatie had deze weg als ontsluiting kunnen dienen ten behoeve van de oorspronkelijke bestemmingen.