



NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

**BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED, LOCATIE VICARISWEG 33 VARSELDER,
HERZIENING 2018”**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, locatie Vicarisweg 33 Varsselder, herziening 2018” heeft vanaf 7 februari tot 22 maart 2018 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 van 7 februari 2018;
- Oude IJsselstreek Vizier van 7 februari 2018;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 7 februari 2018.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en worden tevens de voorgestelde ambtshalve wijzigingen vermeld.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er is één (1) zienswijze ontvangen. De ingekomen zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hieronder is de zienswijze samengevat, voorzien van een commentaar en tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze

Indiener: Reclamant 1

Ingekomen op 13-3-2018 (18ink04570) en 21-3-2018 (nummer 18ink04919)

samenvatting zienswijze

Indiener is woonachtig tegenover het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning aan de Vicarisweg. Indiener stelt dat:

- a) het reeds verkochte bouwperceel verkocht is onder de voorwaarde dat er twee woningen werden gerealiseerd aan de N816/Berghseweg;
- b) bouw van één van de twee nieuwe woningen aan de Vicarisweg het (vrije) uitzicht van indiener zal beperken;
- c) de bouw van deze nieuwe woning daarmee tevens zal leiden tot een waardedaling van indieners woning.

reactie college

a) De mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woning aan de Vicarisweg is in lijn met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Ter verevening van bedrijfsbeëindiging en sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing mogen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het oorspronkelijke plan om deze twee woningen aan de N816/Berghseweg te realiseren bleek te stuiten op belemmeringen m.b.t. verkoopbaarheid. Vanwege het aanzienlijke ruimtelijke en milieutechnische belang van bedrijfsbeëindiging en sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing is besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer tot verplaatsing van één bouwmogelijkheid naar de locatie aan de Vicarisweg.

b) Met betrekking tot de aangehaalde gevolgen voor het uitzicht is het volgende overwogen: de nieuwe woning aan de Vicarisweg is inderdaad van invloed op het uitzicht, maar ruimtelijke ontwikkelingen aan de rand van een dorpskern zijn nooit uitgesloten en bovendien bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Gelet op de ligging van de nieuwe woning (aan de overzijde van de Vicarisweg) en de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogtes is er naar

mening van het college daarnaast geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van indiener. Ook was er op de betreffende locatie in de oorspronkelijke situatie geen sprake van een bestaand doorzicht, dit vanwege de aanwezigheid van een inmiddels gesloopte paardenstal. Tot slot is de locatie aan de Vicarisweg gunstiger uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï t.o.v. de oorspronkelijke locatie aan de N816/Berghseweg.

c) Met betrekking tot de door indiener verwachte waardedaling van de eigen woning kan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel wordt erop gewezen dat bij de beoordeling van het verzoek rekening wordt gehouden met het normaal maatschappelijk (eigen) risico van tenminste 2% van de woningwaarde.

conclusie en voorstel college

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Regels

Art. 4.2.2.

Voor de situering en maatvoering van bijgebouwen op percelen waar de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen gelden de aanduidingen op de verbeelding. Het artikel is hierop aangepast.

Art. 7.2

Aan de gebruiksregels is een nieuwe bepaling toegevoegd ter waarborging van voldoende parkeer gelegenheid bij wijziging in omvang, gebruik of bestemming van gebouwen of terreinen.

Verbeelding

Aan het bouwvlak voor het bijgebouw van de meest oostelijk gelegen woning is een aanduiding maximale bouw- en goothoogte toegevoegd als gevolg van de wijziging van art. 4.2.2.

Toelichting

De toelichting is waar nodig geactualiseerd, aangevuld of (tekstueel) verbeterd.