



Nota van zienswijze en wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN
“PLAN VAN WIJZIGING KOM VARSSEVELD,
WONINGBOUW ZUIVELFABRIEK”

geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek” heeft vanaf 27 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door iedereen, schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt bij burgemeester en wethouders. De ter inzage legging is bekendgemaakt op de gemeentelijke website vanaf 26 augustus 2020 alsmede in de

- Staatscourant van 26 augustus 2020, nr. 44725;
- Oude IJsselstreek Vizier van 26 augustus 2020.

Ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door een advocaat, namens de bewoners van één en hetzelfde adres, gebruik gemaakt. De namen van deze personen zijn geanonimiseerd.

Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn op 7 oktober 2020 ontvangen en derhalve ontvankelijk. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.

Toelichting

Aan het verzoek om in aanvulling op de schriftelijke zienswijze een mondelinge toelichting te geven is op 2 november 2020 via Microsoft Teams gehoor gegeven. Van deze toelichting is een zakelijke weergave opgesteld, die als bijlage 1 aan deze nota is toegevoegd.

Op verzoek van reclamant worden de emailberichten van 6 november 2020 en 9 november 2020, waarbij gereageerd wordt op de publicatie in de gemeentelijke rubriek van het huis-aan-huis blad “Oude IJsselstreek Vizier” van de ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 18 woningen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek, bij uitzondering, aangemerkt als aanvullingen op de schriftelijke zienswijze. De onderhavige emailberichten zijn als bijlage 2 aan deze nota toegevoegd.

Voor zover hierbij nieuwe standpunten naar voren zijn gebracht, die schriftelijk nog niet zijn voorgelegd, worden deze hierna – samen met de schriftelijke zienswijze - in hoofdstuk 2 voorzien van een commentaar. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot een aangepaste vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1 Leeswijzer

De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Hierbij wordt steeds aangegeven of het betreffende onderdeel van de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze samen met enkele ambtshalve wijzigingen samengevat.

2. Samenvatting zienswijze

In dit hoofdstuk is de zienswijze beknopt en zakelijk weergegeven. Daarbij wordt de nummering aangehouden zoals die ook in de zienswijze wordt gehanteerd.

1. Verkeer, geluidsoverlast, luchtkwaliteit, flora en fauna

Standpunten van reclamanten:

Binnen het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd, die rechtstreeks op de Eikenlaan wordt ontsloten. De beoogde verkeersafwikkeling heeft volgens reclamanten voor de betreffende bewoners aan de Eikenlaan consequenties voor de woon- en leefomgeving. Daardoor wordt gevreesd voor onevenredig veel verkeersbewegingen, inschijnende koplampen, gevaar voor de verkeersveiligheid en een voorzienbaar verkeersinfarct (incl. geluidsoverlast, teruglopen luchtkwaliteit). Dit zal leiden tot grote consequenties voor

de bestaande flora en fauna, aangezien geen enkele bescherming wordt geboden voor de bestaande eiken langs de Eikenlaan.

Als mogelijke oplossing wordt aangedragen de nieuwe weg via een verkeersbesluit als éénrichtingsweg aan te duiden waarbij het verkeer vanaf de Eikenlaan het plangebied benadert.

Tijdens de mondelinge toelichting is nog eens extra benadrukt dat voor de ontwikkeling voor 18 woningen volstaan kan worden met een éénzijdige ontsluiting op de Zuivelstraat en is verzocht het wegprofiel van de nieuwe weg daarop aan te passen.

Reactie gemeente m.b.t. verkeer:

De gemeente heeft begrip voor de geuite zorgen. Er is voor een tweezijdige ontsluiting van het plangebied gekozen en auto's kunnen straks ook gebruik maken van de noordelijke ontsluiting op de Eikenlaan, schuin tegenover de woning van reclamanten.

In het kader van het beoogde bestemmingsplan is de verkeersafwikkeling van het plangebied heroverwogen. Om die reden heeft een verkeersonderzoek, dat mede aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, plaats gevonden.

Het door Mobycon opgestelde onderzoek van 02.06.2020 toont aan dat de verkeersafwikkeling vanwege de woningen aan de noord- en zuidkant van het plangebied niet leidt tot verkeersproblemen. Er bestaat geen aanleiding om te concluderen dat het wegverkeer dat van en naar de nieuwe woningen zal rijden, leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (onder meer) reclamanten.

Voor het college is hierbij tevens van belang dat het geldende bestemmingsplan ter plaatse een breed scala aan bedrijfsactiviteiten toestaat met een (veel) grotere ruimtelijke impact dan de beoogde woningen. In planologische zin zal de komst van de woningen, inclusief de noordelijke ontsluiting op de Eikenlaan een verbetering inhouden.

Wel bevat het verkeersonderzoek op de volgende punten onvolkomenheden:

- Een foutieve bronverwijzing. In de zienswijze wordt hier terecht op gewezen. Dit betreft echter een fout in de opmaak en heeft geen invloed op de berekende resultaten.
- In het onderzoek van 02.06.2020 is getoetst aan de landelijke richtlijnen, die het CROW heeft opgesteld voor de maximale verkeersintensiteiten, die vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid op verschillende wegcategorieën acceptabel worden geacht. Op basis daarvan is uitgegaan van 5.000 motorvoertuigen per etmaal (m.v.t./etmaal) als maximaal acceptabele intensiteiten, terwijl de voorkeurskenmerken genoemd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) uitgaan van maximaal 3.000 m.v.t./etmaal.
- In het onderzoek van 02.06.2020 is geen rekening gehouden met de eindsituatie waarbij het gedeelte van de Zuivelstraat komende vanaf de Karel Doormanstraat éénrichtingsverkeer wordt.

Om deze reden is op 17.11.2020 een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Ook in dit onderzoek is, naast berekening van de toekomstige verkeersgeneratie, de toekomstige verkeersafwikkeling in kaart gebracht. Uit het verkeersonderzoek volgt dat de verkeersaantrekkende werking van de woningen en de beoogde verkeersafwikkeling (ook via de Eikenlaan) niet onaanvaardbaar is. Het verdient daarbij benadrukking dat het voorliggende wijzigingsplan niet ziet op het toestaan van een supermarkt.

Wel is het zo dat in het verkeersonderzoek niet uitsluitend is gekeken naar de beoogde woningbouwontwikkeling. Er is namelijk ook alvast rekening gehouden met de eventuele toekomstige realisatie van een supermarkt. De berekende verkeersgeneratie voor de woningen komt daarbij uit op 158 m.v.t./werkdagemaal, terwijl een "fullservice supermarkt", waarbij voorlopig wordt uitgegaan van 1.800 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo), een verkeersgeneratie oplevert van 2.100 m.v.t./werkdagemaal.

Zorgvuldigheidshalve zijn beide ontwikkelingen samen onderzocht om te bezien of er (ook met de komst van een supermarkt) sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in het bijzonder gelet op de verkeerssituatie. Dat is het geval. Hierover het volgende.

Voor het in kaart brengen van de toekomstige verkeersafwikkeling is, vanwege de ligging van de planlocatie aangenomen, dat het huidige en toekomstige verkeer zich verdeelt over het omliggende wegennet. Voor de berekening van de toekomstige verkeersafwikkeling zijn de gegevens van de berekende verkeersgeneratie bij de bestaande verkeersintensiteiten opgeteld. Vervolgens is het verkregen resultaat aan de hand van de richtlijnen, die het CROW voor de maximale verkeersintensiteiten heeft opgesteld, vergeleken met de voorkeurskenmerken uit het GVVP. Deze toetsing is zowel uitgevoerd voor de beoogde woningbouwontwikkeling afzonderlijk als ook voor de eventuele toekomstige eindsituatie waarin sprake is van de realisatie van een supermarkt.

Zoals hiervoor al vermeld wordt in het GVVP als voorkeur voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom aangegeven, dat de maximale intensiteit 3.000 m.v.t./etmaal bedraagt. Ook nu blijkt, dat de verhouding verkeersintensiteit versus maximaal acceptabele verkeersintensiteit binnen de grens blijft voordat er sprake is van een (leefbaarheids)knelpunt voor de omgeving en de verkeersveiligheid in het geding komt.

Om te bepalen of het verkeer van en naar de planlocatie ook in de toekomst goed kan worden afgewikkeld, is dezelfde toetsing ook uitgevoerd over de verkeersintensiteiten in 2030. Daarbij is uitgegaan van een autonome groeifactor van het verkeer van 1% per jaar. Ook uit deze toetsing blijkt, dat het omliggende wegennet voldoende capaciteit heeft voor een veilige verkeersafwikkeling. Een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving is daarmee gewaarborgd, zelfs met de komst van een supermarkt.

In aanvulling op het nieuwe verkeersonderzoek is ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de mate waarin het omliggende wegennet verkeersintensiteiten kan afwikkelen als het verkeer zich niet geheel evenredig verdeelt. Daarbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het verkeersonderzoek.

Uit deze analyse blijkt, dat de Boterstraat en de Eikenlaan 50% tot 60% van het extra verkeer, ontstaan door de nieuwe planontwikkeling, kunnen afwikkelen. Wanneer 80% tot 90% van het verkeer via deze wegen gaat rijden is vanuit de landelijke richtlijnen van het CROW sprake van een relatief klein (leefbaarheids-)knelpunt. Deze analyse laat zien, dat er ruimte is voor een minder evenredige spreiding van het verkeer waarbij relatief veel verkeer via de Eikenlaan en de Boterstraat wordt afgewikkeld. Hiermee is nog eens extra aangetoond, dat de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig aangetast zal worden.

Uit de onderzoeken blijkt dat het voorliggende plan – de realisering van woningbouw – niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeersoverlast voor de omgeving. Bovendien ziet het wijzigingsplan op een planologische verbetering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dat zwaardere (bedrijfs)activiteiten toestaat. Op grond van het vorenstaande en het door reclamanten aangevoerde wordt geen aanleiding gezien om in te stemmen met het voorstel om slechts voor de zuidelijke ontsluiting op de Zuivelstraat te kiezen dan wel voor de noord-zuidverbinding in het plangebied éénrichtingsverkeer in te stellen via een verkeersbesluit. In ruimtelijke zin bestaat daartoe geen enkele aanleiding.

Als gevolg van de beoogde verkeersafwikkeling wordt overlast van inschijnende koplampen genoemd. Opgemerkt wordt dat van enige lichteffecten sprake kan zijn wanneer auto's in de avonduren het plangebied verlaten. Het meeste verkeer zal echter in de avonduren het plangebied benaderen. Overlast van inschijnende koplampen zal daarom beperkt zijn. Meer in het bijzonder staat de woning van reclamanten op ca. 16 meter van de nieuwe ontsluitingsweg. Raadpleging van het betreffende bouwdoossier heeft uitgewezen, dat het hierbij gaat om een afstand tot het gedeelte van de woning waar zich een slaapkamer bevindt. De woonkamer zelf en overige ruimten in de woning waar personen zich overdag bevinden, liggen op een afstand van ca. 27 meter van de nieuwe ontsluitingsweg. Daarbij komt dat de woning van

reclamanten grotendeels afgeschermd wordt door bestaande beplanting. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van onderhavig plan geen onevenredige lichthinder ontstaat.

Het zij opgemerkt dat de mogelijke supermarkt slechts gerealiseerd kan worden als hiervoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van dat bestemmingsplan zal het gemeentebestuur (de raad) onderzoek moeten (laten) doen naar de gevolgen van de beoogde functie op de omgeving. In dat kader zal de raad moeten afwegen of de lichteffecten vanwege het verkeer dat is toe te rekenen aan de supermarkt aanvaardbaar is. Het college hoeft dat bij dit bestemmingsplan niet te doen omdat met het bestemmingsplan geen supermarkt wordt toegestaan. Er bestaat in ieder geval geen enkele aanleiding om te vrezen voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege hetgeen het voorliggende bestemmingsplan toe zal staan.

Reactie gemeente m.b.t. geluidsoverlast:

Zie voor de beantwoording ook hiervoor. Het onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 18 woningen mogelijk, die via een noord-zuidverbinding worden ontsloten. Van de verwachte verkeersafwikkeling wordt geluidsoverlast gevreesd. Hiervoor is al aangetoond, dat de maximaal acceptabele verkeersintensiteiten, zoals de gemeente die hanteert voor erftoegangswegen, niet worden overschreden. Ook niet in een worst-case-scenario, zoals berekend in de gevoeligheidsanalyse van de verkeersafwikkeling. Bovendien blijkt uit het bij de voorbereiding van het bestemmingsplan uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, dat indirecte hinder als gevolg van verkeersaanrekening geen belemmering vormt. In die zin kan in de directe omgeving van het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het huidige bestemmingsplan staat reeds bedrijfsactiviteiten toe waarvan kan worden aangenomen dat zij (veel) meer geluid produceren. In zoverre verbetert de planologische situatie met het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie gemeente m.b.t. luchtkwaliteit:

De gemeente kan zich de geuite zorg dat als gevolg van de verwachte verkeerstoename de luchtkwaliteit terugloopt voorstellen. Echter, het bestemmingsplan zal slechts 18 nieuwe woningen mogelijk maken. Dit ligt ver onder de Niet In Betekenende Mate-grens van 1.500 woningen. Het project draagt niet om betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie. Er bestaat geen aanleiding om te vrezen voor een onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de komst van de woningen. Voor zover gevreesd wordt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de mogelijke supermarkt is het van belang dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de supermarkt ook aandacht moet worden besteed aan de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dat plan staat los van het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie gemeente m.b.t. flora en fauna:

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming biedt daarvoor het wettelijk kader en maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze richten zich echter niet op wegbeplanting, waar de nodige zorg over uitgesproken wordt. Bijzondere voorzorgsmaatregelen om de bestaande bomen langs de Eikenlaan bescherming te bieden zijn in het bestemmingsplan dan ook niet vereist. Daarbij bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersaanrekkende werking van de woningen zal leiden tot een aantasting van de bomen. Reclamanten hebben bijvoorbeeld geen onderzoek naar voren gebracht waaruit dat blijkt. De verwijdering van bomen is eventueel gebonden aan een kapvergunning en maakt verder geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie en voorstel:

Het nieuwe verkeersonderzoek alsmede de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse hebben aangetoond dat na realisering van onderhavige planontwikkeling voor de directe omgeving geen sprake zal zijn van een leefbaarheidsknelpunt. Om deze reden wordt dan ook voorgesteld niet in te stemmen met het voorstel van reclamanten om voor uitsluitend een ontsluiting van het plangebied op de Zuivelstraat te kiezen dan wel voor de nieuwe noord-zuidverbinding in het plangebied éénrichtingsverkeer in te stellen door middel van een verkeersbesluit.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft wel aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door

- het door Mobycon opgestelde verkeerskundig onderzoek van 2 juni 2020 te vervangen door het verkeerskundig onderzoek van 17 november 2020.
- de gevoeligheidsanalyse van 20 november 2020 als bijlage toe te voegen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- hoofdstuk 4.5 van de toelichting tekstueel aan te passen.

2. Toevoeging openbare weg, postzegelplanologie en onjuiste plankaart

Standpunten van reclamanten:

De beoogde realisatie van een openbare weg is mede bedoeld voor ontsluiting van vrachtverkeer ten behoeve van de realisatie van een supermarkt, terwijl voor deze ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Geconstateerd wordt, dat voor de nieuw aan te leggen weg geen verkeersintensiteiten bekend zijn. In het verkeerskundig onderzoek wordt van een onjuiste stedelijkheid uitgegaan en de daarin opgenomen berekening wordt onvoldoende geacht.

Met figuur 3.3 in de toelichting van het plan wordt onterecht de indruk gewekt, dat het erop lijkt dat aan de zijde van de Eikenlaan al een reguliere weg aanwezig is, terwijl slechts sprake is van een uitritconstructie.

Uit de verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan blijkt niet, dat door de beoogde verkeersafwikkeling ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe weg op de Eikenlaan, de vigerende bestemmingen “groen” en “tuin” beperkt gaan worden, terwijl het onderhavig bestemmingsplan daarin niet voorziet.

Reactie gemeente m.b.t. toevoeging openbare weg en verkeersintensiteiten:

Zie reactie m.b.t. het verkeer.

Ten aanzien van de veronderstelling van reclamanten dat in het verkeersonderzoek van een onjuiste stedelijkheid wordt uitgegaan, wordt het volgende opgemerkt. In het verkeerskundig onderzoek is voor de woningbouwontwikkeling uitgegaan van kencijfers voor het woningbouwtype “koop, twee-onder-een-kap” voor 12 woningen en het type “koop, tussen/hock” voor 6 woningen. Op basis van het GVVP Oude IJsselstreek 2010-2020, waarin de stedelijkheidsgraad voor alle hoofdkernen in onze gemeente, w.o. Varsseveld, vastgesteld is als “weinig stedelijk”, is daarbij voor de onderhavige planlocatie uitgegaan van een stedelijkheid “weinig stedelijk”, gebiedstype “centrum” en het maximale kencijfer. De berekende verkeersgeneratie voor de woningen komt daarbij uit op 158 mvt/werkdagemaal.

Op dezelfde wijze is eveneens gekeken naar een eventuele toekomstige ontwikkeling, de mogelijke realisering van een supermarkt. Een “fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)”, waarbij uitgegaan is van 1.800 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), genereert een verkeersgeneratie van 2.100 mvt/werkdagemaal. Samen met de berekende verkeersgeneratie voor de beoogde woningbouwontwikkeling blijft het aantal motorvoertuigen binnen de maximaal acceptabele verkeerintensiteit van 3.000 mvt/etmaal, die in het GVVP voor wegen binnen de bebouwde kom waar een maximale snelheid van 30 km/h is toegestaan, wordt aangehouden. Dus ook als de supermarkt daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zal er sprake zijn van een aanvaardbare verkeerssituatie.

Bij de besluitvorming omtrent de supermarkt (een procedure die losstaat van dit bestemmingsplan) zal de raad aandacht moeten besteden aan de invloed van in- en uitrijdend vrachtverkeer dat toegerekend kan worden aan de supermarkt. Met het voorliggende plan wordt dit in elk geval niet toegestaan.

De foutmelding in het verkeerskundig onderzoek met een verkeerde verwijzing, betreft een fout in de opmaak. Dit heeft geen invloed op de berekende resultaten en is hersteld in het hernieuwd uitgevoerde verkeersonderzoek van 17.11.2020.

Reactie gemeente m.b.t. postzegelplanologie:

In de zienswijze wordt gevraagd waarom de beoogde woningbouwontwikkeling niet samen met de beoogde realisatie van een supermarkt in procedure is gebracht.

In het geldende bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid voor het college beperkt. Het college mag op grond van het bestemmingsplan in een wijzigingsplan woningen toestaan, maar geen supermarkt. De gemeente is vrij in de keuze om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken teneinde de realisering van een 18-tal woningen mogelijk te maken. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin, waarbij de begrenzing van het plangebied is afgestemd op dat deel van het geldende bestemmingsplan waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Het is hierbij van belang dat er geen ruimtelijke of financiële afhankelijkheid bestaat tussen de woningen en de mogelijke supermarkt. Dit zijn in ruimtelijke zin onafhankelijke projecten waardoor er geen noodzaak bestaat om voor beide ontwikkelingen één enkel ruimtelijk besluit te nemen. De woningen kunnen gerealiseerd worden zonder dat er een supermarkt komt.

Reactie gemeente m.b.t. onjuiste plankaart:

De verbeelding bij het wijzigingsplan zal juridisch bindend zijn. Deze verbeelding laat een uitvoerbare woonbestemming met daarbij behorende wegen zien. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding om de verbeelding aan te passen. Wel verdient het aanbeveling om figuur 3.3 in de toelichting aan te passen, omwille van de duidelijkheid.

Conclusie en voorstel:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding figuur 3.3 in de toelichting van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de juridische verbeelding. Verder geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Monumentale aspecten, onderzoeksplicht en Besluit m.e.r.

Standpunten van reclamanten:

In het planproces is voorbij gegaan aan de monumentale status van de loods tegenover de woning van reclamanten, waardoor geen onderzoek is verricht naar een invulling van het plangebied, waarbij de loods gehandhaafd zal blijven en geen ontsluitingsweg nodig zou zijn.

Reactie gemeente m.b.t. monumentale aspecten en onderzoeksplicht:

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek bevindt zich een opslagruimte, die in 1952 als pootaardappelbewaarplaats is gebouwd. Deze ruimte bestaat uit een vrijstaand gebouw en is voor het laatst in gebruik geweest als opslagruimte voor de kaasfabriek.

Aangezien al lange tijd het voornemen is geweest om de gemeentelijke monumentenlijst uit te breiden met panden uit de zogenaamde wederopbouwperiode (1940-1965) is voor de opslagloods in 2008 een redengevende beschrijving opgesteld. Dit heeft er toe geleid, dat in 2019 het voornemen is uitgesproken dit gebouw als gemeentelijk monument aan te wijzen. Tot een definitieve aanwijzing heeft dit echter niet geleid, waardoor het gebouw geen monumentale status heeft. Handhaving van de opslagruimte in een nieuw herontwikkelingsplan is daarom niet noodzakelijk.

Reactie gemeente m.b.t. Besluit m.e.r.:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het onderhavig plan gezien kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Aangezien met het onderhavig bestemmingsplan de realisatie van een 18-tal woningen wordt beoogd, wordt daarmee ver onder de drempelwaarde gebleven, zoals genoemd in kolom 2 van lijst D uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Concrete omstandigheden bepalen in hoeverre wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Gelet op de aard van het onderhavige project (woonfunctie is minder belastend dan de huidige bedrijfsfunctie), de situering van het project (binnen bestaand stedelijk gebied) en het feit dat het bebouwd oppervlak t.o.v. het geldende bestemmingsplan niet in omvang toeneemt, kan de realisatie van 18 woningen niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D 11.2. van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom evenmin aan de orde.

Conclusie en voorstel:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft inhoudelijk geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Wel is door middel van verwijzingen naar relevante jurisprudentie paragraaf 4.1 aangevuld.

4. Bodem- en grondwateronderzoek, economische en maatschappelijke (on)uitvoerbaarheid

Standpunten van reclamanten:

Er heeft geen adequaat en volledig bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden van met name het gedeelte van de gronden waar nu nog bestaande bedrijfsbebouwing aanwezig is. Dit kan consequenties hebben voor de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente m.b.t. bodem- en grondwateronderzoek:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, dat tot doel heeft te bepalen in hoeverre aanleiding bestaat voor een (nader) onderzoek. Voor de planologische procedure om tot wijziging van bedrijfsbestemming te komen is dit voldoende. Het actualiserend bodemonderzoek heeft aangetoond, dat na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing een afrondend eindsituatieonderzoek moet worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de noodzakelijke stappen voor het verkrijgen van een verklaring dat de vrijkomende locatie geschikt is voor het bouwen van woningen. Onder meer is naar voren gekomen dat ten behoeve van de herontwikkeling een bodemsanering noodzakelijk is.

Reactie gemeente m.b.t. economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Initiatiefnemer is op de hoogte van het feit, dat de bodem ter plaatse verontreinigd is en bodemsanering dient plaats te vinden alvorens met de bouw van 18 woningen kan worden gestart. Initiatiefnemer heeft aangegeven, dat daarmee in de exploitatieopzet – evenals met overige financiële consequenties - rekening wordt gehouden. De woningmarkt voor de kern Varsseveld toont aan, dat grote behoefte bestaat aan het type woningen, waarin het onderhavig plan voorziet. Voor de afzet van de woningen worden daarom geen problemen verwacht.

De economische uitvoerbaarheid voor de gemeente is verzekerd door dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Alle kosten zullen worden gedragen door initiatiefnemer. De realisering van onderhavig bestemmingsplan leidt derhalve niet tot kosten die voor rekening van de gemeente komen. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt geconcludeerd, dat er voldoende maatschappelijk draagvlak voor het project bestaat. Initiatiefnemer heeft de voorgenomen plannen vooraf met buurtbewoners besproken. Daarbij zijn geen alternatieve plannen voorgelegd. Het is vrijwel niet mogelijk één ieder tevreden te stellen, maar er kan geconstateerd worden, dat slechts één zienswijze is ingediend. Het bestemmingsplan voorziet in de gewenste vervanging van een vervallen locatie door woningbouw (waaraan een grote behoefte bestaat).

Conclusie en voorstel:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

5. Instandhouding bestaande flora en fauna

Standpunten van reclamanten:

Een goede afweging van de belangen, die samenhangen met de instandhouding van de aanwezige flora en fauna, ontbreekt, aangezien onder meer onzekerheid bestaat over het verkrijgen van een provinciale ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Reactie gemeente:

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Hiervoor is een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd, gevolgd door een vervolgonderzoek om nesten van de gierzwaluw en huismus, en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Uit deze onderzoeken is gebleken, dat binnen het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn voor vleermuissoorten en een verblijfplaats voor een steenmarter. Voor het vernielen of beschadigen van deze verblijfplaatsen is op basis van de Wet natuurbescherming door Gedeputeerde Staten van Gelderland, bij besluit van 18 september 2020, zaaknummer 2020-003363, ontheffing verleend.

Conclusie en voorstel:

De door Gedeputeerde Staten van Gelderland op basis van de Wet natuurbescherming verleende ontheffing is tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag afgegeven. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom aanleiding de toelichting van hoofdstuk 10, paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan op dit punt te actualiseren.

Verder geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Archeologie en archeologische resten en veiligstellingsplicht

Standpunten van reclamanten:

Op geen enkele wijze is zeker gesteld dat eventuele aanwezige archeologische sporen of resten door initiatiefnemer veiliggesteld worden.

Reactie gemeente:

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem voor een groot deel diep verstoord is. Ook is er sprake van een relatief natte locatie, die in het verleden minder geschikt was voor bewoning. In het plangebied wordt daarom geen intacte archeologische vindplaats verwacht. Dit onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de regio-archeoloog, die daarover op 27 februari 2020 het advies heeft uitgebracht geen vervolgonderzoek in te stellen. Daarnaast heeft de regio-archeoloog gewezen op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten om dit bij de af te geven omgevingsvergunning op te nemen. Het is gebruikelijk dat een dergelijke voorwaarde bij de af te geven omgevingsvergunning wordt opgenomen.

Conclusie en voorstel:

Er wordt ingestemd met het advies van de regio-archeoloog en er zal geen vervolgonderzoek worden ingesteld. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

7. Hemelwaterafvoer en klimatologische ontwikkelingen

Standpunten van reclamanten:

Klimatologische ontwikkelingen vergen meer buffercapaciteit voor het afvoeren van hemelwater dan nu berekend is.

Reactie gemeente:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar het aspect “water”. Hiervoor is door Econsultancy een watertoets uitgevoerd, die ter beoordeling is voorgelegd aan het Waterschap. Samen met het Waterschap wordt onderzocht op welke wijze het schone hemelwater binnen de planlocatie kan worden verwerkt volgens de trits “vasthouden – bergen – afvoeren”. Daarbij houdt het Waterschap ook rekening met de voorspelde klimaatontwikkelingen. Uit de watertoets blijkt, dat voor de planlocatie een waterbergingseis van toepassing is. Met de opgenomen 83 mm berging wordt beantwoord aan de eisen, die het Waterschap daarvoor hanteert.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag dat bij deze planontwikkeling hoort en waarbij rekening wordt gehouden met de waterbergingseis, is voor de planlocatie uitgegaan van een situatie waarbij water wordt geborgen onder de bestrating door het toepassen van een infiltrerende of waterbergende wegconstructie. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder uit te werken in een civieltechnisch plan, hetgeen bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst.

Conclusie en voorstel:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8. Geluidniveau en samenhang beoogde planologische ontwikkelingen

Standpunten van reclamanten:

Nu geconcludeerd wordt, dat een maatwerkvoorschrift nodig is om het vereiste geluidsniveau vanwege het slaan van portieren ter hoogte van de beoogde supermarkt te borgen wordt gevreesd voor het geluidsniveau vanwege afremmen en optrekken van personen- en vrachtauto's. Hieruit blijkt de samenhang met de beoogde ontwikkeling voor een supermarkt.

Reactie gemeente:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, waarbij naast de ruimtelijke inpassing van een 18-tal woningen ook al gekeken is naar een mogelijk toekomstige ruimtelijke inpassing van een supermarkt. Dat uit dit onderzoek naar voren komt dat een maatwerkvoorschrift moet worden verbonden aan de werking van de toekomstige supermarkt is niet ongebruikelijk. Dichtslaande deuren op parkeerplaatsen kunnen voor korte pieken in de geluidsbelasting zorgen. Als in de toekomst een supermarkt wordt gerealiseerd, dan kan bij één van de nieuw te realiseren woningen uitsluitend in de avondperiode een overschrijding van de geluidbelasting als gevolg van het sluiten van een autoportier ontstaan. Deze overlast is amper te voorkomen en kan worden weggenomen met het opnemen van een maatwerkvoorschrift, waardoor kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betreft dus niet de woning van reclamanten.

In het akoestisch onderzoek zijn ook de aan de planlocatie grenzende bestaande woningen opgenomen. Het maximale geluidniveau voor deze woningen blijft zo wel in de dagperiode als in de avondperiode beneden de daarvoor geldende richt- en grenswaarden. Daarmee wordt voor de directe woonomgeving een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In het onderzoek is geen rekening gehouden met eventuele geluidsoverlast vanwege het optrekken en afremmen van vrachtauto's omdat dit niet speelt als gevolg van de realisering van onderhavig bestemmingsplan. Het beoordelen van dit aspect zal eerst aan de orde moeten komen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de realisering van een supermarkt.

Conclusie en voorstel:

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting wijzigingen - aanpassing plan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de ingediende zienswijze is er aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. De wijzigingen blijven beperkt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan alsmede de daarbij behorende bijlagen. De juridische bindende onderdelen van het wijzigingsplan (de verbeelding en de planregels) worden niet gewijzigd. Van de wijzigingen wordt in de volgende paragrafen een overzicht gegeven.

3.2 wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

- Paragraaf 3.2
Figuur 3.3 is vervangen en in overeenstemming gebracht met de juridische verbeelding
- Paragraaf 4.1
In dit hoofdstuk is aanvullende jurisprudentie opgenomen ter onderbouwing van het standpunt dat de beoogde planontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject is als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r..
- Paragraaf 4.5.2
In deze paragraaf is nu vermeld dat naast het verkeerskundig onderzoek ook een gevoeligheidsanalyse naar de verkeersafwikkeling is uitgevoerd.
- Paragraaf 4.10
In deze paragraaf is nu vermeld, dat Gedeputeerde Staten van Gelderland op basis van de Wet natuurbescherming, bij besluit van 18.09.2020, ontheffing hebben verleend.
- Bijlage 5
het verkeerskundig onderzoek van 02.06.2020 is vervangen door het verkeerskundig onderzoek van 17.11.2020. De uitgevoerde gevoeligheidsanalyse van 20.11.2020 is in deze bijlage toegevoegd.

3.3 ambtshalve wijzigingen

- Paragraaf 2.3.1
Deze paragraaf is herschreven omdat naar een oude versie van de Regionale woonvisie Achterhoek werd verwezen.
- Paragraaf 4.11 – extra bijlage
Naar aanleiding van een uitgevoerde molenbiotooponderzoek is deze paragraaf herschreven. Het betreffende onderzoek is in de toelichting van het bestemmingsplan als bijlage 11 opgenomen.
- Bijlage 2 Actualiserend bodemonderzoek
In dit onderzoek kwamen enkele foutieve verwijzingen voor. Verwijzingen naar de plaatsnaam “Varsseveld” en de naam van de gemeente waren niet goed verwerkt en zijn hersteld. Het onderzoek is aangevuld met een eerder uitgevoerd onderzoeksrapport van Tauw (Onderzoek chloride in grondwater, Friesland Campina, Tauw, rapport 1221828, d.d. 3 september 2014).

BIJLAGE 1:

Zakelijke weergave mondelinge toelichting d.d. 02.11.2020

Zakelijke weergave van de op 2 november 2020 gegeven mondelinge toelichting bij zienswijze woningbouw zuivelfabriek Varsseveld

Aanwezig:

Namens indieners zienswijze:
advocaat

Namens de gemeente:
projectleider Centrum Varsseveld
beleidsmedewerker en beleidsmedewerkster Ruimtelijke Ontwikkeling

Inleiding

De indiener heeft op 7 oktober 2020 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek'. Deze zienswijze heeft hij ingediend namens drie bewoners van één en hetzelfde adres.

In de zienswijze is het verzoek opgenomen een en ander mondeling toe te lichten. Deze weergave betreft deze toelichting. De reeds ingediende zienswijze is opgebouwd rond 9 punten. Deze weergave houdt dezelfde nummering aan, zodat de beantwoording van de zienswijze ook puntsgewijs kan worden opgesteld.

Opmerking vooraf

De indiener geeft aan dat er voor zijn cliënten geen discussie is over de noodzaak om iets op het terrein van de zuivelfabriek te ontwikkelen. Het gaat hier om de mate waarin de belangen van zijn cliënten (niet) betrokken zijn, niet om de ontwikkeling op zich.

1. Verkeer, geluidsoverlast, luchtkwaliteit, flora en fauna

Voor cliënten zijn nut- en noodzaak van de infrastructurele inrichting die nu is gekozen niet duidelijk. Cliënten zijn van mening dat de ontsluiting van 18 woningen via de zuidzijde, naar de Zuivelstraat volstaat. Voor zover een tweede ontsluiting van het gebied via de noordzijde, naar de Eikenlaan, noodzakelijk is, zou voor éénrichtingsverkeer moeten worden gekozen. Daarmee wordt het groene karakter van de Eikenlaan in stand gehouden en de verkeersveiligheid gewaarborgd. De Eikenlaan zou zo smal moeten blijven dat alleen éénrichtingsverkeer mogelijk is. Ook de dimensionering van de inrit naar het plangebied zou alleen éénrichtingsverkeer mogelijk moeten maken, gecombineerd met een verkeersbesluit zoals aangegeven in de schriftelijke zienswijze(n).

Vraag gemeente: in de zienswijze wordt onder 1 gesproken over 'onevenredig veel verkeersbewegingen'. Wat wordt daarmee bedoeld?

Antwoord: onevenredig is het om te kiezen voor 2 ontsluitingen wanneer ook met 1 ontsluiting (naar de Zuivelstraat) voor 18 woningen kan worden volstaan. Waar bovendien op de Eikenlaan een haakse kruising kan ontstaan op een smalle weg met aan weerszijden groenvoorzieningen en tuinen met dienovereenkomstige bestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Voor 18 woningen is 1 ontsluiting genoeg en kies dan de meest stedelijke, naar de Zuivelstraat. Cliënten hebben de overtuiging dat de tweede ontsluiting er alleen maar is omdat er ook een supermarkt komt. Daartoe wordt verwezen naar productie 3 van de zienswijze waar een "uitgewaaierde" ontsluitingsweg is aangegeven.

2. Toevoeging openbare weg, postzegelplanologie en onjuiste plankaart

De onderzoeken bij dit plan wijzen steeds op de supermarkt. De nieuwe ontsluitingsweg naar de Eikenlaan lijkt dus voor personen- en vrachtverkeer voor de supermarkt. Er wordt een plan gepresenteerd waarin een nieuwe openbare weg wordt aangelegd voor 18 woningen, maar daarvoor is die omvang van infrastructuur niet nodig.

Het akoestisch onderzoek van Econsultancy stelt dat van de nieuwe weg de verkeersintensiteiten niet bekend zijn. Wel wordt verwezen naar het rapport van Mobycon. In dat rapport is het lastig te onderscheiden welke verkeersintensiteiten horen bij de woningen en welke bij de supermarkt.

Ook staat in dat rapport de verkeersintensiteit van de nieuwe woningen wordt afgetrokken van de verkeersintensiteit, verwacht wordt dat die juist bij elkaar worden opgeteld. Cliënten zouden graag weten welke verkeersintensiteit hoort bij de nieuwe woningen en welke hoort bij de verkeersintensiteit voor de supermarkt.

De gemeente vraagt of de stelling in de zienswijze dat van de nieuwe openbare weg geen verkeersintensiteiten bekend zijn, is gebaseerd op het rapport van Econsultancy. Dat klopt. Het rapport van Econsultancy verwijst voor de verkeersintensiteiten naar het rapport van Mobycon maar dat rapport wordt niet juist geacht.

De gemeente verklaart de foutmelding in het rapport van Mobycon die in de zienswijze wordt genoemd. Deze fout heeft te maken met de (automatische) verwijzingen in het document. Er zou moeten staan:

Tabel 2 en 3 geven de genoemde kencijfers weer.

De indiener toont enkele kaartjes. Het gaat om figuur 3.3 'Stedenbouwkundig plan' zoals dat op pagina 17 van de toelichting staat en een kaartje dat cliënten hebben gekregen op een informatiebijeenkomst. Dit kaartje is ook als 'productie 3' bij de zienswijze gevoegd.

Uit een vergelijking van deze kaartjes met de plankaart en de huidige bestemmingen blijkt volgens cliënten dat de nieuwe weg 'uitwaaiert' tot over de bestemmingen 'groen' en 'tuin' in het geldende bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010". De plancontour in het ontwerpbestemmingsplan voor de woningbouw toont hier een haakse hoek, uit de toelichting blijkt dat de weg hier 'uitwaaiert'. De informatie in de toelichting komt hier niet overeen met de plankaart.

3. Monumentale aspecten, onderzoeksplicht en Besluit m.e.r.

Voor zover bij cliënten bekend heeft de loods korte tijd een monumentale status gehad, het is op zijn minst een karakteristiek gebouw. Cliënten vragen zich daarom af waarom de loods in het plan niet is gehandhaafd. Een andere inrichting althans verkeerskundige inrichting van het plan, door de uiterst karakteristieke (aardappel)loods te handhaven, is wel planologisch verantwoord.

De gemeente verduidelijkt dit. Er is bij de gemeente op zeker moment een achterstand ontstaan in de aanwijzing van monumenten. Om die achterstand in te halen, is een uitgebreide lijst met mogelijke monumenten opgesteld. Uit die lijst zijn vervolgens de gebouwen gekozen die de monumentenstatus inmiddels ook hebben gekregen. De loods stond wel op de lijst, maar is niet definitief aangewezen en heeft dus geen monumentale status.

Op pagina 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat geen m.e.r.-(-beoordelings) procedure noodzakelijk is en ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het is voor cliënten niet duidelijk waarom niet, het voorliggende plan is een stedelijke ontwikkeling/stedelijk ontwikkelingsproject.

4. Bodem- en grondwateronderzoek, economische en maatschappelijke (on)uitvoerbaarheid

Geen aanvullingen ten opzichte van de reeds ingediende zienswijze.

5. Instandhouding bestaande flora en fauna

Cliënten zouden graag zien dat ten minste de entree van het plangebied tegenover Eikenlaan 10 een groen geheel blijft, temeer nu in het overige plangebied de eerdere vele bomen en struiken al verwijderd zijn of extreem zijn teruggesnoeid. De in het vigerende bestemmingsplan vastgelegde groenzones aan weerszijden van de Eikenlaan moeten worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bestemming tuin in het bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010”.

In het plangebied zelf zijn al bomen gekapt, cliënten vrezen dat dit ook langs de Eikenlaan gaat gebeuren.

6. Archeologie en archeologische resten en veiligstellingsplicht

Geen aanvullingen ten opzichte van de reeds ingediende zienswijze.

7. Hemelwaterafvoer en klimatologische ontwikkelingen

Cliënten zijn van mening dat de dimensionering voor afvoer van hemelwater op een bui van 83 mm ondermaats is.

8. Geluidniveau en samenhang beoogde planologische ontwikkelingen

Ter plaatse reed eerder alleen incidenteel in- en uitrijdend vrachtverkeer. De laatste jaren is er helemaal geen verkeer meer op de in/uitrit van de zuivelfabriek.

9. Verzoek tot het gelegenheid bieden voor een mondeling toelichting

Hieraan is bij deze voldaan. De indiener heeft bij het maken van de afspraak verklaard, dat cliënten zelf af wilden zien van het geven van een mondelinge toelichting en dit over wilden laten aan hun advocaat.

De zakelijke weergave is door alle aanwezigen gezien en akkoord bevonden.

BIJLAGE 2:

Emailberichten d.d. 06.11.2020 en 09.11.2020

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 9 november 2020 16:03
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek
Bijlagen: Develop In20110413120.pdf; nieuwe situatie, ontwerp fase 1.pdf

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

In aansluiting op onderstaande e-mail d.d. 6 november 2020 heb ik mijn aandacht ook moeten richten op de genoemde aanvraag voor 18 woningen in het plangebied in kwestie. Zoals toegelicht in punt 2 van de door mij namens cliënten ingediende zienswijzen d.d. 7 oktober 2020 strijdt de door de projectontwikkelaar gewenste infrastructurele inrichting van het plangebied met het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010".

De beoogde nieuwe kruising tegenover de woningen/percelen van cliënten houdt in dat de bestemmingen "Groen" en "Tuin" ter plaatse niet alleen genegeerd worden maar ook geweld worden aangedaan. Voor cliënten is onbegrijpelijk dat als al aangetoond kan worden dat 18 woningen twee ontsluitingen noodzakelijk (in alle objectiviteit is die noodzaak er gewoonweg niet) de ontsluiting bij de Eikenlaan ook nog tweerichtingsverkeer mogelijk maakt waardoor de groene corridor (met flora en fauna) die de Eikenlaan vormt een onevenredige hoeveelheid vervoerbewegingen en verkeersfricties te verwerken krijgt met zeer directe en onevenredige consequenties voor de leefbaarheid in en nabij de woningen/percelen van cliënten. Onbegrijpelijk is dat in het kader van de planontwikkeling geen acht geslagen is op de belangen van cliënten terwijl recht voor hen het een komen en gaan (met geluidsoverlast, stankoverlast en overlast vanwege inschijnende koplampen c.a.) zal zijn van verkeer met alle gevolgen van dien.

De ingediende aanvraag (zie bijgevoegde 2 bijlagen) maakt eens te meer duidelijk dat de projectontwikkelaar geen oog heeft voor c.q. waarde hecht aan de belangen van cliënten die verankerd zijn in het vigerende bestemmingsplan. Voor de woningen/percelen van cliënten is het straks een en al verstening (zie bijlage 2) die gericht is op het kunnen faciliteren van de vervoersbewegingen van personen- en vrachtauto's die samenhangen met de beoogde komst van de supermarkt en bij welke komst de projectontwikkelaar het grootste belang heeft maar waarin deze bestemmingsplanwijziging niet voorziet en derhalve ook rechtens geen onderbouwing kan vormen voor een noordelijke ontsluiting naar de Eikenlaan.

Graag verneem ik van het college van B&W dat de blijkens de aanvraag extra manifest geworden strijd met het bestemmingsplan inhoudt dat de aanvraag geweigerd wordt althans daaraan geen medewerking wordt verleend.

Mijn reactie op het conceptverslag zal ik u nog doen toekomen. Kennisname van de aanvraag en de daaruit te trekken conclusies maken dat mijn aandacht daarop allereerst en met voorrang gericht is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
R. FOKKE VOERMAN

Advocaat

[REDACTED]

[REDACTED]

baxadvocaten.nl

 baxadvocaten.nl/twitter
 baxadvocaten.nl/linkedin
 baxadvocaten.nl/facebook

Edisonstraat 86
7006 RE Doetinchem

Postbus 218
7000 AE Doetinchem

T. +31 (0) 314 - 37 55 00
F. +31 (0) 314 - 33 21 48

KvK 65376803

MELD U AAN VOOR ONZE NIEUWSBRIEF EN BLIJF OP DE HOOGTE

Aanmelden



Disclaimer. De inhoud van deze e-mail is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking van deze e-mail aan anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Als u niet degene bent tot wie deze e-mail is gericht wordt u verzocht deze e-mail definitief te verwijderen, zonder van de inhoud kennis te nemen. BAX staat niet in voor de ontvangst van deze e-mail door de geadresseerde in de staat waarin deze e-mail aan de geadresseerde verzonden is. Bax staat er eveneens niet voor in dat deze e-mail vrij is van virussen noch dat deze e-mail tijdig ontvangen wordt door de geadresseerde. Op alle overeenkomsten van opdracht met BAX advocaten belastingkundigen zijn de algemene voorwaarden van BAX van toepassing. Van deze algemene voorwaarden kunt u onder meer kennis nemen. www.baxadvies.nl.

The information contained in this message and any attachments here in is confidential and intended only for the addressee(s). If you are not the intended recipient, the use of this information or its disclosure, copying, retention or distribution is prohibited and may be unlawful. If you received this message in error, please inform the sender promptly by replying to the address in the "From" field and permanently delete this message from your computer. BAX does not warrant that this transmission is virus free and will not be liable for any damages resulting from any virus. BAX does not warrant that this message reaches the addressee(s) on time. All contracts of instruction are subject to the General Conditions of BAX advocaten belastingkundigen. These General Conditions can be viewed on www.baxadvies.nl.



Denk aan het milieu voor dat u dit bericht print! / Please consider the environment before printing this email

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 6 november 2020 16:14

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Ik zal nog reageren op het concept van de zakelijke weergave van de gegeven toelichting op de namens mijn cliënten ingediende zienswijze. Thans vraag ik aandacht voor de publicatie van de aanvraag voor 18 woningen in het plangebied in kwestie (zie bijlage). Blijkbaar is de projectontwikkelaar van mening dat het bestemmingsplan de eindstreep gaat halen terwijl aan de basale kritiek van cliënten (nog) niet op enigerlei wijze tegemoetgekomen is. Namens cliënten wil ik benadrukken dat ik in dat licht mijn pijlen ook zal moeten richten op deze aanvraag en de daarop volgende, zijdens de projectontwikkelaar gewenste, vergunningverlening teneinde een onomkeerbare situatie te voorkomen. Cliënten zouden het betreuren dat een herinvulling van het terrein van de Zuivelfabriek dient te stranden op het niet betrekken van hun belangen bij de bestemmingsplanwijziging en waardoor er sprake is van onevenredigheid op meerdere punten ter zake de rechtens (wettelijk) vereiste belangenafweging en zoals vereist op voet van het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010".

Gaarne verneem ik dat behandeling van de ingediende aanvraag wordt aangehouden althans daaraan geen medewerking wordt verleend hangende de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffende bericht namens het college van B&W zie ik gaarne tijdig tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat

Edisonstraat 86
7006 RE Doetinchem

Postbus 218
7000 AE Doetinchem

baxadvocaten.nl

 baxadvocaten.nl/twitter
 baxadvocaten.nl/linkedin
 baxadvocaten.nl/facebook

T. +31 (0) 314 - 37 55 00
F. +31 (0) 314 - 33 21 48



KvK 65376803



Terecht. Ter zake. Tezamen.

MELD U AAN VOOR ONZE NIEUWSBRIEF EN BLIJF OP DE HOOGTE

Aanmelden



Disclaimer. De inhoud van deze e-mail is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking van deze e-mail aan anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Als u niet degene bent tot wie deze e-mail is gericht wordt u verzocht deze e-mail definitief te verwijderen, zonder van de inhoud kennis te nemen. BAX staat niet in voor de ontvangst van deze e-mail door de geadresseerde in de staat waarin deze e-mail aan de geadresseerde verzonden is. Bax staat er eveneens niet voor in dat deze e-mail vrij is van virussen noch dat deze e-mail tijdig ontvangen wordt door de geadresseerde. Op alle overeenkomsten van opdracht met BAX advocaten belastingkundigen zijn de algemene voorwaarden van BAX van toepassing. Van deze algemene voorwaarden kunt u onder meer kennis nemen. www.baxadvies.nl.

The information contained in this message and any attachments here in is confidential and intended only for the addressee(s). If you are not the intended recipient, the use of this information or its disclosure, copying, retention or distribution is prohibited and may be unlawful. If you received this message in error, please inform the sender promptly by replying to the address in the "From" field and permanently delete this message from your computer. BAX does not warrant that this transmission is virus free and will not be liable for any damages resulting from any virus. BAX does not warrant that this message reaches the addressee(s) on time. All contracts of instruction are subject to the General Conditions of BAX advocaten belastingkundigen. These General Conditions can be viewed on www.baxadvies.nl.



Denk aan het milieu voor dat u dit bericht print! / Please consider the environment before printing this email

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 november 2020 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek

Hallo [redacted]

Afgelopen maandag, 2 november, heb je een mondelinge toelichting gegeven op de namens dhr. en mw. [redacted] en dhr. [redacted] ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek".

In de bijlage tref je het concept aan van de zakelijke weergave van de gegeven toelichting. Graag hoor ik van jou of je met deze weergave kunt instemmen.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Oude IJsselstreek
Postbus 42
7080 AA Gendringen
Tel: (0315) 292 292

www.oude-ijsselstreek.nl