

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Kom Varsseveld, locatie Hiddinkdijk naast nummer 12a
NL.IMRO.1509.OP000011-ON01

GEANONIMISEERDE VERSIE

13 januari 2026

1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan “Kom Varsseveld, locatie Hiddinkdijk naast nummer 12a” heeft vanaf 30 januari 2025 tot en met 12 maart 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzagelegging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Ingekomen: 11 maart 2025 (zienswijze 1)

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven en van een antwoord voorzien. Ook wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 2.1

Samenvatting van de zienswijze:

Er wordt betwist of de locatie wel binnen de bebouwde kom is gelegen.

Gemeentelijke beantwoording

De plaats van het bord dat bebouwde kom aangeeft is niet bepalend. Er zijn meerdere redenen waarom deze locatie wordt gezien als een locatie binnen de bebouwde kom van Varsseveld.

De locatie is gelegen aan de rand van Varsseveld, en betreft een overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern. De directe omgeving (zijde kern Varsseveld) betreft een concentratie van bebouwing met op relatief korte afstand bestaande woningen. Daarnaast is de locatie binnen het omgevingsplan van rechtswege 'Kom Varsseveld 2010 gelegen', wat maakt dat er gesproken wordt over een locatie binnen de bebouwde kom.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 2.2

Samenvatting van de zienswijze:

Er wordt gevreesd voor wateroverlast.

Gemeentelijke beantwoording

Door de komst van de 2 woningen met bijgebouw en erf neemt het verharde oppervlakte op de locatie toe. Om te onderzoeken wat het effect is van deze twee nieuwe woningbouwkavels is er een waterhuishoudkundige analyse opgesteld. Dit onderzoek is voorgelegd aan de gemeente Oude IJsselstreek, akkoord bevonden en daarom toegevoegd als bijlage behorende bij het plan.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. De waterhuishoudkundige analyse wordt toegevoegd aan het plan. Hierbij is de tekst in de toelichting op het plan tevens aangepast.

Zienswijze 2.3

Samenvatting van de zienswijze:

Er heeft geen of beperkte participatie plaatsgevonden. Daarnaast heeft enkel een van de twee initiatiefnemers aan participatie gedaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het participatietraject is door een van de twee initiatiefnemers opgepakt. In die zin doet dit geen afbreuk aan de informatievoorziening. Hierbij wordt ingegaan op het volledige project (het toevoegen van twee woningen).

Een van de initiatiefnemers heeft aangegeven na zijn vertrek van zijn voormalige woonlocatie graag te willen terugkeren op de locatie. Hiervoor hebben zij beslist een tweetal percelen in eigendom te houden voor toekomstige woningbouw. Dit is ook een vorm van participatie en hierin is destijds door de omgeving positief op gereageerd. Aangezien er veel tijd is verstreken tussen de participatie en het ter inzage gaan van het plan heeft initiatiefnemer beslist kort voor de start van de procedure de buurt, per brief, nogmaals te informeren.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen. In de toelichting wordt het onderdeel participatie en de grondhouding van de omgeving passender geformuleerd.

Zienswijze 2.4

Samenvatting van de zienswijze:

Het plan sluit niet aan op het heersende straatbeeld. Er dient te worden aangetoond, middels een onafhankelijke landschappelijke toets, dat hieraan wordt voldaan.

Gemeentelijke beantwoording

Naast gelegen woning, Hiddinkdijk 12, is op een afstand van circa 23 meter vanaf het hart van de Hiddinkdijk gelegen. De beoogde voorgevels van de woningen liggen op een vergelijkbare afstand van de weg (op circa 30 meter vanaf het hart van de weg welke hier in een bocht is gelegen). Voor de woningen is, omdat het in een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied is gelegen, een erfinpassingplan opgesteld welke goedgekeurd is door de landschapsdeskundige van de gemeente Oude IJsselstreek en aansluit bij de gebiedskenmerken van het landschap.

Voor de locatie geldt welstandsniveau 3. Het welstandsbeleid richt zich hierbij op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Bij de welstandstoets wordt vooral bekeken of het beoogde bouwplan de omgeving niet verstoort. Daarvan is bij voorliggend plan geen sprake. De bouwmassa en vorm sluiten aan bij die van de omgeving en zorgen daarmee voor een versterking van de basiskwaliteit van het gebied. Bij de aanvraag voor de bouw van de woning wordt het plan ter beoordeling aan de welstandsc commissie voorgelegd.

Het bos aan de overzijde van de weg behoort tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De beoogde woningbouwlocatie is niet binnen het GNN gelegen zodat hier geen extra toetsing geldt.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 2.5

Samenvatting van de zienswijze:

Beide erven krijgen een toegangsweg welke tussen een bomenrij is gelegen. Appellant wenst te weten in welke mate deze bomen worden behouden. Daarnaast wordt opgemerkt dat het tweemaal doorkruizen van de sloot geen positieve invloed zal hebben op de waterhuishouding.

Gemeentelijke beantwoording

Voor de toegangswegen naar de beoogde woningen dient er een inritvergunning te worden aangevraagd. Uitgangspunt is het behouden van deze bestaande bomen. De toegangswegen zullen ter plaatse van de sloot van een duiker worden voorzien zodat dit nauwelijks tot geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen. Er zal worden aangegeven dat het uitgangspunt is om voorgelegen bomen t.b.v. de toegangswegen te behouden. Ook zal worden vermeld dat de toegangswegen ter plaatse van de sloot van een duiker worden voorzien.

Zienswijze 2.6

Samenvatting van de zienswijze:

Er is geen regeling in het kader van rood voor rood toegepast. Appellant wil weten waarom er wordt afgeweken van de norm om rood voor rood toe te passen.

Gemeentelijke beantwoording

De locatie is niet gelegen binnen het omgevingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' waarvoor het uitnodigingskader woningbouw (de zogenaamde rood voor rood regeling) geldt. Deze locatie wordt gezien als een inbreidingslocatie waarvoor geen ontwikkelpunten (sloopmeters) hoeven te worden ingezet om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Enkel locaties gelegen in het omgevingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' komen voor deze regeling in aanmerking.

Vanwege de ligging nabij het buitengebied heeft de gemeente wel als voorwaarde gesteld dat er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld. Deze is opgesteld en maakt deel uit van de stukken behorende bij het gewijzigde omgevingsplan.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanpassingen in de motivering en wijzigingen in de regels en de verbeelding van het omgevingsplan.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Motivering

- *Paragraaf 1.4: participatie aangevuld.*
- *Paragraaf 2.2: is aangevuld met passage over streven behoud bomen en aanleg duiker t.b.v. de toegang tot de woningen.*
- *Paragraaf 3.4.6: is ook aangevuld met passage over streven behoud bomen en aanleg duiker t.b.v. de toegang tot de woningen.*
- *Paragraaf 4.9: is aangevuld met tekst t.b.v. de uitgevoerde waterhuishoudkundige analyse*

Bijlagen

- *Bijlage 7 is toegevoegd. Dit betreft de waterhuishoudkundige analyse.*