

Herziening bestemmingsplan

Ontwerpbestemmingsplan

“Woonwijken Groenlo, herziening Lichtenvoordseweg 91”
(geanonimiseerd)

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen en
ambtelijke wijzigingen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Woonwijken Groenlo, herziening Lichtenvoordseweg 91” voor actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan voor een ontwikkeling van een vrijkomende bedrijfslocatie aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo gedurende zes weken voor eenieder van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Tevens heeft daarbij het ontwerp beeldkwaliteitsplan / kavelpaspoort Lichtenvoordseweg 91 ter inzage gelegen, waarin voorwaarden in opgenomen zijn ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit waar de toekomstige bewoners zich aan moeten houden.

De genoemde besluiten waren in te zien in het gemeentehuis en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Voorts was het ontwerpbestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking van de ter inzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad, de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bezorgd. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 25 januari 2024.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Woonwijken Groenlo, herziening Lichtenvoordseweg 91”.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 22 januari 2024):

Door Indiener 1 is op 22 januari 2024 een schriftelijke zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Indiener is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan en dan specifiek de vermeende wijzigingen aan de bedrijfswoning. De zienswijze richt zich op twee punten;

1. *Het adres van de bedrijfswoning is niet expliciet vermeld in de bekendmaking*

In de kennisgeving in het gemeenteblad wordt gesproken over wijzigingen aan de bedrijfswoning, echter ontbreekt een specifieke locatie of adres van de bedrijfswoning. De bekendmaking heeft het alleen over het adres Lichtenvoordseweg 91. Uit schetsen voor de inrichting in het beeldkwaliteitsplan blijkt het adres van de bedrijfswoning Lichtenvoordseweg 89 te zijn. Indiener is van mening dat het hier gaat om een zorgwekkende tegenstrijdigheid en gebrek aan duidelijkheid welke verhelderd dient te worden alvorens verdere stappen worden genomen in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Indiener is van mening dat deze inconsistentie vragen oproept over de nauwkeurigheid en de consistentie van de documentatie. Dat is van essentieel belang, omdat het grote impact kan hebben op omwonenden en de juiste interpretatie van de plannen.

2. *De uitstraling van de bedrijfswoning*

Indiener geeft aan dat de uitstraling van de bedrijfswoning in schril contrast staat met de stijl van de nieuwe woningen. Bij het slopen van de hal komt de woning vol in het zicht van de straat, mede gelet op de afstand van de woning tot de straat. Indiener maakt bezwaar tegen deze visuele verandering die naar inzicht van indiener esthetisch onwenselijk is en afwijkt van de stijl voor de nieuwbouwwoningen. De bedrijfswoning op huisnummer 89 voldoet namelijk niet aan de gespecificeerde boerderijwoning-style die verder in de straat staan en mogelijk nieuw gebouwd worden op adres 91. Deze discrepantie brengt niet alleen esthetische zorgen met zich mee, maar kan ook de harmonie in de straat aantasten.

Reactie

1. Indiener is van mening dat o.a. de naam van het bestemmingsplan leidt tot een zorgwekkende tegenstrijdigheid doordat het plan ook een wijziging inhoudt voor de bedrijfswoning die op Lichtenvoordseweg 89 is gelegen. De naamgeving van het plan is gekozen omdat op de locatie van het bedrijf (het adres Lichtenvoordseweg 91) de grootste wijziging plaatsvindt. Het bestaande bedrijf wordt immers gesloopt waarna nieuwbouw van woningen plaatsvindt. De locatie van de bedrijfswoning is inderdaad Lichtenvoordseweg 89, zoals blijkt uit het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, maar ook uit de afbeeldingen in paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zoals dit via de website ruimtelijkeplannen.nl in te zien is. De verbeelding toont ook duidelijk en nauwkeurig aan wat de plangrens is van het bestemmingsplan. Indiener heeft op grond daarvan kunnen constateren dat het plan ook ziet op de bedrijfswoning van het bedrijf, die huisnummer 89 heeft. Er is dan ook, wat ons betreft, geen sprake van een zorgwekkende tegenstrijdigheid die er toe leidt dat omwonenden dienen te twijfelen over de nauwkeurigheid en consistentie van de stukken. Zeker niet omdat de enige wijziging die het bestemmingsplan tot gevolg heeft voor de bedrijfswoning is dat het toegestane gebruik wijzigt, waardoor de bedrijfswoning een reguliere woning wordt. Een dergelijke wijziging is van geringe impact voor de directe omgeving. Desalniettemin zal de toelichting op enkele plaatsen worden aangepast om explicieter aan te geven wat het adres van de bedrijfswoning is. Dat de documentatie inconsistent zou zijn, wordt dan ook bestreden. In alle documenten is sprake van dezelfde afbeeldingen en begrenzingen van het gebied. Daaruit kunnen omwonenden en belanghebbenden dan ook afleiden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling voor hun belangen.
2. De zienswijze van indiener richt zich niet direct op de ontwikkeling, maar op de uitstraling van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is, zoals in het plan ook is aangegeven, een bestaande woning. Daar kan met dit bestemmingsplan geen verandering in worden gebracht. Een bestemmingsplan kan namelijk geen regels bevatten over beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan bevat eisen aan de nieuwbouwwoningen, maar kan geen dwingende eisen bevatten waar een bestaande woning op moet worden aangepast.

Komende vanuit noordelijke richting, staat de woning overigens ook zonder sloop van de hal al in het zicht van de straat. Vanuit zuidelijke richting zal de sloop van de hal betekenen dat de bedrijfswoning iets prominenter in het straatbeeld zichtbaar zal zijn, maar de nieuwe woningen bevinden zich ook op korte afstand van de weg, waardoor deze het zicht op de bedrijfswoning zullen verminderen. Naar onze mening zal sloop van de hal en realisatie van nieuwe woningen in combinatie met behoud van een al bestaande woning geen esthetisch onwenselijke situatie opleveren. Temeer omdat de woningen langs de Lichtenvoordseweg al vrij gemêleerd zijn qua bouwstijl doordat er sprake is van een organisch gegroeid bebouwingslint.

Conclusie

De zienswijze zal als ongegrond worden verklaard. Wel zal de toelichting op enkele plekken worden gewijzigd om, voor zover de locatie van de bedrijfswoning al onduidelijk zouden zijn, deze onduidelijkheid weg te nemen.

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen in de toelichting door te voeren:

- Paragraaf 1.1 De zin "De bestaande bedrijfswoning op het perceel blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning" wordt gewijzigd naar "De bestaande bedrijfswoning op de Lichtenvoordseweg 89 blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning";
- Paragraaf 1.2 De zinsnede "Het plangebied is gelegen aan de Lichtenvoordseweg 91 in de bebouwde kom van Groenlo" wordt gewijzigd naar "Het plangebied is gelegen aan de Lichtenvoordseweg 89 en 91 in de bebouwde kom van Groenlo";
- Paragraaf 2.1 De zinsnede "Het plangebied ligt aan de Lichtenvoordseweg 91 te Groenlo" wordt gewijzigd naar "Het plangebied ligt aan de Lichtenvoordseweg 89 en 91 te Groenlo"
- Paragraaf 2.2 De zinnen "In de nieuwe situatie worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft bestaan en wordt omgezet naar een burgerwoning" worden aangepast naar "In de nieuwe situatie worden de bedrijfsgebouwen aan de Lichtenvoordseweg 91 gesloopt. De bedrijfswoning aan de Lichtenvoordseweg 89 blijft bestaan en wordt omgezet naar een burgerwoning".

3. Ambtelijke wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve een aantal wijzigingen aangebracht voordat het vastgesteld wordt. Deze komen uitsluitend door de voortschrijdende procedure. Op hoofdlijnen worden deze wijzigingen hieronder opgesomd.

3.1 Wijzigingen in de toelichting

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd;

- Paragraaf 6.1 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is aangevuld naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het kenbaar maken van 1 zienswijze daarop;
- Voorliggende "Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen" is ingevoegd als bijlage 10 van de toelichting.

3.2 Wijzigingen in de regels

Geen.

3.3 Wijzigingen op de verbeelding

Geen.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn allemaal ongegrond verklaard. Ter verduidelijking is de toelichting van het plan op een aantal plekken toch minimaal aangepast. De toelichting van het plan is daarnaast ambtelijk gewijzigd. De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het bestemmingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen.

Aangezien deze wijzigingen geen betrekking hebben op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding), kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.