

Omgevingsvergunning fase 1

“Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Januari 2024

1. Inleiding

In het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning fase 1, onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', heeft een ontwerpbesluit omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing "Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde" gedurende zes weken voor eenieder van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in 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 de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen met de ruimtelijke onderbouwing is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 11 januari 2024.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing "Ontwikkeling Dijkstraat 3 Lichtenvoorde" zijn een tweetal zienswijzen ingekomen waarbij één zienswijze nog later is aangevuld.

De ingekomen zienswijze, met de latere aanvulling daarop, is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. De andere zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend. Uit een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786), volgt dat als belanghebbenden geen of niet tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, ze toch in beroep kunnen tegen het uiteindelijke besluit. Om die reden is ook de te laat ingekomen zienswijze meegenomen in onze beantwoording.

In hoofdstuk 2 is per ingediende zienswijze een samenvatting gegeven en een gemeentelijke beantwoording hiervan.

In de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor de ruimtelijke onderbouwing en de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning tot gevolg heeft.

In het derde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en eventuele wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 8 januari 2024 met aanvulling daarop op 8 januari 2024):

Door Boskamp & Willems advocaten, Postbus 8727, 5605 LS te Eindhoven is een zienswijze ingediend namens appellant 1, zowel privé als namens fysiotherapie Lichtenvoorde aan Dijkstraat 5, 7131 DM te Lichtenvoorde welke op 8 januari 2024 door ons is ontvangen. Daarnaast is een aanvulling op de zienswijze ingediend welke ook op 8 januari 2024 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze met aanvulling is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Programma Lichtenvoorde 2017-2025

Het realiseren van een gebouw met acht appartementen is in strijd met het gemeentelijk beleid, blijkend uit het programma Lichtenvoorde 2017-2025. Hierin is o.a. aangegeven dat 'bij een ontwikkeling het van belang is om het historisch straatbeeld (statige gevels in twee lagen met kap) te versterken'. Vanwege de te grote bouwhoogte is het voorliggende bouwplan daarmee in strijd.

Ook is in het programma aangegeven 'dat in de woonvisie voor het plan Dijkstraat maximaal 20 woningen gereserveerd zijn in de planningslijst. In beginsel kunnen er in het plangebied dan ook niet meer woningen gebouwd worden dan dit aantal'. Het genoemde aantal van 20 woningen is reeds gerealiseerd. Aan het Hof van de Dijkstraat zijn al 25 woningen gerealiseerd. De afwijking van het beleid voor wat betreft bouwhoogte en de woonvisie is in het ontwerpbesluit niet gemotiveerd.

Reactie:

Er wordt verwezen naar het 'Programma Lichtenvoorde 2017-2025' en het daarbij behorende 'Bijlagendocument programma Lichtenvoorde'.

In het Bijlagendocument, waarnaar appellant verwijst, is specifiek het plangebied tussen de Dijkstraat en de Koemstraat aangegeven als een gebied waar een herontwikkeling door sloop en nieuwbouw noodzakelijk is. Hierbij wordt inderdaad verwezen naar het historisch straatbeeld met statige gevels in twee lagen met kap en het aantal woningen van 20. De planlocatie Dijkstraat 3 is echter niet gelegen in dit genoemde plangebied zodat het programma Lichtenvoorde hierop niet van toepassing is.

De planlocatie Dijkstraat 3 is gelegen aan de kop van, in het programma genoemd, nieuw te realiseren evenementenplein. Het voornoemde programma is dan ook indirect op de planlocatie Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde van toepassing. Nu de planlocatie dus op de kop van het evenementenplein wordt gerealiseerd heeft er een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden. Zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 2.3.4. is het beoogde bouwplan stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Nu de planlocatie aan Dijkstraat 3 niet expliciet in het vastgestelde programma is opgenomen is dit programma in de ruimtelijke onderbouwing ook niet nader genoemd en/of gemotiveerd.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 2.3.4. ruimtelijke onderbouwing

Een groot deel van het pand krijgt dezelfde goothoogte waardoor het beoogde afwisselende straatbeeld niet wordt gerealiseerd. Het bouwplan is daarna aangepast na ontvangst van een negatief advies van de CRK. Het bouwplan is aangepast maar de bouwhoogte is niet gewijzigd. Het aangepast plan is ook niet beoordeeld door de CRK. Het bouwplan zal pas in fase 2 worden voorgelegd aan de CRK.

Het college wil nu al, met het verlenen van de vergunning fase 1, het ruimtelijk kader creëren. Dit heeft als gevolg dat in fase 2 de omgevingsvergunning niet meer kan worden geweigerd op basis van een welstandsbeoordeling. Bij die welstandsbeoordeling moeten de ruimtelijke kaders worden gerespecteerd waardoor het advies niet zover mag gaan dat planologisch gecreëerde mogelijkheden vanwege welstand worden geblokkeerd of beperkt.

Reactie:

Met een omgevingsvergunning fase 1 wordt inderdaad het ruimtelijk kader gecreëerd voor het definitieve bouwplan wat als omgevingsvergunning fase 2 zal worden ingediend en waarop een besluit wordt genomen. Het bouwplan in fase 2 moet passen binnen de kaders van de vergunning waarover in fase 1 over wordt besloten. Zoals ook al in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zal de bouwmassa dan

ook niet wijzigen. Zijn er wijzigingen in fase 2 ten opzichte van het bouwplan fase 1, dan zal dat met name gaan over gevelindeling, materiaalkeuze en kleurstelling.

De Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) heeft als pre-advies met betrekking tot de toetsing aan welstandscriteria op het voorliggende te ontwikkelen bouwplan aan Dijkstraat 3 een negatief advies gegeven. Wel ligt er een positief stedenbouwkundig advies. Op basis van dit stedenbouwkundig advies heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven om aan het beoogde bouwplan te willen meewerken. Er wordt dus afgeweken van het advies van het CRK welke bevoegdheid is voorbehouden aan het college.

Daarbij dient te worden vermeld dat het geldende bestemmingsplan al voorziet in een bouwhoogte van 12 m voor een deel van de beoogde planlocatie (ongeveer 40% van het beoogde bouwplan). De locatie wordt beschouwd als een kansrijke inbreiding die kan bijdragen aan een opwaardering van het enigszins laagwaardige straatbeeld. Omdat het beoogde bouwplan ook een 'statige' uitstraling heeft, kort op de straat komt te staan en aansluit op bestaande rooilijnen is mede daarom sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 4.1 ruimtelijke onderbouwing

Hierin is aangegeven dat de woonactiviteiten op het perceel geen negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, het Korenburgerveen. Dit is te kort door de bocht mede ook nu niet expliciet is gesteld dat de woningen gasloos gaan worden.

Ook de bouwactiviteiten leiden tot stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Aan de hand van een AERIUS-berekening moet worden aangetoond dat geen significante effecten kunnen optreden. Een dergelijke berekening zit niet bij de ruimtelijke onderbouwing en uit niets blijkt dat die berekening is gemaakt.

Reactie:

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Korenburgerveen, is gelegen op een afstand van ruim 4,5 km van het plangebied aan de Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde. Voor de ruimtelijke onderbouwing is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is beoordeeld of een stikstofonderzoek noodzakelijk is om de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied te waarborgen. In dit onderzoek is aangegeven dat de bouw- en woonactiviteiten op dit perceel geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied hebben ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk en er zijn geen stikstofberekeningen gemaakt.

De zienswijze is ongegrond.

Waterparagraaf uit de ruimtelijke onderbouwing

De waterparagraaf geeft geen blijk van deugdelijk onderzoek of onderbouwing. Er is 'nee' geantwoord op de vraag of er toename is van verhard oppervlak. Er moet echter worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden op grond van het nieuwe planologisch regime. Het gehele terrein mag worden verhard waardoor er wel degelijk toename is van het verharde oppervlak. Met dat effect is geen rekening gehouden.

Reactie:

Op de te ontwikkelen planlocatie is deels bestaande bebouwing aanwezig. Ook het naastgelegen buitenterrein alsmede het achterterrein is verhard. In de nieuwe planologische situatie zal het verhard terrein niet toenemen nu het gehele terrein al verhard is. Daarom ook het antwoord 'nee' op de gestelde vraag.

De zienswijze is ongegrond.

Geluidhinder uit de ruimtelijke onderbouwing

De inhoudelijke beoordeling van het aspect geluidhinder wordt vooruit geschoven terwijl die beoordeling dient plaats te vinden in het kader van het beantwoorden van de vraag of het belang van een goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen de medewerking aan het initiatief.

Er wordt namelijk opgemerkt dat indien geen maatregelen aan de geluidbronnen van de nabijgelegen horecabedrijven kunnen worden getroffen het beoogde bouwplan moet worden aangepast ter garantie van een goed woon- en leefklimaat. Dit is echter niet geborgd middels een deugdelijke voorwaardelijke verplichting. Indien dit niet in de planregels wordt opgenomen kan in fase 2 de omgevingsvergunning niet worden geweigerd vanwege een te hoog geluidniveau of kan niet worden uitgesloten dat de woningen in gebruik worden genomen terwijl niet is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Reactie:

In het ontwerpbesluit zijn een tweetal voorwaarden opgenomen om het geluidniveau te beperken cq. door middel van maatwerkvoorschriften te regelen. Het gaat hierbij om de navolgende voorwaarden:

- Het is verboden om de woningen aan de Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde in gebruik te nemen voordat de, in het akoestisch onderzoek met nummer 22.304, d.d. 1 september 2023 aangegeven, geluidreducerende maatregelen aan de afzuiginstallaties van Markt 3 en Markt 4, 5 te Lichtenvoorde zijn uitgevoerd.
- Als de eigenaren cq. gebruikers van de afzuigingen hiervoor geen toestemming verlenen, dient u zodanige bouwkundige maatregelen in uw bouwplan te realiseren dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd zal zijn. Hierbij dient te worden voldaan aan de binnenwaarden van het Activiteitenbesluit, waarbij maatwerkvoorschriften per bedrijf vastgesteld dienen te zijn voor hogere waarden op de gevel vóór ingebruikname van de woningen.

Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wooneenheden worden gegarandeerd en worden de omliggende bedrijven niet in hun toekomstige ontwikkelingen beperkt.

De zienswijze is ongegrond.

Geuronderzoek uit de ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 4.7 is opgemerkt dat een geuronderzoek dat op dit moment zou worden uitgevoerd een vertekend beeld zou geven. Ook moet dit middels een voorwaardelijke verplichting worden geborgd dat de woningen enkel mogen worden gebruikt indien uit een deugdelijk geuronderzoek, uit te voeren door een geaccrediteerd bureau, blijkt dat ter plaatse van de op te richten appartementen geen ontoelaatbare geurhinder optreedt.

Reactie:

In het ontwerpbesluit is een voorwaarde opgenomen om mogelijke geur te beperken. Het gaat hierbij om de navolgende voorwaarde:

- Binnen 3 maanden na gereedmelding van het appartementengebouw dient de aanvrager een geuronderzoek uit te voeren. Als blijkt dat maatregelen getroffen moeten worden, in welke vorm dan ook, dient aanvrager binnen 6 maanden na gereedmelding van het appartementengebouw deze te realiseren.

Hiermee wordt geurhinder zoveel mogelijk voorkomen.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 4.9 ruimtelijke onderbouwing

Hierin zijn globaal enkele opmerkingen gewijd aan de omstandigheid dat de naastgelegen fysiotherapiepraktijk niet zorgt voor geluidoverlast en omgekeerd dat de woningen geen belemmering zullen vormen voor de toekomstige ontwikkelingen van de praktijk. Dit standpunt is niet gebaseerd op deugdelijk onderzoek. Er is geen rekening gehouden met hinderlijke inkijk vanuit ramen of vanaf balkons.

Reactie:

Aan de zijde van het gebouw met de fysiotherapiepraktijk worden een drietal appartementen gesitueerd waarbij, per appartement, een raam en een balkon worden gerealiseerd. Vanuit dit raam en het balkon zal zicht zijn op de zijgevel van het gebouw van de fysiotherapiepraktijk.

Deze zijgevel van de fysiotherapiepraktijk bestaat uit een toegangsdeur en enkele ramen welke zijn voorzien van glas-in-lood ramen cq. gebrandschilderd glas. Directe inkijk vanuit de appartementen is mogelijk maar wordt wel bemoeilijkt door deze glas-in-lood cq. gebrandschilderde ramen.

Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht en kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd.

Het beoogde bouwplan geeft aan dat de buitenruimte van het appartement op de begane grond tegenover de ingangsdeuren van de fysiotherapiepraktijk wordt gerealiseerd. De toegangsdeuren zijn al grotendeels voorzien van folie waardoor, bij dichte deuren, geen inkijk in de praktijk mogelijk zal zijn. Bij open deuren is dit dus wel mogelijk. Is directe inkijk vanuit de buitenruimte in de praktijk via de open deuren niet wenselijk, dan zou een voorziening, bijv. door middel van een erfafscheiding, die nu al aanwezig is enkele meters verderop op het perceel, een uitkomst kunnen bieden. De ingang van de praktijk blijft hierdoor voldoende bereikbaar, ook voor personen met verminderde mobiliteit of met gebruik van hulpmiddelen. Het op de begane grond te realiseren raam zal uitkijken op de al gerealiseerde erfafscheiding die directe inkijk in de fysiotherapie voorkomt.

Vanuit de op de tweede en derde verdieping te realiseren buitenruimtes is zicht op de voordeur mogelijk. Wel dient men hiervoor staand en enigszins over de railing van de buitenruimte te kijken richting de voordeur. De ruimte achter de te realiseren raam van ieder appartement zal, volgens het voorgenomen bouwplan, niet als verblijfsruimte in gebruik worden genomen. Inkijk vanuit deze ramen zal dan ook, bij normaal gebruik, zeer beperkt zijn.

Directe inkijk vanuit het bovenste appartement zal, bij normaal gebruik, niet van toepassing zijn.

De zienswijze is ongegrond.

Laden en lossen uit ruimtelijke onderbouwing

Het plan biedt geen duidelijkheid over het laden en lossen in de toekomst. De enige mogelijkheid lijkt vooralsnog dit te doen tussen de panden Dijkstraat 3 en 5. De daarmee verband houdende geluidemissies is geen onderzoek naar gedaan. Niet duidelijk is of Dijkstraat 5 geluidshinder zal ervaren en of er tijdens het laden en lossen een blokkade ontstaat voor het pand Dijkstraat 5 (parkeren van vrachtwagens voor het pand).

Reactie:

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is een alinea gewijd aan het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheden aan de Markt. Deze horecagelegenheden worden bevoorraadt aan de achterzijde van de panden en worden bereikt via de Dijkstraat. Laden en lossen vindt nu ook al plaats in dit deel van de Dijkstraat. De realisatie van de appartementen aan de Dijkstraat 3 zal hier op zich geen verandering in brengen.

Na de nieuwbouw van het appartementengebouw zal er tussen dit gebouw en Dijkstraat 5 (de fysiotherapie) ongeveer 4 m vrije ruimte zijn om het achterterrein van de horecapanden te bereiken. Deze insteek is te smal om veilig een vrachtwagen hierin te laten rijden. Ook het parkeren van een vrachtwagen voor het pand Dijkstraat 5 is niet wenselijk nu het pand Dijkstraat 5 is gelegen op de hoek van het kruispunt Dijkstraat – Krabbenplas. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden.

Om toch te kunnen laden en lossen wordt er een laad/los voorziening in de vorm van een aangegeven laad/los plek gerealiseerd aan de Dijkstraat tegenover het te realiseren appartementengebouw. Hiermee wordt het inrijden tussen de panden Dijkstraat 3 en 5 zoveel mogelijk voorkomen.

De zienswijze is ongegrond.

Parkeren uit ruimtelijke onderbouwing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein wat in dit geval niet mogelijk zal zijn. Er is gesteld dat tegenover de beoogde nieuwbouw voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners aanwezig is maar een parkeerbalans ontbreekt. Het is dan ook niet duidelijk of rekening is gehouden met het vervallen van parkeerplaatsen elders en met andere ontwikkelingen waarbij evenmin op eigen terrein kan worden geparkeerd. Concreet valt daarbij te denken aan het opheffen van de grote parkeerplaats waar Hof van Dijkstraat is gerealiseerd. Daarnaast geldt nog dat benevens dit nieuwbouwplan bijvoorbeeld ook aan de Nieuwmarkt nog nieuwe appartementen worden gerealiseerd en dat ook hiervoor waarschijnlijk niet kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor ook deze bewoners zijn aangewezen op parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Reactie:

Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde' geldt voor het perceel Dijkstraat 3 en het buitenterrein gelegen tussen Dijkstraat 3 en 5 de functieaanduiding 'horeca'. Binnen de regels van dit bestemmingsplan zijn diverse horecagelegenheden mogelijk die een verkeersaantrekkende werking

kunnen hebben met de daarbij benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerdruk op de directe omgeving kan hiermee groot zijn.

Vergeleken met de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan, zoals hiervoor omschreven, zal het planologisch gebruik van het beoogde perceel met een gebouw voor acht appartementen wijzigen en zal de parkeerdruk in de directe omgeving hiermee afnemen.

In 2022 is uit een parkeeronderzoek gebleken dat er in de omgeving van de planontwikkeling voldoende parkeergelegenheid is om een aantal projecten/ontwikkelingen in de omgeving op te vangen. Binnen acceptabele loopafstand van de boogde ontwikkeling is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte voor het nieuwe appartementengebouw. Een aanvullend parkeeronderzoek is hierbij niet nodig.

De zienswijze is ongegrond.

Verzoek

Er wordt dan ook verzocht om de zienswijze gegrond te verklaren en het besluit dienovereenkomstig te wijzigen.

Aanvulling zienswijze 1

In aanvulling op de inhoudelijke beoordeling van de aspecten geluidhinder en geurhinder, wat wordt doorgeschoven naar een volgende fase, wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 december 2023 met nummer 2023-4855.

In deze uitspraak overweegt de Afdeling dat het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is om enerzijds een voorwaardelijke verplichting op te nemen, die strekt tot een realisatie van een functie, en anderzijds de realisatie van die functie afhankelijk te stellen van verlening van een omgevingsvergunning, waarbij pas dan wordt beoordeeld of de functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht worden overwogen om alsnog een voorwaardelijke verplichting op te nemen dan zal de beoordeling of de woningen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening niet pas plaats mogen vinden in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Reactie:

De situatie die aan de orde was in de uitspraak van de Raad van State van 27-12-2023 met nummer ECLI:NL:RVS:2023:4855 verschilt van de situatie die hier aan de orde is. In die casus was in het bestemmingsplan enerzijds een verplichting opgenomen tot realisatie van bepaalde voorzieningen, maar werd anderzijds de realisatie van die voorzieningen afhankelijk gesteld van een vergunningplicht. Deze twee elementen maakten dat die planregeling in strijd was met de rechtszekerheid.

In de onderhavige vergunning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot realisatie van voorzieningen, maar is de realisatie van die voorzieningen niet afhankelijk gesteld van een in de omgevingsvergunning opgenomen vergunningplicht met een eigen toetsingskader (dit zou overigens ook een juridisch gezien vreemde constructie zijn). Wat we in deze situatie gedaan hebben is beoordeeld of ter plaatse van de appartementen in beginsel in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voorzien. De conclusie is dat dit het geval is, mits geluidwerende voorzieningen worden getroffen. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vergunning.

Met betrekking tot het onderdeel geur geldt dat vooraf niet te voorspellen is hoe de geur van de afzuiginstallaties van de nabijgelegen horeca bedrijven zich zal gaan gedragen. Duidelijk is echter wel dat, mocht er onaanvaardbare geurhinder optreden, het mogelijk is om, bijvoorbeeld door aanpassingen aan de afvoerkanalen, geurhinder te reduceren zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt. Of er onaanvaardbare geurhinder op kan treden en hoe dit opgelost moet worden, is nu echter nog niet bekend en daarom kan de voorwaardelijke verplichting op dit punt niet concreter omschreven worden dan nu in de vergunning is gedaan.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 18 januari 2024):

Door appellanten 2 is een zienswijze ingediend welke op 18 januari 2024 door ons is ontvangen. De zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen en niet ontvankelijk. Echter, zoals in de inleiding al is beschreven, kunnen appellanten in de beroepsfase als belanghebbende worden aangemerkt zodat deze zienswijze alsnog wordt meegenomen en beantwoord.

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte die is aangevraagd zal veel zon- en daglicht voor appellanten ontnemen. Er zal inkijk ontstaan in de tuinen en dakterrassen van appellanten wat vervelend is voor de privacy.

Reactie:

Wij zijn ons ervan bewust dat het beoogde bouwplan invloed zal hebben op de privacy van appellanten. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving in het centrum van Lichtenvoorde waarin de omgeving zich kenmerkt door laag- maar ook hoogbouw in twee en drielagen met kap, waarbij enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving.

De afstand van het beoogde gebouw met appartementen tot aan het dichtstbijzijnde perceel van appellanten zijnde Markt 1, bedraagt ongeveer 20 m. Wij zijn van mening dat op deze afstand er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarbij dient te worden vermeld dat er al op kortere afstand aan de Korte Rapenburgsestraat en Krabbenplas woningen zijn gerealiseerd die uitkijken op de terrassen van appellanten en die ook niet zorgen voor onaanvaardbare aantasting van de privacy van appellanten.

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

Voor wat betreft het ontnemen van zon- en daglicht heeft er, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, een bezonningsstudie plaatsgevonden om te bepalen of er inderdaad sprake is van het wegnemen van zon- en daglicht op en nabij de percelen van appellanten. In de bezonningstudie wordt aangegeven dat de bouw van de 8 appartementen aan Dijkstraat 3 te Lichtenvoorde weinig invloed heeft op de bezonning voor de omgeving en voldoet aan de lichte norm van TNO.

Voor Markt 1 wordt aangegeven dat de bouw van de 8 appartementen vanaf 11.00 tot 15.00 uur extra schaduw zal werpen in de tuin maar dat dit om 11.00 uur slechts een toename van 2% is en deze zal toenemen tot 7% om 13.00 uur en daarna weer afneemt.

Voor Krabbenplas 9 te Lichtenvoorde wordt aangegeven dat de bouw van de 8 appartementen geen invloed heeft op de bezonning van de daar aanwezige appartementen.

Dit deel van de zienswijze is gegrond en heeft geleid tot een onderzoek naar zon- en schaduwvorming op de percelen van appellanten wat is opgenomen in een bezonningsstudie. De bezonningsstudie met documentnummer 2024-7751 d.d. 23-02-2024 is als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd.

3. Algehele conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond met uitzondering van de zienswijze voor wat betreft het ontnemen van zon- en daglicht zoals aangegeven in zienswijze 2.

De ingebrachte zienswijzen geven echter geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Op basis van de relevante informatie en na afweging van de belangen is onze conclusie dat bij de realisatie van een gebouw met 8 appartementen er geen onevenredig nadelige effecten in de directe omgeving optreden, oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.