

Bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010

Zienswijzennota

Beoordeling van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het voornemen om het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" heeft vanaf 27 januari 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wegens technische problemen was het ontwerpbestemmingsplan pas op 29 januari 2011 elektronisch raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De termijn van terinzagelegging werd daarom met 4 dagen verlengd. Het ontwerp lag daarmee niet ter inzage tot en met 9 maart 2011, maar tot en met 13 maart 2011. Omdat 13 maart 2011 een zondag was (geen postbezorging mogelijk), zijn alle zienswijzen die uiterlijk op maandag 14 maart 2011 bij de gemeente zijn ontvangen, binnen de termijn ingediend.

In onderstaande zienswijzennota wordt uiteengezet wat door de verschillende bewoners/ bedrijven/ organisaties is aangedragen en hoe de gemeente deze zienswijzen verwerken in het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010. Gelet op de privacy zijn personen (in tegenstelling tot organisaties en bedrijven) niet bij naam genoemd, maar worden ze genoemd als 'reclamant 1, 2, etc'.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Vitens Gelderland, Postbus 1090 te Arnhem, d.d. 8 februari 2011 (ontvangen d.d. 10 februari 2011);
2. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen, d.d. 4 maart 2011 (ontvangen d.d. 4 maart 2011);
3. Reclamant 1, d.d. 7 maart 2011 (ontvangen d.d. 8 maart 2011);
4. Reclamant 2, d.d. 4 maart 2011 (ontvangen d.d. 8 maart 2011);
5. MVO Projecten, Havenstraat 128 te Doetinchem, d.d. 7 maart 2011 (ontvangen d.d. 8 maart 2011);
6. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557 te Assen, namens reclamant 3, d.d. 11 februari 2011 (ontvangen d.d. 15 februari 2011);
7. Reclamant 4, d.d. 28 februari 2011 (ontvangen d.d. 1 maart 2011);
8. Reclamant 5, mondelinge zienswijze d.d. 25 februari 2011;
9. Reclamant 6, d.d. 18 februari 2011 (ontvangen d.d. 23 februari 2011);
10. Reclamant 7, d.d. 10 maart 2011 (ontvangen d.d. 14 maart 2011);
11. Reclamant 8, d.d. 12 maart 2011 (ontvangen d.d. 14 maart 2011), aangevuld d.d.30 maart 2011 (ontvangen d.d. 30 maart 2011).

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn, en derhalve ontvankelijk.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de namens reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen, en wordt per zienswijze de reactie van de gemeente hierop gegeven. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

1. Vitens Gelderland

Mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, heeft de Vitens geen op- of aanmerkingen.

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Nederlandse gasunie

In het plangebied ligt een 4"40 bar gastransportleiding van de gasunie. De gastransportleiding staat op de verbeelding slechts gedeeltelijk vermeld en verzocht wordt het ontbrekende leidinggedeelte op de verbeelding te vermelden.

We zullen het ontbrekende leidinggedeelte op de verbeelding aangeven.

3. Reclamant 1

Bijgebouwen bij woningen mogen een maximale goot- en nokhoogte hebben van 3 resp. 6 meter. Er zijn echter veel situaties denkbaar waarbij de achtertuin van de één grenst aan de zijdelingse perceelsgrens van de achterliggende woning. Omdat geen minimale afstand tot de achterperceelsgrens is voorgeschreven, kan een bijgebouw gebouwd worden die samenvalt met de zijdelingse perceelsgrens van de andere buur met een goothoogte van 3 en een nokhoogte van 6 meter. Dit heeft als gevolg een ernstige beperking van zon/daglichttoetreding, aankijken tegen een 6 meter hoge blinde gevel, mindere kwaliteit van de woonomgeving. Om deze reden verzoekt reclamant 1 om in de regels op te nemen dat de afstand van bijgebouwen tot de achterperceelsgrens minimaal 3 meter is.

Er zijn inderdaad veel situaties denkbaar waarin een achtertuin grenst aan een zijtuin, maar dit kan niet leiden tot een aanpassing van de regels. Zoals reclamant zelf ook aangeeft is de gemeente bezig met een actualisatie van bestemmingsplannen (en de daarbij behorende standaardisatie van de regels) van alle bestemmingsplannen, zodat elke woning in de gemeente dezelfde bouwmogelijkheden krijgt (gelijkheidsbeginsel). Het afwijken van dit beleid leidt juist tot rechtsongelijkheid en onduidelijkheid voor bewoners.

Wat betreft het gestelde van beperking van daglichttoetreding, aankijken tegen een hoge blinde gevel en kwaliteitsverlies van de woonomgeving kan het volgende gesteld worden. Niet alleen worden bijgebouwen op de achterperceelsgrens gebouwd, maar in veel gevallen (situaties waarop reclamant 1 wijst) worden juist ook bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd. Dit zou volgens reclamant 1 wel mogelijk moeten zijn, terwijl hiermee juist de burens (die dan een gebouw zien verrijzen aan de achterperceelsgrens) dezelfde problematiek zouden kunnen ervaren als reclamant 1 zelf benoemt. In het kader van 'gelijke monniken gelijke kappen' is het dan het meest eerlijk om iedereen (dus alle bewoners) dezelfde mogelijkheden te geven.

In het vigerende bestemmingsplan (De Brie), waarin het perceel van reclamant 1 valt, is trouwens alleen een regeling omtrent de goothoogte van bijgebouwen geregeld (3 meter). Een hogere nokhoogte dan 6 meter is daarmee dus nu toegestaan. Door in het nieuwe bestemmingsplan een maximale nokhoogte van 6 meter vast te leggen, worden mogelijke excessen tegengegaan.

Met dit in het achterhoofd zijn de regels in het bestemmingsplan dus zeker niet te ruim en is aanpassing van de regels niet aan de orde.

4. Reclamant 2

Reclamant 2 heeft met drie onderdelen van het bestemmingsplan problemen. Zo is zijn perceel niet goed op de plankaart aangegeven, nu hij een stukje groenvoorziening van de gemeente heeft gekocht om hier zijn garage op te bouwen. Verzocht wordt de bestemming van deze groenstrook te wijzigen naar erf bij de woning.

Het is inderdaad wel meer gebruikelijk dat bij herzieningen van bestemmingsplannen eerder gekochte groenstroken onderdeel worden van het erf. Abusievelijk is dit niet gebeurd. We zullen daarom op deze voormalige groenstrook de bestemmingen "tuin" (het gedeelte dat behoort tot de voortuin) en "wonen" (de rest van het perceel) leggen.

Reclamant 2 woont naast het bedrijventerrein Hofskamp. Waar in het vigerende bestemmingsplan een afstand tussen de bestemmingsgrens van het bedrijventerrein en de bebouwingsgrens van 15 meter is gehanteerd, is dit in het nieuwe bestemmingsplan slechts 5 meter geworden. Reclamant 2 verzoekt deze afstand tot de naastgelegen woonwijk niet te verkleinen.

Inderdaad is de afstand in het vigerende bestemmingsplan 15 meter. Deze afstand zal in het nieuwe plan worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Het terrein achter de sporthal (Van Pallandt) is in het vigerende plan bestemd tot groen. Hier speelt de gewenste uitbreiding voor parkeervoorzieningen een dominante rol. Ook is de uitbreiding van de sporthal gewenst en wordt een nieuwe brede school gerealiseerd op de locatie Maranathaschool. Hierover is op 9 november 2010 een informatieavond geweest, waarbij bewoners ideeën en wensen konden kenbaar maken. Tot verbazing van reclamant 2 is het bedoelde terrein in zijn geheel bestemd voor "verkeer", met daarover de aanduiding Wro-wijzigingsgebied 2. Eerst alles bestemmen voor "verkeer" en vervolgens maar bezien wat er bij de latere uitwerking van de plannen voor dit gebied over kan blijven van de huidige groenvoorzieningen is een omgekeerde wereld. Bovendien is het de vraag wat er gebeurt met de suggesties van de bewoners. Het is volgens reclamant 2 logischer de huidige situatie en functies in het gebied positief te bestemmen en daaroverheen de wijzigingsmogelijkheid aan te duiden.

Allereerst wordt verwezen naar hetgeen over dit gebied is geschreven bij reclamant 7. Wat betreft de vraag wat er is gebeurd met de suggesties van de bewoners tijdens de informatieavond op 9 november 2010, kan worden aangegeven dat hiervoor in april 2011 een informatieavond is/ wordt belegd, waarin de buurt is geïnformeerd over de huidige stand van zaken van het gebied.

5. MVO Projecten

MVO Projecten ziet bezwaren op de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van gebieden buiten het winkelconcentratiegebied, die van enige invloed zijn op het winkelconcentratiegebied zelf, specifiek te weten het gebied aan de Doetinchemseweg 8-16. Op deze locatie speelt een herontwikkelingsplan, dat bestaat uit het realiseren van wooneenheden en commerciële ruimte. Een dergelijke realisatie beperkt de ontwikkeling van het winkelconcentratiegebied (o.a. leegstand) en staat haaks op de eerder gemaakte afspraken van het Masterplan Centrumplan Varsseveld. Uitbreiding van het aantal wooneenheden (al dan niet in combinatie met detailhandelsruimte) is buiten het winkelconcentratiegebied niet gewenst.

De locatie Doetinchemseweg 8-16 ligt gedeeltelijk binnen, en gedeeltelijk buiten het door de stuurgroep Centrumplan Varsseveld vastgestelde winkelconcentratiegebied. Op basis van diverse ruimtelijke, economische en maatschappelijke argumenten is het echter wenselijk om in dit geval van het Masterplan af te wijken; de belangrijkste worden hieronder genoemd:

Zo wordt op de locatie het aantal m² aan bruto verkoopoppervlakte met meer dan 50% verkleind. Doordat de bestaande bebouwing aan de Doetinchemseweg 10 t/m 16 wordt gesloopt zal er geen sprake zijn van een toevoeging van commerciële ruimte, maar zelfs van een aanzienlijke vermindering. Er is dus geen sprake van uitbreiding van commerciële functies, waardoor juist tegemoet wordt gekomen aan het Masterplan.

Daarnaast wordt in het plan niet alleen voldaan aan de parkeernormen maar worden er parkeerplaatsen toegevoegd aan het openbaar gebied. In het centrum van Varsseveld is nu sprake van een constante parkeerdruk, die hiermee verminderd kan worden. Het bouwplan voorziet in het toevoegen van ongeveer 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze kunnen worden ingericht als blauwe zone, waardoor wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Masterplan Centrum Varsseveld.

Het initiatief past ook binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het realiseren van (senioren)woningen in het centrum. Het plan gaat uit van 9 appartementen, waarvan er 6 zogenaamde 0-tredenwoningen betreffen. Nu er op deze locatie al 4 woningen aanwezig zijn, is er slechts een feitelijke toevoeging van 5 woningen. Deze aantallen passen kwalitatief en kwantitatief binnen de regionale Woonvisie. Daarnaast wordt in de visie "Op weg naar 2020" gestreefd naar een toename van het aantal woningen in het centrum van Varsseveld. Het toevoegen van woningen in het centrum kan een bijdrage leveren aan de levendigheid van het centrum en vergroot het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast geeft het in december 2006 vastgestelde Masterplan Centrum Varsseveld een integrale toekomstvisie voor het centrum van het dorp. Uitgangspunt hierin is onder andere dat in het centrum wonen voornamelijk plaats vindt op de bovenverdiepingen en de begane grondlaag voornamelijk is bestemd voor commerciële functies. Het bouwplan sluit hier bij aan. Bovendien heeft de gemeente zichzelf de doelstelling gesteld om meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren (0-tredenwoningen).

Op basis van deze argumenten zal duidelijk zijn dat er grote ruimtelijke, maatschappelijke en economische argumenten bestaan om medewerking te verlenen aan dit bouwplan, ook al ligt het bouwplan gedeeltelijk buiten het winkelconcentratiegebied. Dit is dan ook de reden dat deze wijzigingsbevoegdheid op deze locatie is gelegd en zal worden gehandhaafd.

Ook zou volgens MVO Projecten een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden om een huidige detailhandelslocatie, buiten het winkelconcentratiegebied, bij beëindiging van de exploitatie door de huidige gebruiker, te wijzigen in een bestemming anders dan detailhandel. Zo wordt leegstand in het winkelconcentratiegebied verkleind.

Het is juridisch gezien niet mogelijk af te dwingen dat, wanneer een winkel leeg komt te staan buiten het winkelconcentratiegebied, dat de bestemming direct wordt gewijzigd in een andere bestemming. Het heeft dan ook geen zin om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

6. Stichting Univé Rechtshulp namens reclamant 3

Reclamant 3 heeft in een eerdere procedure een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging (om een woning te bouwen) voor een naastgelegen perceel. Het college heeft dit verzoek afgewezen, waarna door reclamant 3 bezwaar is aangetekend. Dit bezwaar is vervolgens op 26 oktober 2010 ongegrond verklaard. De argumentatie van de gemeente was dat de vigerende bestemming "groen" is en hiervoor destijds bewust is gekozen, om de overgang tussen de kern en het buitengebied geleidelijk te laten verlopen en omdat het gebied tussen de Lichtenvoordseweg en de Veenweg als een 'groene wig' kan worden gekenmerkt.

In het nieuwe bestemmingsplan is echter gekozen voor de bestemming “agrarisch” in plaats van “groen”. Binnen de bestemming “agrarisch” mag een gebouw gebouwd worden met een oppervlakte van 50m². Het voorgaande strookt volgens reclamant 3 niet met de eerdere overweging van het college, nu de overgang van de kern naar het buitengebied en de ‘groene wig’ wordt doorbroken. En als een agrarisch gebouw gebouwd mag worden, waarom zou een woning dan niet mogen?

Voor zover de bestemmingswijziging naar “wonen” niet mogelijk is, dan kan reclamant 3 zich verenigen met de bestemming “agrarisch”.

Het recente verzoek om op het betreffende perceel een woning te bouwen is ons bekend, en onze argumentatie om geen woning toe te staan (zie hetgeen reclamant 3 hierboven weergeeft), is in de korte tijd dat verstreken is, niet veranderd. Dat de bestemming gewijzigd is van “groen” naar “agrarisch” doet hier niets aan af (ter info: dat binnen de bestemming agrarisch gebouwen tot 50m² mogen worden opgericht, is enkel bedoeld voor agrarische gebouwen, zoals schuilhutten voor kleinvee, passend binnen de agrarische bestemming).

Aanvullend hierop kan worden aangegeven dat in januari 2011 de gemeenteraad de Regionale Woonvisie heeft vastgesteld. Hieruit vloeit voort dat aan nieuwe verzoeken voor woningbouw geen medewerking kan worden verleend. De bestemming van het perceel blijft in het nieuwe plan “agrarisch”.

7. Reclamant 4

Reclamant 4 heeft in 2010 een gesprek gehad met de gemeente over de mogelijkheid tot het bouwen van een woonhuis op hun grond (zijde parkeerplaats). De gemeente wilde toen meewerken aan woningbouw (is door gemeente in brief meegedeeld). In het nieuwe bestemmingsplan is hier niets van terug te vinden.

Het klopt dat eerder per brief is aangegeven dat de gemeente niet onwelwillend stond tegenover de bouw van een woning op dit perceel. Ook tijdens een mondeling gesprek in 2010 is dit meegedeeld. Inmiddels is de situatie echter ten negatieve veranderd, doordat de gemeenteraad de Regionale Woonvisie heeft vastgesteld. Hieruit vloeit voort dat aan nieuwe verzoeken voor woningbouw geen medewerking kan worden verleend. Dat geldt ook voor dit verzoek.

Desondanks zal op het gedeelte van het perceel in kwestie een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid worden neergelegd, zodat wijziging naar woningbouw – onder een aantal strikte voorwaarden – mogelijk wordt. Een van de voorwaarden is echter dat het bouwplan niet in strijd mag zijn met het regionaal en/of gemeentelijk beleid (waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw). Hiermee wordt onder andere dus ook de Regionale Woonvisie bedoeld. Deze voorwaarde geldt voor alle wijzigingsbevoegdheden die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. Woningbouw is dan vanwege dit woningbouwbeleid de eerste tijd zeker niet mogelijk, maar voor het geval de woningmarkt over een langere tijd weer aantrekt, is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

8. Reclamant 5

De bouwmogelijkheden van reclamant 5 worden in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk, buitenproportioneel en onacceptabel ingeperkt. Er is daarbij niet of onvoldoende gekeken naar de feitelijke toestand, waardoor een onjuist gedeelte van de plankaart tot stand is gekomen. Zo is het bouwvlak verkleind en zijn de bouwmogelijkheden binnen de bestemming “Tuin” ernstig beperkt. Gezien de geplande en reeds vergunde bouwplannen is hiermee niet in te stemmen. Zo is er in het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om te bouwen voor de voorgevelrooilijn, en staan er ook gebouwen en bouwwerken in de geplande ‘tuin’. De burens aan de andere zijde hebben niet de zijtuin als tuin bestemd.

Abusievelijk is het bouwvlak op de verbeelding niet goed weergegeven. Zoals het op het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven zou er sprake zijn van een vrijstaande woning, terwijl het een twee- onder- een kapwoning betreft, samen met de burens. Dit wordt gewijzigd.

In het ontwerpbestemmingsplan is een diepte van 10 meter voor het betreffende bouwvlak aangehouden, terwijl de huidige woning slechts 8 meter diep is. Het bouwvlak is hiermee dus dieper geworden dan de bestaande situatie, zodat hier uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Wat betreft de bestemming “Tuin”. In het gehele bestemmingsplan zijn de voortuinen (en bij hoekhuizen ook de naar de straat gerichte zijtuinen) bestemd als tuin. Dat een buurman met een hoekperceel zijn zijtuin niet bestemd heeft gekregen als “Tuin” is een omissie en dit zal worden gewijzigd.

Voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd, omdat bouwen voor de voorgevel een grote ruimtelijke impact kent. Daarentegen mag wel een erker worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn (en dus binnen de bestemming “Tuin”). Deze uitgebouwde raampartijen zijn door heel Varsseveld toegestaan, dus ook bij reclamant 5.

Wat betreft het feit dat in de feitelijke situatie al bebouwing is gesitueerd in de bestemming "Tuin", wordt verwezen naar artikel 24 en 29 (algemene bouwregels en overgangsrecht). Hieruit blijkt dat hetgeen feitelijk legaal is gerealiseerd ook legaal in stand zal blijven. Alleen het realiseren van nieuwe gebouwen of bouwwerken in de bestemming "Tuin" is uitgesloten.

9. Reclamant 6

Reclamant 6 heeft eerder van de gemeente een strook grond gekocht, waarbij destijds door de gemeente is aangegeven dat de bestemming ("parkeeraccommodatie" en "openbare en bijzondere doeleinden") zou worden gewijzigd bij de eerstvolgende herziening. Dit is niet gebeurd. Reclamant verzoekt de bestemming alsnog te wijzigen.

Abusievelijk is dit niet gebeurd. We zullen daarom op de door reclamant 6 aangekochte strook grond de bestemming "wonen" leggen. Uit nader onderzoek blijkt dat hetzelfde ook geldt voor zijn buurman, zodat ook die strook grond in het bestemmingsplan als "wonen" wordt bestemd.

10. Reclamant 7

Reclamant 7 vindt de digitale versie afwijkend en onduidelijk ten opzichte van de versie op papier en mist een handleiding van het programma. Ook de legenda van de kaart op papier komt niet overeen met de digitale legenda.

De website ruimtelijkeplannen.nl is de wettelijk verplichte manier om bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen en wij merken dat veel mensen de website onoverzichtelijk vinden. Hier kunnen wij als gemeente niets aan doen. Wij verzoeken dan ook aan mensen om bij vragen langs te komen of ons te bellen, zodat wij kunnen uitleggen hoe de website werkt. Er zit inderdaad een verschil in leesbaarheid van de analoge en digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding staan verschillende aanduidingen, die op de digitale kaart niet af te lezen zijn. Maar door met de cursor op de digitale verbeelding te klikken, komt rechtsom in beeld dezelfde detailinformatie te staan.

Reclamant 7 weet dat de locatie Van Pallandthal/ Maranathaschool/ evenemententerrein aan veranderingen onderhevig is. Maar toch wordt de verkeersbestemming als bezwaarlijk gevonden (nu ligt de bestemming "sport" erop). De verkeersbestemming loopt feitelijk door tot aan zijn voortuin. Ook heeft reclamant problemen met een parkeerplaats voor Sensire-werknemers en andere langparkeerders op het evenemententerrein.

Het huidige bestemmingsplan biedt thans al mogelijkheden voor het aanleggen van parkeerplaatsen. In tegenstelling tot wat reclamant 7 aangeeft zijn deze parkeerplaatsen niet inherent aan de 'sportfunctie'. Want artikel 63 van het huidige bestemmingsplan (waar reclamant naar verwijst) geeft aan dat voor zover de gronden niet in gebruik zijn voor sport, daarom uitsluitend groenvoorzieningen, verhardingen en/of parkeerterreinen mogen worden aangelegd, en dat deze gronden uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt.

Het vigerende bestemmingsplan is uit 1978 en destijds was er een andere kijk op het bestemmen van gronden dan tegenwoordig. Bij actualisaties van bestemmingsplannen wordt gekeken naar de feitelijke situatie. Het gebied is thans in gebruik als verblijfsgebied, wegen, voet- en fietspaden, evenementen, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, straatmeubilair, etc (en dus passend binnen de huidige bestemming). De bestemming die hier (gelet op de huidige wijze van bestemmen) bij past is de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied". Daarom is voor deze bestemming gekozen. Dat de bestemming doorloopt tot aan de voortuin van reclamant is hierbij logisch, nu voor zijn woning een weg loopt (die natuurlijk als zodanig bestemd moet worden).

Deze parkeermogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan dus wederom mogelijk gemaakt. Daarmee kunnen de parkeerplaatsen ook gebruikt worden voor de medewerkers van Sensire en voor overige langparkeerders.

Daarnaast is onduidelijkheid over de goot- en bouwhoogte, omdat gebouwen 8 meter hoog mogen worden en masten zelfs 10 meter. Was het de bestemming "Sport" gebleven, dan waren de bouwmogelijkheden beduidend minder. Nu zou de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden en woningen geschaad worden, evenals het subjectieve woon- en leefklimaat van het huis.

Waar reclamant met name op doelt is het feit dat de wijzigingsbevoegdheid (bedoeld voor de uitbreiding van de Van Pallandthal en de nieuwbouw van de Maranathaschool) ook over het evenemententerrein is gelegd. Dit is gedaan om zo veel mogelijk flexibiliteit te realiseren bij de planvorming. Maar hierdoor is het theoretisch mogelijk geworden om ook op het evenemententerrein zelf bebouwing tot 8 meter hoog (met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) te realiseren. Het feit dat het terrein ook als evenemententerrein is bestemd, impliceert echter dat op het evenemententerrein zelf niet gebouwd kan worden. Maar om de theoretische mogelijkheid hiervan weg te poetsen, zal het evenemententerrein zelf buiten de wijzigingsbevoegdheid

worden gelaten. Wel blijft de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd op het perceel van de Maranathaschool en de Van Pallandthal (inclusief een ruimte eromheen voor uitbreiding).

Reclamant mist op de kaart de groenstroken langs de Lundia op de Gasthuisweg tegenover de Van Pallandtstraat 21 en bij de camperplaats.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hebben grotere stukken structureel groen de bestemming 'Groen' gekregen. Kleinere stukjes groen zijn bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied', hetgeen meer flexibiliteit inhoudt. Alle openbare gebieden met een verblijfsfunctie zijn namelijk bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied', zodat het openbaar gebied flexibel kan worden ingericht met groen, parkeerplaatsen, speeltuintjes en andere binnen deze bestemming passende functies.

Reclamant mist de integratie van de eventuele sloop van de zuivelfabriek en de toekomst van het Pallandtbad in het komplan.

Wat er precies gaat gebeuren met de zuivelfabriek en het zwembad in Varsseveld, is thans nog onzeker. Daarom kan in dit bestemmingsplan hierop niet vooruitgelopen worden. Indien hier later bestemmingsplanwijzigingen voor nodig zijn, kan dit worden ingezet. Die plannen zullen dan, net als bij alle andere bestemmingsplannen, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

11. Reclamant 8

Reclamant 8 heeft binnen de termijn een pro-forma zienswijze ingediend, waarna hij de mogelijkheid heeft gekregen binnen twee weken zijn gronden in te dienen. Zijn gronden zijn tweeledig. Zo heeft reclamant 8 problemen met de wijzigingsbevoegdheid bij hem voor de deur, waar in het vigerende plan de bestemming is gelegen. Deze wijziging lijkt hem niet wenselijk binnen deze rustige woon- en kindvriendelijke leefomgeving.

Hiertoe wordt verwezen naar hetgeen door reclamant 7 is aangedragen, alsook onze reactie hierop.

Reclamant 8 heeft ook problemen met de aanduiding 'evenemententerrein'. Voor zover hem duidelijk is, is dit het enige evenemententerrein in Varsseveld, en mogelijk zelfs in de gehele gemeente. Dit zal leiden tot een concentratie van evenementen en leiden tot de nodige overlast. Evenementen zijn vaak 's avonds en 's nachts, en zeer dicht gelegen bij de woningen. Reclamant 8 verzoekt een evenemententerrein aan te leggen buiten een woonwijk.

Het betreffende evenemententerrein is reeds sinds jaar en dag in gebruik als evenemententerrein voor de Varsseveldse kermis en af en toe voor rondtrekkende circussen. Het is dus de bestaande situatie, die in het bestemmingsplan (gelet op de huidige jurisprudentie omtrent evenementen) tegenwoordig ook juridisch geregeld moeten worden. Het is voor de gemeente geenzins de bedoeling om alle evenementen hier te houden. De aanduiding is enkel en alleen opgenomen om de huidige, sinds jaar en dag bekende situatie op een juridisch juiste wijze vast te leggen.

Voor alle evenementen moet een zogenaamde evenementenvergunning aangevraagd worden, waartegen bezwaar en eventueel beroep open staat. Deze mogelijkheid is ook voor reclamant 8 aanwezig.

Ter informatie: zoals reclamant wellicht weet, kent de gemeente juist een groot evenemententerrein in het DRU-park bij de DRU-fabriek. Dit is de locatie waar grootschalige evenementen georganiseerd worden.