

Reactienota Ontwerp omgevingsvergunning Lichtenvoordseweg 51 te Groenlo

Van 9 december 2011 tot en met 19 januari 2012 heeft de ontwerp omgevingsvergunning voor de locatie Lichtenvoordseweg 51 te Groenlo ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hierna samengevat en voorzien van een reactie.

Appellant 1 - zienswijze d.d. 14 januari 2012 (ingekomen 17 januari 2012)
Lichtenvoordseweg 35, 7141 DV GROENLO

Samenvatting: Bezwaar richt zich tegen de voorgestelde bouwhoogte. In de plannen staat een bouwhoogte genoemd van circa 7 meter. Onduidelijk is of deze hoogte gemeten is met als peil de Lichtenvoordseweg of het daarachter gelegen nieuwbouwplan De Schans. Op voorlichtingsavond is gezegd dat het peil van De Schans gehanteerd zou worden. Als peil van de Lichtenvoordseweg wordt aangehouden, veroorzaakt dat een groot hoogteverschil met het aangrenzend perceel. Hierdoor wordt het aangrenzende perceel onaantrekkelijk als bouwperceel en worden belangen onevenredig geschaad.

Ontvankelijk: De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Reactie: Voor zover ons bekend, is er op de informatieavond geen toezegging gedaan dat het peil van De Schans wordt aangehouden. Wel is de hoogte van het gebouw aan de orde geweest en is besproken of het bestaande terrein verlaagd kan worden.

Wij zijn het met appellant 1 eens dat het peil niet duidelijk genoeg aangegeven is in het ontwerp. Met deze reactie op de zienswijze wordt de situatie verduidelijkt.

Bij de planvorming is uitgegaan van een peil dat gelijk is aan het peil van de Lichtenvoordseweg. Dit peil werd ook gehanteerd bij de bouw van het reeds gesloopte pand. Het peil van de Lichtenvoordseweg is 25,71 meter boven N.A.P. Zie ook de foto uit 2003 van het inmiddels gesloopte pand. De parkeerplaats waar de auto geparkeerd is, is ongeveer gelijk aan het peil van de Lichtenvoordseweg. Richting het gebouw loopt de grond wat op, achter het gebouw loopt de grond weer af.



Net als in de vorige situatie zal er na de nieuwbouw wel een hoogteverschil met het aangrenzende perceel ontstaan. Het gebouw wat voorheen op de locatie stond, was wisselend van hoogte, maar maximaal 9 meter hoog en daarmee hoger dan de hoogte van het nieuwe gebouw. Volgens het bestemmingsplan Groenlo Zuid 1982 was overigens bebouwing toegestaan tot 12 meter hoog (nokhoogte).

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen appellant en De Woonplaats. De Woonplaats heeft toegezegd om te bekijken of het hoogteverschil richting perceel van appellant verminderd kan worden.

Appellant 2 – zienswijze d.d. 16 januari 2012 (ingekomen 17 januari 2012)
Groeneweg 17, 7141 DR GROENLO

Samenvatting: Het is niet duidelijk wat als peil=0 wordt gebruikt in dit plan. Op de informatieavond is toegezegd dat de hoogte van de nieuwbouw niet meer dan 20 cm hoger zou worden dan de hoogte van de woningen in plan De Schans. Appellant neemt aan dat peil voor de nieuwbouw aan de Lichtenvoordseweg 51 gelijk is aan het peil van de woningen in De Schans. Dat is op 24,85 meter boven N.A.P.

Ontvankelijk: De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Reactie: Zie ook het antwoord op de reactie van appellant 1. Het peil ligt dus gelijk met de Lichtenvoordseweg, te weten 25,71 meter boven N.A.P. Over toezeggingen van maximaal 20 cm hoogteverschil in de bovenkant van de gebouwen is niets bekend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen appellant en De Woonplaats, waarin de situatie is toegelicht.

Conclusie zienswijzen

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond. Het plan wordt niet aangepast en de omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan' wordt ongewijzigd verleend.

De beantwoording van de zienswijzen verschaft wel meer duidelijkheid over wat het peil is en deze beantwoording maakt om die reden nu deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Na het definitief verlenen van de omgevingsvergunning kunnen appellanten desgewenst beroep aantekenen bij de rechtbank in Zutphen.