

Zienswijzennota Uitwerkingsplan Het Hof – Groot Holthuizen



1. Inleiding

Verschillende buurtschappen zijn reeds ontwikkeld voor de woningbouwontwikkeling van Groot Holthuizen. Het Hof is het laatste deelgebied hiervan. Het is gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied, tussen buurtschap De Tol en De Bem. Het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II (vastgesteld 1 juni 2007) heeft de bestemming 'wonen- uit te werken' met een maximale bouwhoogte van 20 meter en biedt ruimte voor de bouw van maximaal 150 woningen. In onderhavig uitwerkingsplan Het Hof (ontwerp 5 juli 2023) is bepaald dat sprake is van een maximale bouwhoogte van 16 respectievelijk 11 meter.

De gemeente Zevenaar is initiatiefnemer van deze ontwikkeling en zet in op een woningbouwprogramma met maximaal 150 woningen in de vorm van kleinere en/of levensloopbestendige woningen. Ruimte wordt geboden aan de realisatie van kleinere grondgebonden woningen, zoals rug-aan-rug woningen en er wordt ingezet op gestapelde bouw. Het ontwerp uitwerkingsplan Het Hof heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2023 ter inzage gelegen.

Indieners zienswijzen en ontvankelijkheid

Binnen voornoemde termijn zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden van het plangebied.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

In deze zienswijzennota is ervoor gekozen de diverse zienswijzen per stuk te behandelen. In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven en in de rechter kolom de beoordeling. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en/of ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: [REDACTED]

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.1.1 Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 16 meter ten behoeve van hoogbouw i.e. 'specifieke vorm van wonen' conform de maximaal planologische invulling van invloed is op het woongenot als zijnde vermindering van daglicht, schaduwwerking en afname privacy.	Reclamant geeft aan dat de maximaal planologische invulling van het bestemmingsvlak 'specifieke vorm van wonen' leidt tot een vermindering van daglicht, afname van privacy en schaduwwerking. Voorafgaand aan de beantwoording van de zienswijze van reclamant dient vermeld te worden dat een afweging ten aanzien van de bouwhoogte reeds voor het ontwerp uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden. In het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II (vastgesteld op 1 juni 2007) was binnen deelgebied Het Hof het toegestaan te bouwen tot een hoogte van 20 meter. In antwoord op 2.1.1 staat de maximaal planologische invulling binnen het ontwerp uitwerkingsplan bebouwing toe met een maximale hoogte van 16 meter op een afstand van 4,7 meter van het perceel van belanghebbende, te

	weten Bemsingel 2. In <i>bijlage 1</i> hebben wij de aspecten privacy, daglicht en schaduwwerking gevisualiseerd. Schaduw en daglicht Aangezien de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen zal schaduwwerking op de woning niet aan de orde zijn. Ook met een afstand van de bebouwing van 'specifieke vorm van wonen' op 47 meter is schaduwwerking onwaarschijnlijk. Inherent hieraan is tevens het aspect daglicht beantwoord. Privacy Ten aanzien van het privacy aspect is het niet aannemelijk dat de afname in privacy bij een bouwhoogte van 16 meter groter is dan bij een bouwhoogte van 11 meter. Het bestemmingsvlak 'wonen', waarvoor een maximale bouwhoogte van 11 meter geldt, ligt op een afstand van circa 35 meter van het perceel van belanghebbende. Door de aanwezigheid van deze bebouwing, en daarmee strategische situering, wordt inkijk van de hogere bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'bijzondere vorm van wonen' beperkt dan wel voorkomen. In de meeste ongunstige situatie, waarbij de eerste woningen binnen het plangebied een bouwhoogte van 16 meter zouden hebben - en dit zou leiden tot een toename van het aantal eigenaar/gebruikers die uitkijken op het perceel van belanghebbende - is afname in privacy door de afstand van 47 meter tevens te verwaarlozen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van privacy of vermindering van het woon- en leefklimaat van belanghebbenden dan wel van omwonenden. Inherent aan een woonwijk, zoals Groot Holthuizen, ligt het in de lijn der verwachting dat bebouwing op relatief korte afstand wordt gerealiseerd. Met de aspecten privacy en uitzicht is geprobeerd het woongenot te kwantificeren. Ongeacht de invulling van het bestemmingsvlak blijft het maximaal aantal woningen gehandhaafd en neemt de druk op de omgeving niet toe. Zoals reeds benoemd is het moederplan in 2007 vastgesteld. Uitgaande van een maximaal planologische invulling was het mogelijk te bouwen tot een hoogte van 20 meter en zou er planologisch ruimte zijn voor 350 woningen. (In totaal 1500 in Groot Holthuizen minus de realisatie van 1150 woningen uit de overige deelplannen.) Ten tijde van de aankoop van de woning van indieners waren de bestemmings- en bouwmogelijkheden van deelgebied Het Hof reeds voorzienbaar. Daarmee hadden reclamanten op de hoogte kunnen zijn van de bouwhoogte van 20 meter binnen het gehele deelgebied en wel op een afstand van circa 33 meter van de woning van reclamant. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
2.1.2 Reclamant geeft aan dat het bouwvlak ten behoeve van 'specifieke vorm van wonen' niet als het midden van het	Reclamant verzoekt om aanpassing van de bestemming 'specifieke vorm van wonen' op een grotere afstand dan 11 meter van de rand van het plangebied te situeren.

plangebied kan worden aangemerkt. Reclamant verzoekt 'het middengebied' aan te passen op een grotere afstand van 11 meter van de rand van het plangebied.	Voor de interpretatie van het middengebied verwijzen wij naar de beantwoording van 2.2.1. Overigens betreft de afstand van de plangrens tot aan het middengebied conform de verbeelding 12 in plaats van 11 meter. Aanvullend wijzen wij op het standpunt ten aanzien van de maximaal planologische invulling van het moederplan uit 2007. In het ontwerp uitwerkingsplan Het Hof is op voorhand rekening gehouden met belangen van omwonenden. Zie hiervoor de beantwoording van 2.1.1 en 2.1.3. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
2.1.3 Reclamant geeft aan de ruimtelijke kaders conform het uitwerkingsplan Het Hof ten aanzien van hoogbouw niet overeenkomen met wat als uitgangspunten via de nieuwsbrief en bijlagen uit het raadsbesluit is gecommuniceerd. Inherent daaraan stelt reclamant dat in de stukken van de participatiebijeenkomsten is gesproken over 'hoogbouw aan de waterzijden en in het midden van het perceel' en dat hiermee het vertrouwen is gewekt dat twee gebouwen aan de waterzijden en een derde gebouw direct daarachter in het midden zou worden gesitueerd. Concreet maakt reclamant bezwaar tegen de ruime situering/planologische invulling van de 'specifieke vorm van wonen' binnen het plangebied wat in strijd is met de uitgangspunten van de nieuwsbrief ,bijlagen raadsbesluit.	Reclamant geeft aan dat de uitwerking van Het Hof niet overeenkomt met de ruimtelijke kaders die op voorhand zijn geschetst en het resultaat zijn van de participatiebijeenkomsten. Hiervoor verwijst reclamant naar de nieuwsbrief en de bijlagen uit het raadsbesluit. Wij begrijpen dat reclamant en belanghebbenden vertrouwen ontleen aan bovenstaande. Echter, zijn zij aan interpretatieverschillen onderhevig en bieden dergelijke uitkomsten geen rechtszekerheid. Desalniettemin heeft de gemeente in afstemming met omwonenden ervoor gekozen de bouwhoogte van 20 meer naar beneden bij te stellen tot 16 meter. Het ontwerp uitwerkingsplan is daarmee een resultaat van de bijeenkomsten en de ruimtelijke kaders uit de nieuwsbrief en bijlagen van het raadsbesluit zijn in lijn met onderhavig uitwerkingsplan. De mate waarin rekening is gehouden met uitgangspunten, is beschouwd in relatie tot de maximale invulling van het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II en een realistische uitvoerbaarheid van het plan. Ten opzichte van het moederplan is in het ontwerp uitwerkingsplan Het Hof rekening gehouden met de gewenste situatie van belanghebbenden. Voor een nadere motivering aangaande het moederplan verwijzen wij naar de beantwoording van 2.1.1 en 2.2.1. In onderstaande treft u de verbeelding van de maximale planinvulling van de deelgebieden Het Hof, De Bem en De Tol conform de bepalingen uit het moederplan.



Hieruit volgt dat voor reclamanten ten tijde van de aankoop van de woning in deelgebied De Bem inzichtelijk was dat op die gronden een maximale bouwhoogte van 14 meter gold en binnen het totale plangebied van deelgebied Het Hof het mogelijk was 30 procent te bebouwen tot een hoogte van 20 meter.

De situatie in het ontwerp uitwerkingsplan Het Hof laat zien dat minder dan 20 procent van het totaal van het bestemmingsvlak kan worden bebouwd tot een hoogte van 16 meter en inherent daaraan dat minimaal 80 procent wordt bebouwd tot een hoogte van maximaal 11 meter. Dit betekent in de praktijk dat het overgrote deel van het plangebied maximaal 11 meter zal zijn.

Vanuit dit oogpunt is de gemeente van mening dat zij met een differentiatie van 11 respectievelijk 16 meter laat zien dat rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit ten opzichte van een situatie waarin 30 procent van het plangebied bebouwd kon worden tot een hoogte van 20 meter.

	Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond. De gemeente is van mening dat vanuit juridisch planologisch oogpunt de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het ontwerp uitwerkingsplan. Desalniettemin is in overleg met indieners van de zienswijzen besloten de grens en de scope van het bouwvlak ten behoeve van 'specifieke vorm van wonen-afwijkende bouwhoogte' ten gunste van reclamanten aan te passen. Te weten vanaf het midden tot aan de noordzijde van deelplan Het Hof. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van het uitwerkingsplan. Zie <i>bijlage 3</i> .	

2.2 Zienswijze 2: [REDACTED]

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.2.1 Reclamant heeft bezwaar tegen de scope van het bestemmingsvlak met 'specifieke vorm van wonen' en de bouwhoogte tot 16 meter. Volgens reclamant is bovenstaande in strijd vastgesteld met de verwachting die naar aanleiding van het omgevingsdialoog is gewekt. Daarin hebben omwonenden en de wijkadviesraad de wens uitgesproken dat hoogbouw kan plaatsvinden vanaf het midden van deelplan Het Hof tot aan de noordzijde van de vijver. Dit overeenkomstig de verwijzing naar Het Hof op pagina 67 uit de toelichting uit het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II. Tevens zijn naar aanleiding van de gesprekken i.e. het omgevingsdialoog in de informatiebrief en het exploitatieplan de ruimtelijke kaders geschetst door de gemeente.	Reclamant geeft aan dat de uitwerking van het Het Hof niet overeenkomt met de ruimtelijke kaders die zijn geschetst en het resultaat zijn van de participatiebijeentkomsten. Hiervoor verwijst reclamant naar de nieuwsbrief, de bijlagen van het raadsbesluit en pagina 67 uit de toelichting van het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II. Voorafgaand aan de beantwoording van de zienswijze van reclamant dient vermeld te worden dat aan afweging ten aanzien van de bouwhoogte reeds heeft plaatsgevonden. In het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II (vastgesteld op 1 juni 2007) was binnen deelgebied Het Hof het toegestaan te bouwen tot een hoogte van 20 meter. Voor de onderbouwing van uitgangspunten uit de nieuwsbrief en de bijlagen verwijzen wij naar het standpunt in de beantwoording van 2.1.3 en 2.2.2. Enige nuancering betreft de afstand van 15 meter in plaats van 12 meter tot aan de rand van het initiële bouwvlak bestemmingsvlak. Wat betreft de verwijzing naar pagina 67 uit de toelichting van het moederplan Groot Holthuizen & Hengelder II, kan deze worden gelezen als een 'toelichting' op de bouwregels en verbeelding van het betreffende moederplan. De toelichting heeft geen rechtskracht. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend en schetsen daarmee de ruimtelijke kaders.

De verwijzing naar het exploitatieplan stelt het volgende:

De gemeente heeft tijdens deze gesprekken met de wijkadviesraad en omwonenden bevestigd dat in het bestemmingsplan een appartementencomplex aan de noordzijde van het Hof (ter hoogte van de vijver) was beoogd en dat onder een compact gebouw niet kan worden verstaan een gebouw dat reikt tot aan de zuidzijde van het deelplan. De gemeente heeft na deze gesprekken de volgende ruimtelijke kaders in de onder meer de informatiebrief Groot Holthuizen en in het exploitatieplan vermeld:

Op logische plekken, met weinig invloed op het woongenot in de Tol en de Bem, kunnen hoogteaccenten toegevoegd worden, zijnde niet hoger dan het bestaande appartementencomplex in de Tol. Op Afbeelding 2 is aangegeven dat hogere bouwvolumes (max. 16 meter) meer in het middengebied van de locatie komen te liggen (op gepaste afstand van omliggende bebouwing) of gekoppeld aan de entree aan de noordzijde. Daarnaast zal maximaal 20% van de oppervlakte bestaan uit deze hogere bouwvolumes in ten hoogste 3 bouwvolumes.

Wat men onder 'middengebied' en 'gepaste afstand' verstaat, is enigszins subjectief. De afstand van de plangrens voor de hogere bebouwing is in het ontwerp uitwerkingsplan ten gunste van reclamanten aangepast naar 15 meter. Daarmee komen de hogere bouwvolumes meer in het middengebied te liggen. Dit is in bovenstaande tekst benoemd in relatie tot 'gepaste afstand van omliggende bebouwing' en mag dan ook als zodanig worden beschouwd. Vervolgens wordt als ruimtelijk kader aangehaald: 'Of gekoppeld aan de entree aan de noordzijde'.

Wij zijn van mening dat aan de voorwaarde van het middengebied en gepaste afstand is voldaan. Hierdoor is het alternatief van het situeren van hogere bebouwing ter hoogte van de entree aan de noordzijde niet aan de orde. Teven is in het ontwerp uitwerkingsplan voldaan aan de wens dat 20 procent van de oppervlakte van het plan bestaat uit hogere bouwvolumes. Aangezien deze 20 procent in het ontwerp uitwerkingsplan is gekoppeld aan het middengebied, te weten 'bijzondere vorm van wonen', is voldoende afstemming bereikt over de wens van reclamanten.

Onder verwijzing naar hetgeen is gezegd in de beantwoording van 2.1.1 ligt een hogere bebouwingsdichtheid binnen een woonwijk, zoals Groot Holthuizen, in lijn der verwachting. Tevens geldt ook hier het argument dat de uitwerking van Het Hof in het licht moet worden gezien van de maximaal planologische mogelijkheden uit het moederplan en dat duidelijk was dat de locatie gereserveerd was voor de uitwerking van deelplan Het Hof. In de uitwerking van Het Hof is reeds rekening gehouden met de omliggende bebouwing, zoals De Bemsingel en de Tolsingel, en zijn de onderlinge afstanden tussen de deelgebieden voor een woonwijk niet onevenredig klein. Voor een woonwijk is het geaccepteerd dat bebouwing relatief dichter op elkaar staat dan in andere gebieden.

De gemeente is van mening dat zij met een differentiatie van 11 respectievelijk 16 meter en aanpassing van het bestemmingsvlak heeft laten zien dat rekening is gehouden met de belangen en wensen van reclamant en omwonenden. Voor een nadere motivering verwijzen wij wederom naar de beantwoording van 2.1.1 en 2.1.3.

	Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
2.2.2 Reclamant geeft aan dat door de maximale invulling van de planologische maatregel; te weten 20 procent binnen het bestemmingsvlak 'specifieke vorm van wonen' mag worden bebouwd tot een hoogte van 16 meter, leidt tot een afname van privacy, uitzicht en woongenot.	Reclamant geeft aan dat de maximaal planologische invulling van het bestemmingsvlak 'specifieke vorm van wonen' leidt tot een afname van privacy, uitzicht en woongenot. Voor de onderbouwing verwijzen wij naar het standpunt onder 2.1.1. Echter, in relatie tot de specifieke situatie van reclamant en het bestemmingsvlak. De maximaal planologische invulling staat bebouwing toe met een maximale hoogte van 16 meter op een afstand van 68 meter van het perceel van belanghebbende, te weten Tolsingel 73. In <i>bijlage 2</i> hebben wij de aspecten privacy en uitzicht gevisualiseerd. Uitzicht Ten aanzien van het aspect uitzicht bestaat er in de basis geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Ook het bestemmingsvlak 'wonen' met een maximale bouwhoogte van 11 meter op een afstand van 60 meter zou leiden tot een beperking van het uitzicht. De aanwezigheid van bebouwing van 16 meter hoogte op een afstand van 68 meter zal hiermee niet bijdragen aan een grotere beperking van het uitzicht van belanghebbende. Privacy De gemeente stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van privacy. Inherent aan een woonwijk, zoals Groot Holthuizen, ligt het in de lijn der verwachting dat bebouwing op relatief korte afstand wordt gerealiseerd. Woongenot Met de aspecten privacy en uitzicht is geprobeerd het woongenot te kwantificeren. Deze aspecten leiden niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van belanghebbende dan wel omwonenden. Ongeacht de invulling van het bestemmingsvlak blijft het maximaal aantal woningen gehandhaafd en neemt de druk op de omgeving niet toe. Het moederplan is in 2007 vastgesteld en daarmee staan de regels en verbeelding reeds 16 jaar vast. Ten tijde van de aankoop van de woning waren de bestemmings- en bouwmogelijkheden van deelgebied Het Hof reeds voorzienbaar en hadden reclamanten kennis kunnen nemen van de maximaal planologische invulling. Ten opzichte van de mogelijkheden in het moederplan (bouwhoogte van 20 meter binnen het gehele plangebied), heeft door aanpassing van de hoogte en differentiatie van de ruimte een afweging ten behoeve van omwonenden reeds plaatsgevonden Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
2.2.3 Reclamant stelt dat conform artikel 7.2, lid a uit de regels van 'uitwerkingsplan Het	Reclamant geeft aan dat volgens artikel 7.2, lid a uit de regels van ontwerp uitwerkingsplan de gemeente in de uitvoerbaarheid van het plan moet aantonen dat de belangen van de eigenaar-gebruikers van de nabijgelegen

Hof' de gemeente in de uitvoerbaarheid van het plan moet aantonen dat de belangen van de eigenaar-gebruikers van de nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Reclamant stelt dat hier in het ontwerp uitwerkingsplan niet aan is voldaan en dat zijn belangen door de bouwhoogte van maximaal 16 meter ter hoogte van enkele meters van de houtwal aan de zuidzijde (en noordzijde van de woning van reclamant), onevenredig worden geschaad. Om de belangen (behoud van privacy, uitzicht en woongenot) van gebruikers en omwonenden te waarborgen, verzoekt reclamant de maximale bouwhoogte van 16 meter als volgt te situeren: vanaf het midden tot aan de noordzijde van deelplan Het Hof.	gronden niet onevenredig worden geschaad. Om de belangen van gebruikers en omwonenden te waarborgen, wordt verzocht de maximale bouwhoogte vanaf het midden van het plangebied tot aan de noordzijde van het deelplan Het Hof te situeren. Voor de onderbouwing van de situering verwijzen wij naar al het geen wat in bovenstaande punten is gezegd en gemotiveerd. In het bijzonder naar de beantwoording van 2.1.2, 2.1.3 en 2.2.1. De gemeente is van mening dat in relatie tot het moederplan voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en dat deze niet onevenredig worden geschaad. Immers zijn bepaalde aspecten zoals een hogere bebouwingsdichtheid/gebruiksintensiteit, beperking van uitzicht en afname van privacy inherent aan de ontwikkeling van een woonwijk. Met het moederplan was in 2007 reeds bekend dat op onderhavige locatie een woonwijk zou komen. Het stelt dat deelgebied Het Hof volledig mag worden bebouwd tot een bouwhoogte van 20 meter. De gemeente heeft ervoor gekozen de bouwhoogte van 20 meer naar beneden bij te stellen tot 16 meter en het bestemmingsvlak hiervoor aan te passen, zodat een wenselijke situatie ontstaat. Ten tijde van de aankoop van de woning hadden reclamanten kennis kunnen nemen van de maximale planinvulling volgens het moederplan. Wat betreft de aspecten privacy, uitzicht, schaduwwerking en woongenot verwijzen wij naar de motivering in 2.1.1 en 2.2.2. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt niet gegrond verklaard. De gemeente is van mening dat vanuit juridisch planologisch oogpunt de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het ontwerp uitwerkingsplan. Desalniettemin is in overleg met indieners van de zienswijzen besloten de grens en de scope van het bouwvlak ten behoeve van 'specifieke vorm van wonen-afwijkende bouwhoogte' ten gunste van reclamanten aan te passen. Te weten vanaf het midden tot aan de noordzijde van deelplan Het Hof. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van het uitwerkingsplan. Zie <i>bijlage 3</i>.	

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Niet van toepassing.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

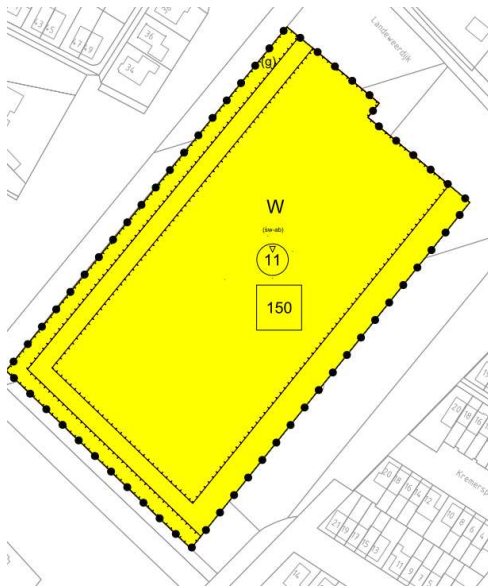
3.2.1 De wijzigingen naar aanleiding van de zienwijzen zijn als volgt:

Verbeelding

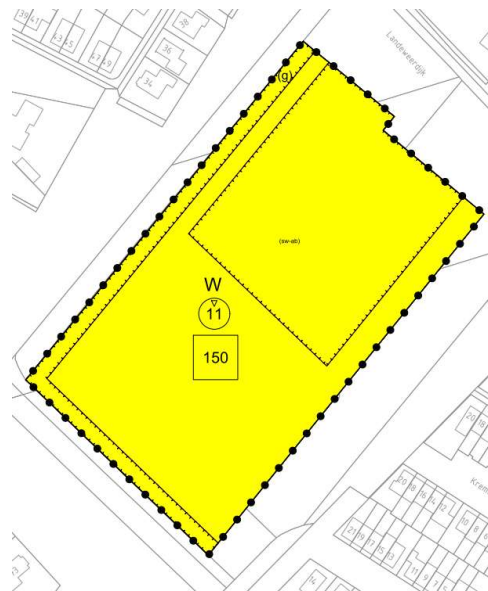
Op de verbeelding is het bouwvlak voor 'specifieke vorm van wonen-afwijkende bouwhoogte', met functie aanduiding sw-ab, waarvoor een bouwhoogte van maximaal 16 meter geldt, verkleind. Dit betekent dat de onderste bouwgrens ten behoeve van het bouwvlak 'specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwhoogte' halverwege het plangebied is gesitueerd. Voor het overige deel blijft een bouwhoogte van 11 meter gelden. Echter, de mogelijkheid om twintig procent van de totale bebouwingsoppervlakte te bebouwen tot een hoogte van 16 meter blijft gehandhaafd.

Concreet is:

- het bouwvlak 'specifieke vorm van wonen - afwijkende bouwhoogte' met functie aanduiding sw-ab, in de verbeelding van uitwerkingsplan Het Hof gewijzigd.



Afbeelding 1. Verbeelding ontwerpfase



Afbeelding 2. Verbeelding gewijzigde vaststelling

3.2.2 De wijzigingen naar aanleiding van nadere overwegingen zijn als volgt:

Toelichting en regels

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 8.6 van de regels uit het uitwerkingsplan biedt ruimte aan aanpassing van de parkeerregels als de noodzaak en gevolgen van de wijziging worden toegelicht.

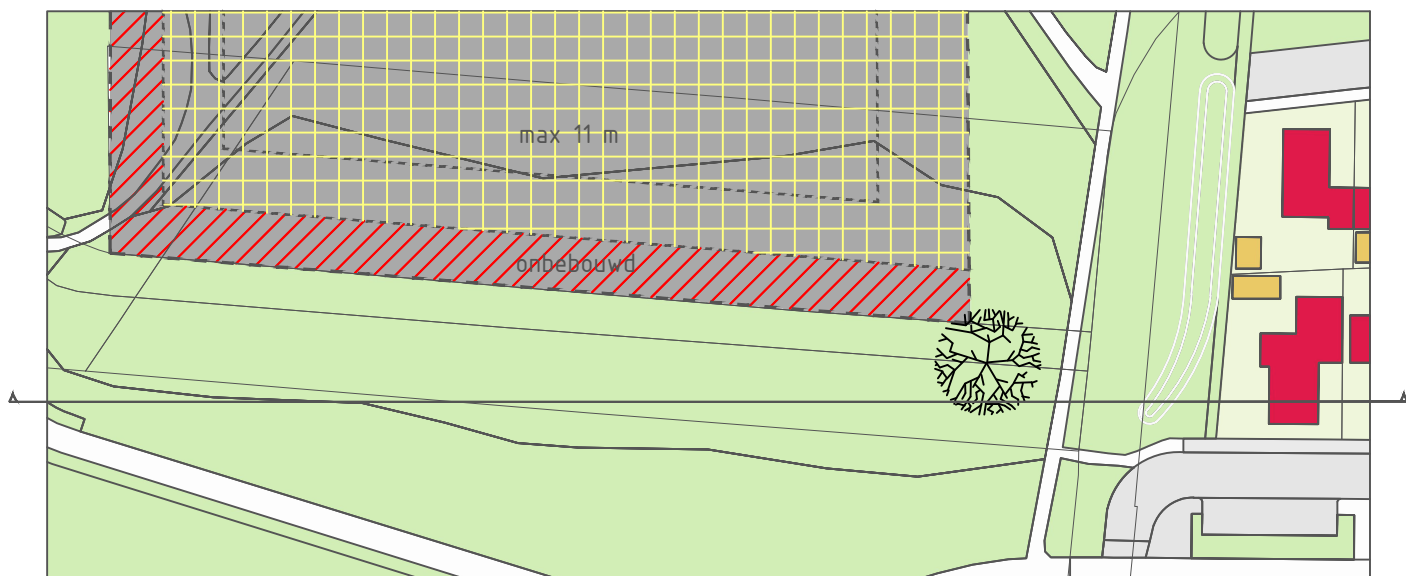
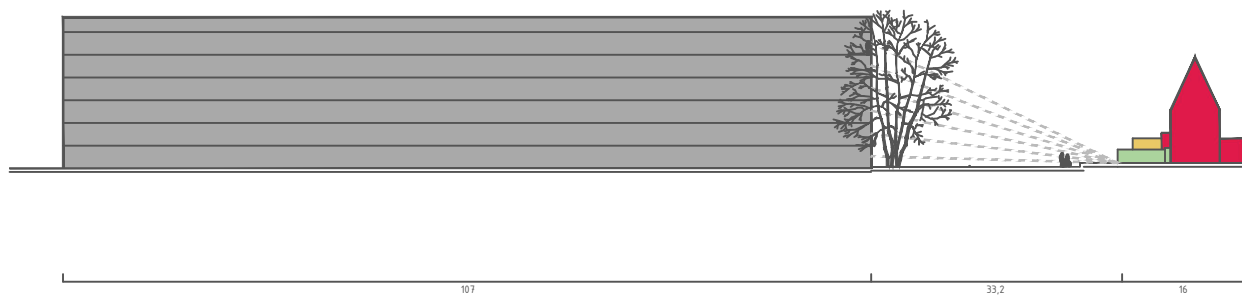
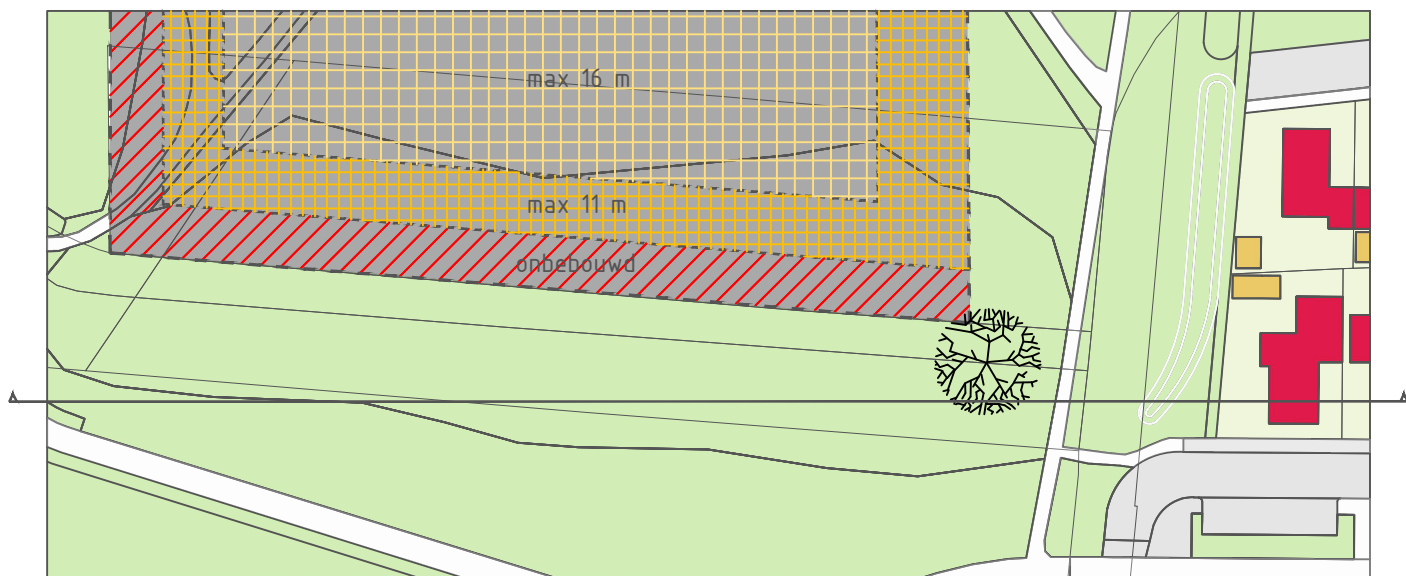
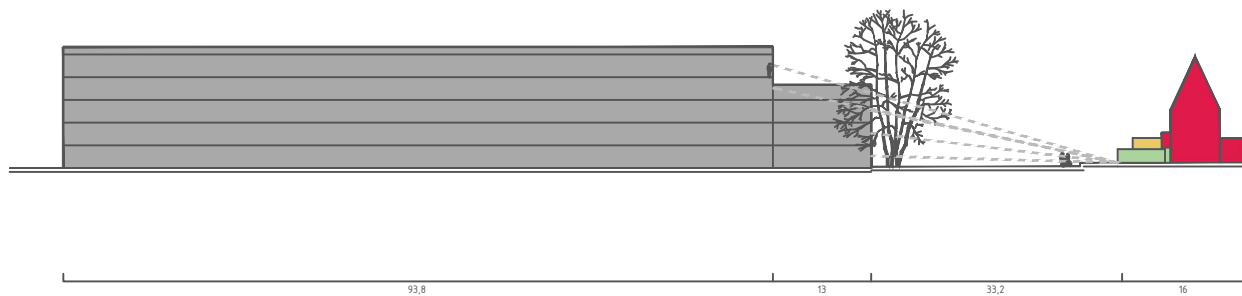
Het Hof biedt in het kader van de ambities van de Woondeal 2.0 ruimte aan kleinere en/of levensloopbestendige woningen, zoals bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen. Een grond gebonden woningtype met een maximale oppervlakte van 65 meter gbo is geschikt voor een- tot twee persoonshuishoudens. In het ontwerp uitwerkingsplan vallen deze woningen onder de parkeernorm van een grondgebonden woning van 110 m2 gbo. Om die reden is ervoor gekozen de parkeernorm van 1,6 voor dit kleinere type grond gebonden woning gelijk te stellen aan die van een goedkoop appartement/etagewoning. Dit conform de tabel uit artikel 8.5. Het verschil in parkeerdruk van een woning voor een-of tweepersoonshuishouden met een oppervlakte van minder dan 65 m2 gbo ten opzichte van een grondgebonden woning van minder dan 110 m2 gbo voor een meerpersoonshuishouden, heeft een ander ruimtelijk effect binnen het plangebied. Dit maakt een aanvulling op de parkeernorm in paragraaf 3.2.1 van de toelichting en artikel 8.5 onder b ruimtelijk relevant en daarmee kan het uitwerkingsplan Het Hof gewijzigd worden vastgesteld.

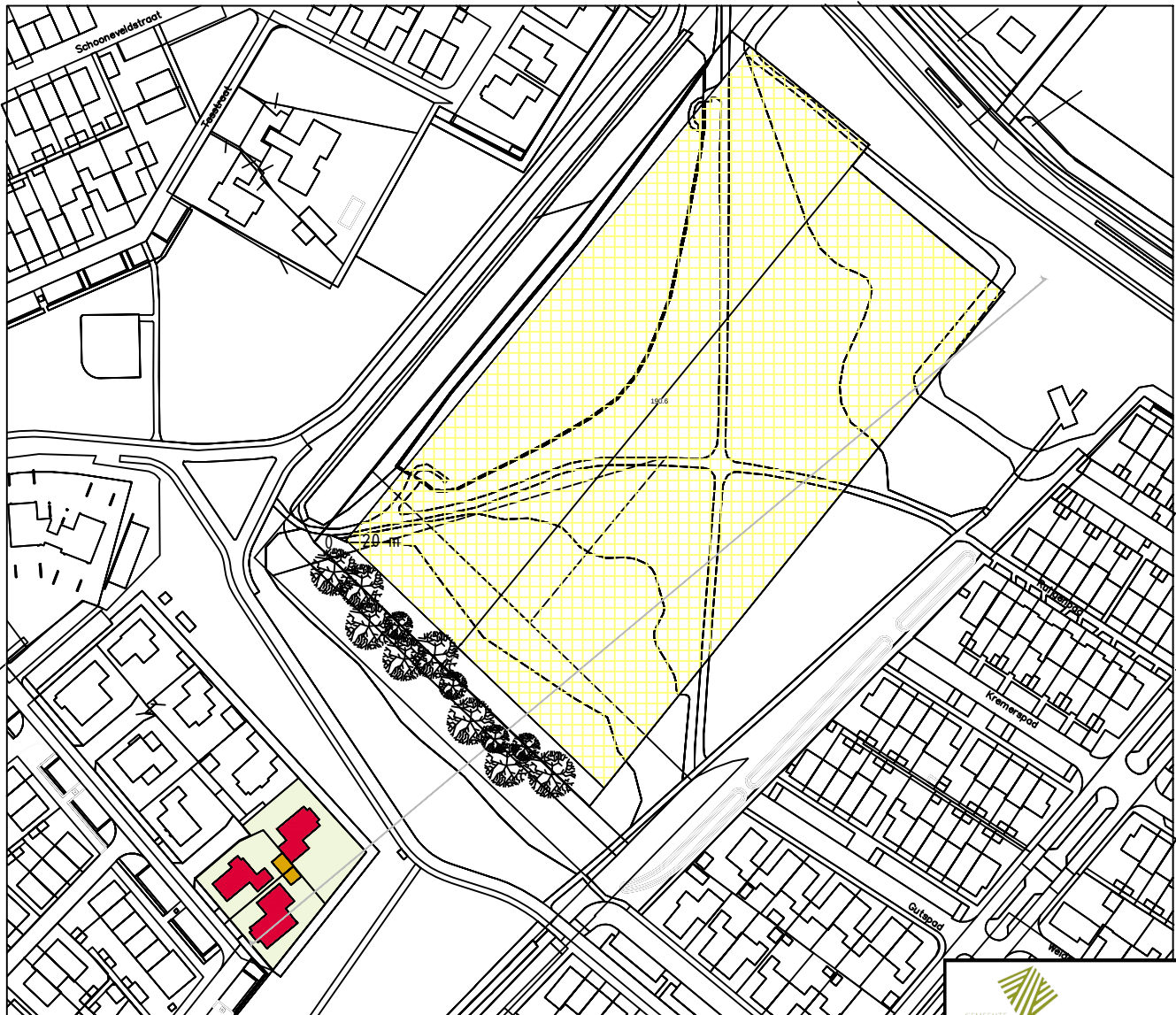
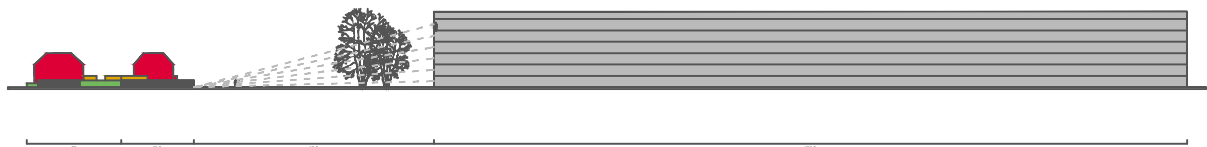
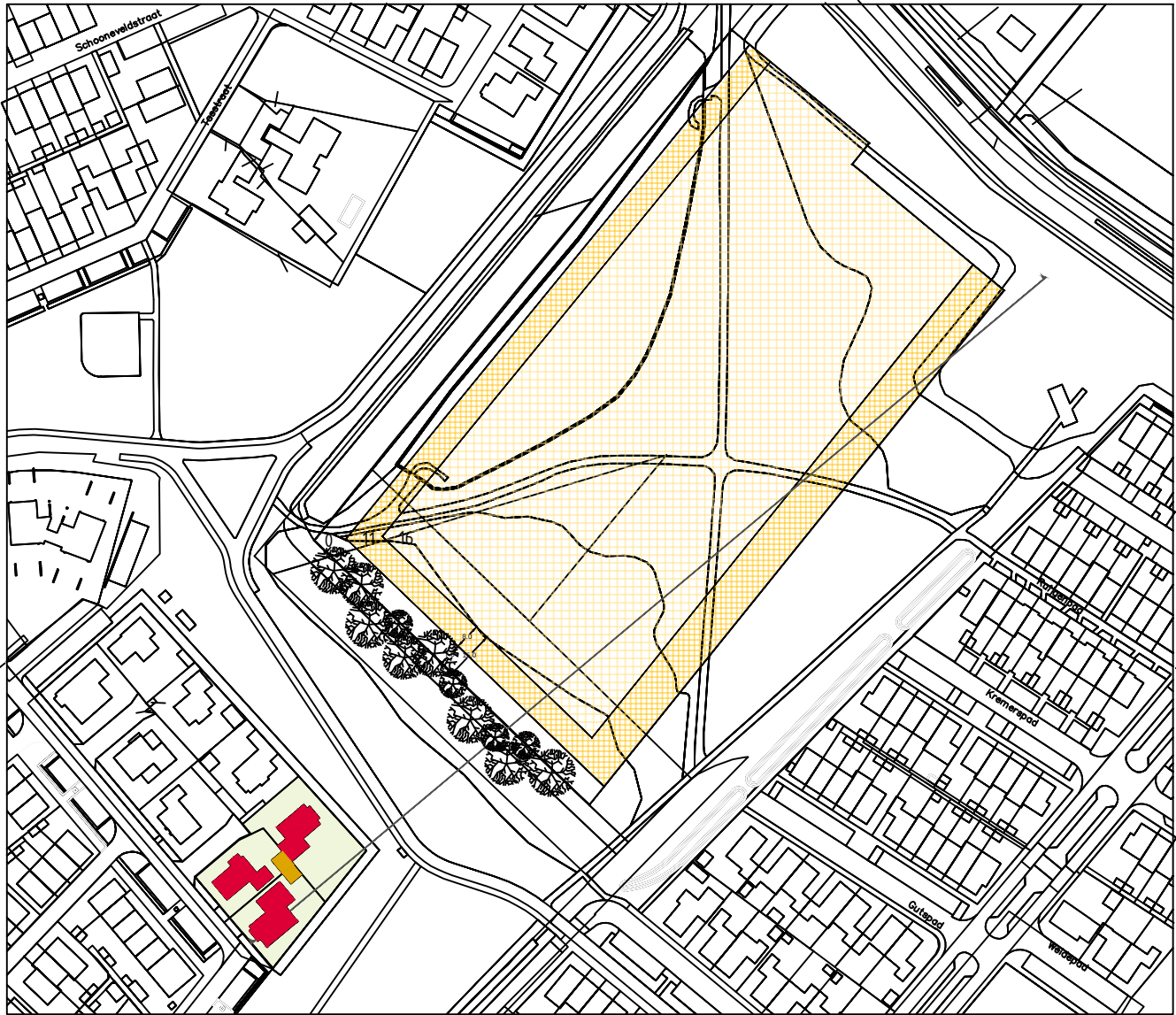
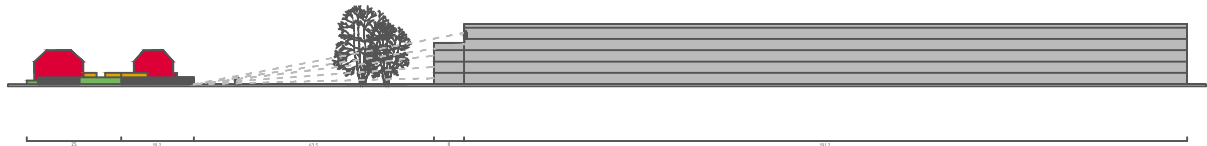
Concreet leidt de wijziging tot:

- aanpassing van paragraaf 3.2.1 uit de toelichting van de het uitwerkingsplan en;
- aanpassing van de regels onder 8.5 lid b.

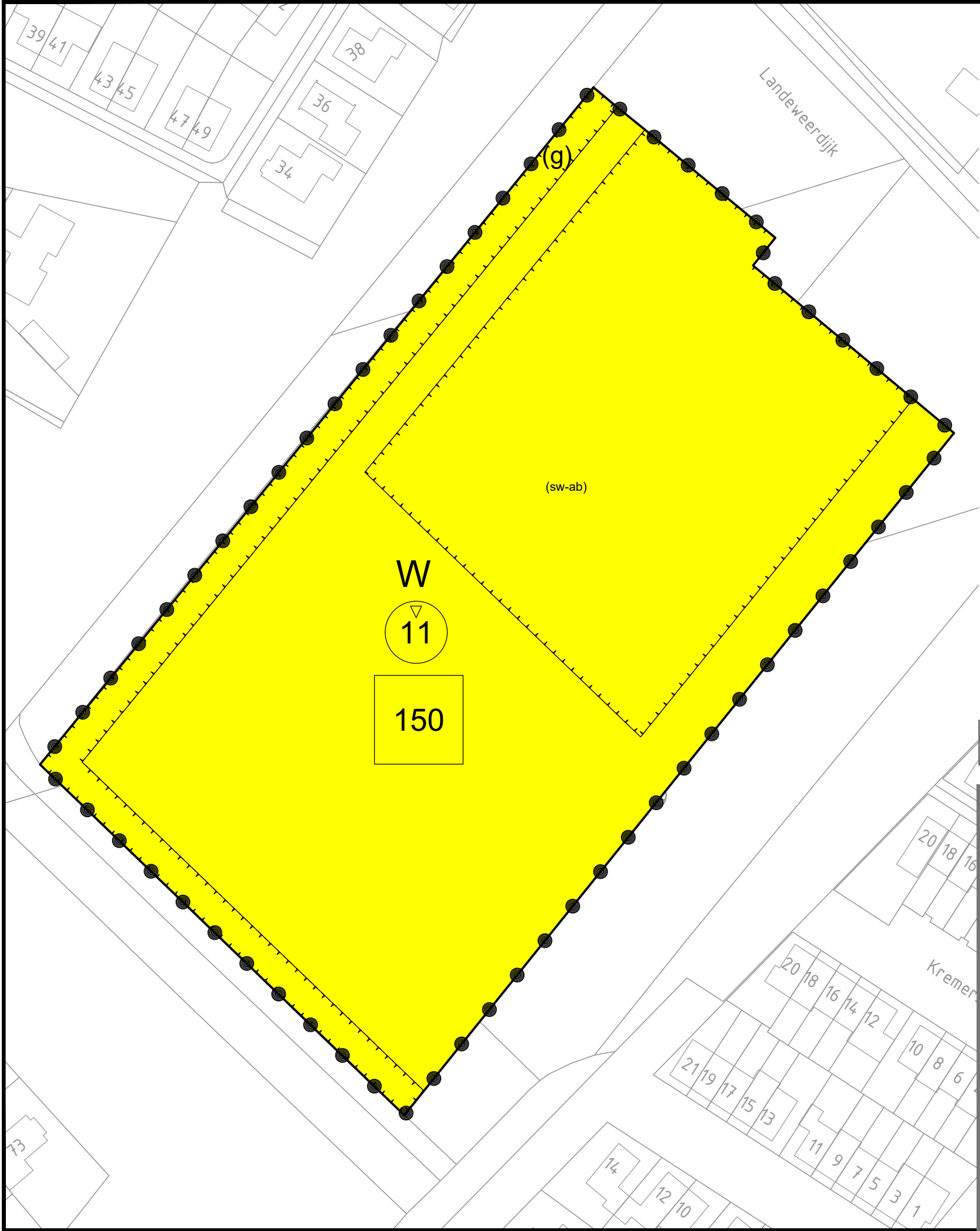
Bijlagen

- Bijlage 1: visualisatie zienswijze 1
- Bijlage 2: visualisatie zienswijze 2
- Bijlage 3: Verbeelding vast te stellen uitwerkingsplan (conform overleg indieners zienswijzen)

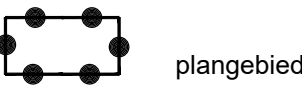




 Project: Onderdeel:	Getekend :		
	Datum: Nr: Per:		
Gezign :			Wijzigingen
Datum :			
Schaa :			
Bestek Nr :			
Aantal Bl :			
Tek.Nr :			



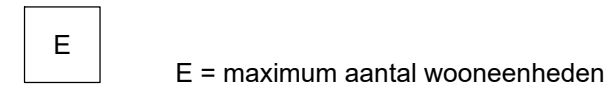
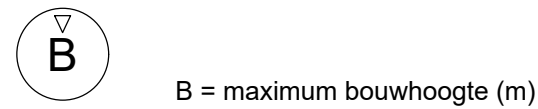
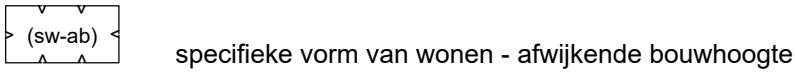
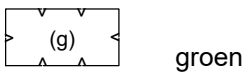
LEGENDA



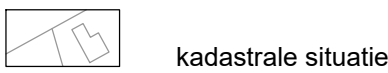
BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



VA01	12-03-2024		RVHE	-	KP	-	PGE	-
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Uitwerkingsplan Het Hof

Onderdeel
Verbeelding | NL.IMRO.0299.UP01HETHOF-VA01

Opdrachtgever
Gemeente Zevenaar

Herten
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

Fase vastgesteld	Projectnummer ZEV009
Formaat A3	Tekeningnummer 2022-1915
Schaal 1: 1000	Behorende bij doc. nr.

