

Bestemmingsplan

Hoek Oranjelaan-Beukenlaan

Gemeente Zutphen

Datum: 6- juni 2011

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

3 Onderzoek en randvoorwaarden

- 3.1 Ruimtelijk/planologisch
- 3.2 Waterparagraaf
- 3.3 Milieuaspecten
- 3.4 Natuurbeschermingswetgeving
- 3.5 Archeologie en cultuurhistorie
- 3.6 Economische uitvoerbaarheid

4 Juridische aspecten

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Analoge verbeelding
- 4.3 Planregels
- 4.4 Afstemmen met andere regelgeving

5 De procedure

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding van de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan, de ligging van het plangebied alsmede de opzet van het plan weergegeven.

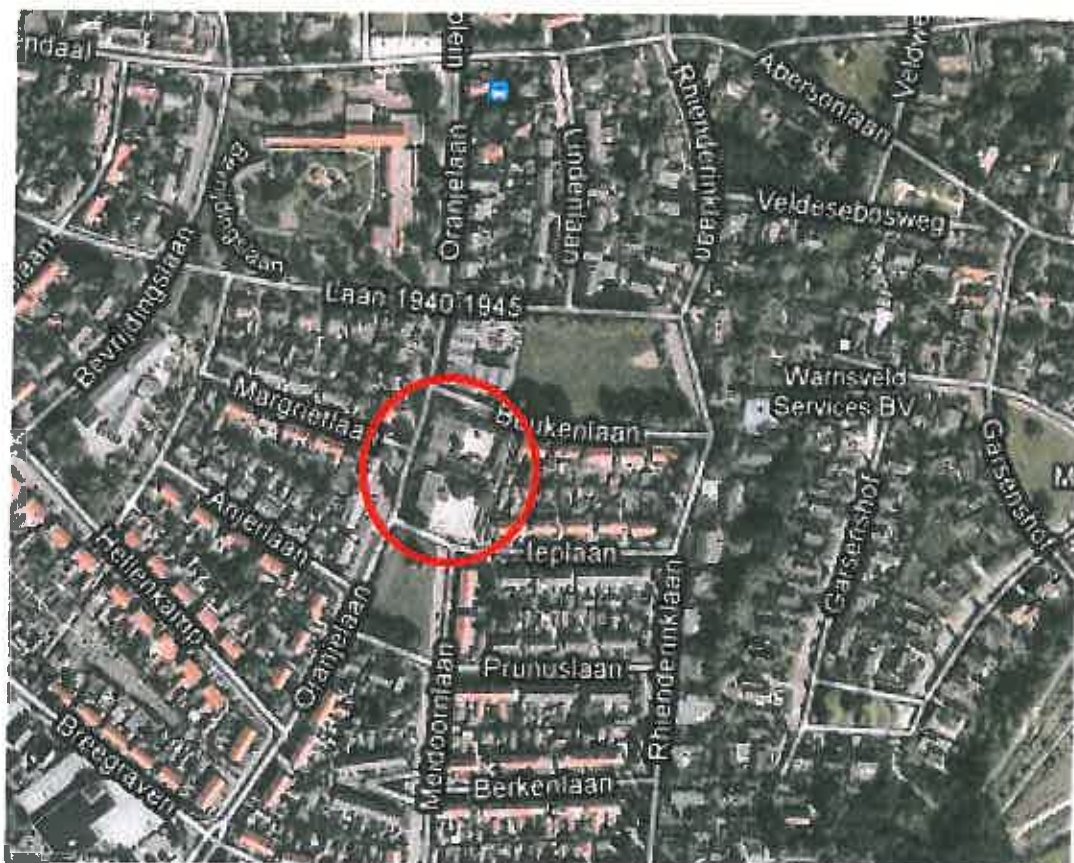
1.1 Aanleiding en doel

In 2008 is de Anne Flokstraschool aan de Oranjelaan in Warnsveld verhuisd naar Zutphen. Het vrijgekomen schoolgebouw is inmiddels gesloopt. Het is de wens om op het terrein een wooncomplex te realiseren door Woningbedrijf Warnsveld. De nieuwe functie "wonen" sluit goed aan bij de omgeving die al een woonfunctie heeft. Tevens zal het nieuwe complex binnen de woonservice zone komen te liggen die zal lopen vanaf het Abersonplein tot aan winkelcentrum de Dreumme. Het zal daarom huisvesting kunnen bieden aan vooral ouderen en zorgbehoevenden.

Het gemeentebestuur wenst dan ook medewerking te verlenen aan deze nieuwe ontwikkeling en een herziening van het vigerend bestemmingsplan.

Door deze partiële herziening kan planologisch medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied



Het plangebied betreft een rechthoekig kavel van ruim 3200 m² dat nog wat vergroot wordt met een openbaar voetpad en een smalle groenstrook aan de oostgrens van het perceel tot circa 3600 m². Het gebied bevindt zich binnen de structuur van een typische na-oorlogse wijk uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw met als kenmerken: ruime kavels en een groene uitstraling door volwassen bomen en ruime voortuinen.

Het voormalig schoolperceel ligt aan een hoofd buurtweg, de Oranjelaan, en wordt verder begrensd door de Beukenlaan en de Iepalaan en aan de oostzijde door de kavels van eengezinshuizen. Van belang is de ligging aan een plantsoentje dat zich aan de zuidkant van het plangebied bevindt. Direct ten noorden bevindt zich een complex appartementen voor senioren dat eveneens eigendom is van de woningcorporatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008. Het grootste deel van het plangebied heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming kunnen zich scholen, kerken, medische en culturele voorzieningen vestigen alsmede voorzieningen voor openbare dienstverlening. De maximale bouwhoogte voor de bebouwing is 8 meter; het bebouwingspercentage bedraagt 50%.

Daarnaast geldt de bestemming "Verkeer" voor de strook grond aan de oostzijde.

1.4 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt het relevante beleid omschreven. Daarna wordt de haalbaarheid van het plan weergegeven voor wat betreft ruimtelijke opzet, milieuaspecten, archeologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarna tenslotte in hoofdstuk 5 ruimte is voor de resultaten uit de planologische procedure.

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen. De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (Inter-)Nationale waarden en de borging van veiligheid.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied in de zone "Bestaand stedelijk gebied" en "Bestaand bebouwd gebied". De inhoud van het Streekplan is voor de provincie de basis voor haar optreden in de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan is hierbij van belang dat de gemeente in grote vrijheid zelf kan bepalen hoe de ruimte voor wonen en werken wordt ingericht.

Voor de gemeente geldt dat het beleid gericht is op het zoveel mogelijk benutten van binnenstedelijke gronden voor woningbouw om het waardevolle buitengebied van de gemeente te ontzien. Uit een oogpunt van vernieuwing van bestaande oudere woonbuurten is incidentele nieuwbouw tevens een wens en dikwijls een aanleiding om ook andere nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten.

Ook wordt door het toevoegen van woningen binnen bestaande buurten het draagvlak van bestaande voorzieningen zoals scholen, winkels en zorgfuncties, verbeterd.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de

gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

Voorliggend plan betreft het bouwen van een appartementencomplex binnen de bebouwde kom van Warnsveld. Een reeds bebouwd perceel wordt hiervoor gebruikt. Het plan draagt bij aan intensivering van stedelijk grondgebruik. Het plan leidt tot een versterking van het draagvlak voor voorzieningen in Warnsveld en is daardoor in lijn met provinciaal bundelingsbeleid en het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland. Het toevoegen van de binnen de kern Warnsveld past dan ook binnen het bestaand beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Warnsveld

De Structuurvisie Warnsveld is op 27 april 2004 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld. De hoofddoelstelling van de visie is "het karakter van Warnsveld te behouden als een zelfstandig, in het groen gelegen dorp waar het prettig wonen is". Het beleid is vooral gericht op het beheer van het bestaande dorp en het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Het eigen karakter van Warnsveld wordt geaccentueerd door de groene buitenrand. Om de aanblik op de historische kern met de kerk, Huize Alpha en de molen te bewaren blijft het gebied tussen de Den Elterweg en dit deel van het dorp laag en open.

Het beleid voor het oude dorp is gericht op het beheer en behoud van het bestaande. Kenmerkend zijn de groene plantsoenen, dierenweides, trapveldjes en de fontein op het Abersonplein. Deze elementen typeren het oude dorp en zijn belangrijk voor de sfeer. Met

deze ruimten moet zorgvuldig worden omgegaan. De gemeente is terughoudend als het gaat om inbreidingen en opvulling met bebouwing op plekken die nu nog onbebouwd zijn.

Woningbehoefte

De woningbehoefte voor de gemeente Zutphen is vastgelegd in de nota Woonvisie Zutphen 2007-2011 van 9 juli 2007. De belangrijkste doelstellingen die van belang zijn voor het plan zijn: dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod op elkaar afgestemd moeten zijn; dat er voldoende betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar moeten zijn; dat ingespeeld moet worden op de vergrijzing. Het voorliggend woningbouw plan met grotendeels betaalbare woningen voor ouderen en zorgbehoevenden is daarom opgenomen in het woningbouwprogramma van de Woonvisie voor de periode tot 2011.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijke opzet

Hoofdopzet

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw appartementengebouw op de locatie met 27 woningen. Het nieuwe complex krijgt een u-vorm en rondt daarmee de bestaande bebouwingsstructuur logisch af. Tevens geeft de nieuwbouw vorm aan het plantsoentje aan de zuidzijde en zorgt de bebouwing voor een voldoende begeleiding van de Oranjelaan. Het nieuwe blok ligt ruim op het perceel. Er is voldoende afstand tot de omringende woonbebouwing. Hierbij ligt de hoofdmassa gemiddeld op 22,5 meter van de bestaande eengezinswoningen aan de Oranjelaan en op circa 18 meter vanaf het complex seniorenwoningen aan de Beukenlaan. Naar de bestaande woningen aan de oostzijde toe is de afstand respectievelijk 11 en 16 meter.

Het nieuwe complex heeft drie bouwlagen als hoogte. De bovenste, de derde bouwlaag wordt aan de straatzijde daarbij als een steile kap uitgevoerd. Hiermee voegt het nieuwe complex zich goed in de bestaande bouwkundige structuur van de omgeving die eveneens uit drielaagse woonbebouwing (2 lagen + kaplaag), bestaat. Naar de eengezinswoningen aan de oostzijde toe wordt het gebouw bovendien verlaagd tot twee bouwlagen zodat een vriendelijke aansluiting met de naastliggende laagbouw woningen aan de Beukenlaan en de leplan wordt gegarandeerd.

Bijzondere bouwkundige elementen op de begane grond zijn serre-uitbouwen aan de Oranjelaan en de Beukenlaan. Deze serres maken deel uit van een gemeenschappelijke recreatieruimte die in eerste instantie bedoeld is voor bewoners van het complex en het naastliggende appartementengebouw. Daarnaast kan de ruimte voorzien in een behoefte voor de omliggende wijk en een functie krijgen als ontmoetingsruimte binnen de woonservice zone. Door de uitbouw over 1 bouwlaag wordt een zekere levendigheid van het straatbeeld verkregen. De locatie op een kruispunt van verschillende wegen en goed in het zicht, leent zich daar goed voor.

Groen en materiaalgebruik

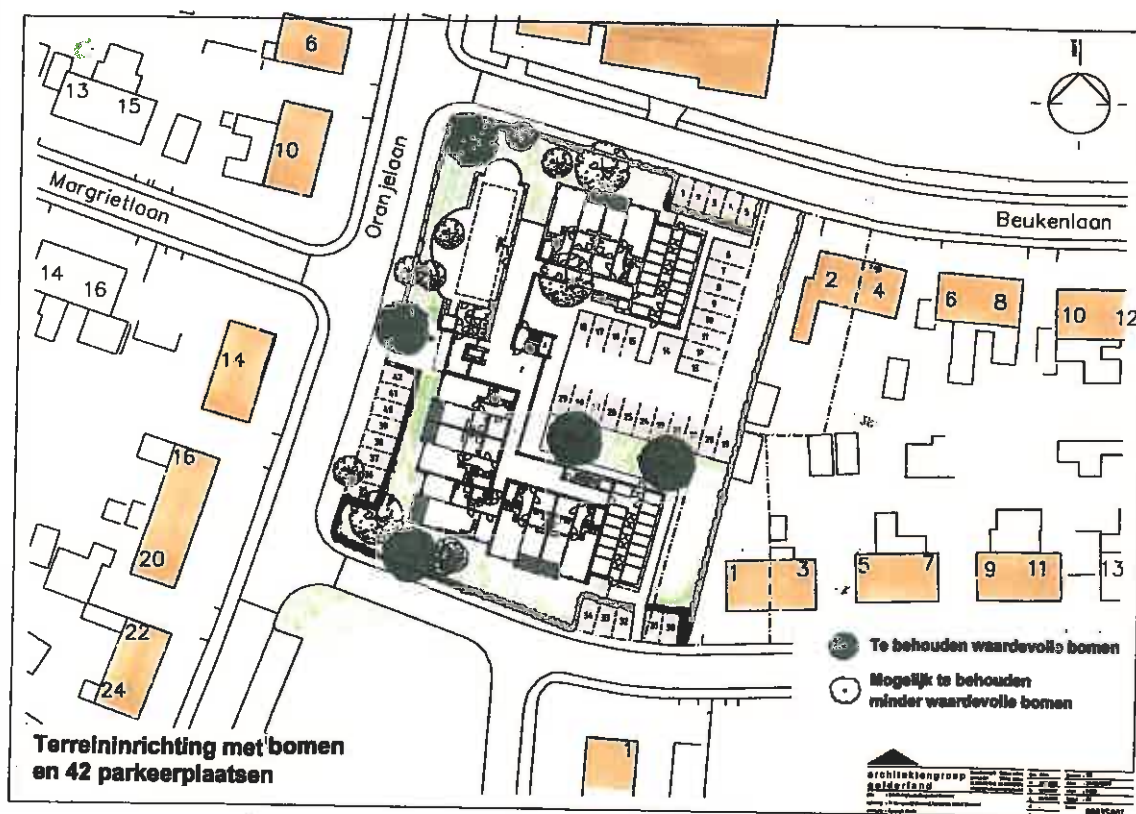
Op het perceel bevinden zich een aantal volwassen fraaie bomen. Langs de Oranjelaan maken deze onderdeel uit van een lineaire groenstructuur door de wijk. Maar ook in de

zijstraten bevindt zich opgaand groen op het perceel in aansluiting op bestaande bomen. Tenslotte bevinden zich twee forse bomen midden op het terrein.

Het bouwplan is zodanig ontworpen dat de waardevolle volwassen bomen kunnen worden gespaard en dat vrijwel geen grote bomen behoeven te wijken (zie op de figuur de groen gekleurde bomen). De te sparen bomen worden, waar mogelijk, ook opgenomen in een tuin zodat maximale overlevingskansen worden geboden. Daarnaast is op het terrein sprake van kleine en minder waardevolle bomen (op de figuur de niet ingekleurde bomen). Deze zullen waar mogelijk worden gespaard of anders elders op het perceel worden hergeplant. Tijdens de bouw zullen de bomen worden beschermd met speciale voorzieningen.

Door de gekozen opzet wordt het nieuwe wooncomplex logisch opgenomen in het bestaande groene karakter van de wijk en is de uitstraling naar de omgeving toe vriendelijk en harmonisch.

Dit wordt nog versterkt door de materiaalkeuze voor de gevels waarbij een donkere rode baksteen uitgangspunt is.



Ontsluiting en parkeren (zie figuur)

De hoofdentree van het complex ligt aan de Oranjelaan. Het betreft hier vooral de entree voor bezoekers.

Veel bewoners zullen via de achterzijde/de binnenhof naar binnengaan omdat het merendeel van de parkeerplaatsen zich hier bevindt. Hier bevinden zich ook de entree's van de (fietsen)bergingen.

In totaal worden 42 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd in een norm van 1,5

parkeerplaats per woning. Dit wordt voldoende geacht voor het type woning (drie-kamerappartementen) en de financieringscategorie (27 sociale huur).
De parkeerplaatsen zullen worden afgeschermd door hagen zodat een groen beeld naar de omgeving toe is gegarandeerd.

3.2 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Ja Ja Nee Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszoen van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die miliehygienische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS.	Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Toelichting op de aspecten

Veiligheid

In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van een rivier. De beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie vindt de afvoer van afvalwater plaats via het gemengd rioolstelsel. De toename van het afvalwater is niet zodanig dat het bestaande stelsel opnieuw moet worden gedimensioneerd. Het regenwater zal niet meer worden afgevoerd via het riool (zie wateroverlast).

Wateroverlast(oppervlaktewater)

Het verhard oppervlak in en om het plangebied zal door de nieuwe ontwikkeling niet toenemen. In de oorspronkelijke situatie is namelijk sprake van een schoolgebouw en een volledig verhard speelplein. Evenwel om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet meer afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. In het plan worden daartoe infiltratievoorzieningen opgenomen die er voor zullen zorgen dat het regenwater kan worden opgevangen in de bodem op het perceel. Eventueel is ook ruimte op het perceel aanwezig voor aanleg van wadi-voorzieningen op het terrein.

Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Verder zullen eisen gesteld worden aan duurzaam materiaalgebruik.

Grondwateroverlast

De bodem bestaat uit matig grof tot uiterst fijn zand. In de ondergrond kan op 15 m onder maaiveld een scheidende kleilaag aanwezig zijn. Een tweede scheidende laag is aanwezig op 40 m onder maaiveld, bestaande uit leem.

In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast en kwel. In het plangebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen.

Watervoorziening

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volksgezondheid

De ontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot de realisatie van extra overstorten. Tevens bevinden zich, of komen er geen functies, in of nabij het plangebied die milieuhygienische of verdrinkingsrisico's met zich mee brengen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan maakt ook geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit zullen leiden. Vuil van daken en verharding zal door de infiltratievoorzieningen worden uitgefilterd.

Verdroging/Natte natuur

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermingszones voor natte natuur.

Inrichting en beheer

Het beheer van de infiltratievoorzieningen en/of het infiltratieriool ligt bij de eigenaren van het nieuwe complex en zal bij akte worden geregeld. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig.

3.3 Milieuaspecten

Bodem

Door Civieltechnisch Projectbureau De Liemers uit Duiven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie (nr. 69036 d.d. 14-12-2009). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijn NEN 5740 met onderzoeksstrategie "onverdacht". Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- er zijn geen sporen aangetroffen die er op duiden dat op de locatie een brandstoftank aanwezig is (geweest);
- in de bovengrond zijn bij het veldonderzoek op diverse plaatsen zwakke bijmengingen waargenomen met puin en kooldeeltjes tot een diepte van 0,5-1m;
- zowel op maaiveld als in de opgeboorde grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK;
- de ondergrond is licht verontreinigd met arseen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gezien het feit dat de aangetroffen verontreinigingen als licht gekwalificeerd worden, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de milieuhygienische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Schone en licht verontreinigde grond mag in principe worden hergebruikt. Voor hergebruik buiten de locatie gelden de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Geluid wegverkeer en spoorwegen

Volgens de prognose 2020 komt de geluidsbelasting uit op ca 48 dB, inclusief aftrek art. 110g van de Wet Geluidhinder. De norm wordt niet overschreden.

Luchtkwaliteit

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 blijkt dat er voor deze weg vanaf 2007 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plan zijn geen vervoersassen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder zijn er geen Bevi- inrichtingen of andere risicobedrijven in de omgeving aanwezig.

Milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die hinder veroorzaken.

Duurzaam bouwen/duurzame stedenbouw

Voor het nieuwe complex wordt de wettelijke EPC – norm aangehouden. Onderzocht zal worden of Lage temperatuurverwarming tot de mogelijkheid behoort.

Van belang is verder de afvalinzameling. Ten behoeve van restafval zal er een ondergrondse container geplaatst worden.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Van belang zijn hier de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt niet in of nabij een speciale beschermingszone in het kader van de Natuurbeschermingswetgeving. Ook bevinden zich geen waardevolle beplanting en waardevolle diersoorten (zoals vleermuizen) op het perceel. Bij het incidenteel kappen van bomen zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele broedvogels.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Warnsveldse Enk met prehistorische en vroegmiddeleeuwse bewoning. Al eerder werden vondsten in de omgeving van het plangebied gedaan. Een vooronderzoek is nodig waarbij uitgegaan kan worden van proefsleuven in plaats van boringen. Omdat het schoolgebouw, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, nog niet gesloopt was, kon dit nog niet plaatsvinden. In overleg met de gemeentelijk archeoloog is daarom besloten dat de resultaten van het vooronderzoek en de consequenties daarvan mee zullen worden genomen in het bouwproces (bij aanleg van fundering). Normaal dienen de resultaten van het vooronderzoek in het bestemmingsplan te worden meegenomen.

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen beeldbepalende panden en monumenten.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling is een initiatief van het Woningbedrijf Warnsveld. De kosten van deze herziening inclusief de eventuele planschade ex artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening alsmede de kosten van realisering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het project is een sluitende exploitatie opgesteld. Het plan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de uitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De digitale verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding,

onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond is in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN).

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen. De codes voor de bestemmingen en aanduidingen staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak gelegen bouwvlak. De aanduiding die de maximale hoogtes weergeven staat in het bouwvlak.

4.3 Planregels

Bij de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Hierbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen, wijze van meten), vervolgens de Bestemmingsregels, de Algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en ten slotte de Overgangs- en Slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met eerst de bestemmingsomschrijving. Vervolgens de bouwregels en daarna de gebruiksregels.

4.4 Afstemmen met andere regelgeving

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de regels in dit bestemmingsplan ten aanzien van omvang en situering van gebouwen, omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen, omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar worden daarnaast ook getoetst aan het gemeentelijke **welstandsbeleid**.

Dit betreft toetsing ten aanzien van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen en reclame.

4.5 Hoofdstukopbouw van de regels

Artikel 1 en 2:

Hierin worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. Wel is verharding toegestaan ten behoeve van parkeerplaatsen, rijweg en toegangspaden.

Artikel 4 Wonen

In de verbeelding is de hoofdmassa van het appartementengebouw in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

De bestemming voorziet verder in realisatie van een recreatieruimte op de begane grond tot een maximum van 250 m².

Omdat het hier de realisering van kleine tot middelgrote appartementen betreft, is geen regeling voor de uitoefening van een beroep aan huis opgenomen.

Niet toegestaan is de tijdelijke of permanente huisvesting van meer dan 1 huishouden in een woning. De ruimtelijke situatie is daartoe onvoldoende ruim. Intensivering zou kunnen leiden tot ongewenste parkeerproblemen in de openbare ruimte.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregeling

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard regel opgenomen. Het besluit verplicht om deze regel in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar de bestaande bebouwing aan voldoet. Er kunnen evenwel overschrijdingen zijn waarvoor in het verleden vergunning voor is verleend.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze regel is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast is er bij de bestemming Wonen een specifieke gebruiksregel opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels is een verbod op de vestiging van seksinrichtingen en prostitutie opgenomen.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 8 een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat bij de bestemming Wonen een specifieke ontheffingsregel is opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is ondermeer opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 9 Algemene procedureregels

In artikel 9 is aangegeven welke procedure in acht genomen moet worden als gebruik wordt gemaakt van binnenplanse ontheffingen. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In de Bouwverordening zijn ook voorschriften van stedenbouwkundige aard opgenomen. Deze worden niet van toepassing verklaard.

Artikel 11 Overgangsrecht

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt verstaan: een verwoesting

door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

5. De procedure

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overheidsdiensten en – instanties. Dit voorverleg is vastgelegd in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (ex artikel 3.1.1).

De reacties van de betrokken instanties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpplan aan te passen.

5.2 Inspraak en zienswijzen

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 19 augustus 2010 tot en met 29 september 2010.

Voor de beantwoording van de reacties in het kader van de ter visie legging (zienswijzen) wordt verwezen naar de reactienota.

Reactienota op zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Oranjelaan-Beukenlaan”.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpplan (19 augustus 2010 tot en met 29 september 2010) zijn 8 zienswijzen tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad ingediend. Hieronder wordt aangegeven wie de zienswijzen hebben ingediend, de inhoud van de zienswijzen samengevat en daarop een reactie gegeven.

1. Inspreker onder nummer 27712, gedateerd 31 augustus 2010 en ingekomen op 31 augustus 2010.
2. Inspreker onder nummer 30093, gedateerd 22 september 2010 en ingekomen op 27 september 2010.
3. Inspreker onder nummer 28473, gedateerd 8 september 2010 en ingekomen op 9 september 2010.
4. Inspreker onder nummer 32960, mondeling ingediend op 29 september 2010, schriftelijk bevestigd op 4 oktober 2010.
5. Inspreker onder nummer 29651, gedateerd 23 september 2010 en ingekomen op 27 september 2010.
6. Inspreker onder nummer 29775, gedateerd op 24 september 2010 en ingekomen op 28 september 2010.
7. Inspreker onder nummer 29797, gedateerd op 24 september 2010 en ingekomen op 28 september 2010.
8. Bezwaarden Bestemmingsplan Hoek Oranjelaan-Beukenlaan gemeente Zutphen, gedateerd op 25 september 2010 en ingekomen op 30 september 2010.
9. Inspreker onder nummer 41363, gedateerd op 27 september 2010.

Ontvankelijkheid

De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen stond open tot en met 29 september 2010. Gelet op de verzendtheorie zijn alle (indieners van) zienswijzen ontvankelijk.

Inhoud en commentaar

1. Inspreker onder nummer 27712
Appellant vindt het voorgestelde gebouw te massaal en vreest schaduwwerking, verminderd uitzicht, verminderde privacy, waardevermindering van zijn woning, en geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan. In stedelijk gebied behoort verandering tot het zogenaamde “maatschappelijke risico”. Wanneer er aantoonbaar sprake is van meer schaduwwerking van het voorgenomen plan, dan kan een verzoek om planschadevergoeding bij ons worden ingediend. Dit geldt ook indien aantoonbaar blijkt dat uw woning ten gevolge van dit plan in waarde is gedaald. Bestuursrechtelijk bestaat er geen recht op uitzicht. Jurisprudentieel is uitgemaakt, dat degene die een beroep op aantasting van zijn privacy maakt, aannemelijk moet maken dat deze aantasting zodanig zal zijn dat het onaanvaardbaar is dat het plan in de huidige vorm wordt vastgesteld. Tot op zekere hoogte mag van de omgeving worden verwacht dat de tijdelijke hinder van bouwlawaai wordt geduld. In de gemeente Zutphen geldt de beleidsnota “Bouw- en

slooplawaaï”; deze beleidsregel is echter geen toetsingscriterium bij de verlening van een omgevingsvergunning. Indien er tijdens de bouwwerkzaamheden geluidsklachten zijn, dan zal de gemeente handhaven op basis van de beleidsregel “Bouw- en slooplawaaï”.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

2. Inspreker onder nummer 30093

Mede namens 9 buurtbewoners heeft appellant bezwaar tegen de hoogte van het gebouw: 2 bouwlagen wordt als maximum genoemd. Verder wordt het verwarrend gevonden, dat zowel het bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008”, waarin het betreffende perceel gelegen op de hoek Oranjelaan-Beukenlaan valt, als het bestemmingsplan “Hoek Oranjelaan-Beukenlaan” gelijktijdig ter inzage liggen, terwijl in eerstgenoemde plan de bouw van het appartementencomplex niet mogelijk is en in het laatstgenoemde plan de bouw van het appartementencomplex wel mogelijk wordt gemaakt. Tot slot wordt gevreesd voor waardevermindering van de woningen.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan.

Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Het bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008” betreft een conserverend plan: dat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd; nieuwe ontwikkelingen moeten met een aparte bestemmingsplanprocedure worden vastgelegd. Gewenst seniorencomplex betreft een nieuwe ontwikkeling, welke door het conserverende karakter van het bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008” niet in dit bestemmingsplan is vastgelegd, maar waarvoor een aparte bestemmingsplanprocedure is opgestart, te weten het onderhavige bestemmingsplan “Hoek Oranjelaan-Beukenlaan”.

Wanneer aantoonbaar sprake is van waardevermindering van de woning, dan kan de indiener van de zienswijzen een verzoek om planschadevergoeding bij ons indienen. Wanneer een verzoek om bestemmingsplanherziening bij ons wordt ingediend, dient er een belangenafweging plaats te vinden. Op grond van de volgende afwegingen hebben wij procedurele medewerking toegezegd aan het betreffende plan. Een wooncomplex in een woongebied is stedenbouwkundig gezien wenselijker en logischer dan een wooncomplex op bijvoorbeeld een industrieterrein, zeker voor senioren die voor hun voorzieningen veelal sterk afhankelijk zijn van hun nabije omgeving. Daarnaast geldt dat uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan extra seniorenwoningen in Warnsveld. Dat de seniorenwoningen op de betreffende locatie komen heeft ermee te maken dat die locatie vrijgekomen is, de voormalige school is verhuisd en het gebouw is gesloopt, en een appartementencomplex ruimtelijk gezien heel goed past in een gebied wat al een woonfunctie heeft.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

3. Inspreker onder nummer 28473

Appellant vindt het voorgestelde gebouw te massaal en vreest schaduwwerking, verminderd uitzicht, verminderde privacy, waardevermindering van zijn woning, en geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan.

In stedelijk gebied behoort verandering tot het zogenaamde “maatschappelijke risico”.

Wanneer er aantoonbaar sprake is van meer schaduwwerking van het voorgenomen plan, dan kan een verzoek om planschadevergoeding bij ons worden ingediend. Dit geldt ook indien aantoonbaar blijkt dat uw woning ten gevolge van dit plan in waarde is gedaald. Wanneer een verzoek om bestemmingsplanherziening bij ons wordt ingediend, dient er een belangenafweging plaats te vinden. Op grond van de volgende afwegingen hebben wij procedurele medewerking toegezegd aan het betreffende plan. Een wooncomplex in een woongebied is stedenbouwkundig gezien wenselijker en logischer dan een wooncomplex op bijvoorbeeld een industrieterrein, zeker voor senioren die voor hun voorzieningen veelal sterk afhankelijk zijn van hun nabije omgeving. Daarnaast geldt dat uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan extra seniorenwoningen in Warnsveld. Dat de seniorenwoningen op de betreffende locatie komen heeft ermee te maken dat die locatie vrijgekomen is, de voormalige school is verhuisd en het gebouw is gesloopt, en een appartementencomplex ruimtelijk gezien heel goed past in een gebied wat al een woonfunctie heeft.

Bestuursrechtelijk bestaat er geen recht op uitzicht.

Jurisprudentieel is uitgemaakt, dat degene die een beroep op aantasting van zijn privacy maakt, aannemelijk moet maken dat deze aantasting zodanig zal zijn dat het onaanvaardbaar is dat het plan in de huidige vorm wordt vastgesteld.

Tot op zekere hoogte mag van de omgeving worden verwacht dat de tijdelijke hinder van bouwlawaai wordt geduld. In de gemeente Zutphen geldt de beleidsnota “Bouw- en slooplawaai”; deze beleidsregel is echter geen toetsingscriterium bij de verlening van een omgevingsvergunning. Indien er tijdens de bouwwerkzaamheden geluidsklachten zijn, dan zal de gemeente handhaven op basis van de beleidsregel “Bouw- en slooplawaai”.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

4. Inspreker onder nummer 32960

Appellant vindt het voorgestelde plan te massaal en niet passend in de ruim opgezette en groene buurt, ofwel het dorpse karakter van de buurt; grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen hoog zou veel beter in de buurt passen.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan.

In stedelijk gebied behoort verandering tot het zogenaamde “maatschappelijke risico”.

Daarbij komt, dat op de betreffende locatie al een groot gebouw stond, namelijk een school. De school was ook, net zoals het voorgestelde appartementencomplex, voorzien van een plat dak.

Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag

verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

5. Inspreker onder nummer 29651

Appellant kan zich niet vinden in de bouwhoogte en de dakvorm, deze zouden in strijd zijn met de door de gemeenteraad in 2004 vastgestelde Welstandsnota over het betreffende dorpsdeel.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan. Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

6. Inspreker onder nummer 29775

Het voorgestelde plan past niet bij het dorpse karakter van Warnsveld, de voorgestelde ontmoetingsruimte is overbodig en kan beter plaats maken voor appartementen zodat de vierde bouwlaag kan komen te vervallen, met het verdwijnen van het schoolplein verdwijnt een veilige speelplaats voor kinderen, een nieuwe speelplaats in de directe omgeving van het betreffende perceel is gewenst.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan. Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Het complex is bedoeld voor zorgbehoevende senioren. Voor zorgbehoevendenden is het prettig om voorzieningen dicht in de buurt te hebben, zo ook een ontmoetingsruimte. In de ruimte kunnen senioren hun vrije tijd besteden door te klaverjassen, te kaarten, te handwerken, etc. De voormalige school stond leeg waardoor er ook niet of nauwelijke meer onderhoud aan het pand en terrein werd gepleegd. Dit was niet veilig voor de kinderen die er speelden.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

7. Inspreker onder nummer 29797

Het voorgestelde plan past niet bij het dorpse karakter van Warnsveld en tast de privacy van omwonenden aan. Appellante vraagt zich af, of bij de welstandstoetsing van het plan rekening is gehouden met de kwaliteitsborging en de visie voor de ontwikkeling van betreffende jaren '60 (dorps)wijk. Appellante vreest waardedaling van haar woning en trekt

de noodzakelijkheid van een sociale ontmoetingsruimte in twijfel. De laagbouwwoningen worden bewoond door jonge gezinnen. Het plan bevat een seniorenappartementencomplex, terwijl er al twee seniorenappartementencomplexen in de nabije omgeving van het betreffende perceel bestaan; door een derde seniorenappartementencomplex wordt ruimte geschapen voor een eenzijdige bevolkingsgroep wat de leefbaarheid van de wijk zal verpesten. De bouwhoogte en vierde bouwlaag vindt appellante bezwaarlijk. Tot slot pleit appellante voor het behoud van de bestaande grote bomen op het betreffende perceel.

Reactie

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan. Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Jurisprudentieel is uitgemaakt, dat degene die een beroep op aantasting van zijn privacy maakt, aannemelijk moet maken dat deze aantasting zodanig zal zijn dat het onaanvaardbaar is dat het plan in de huidige vorm wordt vastgesteld.

Wanneer aantoonbaar sprake is van waardevermindering van de woning, dan kan de indiener van de zienswijzen een verzoek om planschadevergoeding bij ons indienen.

Het complex is bedoeld voor zorgbehoevende senioren. Voor zorgbehoevendenden is het prettig om voorzieningen dicht in de buurt te hebben, zo ook een ontmoetingsruimte.

Dat Nederland vergrijsd is een feit. Hierop moet onder andere met woningbouw worden ingespeeld. Niet aannemelijk is gemaakt dat een eenzijdige bevolkingsgroep, in dit geval bestaande uit senioren, de leefbaarheid in de wijk zal verpesten.

Initiatiefnemer heeft aangegeven alle bomen op het perceel voorzover mogelijk te behouden. Het bouwplan is zodanig ontworpen dat de meeste bomen kunnen worden gespaard. De te behouden bomen worden waar mogelijk, ook opgenomen in de tuin. Tijdens de bouw worden de te behouden bomen beschermd, zodat maximale overlevingskansen worden geboden. Als blijkt dat de voorzorgsmaatregelen om wat voor reden dan ook niet afdoende zijn, dan worden er nieuwe bomen geplant. Naast het behoud van het al aanwezige groen, zal het groen nog verder worden versterkt.

Wanneer een verzoek om bestemmingsplanherziening bij ons wordt ingediend, dient er een belangenafweging plaats te vinden. Op grond van de volgende afwegingen hebben wij procedurele medewerking toegezegd aan het betreffende plan. Een wooncomplex in een woongebied is stedenbouwkundig gezien wenselijker en logischer dan een wooncomplex op bijvoorbeeld een industrieterrein, zeker voor senioren die voor hun voorzieningen veelal sterk afhankelijk zijn van hun nabije omgeving. Daarnaast geldt dat uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan extra seniorenwoningen in Warnsveld. Dat de seniorenwoningen op de betreffende locatie komen heeft ermee te maken dat die locatie vrijgekomen is, de voormalige school is verhuisd en het gebouw is gesloopt, en een appartementencomplex ruimtelijk gezien heel goed past in een gebied wat al een woonfunctie heeft.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

*8.Bezwaarden bestemmingsplan Hoek Oranjelaan-Beukenlaan gemeente Zutphen.
Tijdens de ter inzage leggingstermijn van het ontwerpplan zou het plan niet in te zien zijn geweest op het stadhuis van Zutphen.*

Wat wordt bedoeld met woonservicezone, is dat ergens vastgelegd? Zo niet, dan zou de term ten onrechte zijn gebruikt.

Door het onttrekken van het voetpad aan de openbare weg komt de veiligheid voor ouderen en kinderen in gevaar. Hinder (geluid en licht) van komend en weggrijdend verkeer van de geplande parkeerplaats.

De verplichte dwarsprofielen zijn niet aanwezig in het ontwerpplan, appellant heeft ze daarom zelf aangeleverd bij zijn zienswijzen. De bouwhoogte is niet passend in de wijk en zou in strijd zijn met de door de gemeenteraad in 2004 vastgestelde Welstandsnota over het betreffende dorpsdeel; hierbij wordt verwezen en aangesloten bij de zienswijzen van de Stichting Waardevol Warnsveld. De maatvoering ontbreekt.

Doordat de gevel van het gebouw dicht op de woningen is gepland dan de gevel van de voormalige school en het gebouw zal worden opgetrokken met een donkere steen, zal het toetredend daglicht verminderen en het uitzicht beperkt worden zodat sprake zal zijn van ongezond leefklimaat in de bestaande woningen.

De kant van het voorgestelde gebouw aan de Ieplaan zou niet, zoals de architect heeft aangegeven, een vriendelijke overgang hebben naar de woningen aan de Ieplaan doch eerder een botte overgang.

De uitvoering van gangen in glas aan de achterzijde van het gebouw zal de privacy in de tuinen van de woningen gelegen aan de Oranjelaan, Ieplaan en Beukenlaan aantasten.

Is al bekend hoe hoog straks de planschade gaat worden en is de exploitatie van het plan dan nog sluitend?

Waarom moet juist op de betreffende locatie aan de Oranjelaan een seniorenappartementencomplex komen, terwijl op het industrieterrein grond met de bestemming wonen ligt en volgens de indieners van de zienswijzen een geschiktere locatie voor het seniorenappartementencomplex zou zijn.

Tijdens de hoorzitting over dit plan is niet duidelijk geworden wie er gebruik mag maken van de recreatieruimte en op welke manier?

Mag het gebouw gerealiseerd worden zonder milieuvergunning?

Is de recreatieruimte echt noodzakelijk gezien de hoeveelheid aan recreatieruimten in de directe omgeving van het betreffende perceel?

Men vreest voor het behoud van de op het betreffende perceel aanwezige bomen.

Januari 2010 zou de oude school gesloopt worden, augustus 2010 is dat nog niet gebeurd met als motivatie een nog plaats te vinden cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek, hier ontbreekt de logica.

De plantoelichting heeft geen rechtskracht maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan; is dit een juridisch dwaalspoor aangezien een rechter bij een eventuele procedure ook naar de plantoelichting zal kijken.

Samenvattend wordt het plan gezien als te groot op een te klein perceel, ondoordacht en met teveel open einden.

Reactie

De behandelend ambtenaar heeft gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpplan het ontwerpplan tezamen met het bijbehorende collegebesluit bij de balie van het stadhuis van Zutphen ter inzage gelegd en na ommekomst van de ter inzage leggingstermijn ook weer retour ontvangen. De reden waarom de stukken niet in te zien waren op het moment dat de indiener van de zienswijzen bij de balie op het stadhuis van

Zutphen aanwezig was, is niet meer te achterhalen. De betreffende stukken waren gedurende de periode van ter inzage legging ook op de website van de gemeente Zutphen en op [HYPERLINK "http://www.ruimtelijkeplannen.nl"](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen; dit stond ook in de publicatie van het ontwerpplan in de gemeentelijke advertentie in Zutphense Koerier.

Met woonservicezone wordt in dit geval bedoeld de zone tussen Den Bouw en de Dreiumme. In deze zone is een aantal voorzieningen aanwezig voor zorgbehoevenden waarvan de bewoners van Den Bouw, Oranjestaete I en straks ook Oranjestaete II gebruik kunnen maken. Deze term is niet vastgelegd, maar dat maakt niet dat de term ten onrechte zou zijn gebruikt. Uit woningmarktonderzoek is gebleken dat er in Warnsveld een tekort is aan 110 geschikte (meergezins) woningen voor ouderen.

Aan de oostzijde wordt het perceel vergroot met het bestaande voetpad en nog een groenstrook. Het betreffende voetpad betreft enkel een voetpad en geen trottoir gelegen aan een doorgaande weg. Ouderen en kinderen kunnen gebruik maken van de trottoirs gelegen aan Oranjelaan, Ieplaan en Beukenlaan en komen door de aantrekking van het bestaande voetpad aan de oostzijde van het perceel niet in een onveiliger verkeerssituatie.

Auto's van en naar de parkeerplaats van het voorgenomen bouwwerken rijden schuin het terrein op vanaf het open terrein gelegen achter Oranjestaete I, hierdoor zullen omwonenden nauwelijks zicht op de aan- en weggrijpende auto's hebben en in de wintermaanden niet gehinderd worden door schijnende koplampen van genoemde auto's.

In een bestemmingsplan hoeven geen dwarsprofielen van de voorgenomen bouw verwerkt te zijn, dit komt aan de orde bij de bouwaanvraag. Het bestemmingsplan geeft alleen de voorwaarden waarbinnen een bouwplan kan worden opgesteld.

Qua maatvoering zegt het bestemmingsplan dat het gebouw maximaal 7 meter hoog mag worden op de plek waar twee bouwlagen zijn toegestaan, maximaal 10 meter hoog mag worden op de plek waar drie bouwlagen zijn toegestaan en maximaal 13 meter hoog mag worden op de plek waar een vierde bouwlaag is toegestaan.

Al sinds 2004 is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over dit bouwplan.

Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Wanneer er aantoonbaar sprake is van meer schaduwwerking van het voorgenomen plan, dan kan een verzoek om planschadevergoeding bij ons worden ingediend.

Bestuursrechtelijk bestaat er geen recht op uitzicht.

Het gebouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt, dat bij een bestemmingsplanprocedure in principe welstand geen rol speelt: dat is aan de orde bij het bouwplan zelf. Wel zijn er ter zake van dit plan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn het kader, waarbinnen het bouwplan wordt gerealiseerd. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor het bestemmingsplan.

Wat de hoogte van het gebouw betreft, het volgende. De woningen mogen 10 meter hoog worden, de woningen aan de Oranjelaan nrs. 2 tot en met 8 zelfs 12 meter hoog. Het appartementencomplex mag op basis van het bestemmingsplan "Hoek Oranjelaan-Beukenlaan" 7 meter hoog worden waar 2 bouwlagen zijn voorgesteld, 10 meter hoog waar 3 bouwlagen zijn voorgesteld en 13 meter hoog waar de vierde bouwlaag is voorgesteld. Waar vier bouwlagen mogelijk zijn, dit betreft slechts 1 appartement op de hoek Oranjelaan-Ieplaan, ligt de vierde bouwlaag terug van de derde bouwlaag waardoor de vierde bouwlaag optisch gezien minder nadrukkelijk aanwezig is. Tot en met de derde bouwlaag is het gebouw nadrukkelijk aanwezig, maar hiervoor geldt dat dit gelijk hoog is als de omliggende woningen mogen zijn, te weten 10 meter hoog.

Jurisprudentieel is uitgemaakt, dat degene die een beroep op aantasting van zijn privacy maakt, aannemelijk moet maken dat deze aantasting zodanig zal zijn dat het onaanvaardbaar is dat het plan in de huidige vorm wordt vastgesteld.

Wanneer een verzoek om bestemmingsplanherziening bij ons wordt ingediend, dient er een belangenafweging plaats te vinden. Een wooncomplex in een woongebied is stedenbouwkundig gezien wenselijker en logischer dan een wooncomplex op een industrieterrein, zeker voor senioren die voor hun voorzieningen veelal sterk afhankelijk zijn van hun nabije omgeving. Daarnaast geldt dat uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan extra seniorenwoningen in Warnsveld. Dat de seniorenwoningen op de betreffende locatie komen heeft ermee te maken dat die locatie vrijgekomen is, de voormalige school is verhuisd en het gebouw is gesloopt, en een appartementencomplex ruimtelijk gezien heel goed past in een gebied wat al een woonfunctie heeft.

De recreatieruimte is bedoeld voor de bewoners van het appartementencomplex en de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex (Oranjestaete I). De recreatieruimte is bedoeld om de vrije tijd te besteden, te denken valt aan klaverjassen, kaartspelen, handwerken.

De vereiste van al dan geen milieuvergunning komt aan de orde bij de vergunningsfase en niet bij de bestemmingsplanfase.

Initiatiefnemer heeft aangegeven alle bomen op het perceel voorzover mogelijk te behouden. Het bouwplan is zodanig ontworpen dat de meeste bomen kunnen worden gespaard. De te behouden bomen worden waar mogelijk, ook opgenomen in de tuin. Tijdens de bouw worden de te behouden bomen beschermd, zodat maximale overlevingskansen worden geboden. Als blijkt dat de voorzorgsmaatregelen om wat voor reden dan ook niet afdoende zijn, dan worden er nieuwe bomen geplant. Naast het behoud van het al aanwezige groen, zal het groen nog verder worden versterkt.

De oude school is inmiddels gesloopt. Omdat bleek dat er eerst cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek moest plaatsvinden, heeft de sloop van de school op een later tijdstip plaatsgevonden dan in eerste instantie vermoed.

De plantoelichting heeft als zodanig in beginsel geen rechtskracht. Echter, een plantoelichting is wel van groot belang, ook uit een oogpunt van rechtszekerheid van de belanghebbende. In een plantoelichting vindt men meestal de beweegredenen die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, alsmede een interpretatie van deze bestemming of zelfs min of meer concrete aanwijzingen voor het verwezenlijken of voor de uitwerking ervan.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

8. Inspreker onder nummer 41363

Dit betreft een aanvulling op de zienswijzen die zijn ingediend door Bezwaarden bestemmingsplan "Hoek oranjelaan-Beukenlaan" gemeente Zutphen. Gesteld wordt, dat de panden gelegen aan Oranjelaan 12 en Oranjelaan 14 het zwaarst door het bestemmingsplan getroffen worden in de zin van aantasting van de privacy en het woongenot en door het wegnemen van licht. Tevens zal dit plan leiden tot planschade. Er wordt een plan voorgesteld voor een gebouw met schuin dak, maximaal twee bouwlagen hoog, een tuin in het midden en parkeren aan de buitenkant.

Jurisprudentieel is uitgemaakt, dat degene die een beroep op aantasting van zijn privacy maakt, aannemelijk moet maken dat deze aantasting zodanig zal zijn dat het onaanvaardbaar is dat het plan in de huidige vorm wordt vastgesteld.

Wanneer er aantoonbaar sprake is van meer schaduwwerking van het voorgenomen plan, dan kan een verzoek om planschadevergoeding bij ons worden ingediend. Dit geldt ook indien aantoonbaar blijkt dat uw woning ten gevolge van dit plan in waarde is gedaald.

Dit plan is in overleg met de gemeente totstandgekomen. De gemeente heeft haar procedurele medewerking aan dit plan toegezegd. Over wat mooi of niet mooi is zijn meningen verdeeld. Het plan en de zienswijzen zijn behandeld in de Forumvergadering van 26 april 2011. Toen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om de vierde bouwlaag te verwijderen. Initiatiefnemer heeft daartoe het plan aangepast en de vierde bouwlaag verwijderd. Tevens is de dakvorm aangepast waardoor visueel een dakvorm ontstaat. Dit plan moet nog voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Gelet op bovenstaande geven deze zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.