

Gemeenteraad d.d.

22 APR 2024

No. 126 BESLUIT



AMENDEMENT GEMEENTERAAD

Amendementnummer:	2024-A0010
Datum indiening:	22 april 2024

Onderwerp: Bestemmingsplan STEP ook van toepassing verklaren op Bestemmingsplan Breegraven 101-115

De raad van de gemeente Zutphen

gelezen:

het raadsvoorstel	Bestemmingsplan Breegraven 101 - 115
met griffienummer:	564694

besluit:

De tekst uit het ontwerpraadsbesluit, besluitpunt 2, luidende:

"Het bestemmingsplan 'Breegraven 101-115' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01);"

te vervangen door:

"Het bestemmingsplan 'Breegraven 101-115' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01), met dien verstande dat in de regels van het bestemmingsplan "Breegraven 101-115" een verwijzing wordt opgenomen naar de relevante en nu geldende regelingen uit het bestemmingsplan "Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30-1-2023".

Indiener(s):

Dolf Logemann (GroenLinks)

Toelichting

Deze technische toevoeging is nodig om het College inzake de parkeernormen de wijzigingsbevoegdheid te geven waarnaar in motie 2024-M0017 (Behoud karakteristiek straatbeeld Breegraven) wordt verwezen. Het oorspronkelijke oogmerk van het College was deze wijziging ambtshalve af te doen, aangezien het hier een omissie in het bestemmingsplan betreft. Maar omdat het Bestemmingsplan al aan de Raad is aangeboden, kan dit alleen nog via een amendement.

Het gaat om een tekstuele aanvulling op de regels van het bestemmingsplan. Het betreft niet het toevoegen van een nieuwe regeling, maar van het overnemen van een bestaande regeling. Door dit amendement aan te nemen gelden ook de regels uit het parapluplan/bestemmingsplan "Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen en Parkeren" (hierna STEP). Deze zullen niet letterlijk in de regels worden overgenomen, maar door middel van een verwijzing in de regels van het bestemmingsplan "Breegraven 101-115" naar het STEP.

Gemeenteraad d.d.

22 APR 2024

No. 12c BESLUIT

aangeromen met 25 stemmen voor en 4 tegen
de p

VOORBLAD



**ONTWERP
RAADSVOORSTEL**

zaaknummer: 564694

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Breegraven 101-115
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Hermesen, Bas	
	Tel: 0628037967	E-mailadres: B.Hermesen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings- wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Breegraven 101-115" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Breegraven 101-115" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de locatie Breegraven 101-115 is woningstichting Ons Huis al enige jaren bezig om een herontwikkeling op gang te brengen. Het plan betreft de realisatie van drie kleinschalige appartementengebouwen, bestaande uit totaal 24 appartementen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008” de bestemming “Wonen” met de aanduiding “dubbele woning”. Op basis hiervan mogen uitsluitend dubbele woningen worden gerealiseerd. Om de gewenste herstructurering naar appartementengebouwen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Voor de planontwikkeling heeft vanaf 24 september 2015 al eens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn diverse zienswijzen kenbaar gemaakt. Op basis daarvan heeft woningstichting Ons Huis in 2019 het plan weer opgepakt en aangepast. Het aantal appartementen is gewijzigd van 22 naar 24 en het ontwerpplan is hierop aangepast en geactualiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan is behandeld in het Forum destijds van 19 juni 2023. Een afvaardiging van de buurt was hierbij aanwezig en door twee omwonenden is ingesproken. Besloten is dat het bestemmingsplan nog niet klaar was voor behandeling in de gemeenteraad. Het Forum heeft woningstichting Ons Huis verzocht om de omwonenden meer te betrekken in de planvorming. Het bestemmingsplan is op basis van deze aanvullende participatie aangepast.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan ‘Breegraven 101-115’ beoogt de realisatie van 24 appartementen planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn tien zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er tien zienswijzen ingediend. In de “Zienswijzennota bestemmingsplan Breegraven 101-115” zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op:

1. de hoogte van de nieuwbouw en karakteristiek van de wijk;
2. het uitzicht vanuit de woning, de schaduwwerking, zonnepanelen en aantasting van privacy;
3. groene aankleding van de locatie en vermijden lichthinder;
4. maaiveld verlagen en onveilige verkeerssituatie;
5. parkeeroverlast en gebruik Dahliapad;
6. planschade.

In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met het zorgvuldig inpassen van de nieuwbouw aan de Breegraven. Er is voor gekozen om niet hoger te bouwen dan al mogelijk was op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is sprake van een verdichting in het aantal woningen. Hier is een keuze gemaakt om enerzijds meer betaalbare woningen toe te voegen in het gebied en anderzijds een bouwplan te hebben dat past in de maat en schaal van het bestaand stedelijk gebied.

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Er is daartoe een tekstuele aanpassing gedaan in de omschrijving van de Breegraven. De bijlage met de berekening van de stikstofdepositie is geactualiseerd. De uitkomsten van dit onderzoek hebben niet geleid tot een andere conclusie. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De zienswijze van het waterschap Rijn en IJssel heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de waterparagraaf van de toelichting. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde wijzigingen. In het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, zijn als gevolg van de ingediende zienswijzen en ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

geen wijzigingen aangebracht. De zienswijzen vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.1 Ons Huis heeft extra participatie met omwonenden gehouden.

Het Forum heeft destijds tijdens de vergadering aangegeven dat Ons Huis meer en betere participatie moet voeren met omwonenden. Ons Huis heeft hier invulling aan gegeven en gekozen om twee informatieavonden te organiseren. Op de eerste avond is door Ons Huis opgehaald op welke punten omwonenden het plan graag aangepast zien. Hierna heeft Ons Huis onderzocht op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan de aangedragen punten en heeft een terugkoppeling aan de omgeving plaatsgevonden op een tweede informatieavond.

Op 6 september 2023 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het schetsontwerp van het plan gepresenteerd en konden omwonenden en belanghebbenden hun opmerkingen geven op het plan. Naar aanleiding van de opmerkingen en verbeterpunten die werden aangedragen door omwonenden tijdens de inloopbijeenkomst op 6 september 2023 heeft Ons Huis een nieuwe inloopbijeenkomst georganiseerd op 30 november 2023. Op deze avond is het eerste schetsontwerp gepresenteerd met als aanvulling een aantal varianten. Hieronder wordt nader ingegaan op de aangedragen wensen vanuit de omgeving en is aangegeven of het bestemmingsplan hierop kon worden aangepast.

Gevel straatzijde

Voor de gevel van het complex (aan de straatzijde) is door de architect een aantal alternatieven uitgewerkt. Hierbij draait het vooral om het uiterlijk en de verschijningsvorm van de derde woonlaag. In de klankbordgroep wordt de uiteindelijke keuze gemaakt voor een variant en zal de definitieve gevelverbeelding worden uitgewerkt. De gevel heeft in het originele ontwerp balkons buiten de gevellijn liggen. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden zijn de balkons nu binnen de gevellijn ingetekend. De balkons zijn hierdoor loggia's geworden. Hierdoor zijn de plattegronden van de appartementen compacter geworden. Voor een aanpassing van het bouwplan hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Dit komt bij de omgevingsvergunningaanvraag nader aan bod.

Daktype

Eén van de vragen van omwonenden had betrekking op de dakvorm. Waarom is gekozen voor een plat dak en kan er niet gekozen worden voor een puntdak. Wanneer wordt gekozen voor een puntdak kunnen er niet voldoende appartementen op de verdieping worden gerealiseerd en komt de nok van het gebouw ook een stuk hoger te liggen. Dit wordt door omwonenden ook als niet wenselijk beoordeeld. De eerder benoemde gevelvarianten (zie afbeeldingen in paragraaf 2.2 van de toelichting) voorzien in de suggestie dat er iets met een schuin dak gedaan kan worden, zonder dat er daadwerkelijk een nok hoeft te worden gemaakt. Voor een dergelijke wijziging in het ontwerp van het gebouw hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Ontsluiting

Eerder was het plan om aan de oostzijde van het gebouw een ontsluiting te realiseren, om zo bij de parkeervoorzieningen bestemd voor de appartementen te komen. Via het Dahliapad zou het verkeer de locatie weer moeten verlaten. Er werden door omwonenden veel vragen gesteld over de veiligheid van langzaam verkeer, dat gebruik maakt van het Dahliapad. Ook konden volgens de omwonenden autolichten zorgen voor hinder. Dit heeft ertoe geleid dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via het Dahliapad is komen te vervallen en dat de in- en uitrit aan de oostzijde van het complex gepositioneerd wordt en er één ontsluiting op de Breegraven is. Voor een dergelijke wijziging in de ontsluiting van het perceel hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Positie van het gebouw op de kavel (rooilijn)

Het gebouw bestaat uit drie gebouwdelen A (west), B (midden) en C (oost). Door verschillende omwonenden is opgemerkt dat zij zich zorgen maken over de inkijk en het complex zover mogelijk bij de eigen woning vandaan willen positioneren. Alles afwegende is er daarom voor gekozen om gebouw deel A iets verder naar achteren op het kavel te plaatsen ten opzichte van deel B en C. Voor deze planaanpassing hoeft het bouwvlak in het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Het bouwvlak is daar voldoende groot voor.

Dorps karakter

Er is veelvuldig de wens geuit voor een meer "dorps karakter" van de bebouwing in verband met de ligging in de oude kern. De straat Breegraven ligt in een jaren 50 en 60 wijk en nieuwe ontwikkelingen moeten ingepast worden in de bestaande structuur. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan met de keuze in de kleuren van metselwerk, kleuren van schilderwerk, kleuren van daken en of materiaalkeuzes. De uitgewerkte varianten zijn nu nog op schetsniveau. Er is nog voldoende ruimte om in het ontwerp de aansluiting te vinden bij de bestaande bouw. Volgens omwonenden zouden schuine daken passender zijn bij het dorps karakter. Zoals beschreven onder de opmerkingen met betrekking tot het daktype kan hierbij deels worden aangesloten bij de wensen van de omwonenden. Om te bepalen of de architectuur van de nieuwbouw voldoende aansluit bij de architectuur van de bestaande bebouwing in de omgeving geeft de welstandscommissie advies op het bouwplan. Die toetsing volgt bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Maaiveld van de kavel verlagen

Een ander punt dat naar voren kwam had betrekking op het verlagen van het maaiveld van het plangebied. Hiermee zou het gebouw visueel lager worden. Het maaiveld ligt ten opzichte van de straat gemiddeld vrij hoog. De omliggende kavels sluiten aan op deze hoogte, waarmee het plangebied dus niet hoger ligt dan de omliggende kavels. De verwachting is dat het verlagen van het plangebied op bepaalde momenten kan zorgen voor problemen met de waterhuishouding. De kavel wordt, na de straat, het laagste punt van de directe omgeving. Het verlagen van het maaiveld wordt niet verder overwogen vanwege de verwachting van wateroverlast. Ook zal de winst voor wat betreft het terugbrengen van de bouwhoogte van het complex gering zijn.

Vorenstaande is verwerkt in paragraaf 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 De beoordeling van mogelijke milieugevolgen van de realisatie van de woningbouw leidt tot de conclusie dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling worden op basis van verschillende onderzoeken de mogelijke effecten op verschillende milieuaspecten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen bijzondere milieugevolgen zijn. Een milieueffectplanprocedure (op basis van de Wet milieubeheer) hoeft voor de realisatie van de woningbouw niet te worden gevolgd.

2.3 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk.

Op het perceel bevonden zich oorspronkelijk vier blokjes met twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen zijn inmiddels gesloopt. De circa 50 jaar oude woningen waren in een matige staat en moesten vervangen worden door nieuwbouw. Ruimtelijk uitgangspunt van het plan is het inpassen van de appartementengebouwen in het dorps karakter van de straat. Dat betekent: geen lange blokken woningen, groene voortuinen en maximaal drie bouwlagen. In het plan is daarom gekozen voor een appartementencomplex dat optisch in blokken is verdeeld. Voor de blokken is groen aanwezig. Het efficiënte ontwerp heeft ertoe geleid dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De oppervlakte van een appartement is 75 m² BVO, met uitzondering van de appartementen op de tweede verdieping. Elke woning wordt zelfstandig en heeft de beschikking over een privé buitenruimte. Door de architectuur krijgt niet alleen het straatbeeld, maar ook de entree van de wijk een visuele opwaardering. Dit past in het proces van dorpsvernieuwing dat een aantal jaren geleden voor de wijk is ingezet.

2.4 De gewenste ontwikkeling kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Het perceel Breegraven 101-115 heeft in het geldende bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord 2018" de bestemming "Wonen" met de aanduiding "dubbele woning". Op basis hiervan zijn uitsluitend dubbele woningen toegestaan. Aan de gewenste ontwikkeling kan planologisch medewerking worden verleend door een herziening van het bestemmingsplan.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is geweest ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening valt dit plan en de te doorlopen procedure onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

2.5 Het plan is op onderdelen aangepast, waardoor sprake is van een gewijzigde vaststelling.

Het gebruik van 'wonen' in artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd in 'woningen'. Met het gebruik van 'wonen' is er geen koppeling tussen de termen 'wonen' in de bestemmingsomschrijving en 'woning' in de begripsbepaling. Dit laat dan ruimte voor andere woonvormen dan één huishouden (zoals

kamerbewoning arbeidsmigranten). Dit is niet wenselijk en daarom is de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 onder a in de regels aangepast: wonen is vervangen door woningen.

2.6 De ontwikkeling Breegraven 101-115 past bij het initiatief raadsvoorstel betaalbaar bouwen.

Op 13 december 2021 heeft de gemeenteraad het alternatief initiatief raadsvoorstel betaalbaar bouwen aangenomen. Op basis van dit raadsvoorstel dient 50% van de woningen bij nog niet vastgestelde bestemmingsplannen betaalbaar gebouwd te worden, conform de definities van het raadsvoorstel. De ontwikkeling voorziet in betaalbare woningen voor senioren en starters en er is sprake van een toevoeging van woningbezit van de woningstichting. Het plan is daarmee passend bij het initiatiefraadsvoorstel.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er is geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen als verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, Wro). Er is een getekende anterieure overeenkomst. Hierin is het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van een bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning en andere benodigde vergunningen) zijn geregeld binnen de legesverordening en hoeven daarom niet met een exploitatieplan te worden geregeld. Als gevolg daarvan hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen overeenkomstig de legestabel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor het beoordelen van een planschadeverzoek zullen eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Hiertoe zijn een anterieure overeenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Communicatie

Uitleg procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Tijdens de informatieavond van Ons Huis is door omwonenden bij de ambtelijke ondersteuning aangegeven dat de proceduregang van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning lastig te begrijpen is. Voor inwoners die zelden te maken hebben met dergelijke procedures is het lastig te doorgronden wat waarbij hoort (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) en op welke wijze en momenten men nog kan reageren op de plannen. Naar aanleiding hiervan is er in november 2023 een informatiebrief verzonden naar de omwonenden. Op de tweede informatieavond van Ons Huis is door omwonenden aangegeven dat deze brief voldeed in de informatievraag. Deze informatiebrief is bijgevoegd als bijlage 17.

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, het digitale gemeenteblad, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat ze geen zienswijze konden indienen, gedurende zes weken beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg participatie met klankbordgroep

Het vervolg is dat na vaststelling van het bestemmingsplan Ons Huis in gesprek zal gaan met de omwonenden die zich hebben opgegeven voor de klankbordgroep. In deze bijeenkomsten zal met de gepresenteerde varianten aan de slag worden gegaan om te komen tot een voorlopig ontwerp en tot slot een definitief ontwerp waarmee de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. In de klankbordgroep wordt ook afgestemd hoe de openbare ruimte verder ingevuld zal worden. Er kunnen dan afspraken gemaakt

worden over erfafscheidingen, inrichting van groenvakken, ontsluiting en verlichting van het complex en de galerijen.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n) raad

564694 - Bijlage 1 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 1 Bodemonderzoek Breegraven 101-103
564694 - Bijlage 2 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Breegraven 105-115
564694 - Bijlage 3 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 3 Actualiserend vooronderzoek bodem
564694 - Bijlage 4 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 4 Verkennend onderzoek asbest in bodem
564694 - Bijlage 5 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeer
564694 - Bijlage 6 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 6 Akoestisch onderzoek parkeren appartementen
564694 - Bijlage 7 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 7 Notitie akoestisch onderzoek
564694 - Bijlage 8 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 8 Advies Veiligheidsregio
564694 - Bijlage 9 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r
564694 - Bijlage 10 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 10 Quicksan flora en fauna
564694 - Bijlage 11 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek en projectplan
564694 - Bijlage 12 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie
564694 - Bijlage 13 - Bijlagen bij de toelichting - Bijlage 13 Archeologisch PvE
564694 - Bijlage 14 - T en R bestemmingsplan Breegraven 101-115
564694 - Bijlage 15 - Verbeelding bestemmingsplan Breegraven 101-115
564694 - Bijlage 16 - Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Breegraven 101-115, Warnsveld
564694 - Bijlage 17 - Uitleg procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Stukken die ter inzage liggen

-

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 564694;

gelet op artikel(en) 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

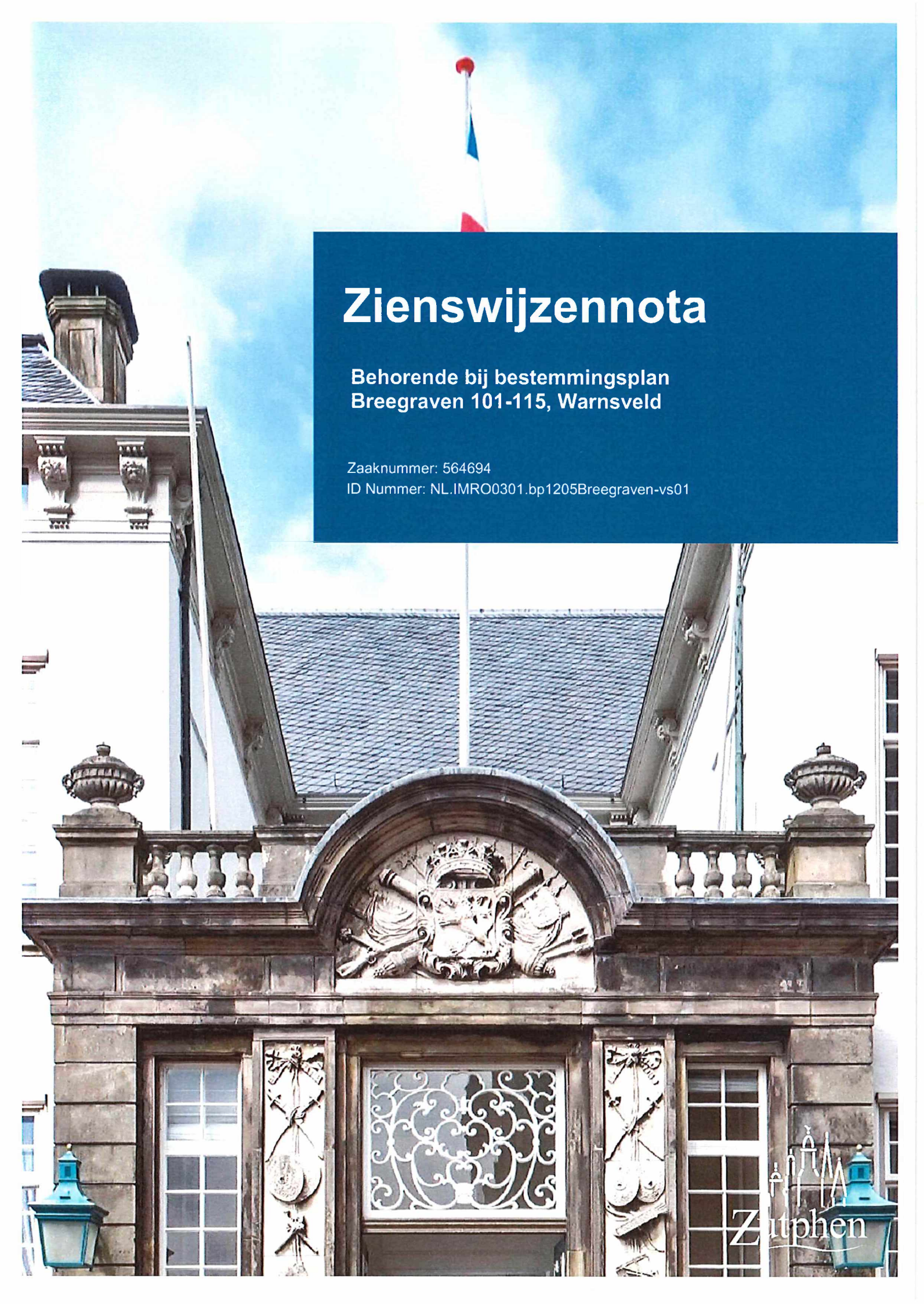
b e s l u i t:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Breegraven 101-115" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Breegraven 101-115" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op: **22 APR. 2024**

De voorzitter,

de griffier,



Zienswijzennota

Behorende bij bestemmingsplan
Breegraven 101-115, Warnsveld

Zaaknummer: 564694

ID Nummer: NL.IMRO0301.bp1205Breegraven-vs01



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen
's Gravenhof 2
www.zutphen.nl

Team RED
Versie: 1

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Breegraven 101-115 Warnsveld”

Inleiding

Van donderdag 22 september 2022 tot en met woensdag 2 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Breegraven 101-115” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in het Contact, het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant van 21 september 2022. Gedurende de termijn zijn tien schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Hieronder is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord. Daar waar sprake is van een overeenkomstige zienswijze is dit vermeld en wordt verwezen naar de beantwoording ervan.

Inspreker		Datum	Ontvangen op	Zaaknummer
1.	Inspreker 1	24-9-2022	24-9-2022	424022
2.	Inspreker 2	8-10-2022	5-10-2022	429360
3.	Inspreker 3	5-10-2022	5-10-2022	429657
4.	Inspreker 4	7-10-2022	7-10-2022	431557
5.	Inspreker 5	10-10-2022	10-10-2022	432628
6.	Inspreker 6	12-10-2022	17-10-2022	436851
7.	Inspreker 7	16-10-2022	17-10-2022	436884
8.	Inspreker 8	24-10-2022	24-10-2022	440745
9.	Inspreker 9	28-10-2022	31-10-2022	444277
10.	Waterschap Rijn en IJssel	7-11-2022	10-11-2022	450484

ONTVANKELIJKHEID

De eerste negen zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor ze allen ontvankelijk zijn. De zienswijzen van het Waterschap, nummer 10, is buiten de termijn ingediend, maar de gemaakte opmerkingen zijn door Ons Huis wel verwerkt in het bestemmingsplan.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 1

1.1 Hoogte en aantal appartementen.

Inspreker heeft een zienswijze ten aanzien van de hoogte en het aantal appartementen. De appartementen passen niet in deze omgeving, zeker niet 3 hoog.

1.1 Beantwoording.

De beoogde nieuwbouw in het plangebied is stedenbouwkundig beoordeeld. Op het perceel bevonden zich oorspronkelijk vier blokjes met twee-onder-een-kap woningen. Maximale bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan was 10,5 meter. De woningen zijn inmiddels gesloopt. De circa 50 jaar oude woningen waren in een matige staat en dienen vervangen te worden voor nieuwbouw in de vorm van appartementen. Er is bewust besloten om geen hogere bouwhoogte toe te kennen aan deze locatie. De maximale bouwhoogte van 10,5 meter is in het nieuwe bestemmingsplan daarom ook overgenomen.

Ruimtelijk uitgangspunt van het plan is het inpassen van de appartementengebouwen in het dorpse karakter van de straat. Dat betekent: geen lange blokken woningen, groene voortuinen en maximaal drie bouwlagen. De locatie, tegenover de relatief drukke supermarkt, is minder geschikt voor grondgebonden eengezinswoningen, maar juist wel voor kleine appartementen voor starters en senioren, 24 in totaal. In het plan is daarom gekozen voor een appartementencomplex dat optisch in blokken is verdeeld. Voor de blokken is groen aanwezig. De door de balkons verspringende voorgevellijn versterkt het informele karakter van het plan. Door de architectuur krijgt het straatbeeld, maar ook de entree van de wijk een visuele opwaardering. Dit past in het proces van dorpsvernieuwing dat een aantal jaren geleden voor de wijk is ingezet.

Ons Huis heeft daarnaast als sociale huisvester in de gemeente Apeldoorn en gemeente Zutphen de opgave om woningen toe te voegen aan haar bezit. Diverse doelgroepen bouwen een lange inschrijftijd op, voordat zij in aanmerking komen voor een passende woning. De vraag naar passende sociale huurwoningen is groot en is in de loop van de jaren (duur van deze ontwikkeling) alleen maar groter geworden. Algemeen geldt voorlopig dat deze vraag niet gaat afnemen. Ons Huis ontwikkelt daarom woningen op uitbreidingslocaties in verschillende varianten, maar het is ook noodzakelijk te kijken of locaties met eigen bezit geschikt zijn voor herstructurering. De locatie aan de Breegraven is daar een goed voorbeeld van. De bestaande woningen waren sterk verouderd. In combinatie met de diepe achtertuinen is de locatie uitermate geschikt om meer woningen terug te bouwen. De gemeente onderschrijft vorenstaande en is van mening dat deze plek in het dorp, dichtbij voorzieningen, geschikt is om appartementen te realiseren. De toevoeging van de appartementengebouwen met een dergelijk woningbouwprogramma, op deze locatie aan de Breegraven, is derhalve als ruimtelijk wenselijk beoordeeld. De gemeente is niet voornemens om het bestemmingsplan aan te passen naar een plan dat grondgebonden woningen of een lagere bouwhoogte voorschrijft (de maximale bouwhoogte van 10,5 meter (binnen het bouwvlak) wordt aangehouden).

Deze beantwoording raakt ook andere zienswijzen, waarin onder andere verwezen wordt naar de verstoring van het authentieke beeld en karakter van dit deel van Warnsveld. Indien van toepassing is een verwijzing naar deze beantwoording opgenomen.

1.2 Privacy.

Inspreker benoemt dat de privacy volledig zal verdwijnen.

1.2 Beantwoording.

Voor wat betreft het onderwerp 'privacy' kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op privacy bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaatsvindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-en leefsituatie. Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van privacy een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

1.3 Zonnepanelen.

Recentelijk heeft inspreker voor een aanzienlijk bedrag zonnepanelen aangeschaft die volgens inspreker door deze hoogbouw volledig nutteloos zullen worden.

1.3 Beantwoording.

De nieuwbouw in het plangebied is op voldoende afstand van de woning van inspreker geprojecteerd dat daarmee geen sprake is van onevenredige negatieve effecten op de werking en opbrengst van de zonnepanelen. De schaduwstudie wijst uit dat het perceel van inspreker jaarrond geen schaduw ontvangt van de bebouwing in het plangebied.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 2

2.1 Plan aanpassen in verband met hinder privacy.

Inspreker benoemd dat op de locatie Breegraven 101-115 in het verleden 8 eengezinswoningen/arbeiderswoningen stonden, waarbij de tweede verdieping diende als zolder die met een vlizotrap te bereiken was en die een schuin dak hadden. Het voornemende plan is dat er 24 appartementen worden gebouwd met drie woonlagen en met name de appartementen op de bovenste woonlaag geven ons een aanzienlijke inbreuk op de privacy. De bewoners kunnen dan vanaf hun galerij bij insprekers in de tuin en slaapkamers inkijken, al mede de verlichting die een overlast bezorgd. Om deze reden verzoekt inspreker om het plan aan te passen door de bovenste woonlaag weg te laten. En dus 16 in plaats van 24 woningen te realiseren.

2.1 Beantwoording.

Voor wat betreft het onderwerp 'privacy' kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op privacy bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaats vindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-en leefsituatie. Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van privacy een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt. De gemeente is niet voornemens om een lagere bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen en het woningbouwprogramma daarop aan te passen.

2.2 Ontwerp past niet binnen het karakteristiek straatbeeld.

Inspreker stelt dat de woningen niet passen binnen het straatbeeld. De appartementen zullen komen in een straat met allemaal oude en kleinere woningen. Appartementen komen in dit straatbeeld van origine niet voor. In 2004 is de structuurvisie van de Warnsveld door de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld. De gemeente Zutphen heeft deze nota integraal overgenomen. In deze nota staat dat het karakter van Warnsveld behouden dient te blijven. Volgens inspreker betekent dit dat er geen appartementencomplexen van 10,5 meter hoog horen. Dit schaadt namelijk het karakteristieke beeld van de omgeving. Om deze reden verzoekt inspreker om het ontwerp aan te passen.

2.2 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.1.

2.3 Groene aankleding aan de achterzijde van het perceel.

Inspreker stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan alleen wordt gesproken over groen aankleding aan de voorzijde van de appartementen. Zowel in de tekst als op de tekeningen is niets te vinden over groene aankleding aan de achterzijde. Toen de 8 arbeiderswoningen er nog stonden stond hier altijd bomen en een groenstrook langs de grens van de schooltuinen. Ook hadden de bewoners groene achtertuinen. Door de bouw van Garages/schuren en parkeerplaatsen is er geen groen en zal het verharde gedeelte dus flink groter zijn. Waardoor het water lastiger weg kan. Graag ziet inspreker aan de achterzijde, grenzend aan de schooltuinen een groenstrook met hoge bomen.

2.3 Beantwoording.

De gemeente heeft de zienswijze voorgelegd aan Ons Huis. Ons Huis zal in overleg met belanghebbenden komen tot een passende invulling. Uitgangspunt is dat dit in goed overleg plaatsvindt en dat er rekening wordt gehouden met de wensen van de buurt. Voor Ons Huis maakt het niet uit of dit een groene invulling wordt of een dichte massieve invulling of een tussenvorm. Omdat dit een uitwerking van het plan betreft en terugkomt in de omgevingsvergunningaanvraag hoeft hiervoor in het bestemmingsplan geen aanpassing te worden opgenomen.

2.4 Vermijden lichthinder vanaf de galerijen.

Inspreker heeft zorgen over de lichthinder van de galerijen, deze zullen op de donkere momenten verlicht worden. Inspreker stelt dat dit licht veel hinder kan geven en benoemd als voorbeeld de appartementen aan de Oranjelaan, die aan de achterzijde een zee van licht uitzenden. Inspreker verzoekt om bij de verlichting van de galerijen hier rekening mee te houden en te kiezen voor een minimale lichtsterkte en het tegengaan van strooiverlichting richting de huizen aan de Hellenkamp.

2.4 Beantwoording.

Op galerijen kan verlichting nog wel eens sterk beeldbepalend zijn en vormen van overlast veroorzaken. Bewoners van de Hellenkamp maken zich hier zorgen over. In de uitwerking van het plan zal Ons Huis hier rekening mee houden. Ons Huis zal goed nadenken over het aantal lichtpunten die nodig zijn op de galerijen en over de toe te passen armaturen. Door te kiezen voor bijvoorbeeld up- en down lighters verwacht Ons

Huis het grootste deel van de verwachte overlast weg te kunnen nemen. Omdat dit een uitwerking van het plan betreft en terugkomt in de omgevingsvergunningaanvraag hoeft hiervoor in het bestemmingsplan geen aanpassing te worden opgenomen.

2.5 Maaiveldniveau verlagen.

Inspreker geeft aan dat de voormalige woningen aan de Breegraven een stuk hoger lagen dan de straat. Inspreker verzoekt de gemeente om het maaiveldniveau van de nieuwe woningen te verlagen naar straatniveau, hierdoor voorkom je dat de nieuwe woningen nog hoger worden dan ze nu al getekend zijn. Mocht u het plan aanpassen naar twee woonlagen dan zou dit niet noodzakelijk zijn.

2.5 Beantwoording

Het plan dient vanwege het bouwkosten te worden ontwikkeld met een gesloten grondbalans. Het afgraven van de grond naar het peil van het straatniveau is derhalve niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet door de gemeente aangepast.

2.6 Planschade.

Zoals inspreker hierboven benoemd, zal het voorliggende plan enorme nadelige gevolgen (kunnen) hebben voor het woongenot. Mocht u met het (aangepaste) plan niet of onvoldoende tegemoet komen aan onze bezwaren dan zal inspreker een financiële claim overwegen in verband met planschade.

2.6 Beantwoording.

Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 3

3.1 De verkeersstromen.

Inspreker meldt dat de verkeerssituatie nu al in de Breegraven op gezette tijden zeer gevaarlijk is. Rond 8:00 uur rijden er veel auto's en bouwvoertuigen tegelijk met veel kinderen en pubers op de fiets door de Breegraven, dit leidt regelmatig tot zeer gevaarlijke situaties en geluidsoverlast.

3.1 Beantwoording.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 en aanvullend in paragraaf 4.3 een onderbouwing opgenomen over de ontsluiting van het perceel.

Paragraaf 2.2: "Het parkeerhof krijgt twee ontsluitingen aan de uiteinden van het perceel. De oostelijke ontsluiting loopt langs woning nr. 117 en dient als inrit van het terrein. De westelijke ontsluiting valt samen met het Dahliapad en dient als uitrit van het terrein. Het Dahliapad wordt als onderdeel van dit plan verbreed. Op deze wijze wordt het verkeer verdeeld en is er geen sprake van grote verkeersdruk of problemen bij de aansluiting met de Breegraven."

Paragraaf 4.3: "...De Breegraven zelf biedt voldoende capaciteit om de toegenomen hoeveelheid

verkeersbewegingen op te vangen.”.

De gemeente heeft de beoogde ontsluiting getoetst en als passend beoordeeld.

3.2 Balans tussen sociale huurbouw en koopwoningen.

Inspreker stelt dat de balans tussen sociale huurbouw en koopwoningen zeer verstoord raakt door deze bouw. Dit heeft effect op de veiligheid en de verbondenheid van de buurt. Sociale huurappartementen trekken een bepaald deel van de bevolking. Met een goede balans kan dit tot een succesvolle en gezellige buurt zorgen. Echter, nu komen er 4 keer zoveel sociale huurplekken dan voorheen op deze plek, samen met de al opgeleverde huizen aan de andere zijde van de LIDL een zeer ongewenste situatie. Nu al hebben dochters van inspreker last van de hangjongeren bij de Lidl en voelen zich regelmatig onveilig. Een appartementencomplex met 24 eenheden gaat alleen maar bijdragen aan die onveiligheid.

3.2 Beantwoording.

Het woningbouwprogramma voorziet in appartementen voor starters en senioren. De gemeente ziet geen relatie tussen de voorgenomen planontwikkeling en het aspect sociale veiligheid op het naastgelegen terrein.

3.3 Verstoord beeld Warnsveld.

Dit is een authentieke wijk van Warnsveld. Met zeer charmante huizen en hofjes. Een complex als dit verstoort dit beeld.

3.3 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de wij naar de beantwoording onder 1.1.

3.4 Waardedaling woning.

Inspreker stelt dat er naar alle waarschijnlijkheid zal toe leiden dat de waarde van het koophuis vermindert.

3.4 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.6.

3.5 Verloedering.

Inspreker stelt dat bovenstaande opgeteld en samengevat maakt dat de zo fijne buurt waar inspreker woont zal verloederen, zoals nu al enigszins zichtbaar is met de oplevering van de sociale huurwoningen aan de andere kant van de LIDL.

3.5 Beantwoording.

De gemeente en Ons Huis zijn van mening dat de beoogde planontwikkeling juist een positieve impuls zal geven voor de leefbaarheid van dit deel van Warnsveld. Zoals ook terug te lezen in de beantwoording onder 1.1. past de ontwikkeling in het proces van dorpsvernieuwing. De gemeente ziet niet in op welke wijze de planontwikkeling de wijk zal laten verloederen.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 4

4.1 Privacy hoogbouw.

Veertien jaar geleden is inspreker op het huidige adres komen wonen, omdat de ligging van het huis veel privacy bood vanwege de 8 achterliggende eengezinswoningen met daar tussenin de volkstuinen. De eengezinswoningen bevatte op derde verdieping een zolder voor opslag zonder noemenswaardige ramen aan onze zijde. Het voorliggende plan bevat 24 appartementen verdeeld over drie woonlagen met de galerijen en de slaapkamerramen gericht naar de woning van inspreker. Inspreker stelt hierdoor vrees te worden aangetast in privacy, daar er vanaf de derde verdieping direct in de tuin, woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer gekeken kan worden. Het personenverkeer op de galerijen zal met 24 appartementen ook aanzienlijk zijn. De rust en privacy die inspreker aan de achterzijde van hun huis ervaren zal dan ook teniet worden gedaan door de voorgenomen bouw. Om bovenliggende redenen verzoekt inspreker om het plan aan te passen naar de 8 eengezinswoningen die er hebben gestaan.

4.1 Beantwoording.

Voor wat betreft het onderwerp 'privacy' kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op privacy bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaats vindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-en leefsituatie. Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van privacy een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

4.2 Hoogbouw.

Inspreker wijst, zoals veel mensen zullen aangeven, graag op de karakteristiek van de Breegraven waar inziens inspreker geen hoogbouw (3 verdiepingen) thuis hoort. Graag verwijst inspreker naar de bouw en zienswijze van de appartementen die een aantal jaren geleden zijn gebouwd aan de Breegraven 54 t/m 58. Deze appartementen passen perfect in het historische straatbeeld van de Breegraven, waarvan in het huidige voorstel geen sprake is.

In het kader van de energietransitie en dat de tuin van inspreker op het zuidwesten ligt heeft inspreker het voornemen om op de schuur achterin in de tuin 16 zonnepanelen te plaatsen en op het platte dak van de aanbouw 12 Head pipe panelen te plaatsen t.b.v. de zonneboiler. Door de huidige voorgenomen bouwhoogte zullen de panelen met name in de winter een deel van de dag in de schaduw liggen, waardoor het rendement fors achteruit gaat. Om bovenliggende redenen verzoekt inspreker om het plan aan te passen

naar de normale hoogte van de omliggende woningen, zodat het passend is voor het karakter van de straat en de energietransitie van inspreker.

4.2 Beantwoording.

Ten aanzien van de karakteristiek van de Breegraven verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.1.

Om de schaduwwerking van het plan in beeld te brengen is een schaduwstudie uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd conform TNO-richtlijn; ten minste 4 bezonningstijdstippen per dag; 9.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur in de periode 21 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). Onderzoek wijst uit dat in de periode eind februari in het laatste tijdslot sprake is van schaduwwerking op een deel van de tuin van inspreker. Voor het overige deel van het jaar heeft de planologische wijziging in het plangebied geen schaduwwerking tot gevolg op het perceel van inspreker. Hierdoor is geen sprake van onevenredige negatieve effecten op de werking en opbrengst van de zonnepanelen.

Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van opbrengst een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade (op grond van artikel 6.1 Wro) kan ingediend worden binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

4.3 Lichthinder.

In het plan zijn galerijen en parkeerplaatsen opgenomen die in de avonduren verlicht zullen worden. Graag vraagt inspreker om rekening te houden met de omgeving in de keuze van deze verlichting en om zodoende hinder voor de omgeving te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan lage verlichting op de parkeerplaatsen en afgeschermd downlighters met een gerichte straal voor op de galerijen.

4.3 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.4.

4.4 Erfafscheiding.

In het voorgestelde plan kan inspreker niets vinden over de erfafscheiding aan de achterkant. Om als achterliggende bewoner zo minmogelijk last te hebben van de autoverplaatsingen (licht en geluid) verzoekt inspreker om een degelijke dichte erfafscheiding van voldoende hoogte als voorwaarde op te nemen. Met name het verkeer wat de parkeerplaats opgaat in de winter en de avonduren als het donker is zal voor veel overlast (lichthinder) op de achterliggende woningen zorgen. Met name het hoogte verschil tussen de straat en het parkeerterrein zal dit veroorzaken. De afscheiding zal dan ook van voldoende hoogte moeten zijn. Tevens verzoekt inspreker om de groen aankleding tussen de woningen en de volkstuintjes weer te herstellen. Deze is verwijderd tijdens de sloop van de woningen.

4.4 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.4. Alle bovenstaande aspecten neemt Ons Huis mee bij de verdere planontwikkeling en aanvraag omgevingsvergunning.

4.5 Planschade.

Zoals hierboven aangegeven zal het voorliggend plan ernstige nadelige gevolgen hebben voor het woongenot van inspreker. Mocht u met het (aangepaste) plan niet of voldoende tegemoet komen aan mijn bezwaren dan zal inspreker een financiële claim overwegen in verband met planschade.

4.5 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 4.1.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 5

De zienswijze van inspreker komt overeen met de zienswijze van inspreker nummer 4. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 4. De enige afwijking ten opzichte van deze zienswijze is het aspect dichte afscheiding. Inspreker vermeld hierover het volgende:

5.1 Dichte erfafscheiding.

Inspreker neemt aan dat het plangebied aan de achterzijde (op de grens met de schooltuintjes) wordt afgesloten met een erfafscheiding. In het plan is hierover niets te vinden. De aard van deze erfafscheiding is voor inspreker van groot belang. Een open afscheiding (hekwerk) zou veel geluidshinder (van de auto's die daar rijden, parkeren en lichthinder (koplampen van parkerende auto's) veroorzaken. Ook oogt een hekwerk niet fraai. Inspreker verzoekt daarom, om in het plan een degelijke dichte erfafscheiding op te nemen, vergelijkbaar met de bakstenen muur die enkele jaren geleden is gerealiseerd tussen het parkeerterrein van de Lidl en de woningen aan 't Spiker. Tevens verzoekt inspreker om deze erfafscheiding aan de zijde van de schooltuintjes groen aan te kleden, waardoor het aanzicht vanuit de woning aan de Hellenkamp aanzienlijk wordt verbeterd. Het zou ook een verbetering zijn wanneer er groenblijvende bomen worden geplant langs de stenen muur op de erfafscheiding met de schooltuinen, zodat de bewoners aan de Hellenkamp minder zicht hebben op de nieuw te bouwen appartementen.

5.1 Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.3.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 6

Inspreker heeft eenzelfde zienswijze ingediend als inspreker 5. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar de beantwoording onder 5.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 7

7.1 Historie en communicatie met gemeente i.r.t. eigen perceel en ontwikkelingen perceel supermarkt.

Inspreker stelt dat veel hinder wordt ervaren en ook schade door de plannen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en benoemd een stuk historie van het eigen perceel en communicatie met de gemeente in relatie tot het nabijgelegen perceel van de supermarkt.

7.1 Beantwoording.

De gemeente neemt deze informatie ter kennisneming aan. Omdat dit deel van de zienswijze geen ruimtelijke gronden bevat ten opzichte van de voorgestelde planontwikkeling is geen inhoudelijke beantwoording nodig.

7.2 Woonoverlast en privacy.

Inspreker vermeldt dat er 4 blokken met in totaal 8 eengezinswoningen stonden in het plangebied. Het gaat hierbij over 24 wooneenheden verdeeld over drie woonlagen. Dit alles zal voor veel meer woonoverlast zorgen. Denk aan verkeer (en veiligheid!), geluid, licht, etc. Inspreker vermeldt dat de gemeentestelt dat de privacy niet in geding komt, omdat de inpandige balkons aan de voorkant zitten. Inspreker stelt dat de privacy, rust en woongenot sterk zal verminderen. Inspreker geeft aan dat door de hoge afmetingen van het complex de woning minder lichtinval krijgt.

7.2. Beantwoording

Voor wat betreft het woonoverlast kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op bestaat op een bepaalde mate van privacy en ervaren woongenot. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaats vindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van de het woongenot dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-en leefsituatie. Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van privacy een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

7.3 Ontsluiting Dahliapad.

Inspreker vraagt zich af of het Dahliapad wordt verbreed. Dit pad wordt momenteel veel gebruikt door scholieren (en ouders) van OBS Adriaan dan den Ende. Hier is een oversteekpunt dat voor scholieren een wat rustiger, veiliger plek is aan de, toch al drukke Breegraven. Hier wordt in dit plan, waarschijnlijk, aan voorbij gegaan.

7.3 Beantwoording.

In paragraaf 4.3 van de toelichting is opgenomen dat het parkeerhof twee ontsluitingen aan de uiteinden van het perceel krijgt. De oostelijke ontsluiting loopt langs woning nr. 117 en dient als inrit van het terrein. De westelijke ontsluiting valt samen met het Dahliapad en dient als uitrit van het terrein. Het Dahliapad wordt als onderdeel van dit plan verbreed. Op deze wijze wordt het verkeer verdeeld en is er geen sprake van grote verkeersdruk of problemen bij de aansluiting met de Breegraven. De Breegraven zelf biedt voldoende capaciteit om de toegenomen hoeveelheid verkeersbewegingen op te vangen.

7.4 Visie over het straatbeeld.

Inspreker vraagt zich af waar de gemeentelijke visie over straatbeeld is gebleven. Voorstel van sprekers is daarom, bouw er woningen zoals aan de Bieshorstlaan, Scheurkamp staan. Deze passen in het beeld van 'ons oude dorp'.

7.4 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.1.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 8

8.1 Bouwwijze en karakter van het complex.

Inspreker geeft aan dat de massaliteit van het appartementencomplex totaal niet past bij de bestaande bebouwing, die bestaat uit laagbouw. Warnsveld is een dorp en het karakter van het te bouwen complex past hier totaal niet bij.

8.1 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.1.

8.2. Privacy en lichtinval.

Inspreker geeft aan dat het complex niet in de rooilijn staat, maar wel pal op de weg. Hierdoor wordt de privacy van de tegenover liggende woningen ernstig geschaad. Het pand wordt ook veel te hoog. Dat er woningen moeten komen zal niemand betwisten, maar bouw woningen die in het straatbeeld passen. Inspreker stelt voor om gezinswoningen te bouwen, dit zal het dorpse karakter van de straat niet aantasten. Of bouw appartementen in de stijl van Breegraven 54-58. De lichtinval van de nrs 128 en 130 zal nadelig beïnvloed worden.

8.2 Beantwoording.

Voor wat betreft het onderwerp 'privacy en lichtinval' kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op privacy of lichtinval bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaats vindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en/of lichtinval dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-

en leefsituatie. Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van privacy een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Als inspreker van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning dan kunnen zij binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen (op grond van artikel 6.1 Wro). Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 9

9.1 Breegraven.

Er wordt gepraat over een rustige straat, de Breegraven is zeker geen rustige straat! Het is zelfs een ontsluitingsweg van diverse achterliggende wijken. Ook wordt gesproken over een uitbreiding van de supermarkt de Lidl.

9.1 Beantwoording.

De Breegraven is een ontsluitingsweg voor de wijk. Het aantal verkeersbewegingen is in 2018 in beeld gebracht en wijst uit dat circa 500 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden op de Breegraven. Het aantal verkeersbewegingen kan ter plaatse goed worden opgevangen door de capaciteit die de Breegraven biedt. Dit wil niet zeggen dat de Breegraven ook is de karakteriseren als rustige straat. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

9.2 Ontsluiting en parkeren.

Midden in het te bebouwen weg gedeelte, bevinden zich 4 in-, uitritten, te weten; 2x van de Lidl, in- en uitrit van inspreker en de nieuwe in- uitrit van de nieuwbouw. Er doen zich nu al ongelukken of bijna ongelukken voor. Fietzers en auto's hebben vaak niet in de gaten dat er afgeslagen wordt. Ook bij het indraaien voor het laden en lossen, ondervinden de vrachtwagens hier veel hinder van. Daarnaast is het verkeer op deze plek al druk door de aanwezigheid van de Lidl, wat in de toekomst nog drukker zal zijn door uitbreiding van deze winkel. Bij regelmaat wordt er, ondanks een verbod, aan twee kanten geparkeerd. Er is hier geen handhaving op.

9.2 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 3.1.

9.3 Rooilijn.

Inspreker stelt dat in eerdere communicatie met de gemeente en Ons Huis is aangegeven dat het gebouw op de rooilijn zou komen. Verder benoemd inspreker een stuk historie en slechte communicatie met de gemeente en Ons Huis over de planvorming en gemaakte afspraken. Inspreker stelt dat dit het aangezicht van de straat niet ten goede komt.

9.3 Beantwoording.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat parkeren achter het gebouw plaatsvindt. Parkeerplaatsen aan de Breegraven is niet wenselijk. Om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans is voldoende ruimte nodig achter het gebouw. Hierdoor wordt de bebouwing meer richting de Breegraven gebouwd. Dit is stedenbouwkundig beoordeeld en aanvaardbaar. Ten aanzien van het aanzicht van de straat verwijst de gemeente naar de beantwoording onder 1.1. Ten aanzien van de gemaakte afspraken is dat wat meegenomen moet worden tussen huurder en verhuurder, conform huurovereenkomst. Omdat dit deel van de zienswijze geen ruimtelijke gronden bevat ten opzichte van de voorgestelde planontwikkeling is geen inhoudelijke beantwoording nodig.

9.4 Geluid- en stankoverlast.

Inspreker stelt dat door de hoogte van het gebouw er veel weerkaatsing van geluid is. Ondanks de verbeteringen aan de woning van inspreker door renovatie, is er nog steeds veel lawaai. Inspreker heeft zelf buiten geluidsmetingen gedaan. Ter info; Wanneer inspreker bij de voor- en zijgevel staat, wordt bij de koelwagens tussen de 70-85 decibel gemeten. Dit geluid komt voor een gedeelte naar binnen. In de zomer door openstaande ramen en deuren is dit meer, dan wanneer inspreker alleen de roosters voor frisse lucht opent. Het slaapkamerraam is altijd open. Door de slechte isolatie (geconstateerd door warmte meting op de gevels) komt het geluid door de muren. Dit diverse keren doorgegeven bij en na de renovatie aan Ons Huis en aan Talens. Ook verwacht inspreker stank en geluidsoverlast van uitlaatgassen van de parkeerplaatsen op 3 meter van de woning. Dit zal ook achter de woning van inspreker merkbaar zijn, door de trechter vorming die ontstaat bij de bouw.

9.4 Beantwoording.

Vornoemde aspecten er het ervaren van overlast hiervan hebben te maken met de kwaliteit van de woning van inspreker. Ons Huis is bekend hiermee. De gemeente neemt deze informatie ter kennisneming aan. Omdat dit deel van de zienswijze geen ruimtelijke gronden bevat ten opzichte van de voorgestelde planontwikkeling is geen inhoudelijke beantwoording nodig.

9.5 Proefmonsters.

Inspreker heeft vernomen dat er proefmonsters genomen zijn op de bouwgrond. De persoon die de monsters nam heeft inspreker gesproken, en genoemd dat het verstandig zou zijn om ook monsters te nemen bij o.a. de plek waar het huis, nummer 111, gestaan heeft. Dit i.v.m. oliehandel op die plek. Maar ook achterin de tuinen. Hij vertelde dat hij alleen op aangewezen plekken monsters mocht nemen. Dit geeft naar mijn mening geen eerlijk en compleet beeld.

9.5 Beantwoording.

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Voor de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem – Land bodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het verkennend onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd conform de NEN 5707+C1:2016/C2:2017 "Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond". Het

veldwerk en de bemonstering zijn uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2018. De visuele inspectie is uitgevoerd door medewerkers, die gekwalificeerd zijn voor het protocol 2018 van de BRL SIKB 2000. De resultaten met betrekking tot bodem zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering. Hiermee is het onderzoek volgens voorgeschreven richtlijnen uitgevoerd en trekt de gemeente de uitkomsten van het onderzoek niet in twijfel.

9.6 Archeologie.

Daarnaast lijkt het mij nuttig om archeologisch onderzoek te doen. De bouwgrond bevindt zich op het hoogste punt van Warnsveld. Dit voorjaar is er nog een oude put gevonden bij de riool en straatwerkzaamheden op nog geen 100 meter afstand van de bouwlocatie.

9.6 Beantwoording.

In overleg met de gemeentelijk archeoloog is besloten dat de resultaten van het vooronderzoek en de consequenties daarvan mee zullen worden genomen in het bouwproces (bij aanleg van fundering). Mochten er nog archeologische vondsten aan het licht komen dan worden die tijdig gesignaleerd en onderzocht door de afdeling archeologie van de gemeente Zutphen, conform het Programma van Eisen. Daarvoor verwijzen wij naar bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan.

9.7 Straatniveau.

De grond ligt ten opzichte van het straatniveau een stuk hoger. Mijn voorstel is om de grond gelijk te maken met het straatniveau. Hierdoor lijkt de bouw minder hoog. Daarnaast zou dit voor het schooltuinencomplex ook fijn zijn. Ze houden dan meer zon in hun schooltuintjes, wat ten goede komt aan het verbouwen van de groente. De schoolkinderen krijgen hierdoor meer plezier in het leren verbouwen van groenten.

9.7 Beantwoording.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.5.

9.8 Dahliapad is nu fiets-, voetgangersgebied.

Inspreker meldt dat het Dahliapad al tientallen jaren een looproute is voor het kindcentrum Adriaan van den Ende. Alle klassen maken gebruik van dit pad, om naar de kei in Warnsveld te gaan sporten. Dit gebeurt enkele keren per week. Bij het nieuwe bouwplan, wordt dit pad verbreedt naar 4 meter en mogen er ook auto's rijden. Bij de bouw en bij het in gebruik nemen van de appartementen kan dit leiden tot gevaarlijke situaties. Of is er rekening gehouden met een trottoir/ fietspad?

9.8 Beantwoording.

In afstemming met Ons Huis wordt, rekening gehouden met uw opmerkingen, een passende inrichting van het Dahliapad gemaakt, zodat andere weggebruikers veilig gebruik kunnen blijven maken van het Dahliapad.

9.9 Parkeren.

De woningbouw heeft aan inspreker verteld, dat de gemeente heeft gezegd, dat er niet aan de voorzijde van het gebouw geparkeerd mag worden. Begrijp dat er naast de oprit van inspreker wel tot aan de voorzijde geparkeerd mag worden. Inspreker is niet duidelijk waarom parkeren aan de voorzijde van de woning dan niet kan. Hoor graag de uitleg hierover.

9.9 Beantwoording.

Het antwoord op deze zienswijze is te lezen onder 9.3. Uitgangspunt bij een dergelijke ontwikkeling en met inachtneming van het straatbeeld, is ervoor gekozen om parkeren uitsluitend achter de bebouwing te voorzien. Ook is er onvoldoende ruimte beschikbaar om voldoende parkeerplaatsen te realiseren als gekozen wordt voor een parkeren aan de voor- en achterzijde van het perceel.

Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 10, Waterschap Rijn en IJssel

Het plan betreft de herontwikkeling van een gebied waarin woningen zijn gesloopt en waar een appartementencomplex voor in de plaats komt. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2 het waterschap beschreven. Hierop hebben wij een aantal opmerkingen en bezwaarpunten:

10.1 Waterbeheersplan

Als beleid vanuit het waterschap staat ons waterbeheerplan 2016-2021 genoemd. Deze is begin dit jaar vervangen door ons nieuwe waterbeheerplan 2022-2027. Graag zouden we hier zien dat het actuele beheerplan wordt genoemd.

10.1 Beantwoording

De betreffende paragraaf is in de toelichting aangepast.

10.2 Waterberging

Onder het tussenkopje van het waterbeheerplan staat genoemd dat het waterschap uitgaat van 40 mm berging. Dit is onjuist. Ons beleid is gericht op 80 mm berging in stedelijk gebied.

10.2 Beantwoording

De betreffende paragraaf is in de toelichting aangepast.

10.3 Toename verharding.

In de watertoetstabel en de toelichtende tekst eronder staat vermeld dat er geen of nauwelijks sprake is van toename verharding. Er staat geen onderbouwing bij deze opmerking. Wij kunnen ons niet voorstellen dat er geen toename verharding is aangezien de huidige situatie woningen betreft met tuinen en de nieuwe situatie een appartementencomplex met parkeervoorzieningen. Wij zien graag een onderbouwing bij de constatering dat er geen toename verharding is.

10.3 Beantwoording

De betreffende paragraaf is in de toelichting aangepast.

10.4. Bergingscapaciteit

Er wordt in de toelichting onder de tabel gesproken over het feit dat hemelwater niet meer op het rioolstelsel gaat maar volgens de tris vasthouden-bergen-afvoeren. Dat is een goed uitgangspunt. Vervolgens staat er echter alleen vermeldt dat er infiltratievoorzieningen worden opgenomen en wellicht een wadi. Er is geen onderbouwing hoe dit in het plan past, en hoeveel berging hierin mogelijk is. Graag zien wij hier een verdere toelichting op hoeveel berging mogelijk is en hoe wateroverlast in de toekomstige situatie wordt voorkomen.

10.4 Beantwoording

De betreffende paragraaf is in de toelichting aangepast. De oplossing voor het realiseren van voldoende waterberging is gevonden in het toevoegen van kratten en doorlatende verharding. Het waterschap heeft per mail op 24-4-2023 laten weten akkoord te zijn met de voorgestelde aanpak.