

Raadsvergadering d.d. 28 mei 2020

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat met ingang van 6 februari 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat Silvolde' voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende genoemde termijn vier zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat het gewenst is ambtshalve wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020;

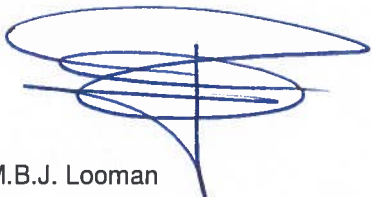
gelet op het bepaalde in de afdeling 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

**BESLUIT:**

1. Over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Heuvelstraat Silvolde te beslissen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Heuvelstraat Silvolde;
2. Het bestemmingsplan "Heuvelstraat Silvolde", met identificatiecode (planID) NL.IMRO.1509.BP000160-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 28 mei 2020.

De griffier,



M.B.J. Looman

de voorzitter,



O.E.T. van Dijk



## **NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

### **BESTEMMINGSPLAN “HEUVELSTRAAT SILVOLDE”**

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat Silvolde' heeft vanaf 6 februari 2020 tot 19 maart 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 5 februari 2020;
- Oude IJsselstreek Vizier van 5 februari 2020;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 5 februari 2020.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

### **Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Bij iedere zienswijze wordt een voorstel gedaan en aangegeven of het voorstel leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 3 een voorstel gedaan voor twee ambtshalve wijzigingen.

## 2. Samenvatting zienswijzen

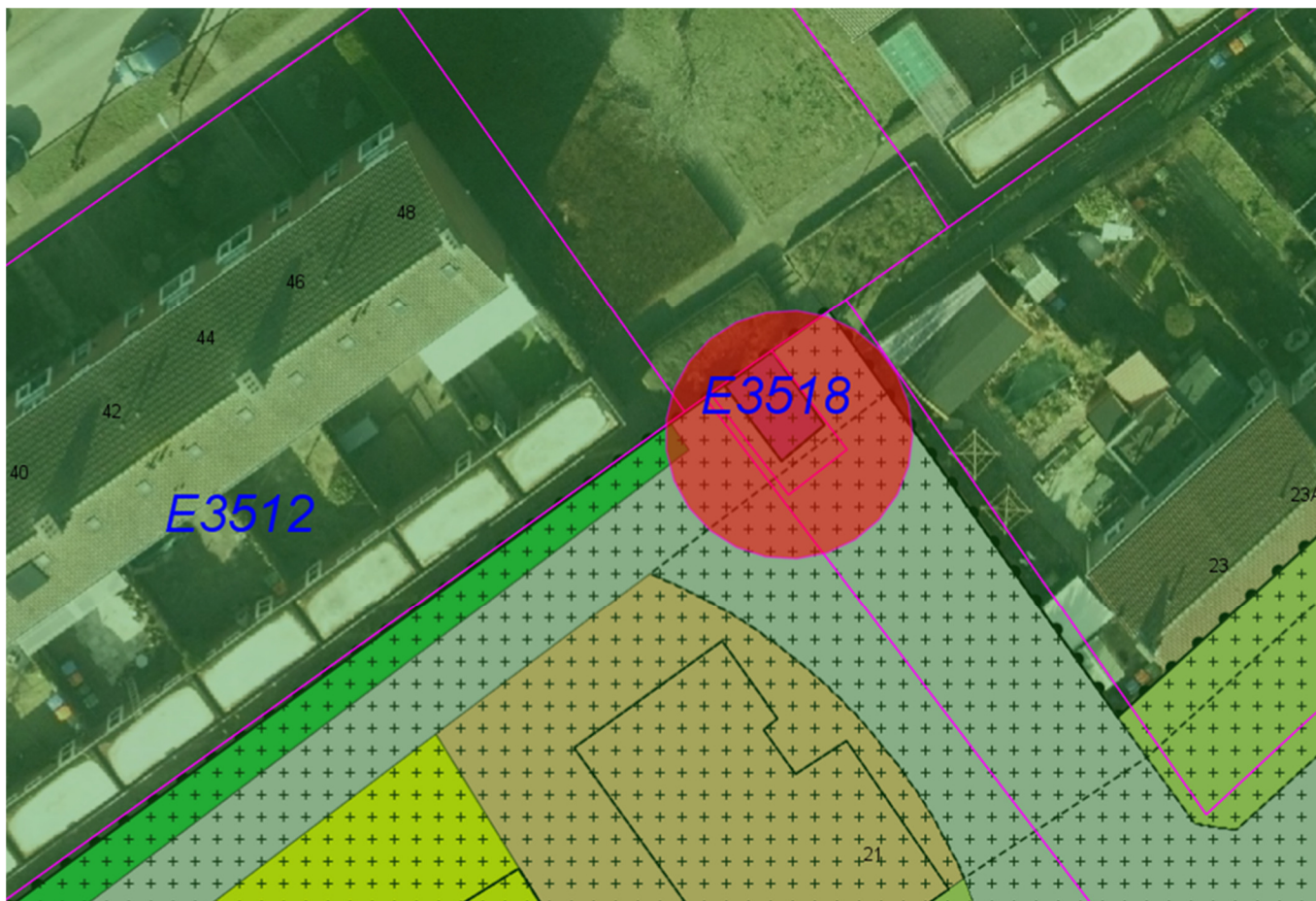
In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt weergegeven en van een beantwoording voorzien en tot slot een conclusie en voorstel.

### **Indiener 1**

- 1.1 Indiener vraagt om het gasdrukmeet- en regelstation te voorzien van een veiligheidscontour, zodat beter wordt geborgd dat de veiligheidsafstanden tot kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen.

### **Gemeentelijke beantwoording**

- 1.1 Het betreffende gasdrukmeet- en regelstation heeft de bestemming "bedrijf" met aanduiding "nutsvoorziening". Als rondom het station een cirkel van 6 meter wordt getrokken, zijnde de contour tot kwetsbare objecten, dan komt deze contour binnen het plangebied te liggen op gronden met de bestemming "verkeer – verblijfsgebied" en "groen", zie onderstaande afbeelding. Op basis van de regels behorend bij deze bestemmingen is het niet mogelijk om op deze gronden kwetsbare objecten (bijv. woningen, kantoren, winkels) te realiseren. Het is daarom niet nodig om een contour met bijbehorende regels op te nemen, want het realiseren van kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstand van het gasdrukmeet- en regelstation is al uitgesloten.



#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt dan ook met deze zienswijze niet in te stemmen en naar aanleiding hiervan geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Indiener 2

- 2.1 Indiener geeft aan dat er een doorlopend pad pal achter hun tuin komt. Deze doorgaande verbinding kan overlast betekenen voor hem en de bewoners van de Heuvelstraat.
- 2.2 Indiener vraagt zich af hoe aantasting van de privacy wordt voorkomen want zijn tuin ligt beduidend lager dan de percelen aan de Heuvelstraat.
- 2.3 Indiener heeft het meeste bezwaar tegen de hoogte en de geplande afstand van het blok woningen achter zijn perceel. Vanuit de bovenverdieping is er vrij zicht op zijn terras.

#### Gemeentelijke beantwoording

- 2.1 Het pad komt niet pal achter de tuin. Er komt een groenstrook tussen het pad en de tuinen van de woningen aan de Industrieweg. Zoals uit het inrichtingsplan blijkt (zie bijlage 1) komt er tussen de tuinen en het pad een strook van minimaal 2 meter breed met opgaand groen. In het bestemmingsplan komt deze strook ook tot uitdrukking doordat hieraan de bestemming “groen” is toegekend.  
Er is gekozen voor een doorgaande verbinding tussen de achterpaden, zodat er een “ommetje” gemaakt kan worden. Hierdoor ontstaat er niet meer overlast dan bij een afgesloten achterpad. Mede ook door de strook met afschermend groen zullen de bewoners aan de Industrieweg er geen hinder van ondervinden dat hier gewandeld kan worden.
- 2.2 Zoals gezegd komt er een afschermdende strook groen tussen het pad en de tuinen. In de bestaande situatie is er ook sprake van hoogteverschil. Uitgangspunt is dat de bestaande keerwanden en het natuurlijk talud gehandhaafd blijven. In de bestaande situatie grenzen de tuinen van de woningen aan de Heuvelstraat direct aan de tuinen van de woningen aan de Industrieweg en is er ook sprake van inkijk in de tuin.

Over de inrichting en beplanting van de groenstrook aan de zijde van de Industrieweg zal de gemeente en Wonion in overleg treden met de bewoners van de Industrieweg.

- 2.3 In het bestemmingsplan Kom Silvolde hebben de woningen achter het perceel van indiener ook een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De hoogte is dus niet gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. De woningen komen in de nieuwe situatie 7 meter dichter naar de perceelgrens van indiener. In de vorige situatie was er ook sprake van inkijk. De afstand van de nieuwe woningen aan de Heuvelstraat tot aan de perceelgrens van de indiener bedraagt 17 meter. Dat is meer dan in vergelijkbare situaties waarbij achter tuinen aan elkaar grenzen (vaak tussen 10 en 14 meter). Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak te verplaatsen.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt dan ook met deze zienswijze niet in te stemmen en naar aanleiding hiervan geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Indiener 3

- 3.1 Indiener geeft aan dat het een gemiste kans is, dat de woningen niet ideaal ten opzichte van de zon worden geplaatst;
- 3.2 Door de lange paden achter de woningen worden er plekken voor illegale praktijken gecreëerd (blow/deal/hangplek). Graag het plan aanpassen en het achterpad niet doorlopend maken.
- 3.3 Indiener vreest waardevermindering van de woning en aantasting van de privacy door het hoogteverschil.
- 3.4 De bewoners inspraak geven bij de aanplanting van de aangrenzende groenstrook.

#### Gemeentelijke beantwoording

- 3.1 Uitgangspunt van de herinrichting van de Heuvelstraat is juist circulariteit en duurzaamheid. Door de sloop van de oude woningen en te vervangen door nieuwbouw wordt een flinke stap gezet in duurzaamheid. De nieuwe woningen worden Nul op de Meter Woningen (NOM). Het zijn zeer goed geïsoleerde woningen (meer dan bouwbesluit eist) en met een grote kierdichtheid. Het toepassen van warmte terugwin ventilatiesystemen en zonnepanelen. Voor de opbrengst van de zonnepanelen maakt het niet veel uit hoe de woningen gericht zijn. Als er maar geen panelen op het noorden liggen en dat is in dit ontwerp niet het geval.
- 3.2 Er is gekozen voor een doorgaande verbinding tussen de achterpaden, zodat er een "ommetje" gemaakt kan worden. Doordat hierdoor meer beweging ontstaat ter plekke van de paden, nodigt het niet uit tot illegale praktijken. Mede ook door de strook met afschermend groen zullen de bewoners aan de Industrieweg er geen hinder van ondervinden dat hier gewandeld kan worden.
- 3.3 In de wet is vastgelegd dat een indiener die (mogelijk) schade leidt een verzoek tot vergoeding van planschade kan indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is bijvoorbeeld schade die wordt geleden door de waardevermindering van vastgoed door een planologische wijziging. Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak te verplaatsen.
- 3.4 Over de inrichting en beplanting van de groenstrook aan de zijde van de Industrieweg zal de gemeente en Wonion in overleg treden met de bewoners van de Industrieweg.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt dan ook met deze zienswijze niet in te stemmen en naar aanleiding hiervan geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Indiener 4

- 4.1 Waarom wordt er een pad achter hun woningen aangelegd? De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanaf de zijkant: vanuit het oog van verkeersdoorstroming, toegankelijkheid of veiligheid lijkt het pad niet nodig. Gevreesd wordt voor overlast voor bewoners die direct aan het pad wonen. Ze vragen om het pad te schrappen uit het plan.
- 4.2 Op welke wijze wordt de groenstrook achter hun perceel vormgegeven: een heg of strook gras?

- 4.3 Verzocht wordt om het bouwvlak op minstens dezelfde plek te leggen als in het huidige bestemmingsplan. Door het hoogteverschil wordt gevreesd voor direct zicht op hun perceel en in hun woning.
- 4.4 Voor de in het plan opgenomen museumwoning wordt gerekend met een parkeernorm voor een buurthuis. Er is geen onderbouwing gegeven voor de parkeernorm, de verkeersaantrekkende werking van de museumwoning en de parkeermogelijkheden.

#### Gemeentelijke beantwoording

- 4.1 Er wordt een pad achter de woningen aangelegd zodat hiermee de bergingen, die in de achtertuin worden geplaatst, bereikbaar zijn en dat men niet met de fiets en afval containers door de woning moet. Daarnaast is er gekozen voor een doorgaande verbinding tussen de achterpaden, zodat er een ‘ommetje’ gemaakt kan worden. Doordat hierdoor meer beweging ontstaat ter plekke van de paden, nodigt het niet uit tot illegale praktijken. Mede ook door de strook met afschermend groen zullen de bewoners aan de Industrieweg er geen hinder van ondervinden dat hier gewandeld kan worden.
- 4.2 Er komt een strook van minimaal 2 meter breed met opgaand groen. Over de inrichting en beplanting van de groenstrook aan de zijde van de Industrieweg zal de gemeente en Woning in overleg treden met de bewoners van de Industrieweg.
- 4.3 De woningen komen in de nieuwe situatie 7 meter dichterbij de perceelgrens van de indiener. In de vorige situatie was er ook sprake van hoogteverschil en inkijk. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen tot de woning van de indiener is 31 meter en tot aan de perceelgrens van de indiener is 16 meter. Dat is meer dan in vergelijkbare situaties waarbij achtertuinen aan elkaar grenzen (vaak tussen 10 en 14 meter). Naar onze mening is de (extra) aantasting van de privacy niet zodanig dat wij hierdoor niet kunnen besluiten om in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak te verplaatsen.
- 4.4 De term museumwoning is wellicht wat misleidend. Het betreft geen museum, maar een bestaande woning waarvan de vereniging Old Sillevold heeft gevraagd of deze vanwege cultuurhistorische overwegingen behouden kan blijven. De woning kan dienst doen als een soort buurtcentrum door het te gebruiken voor vergaderingen of exposities en archief van bijv. Old Sillevold. Het hanteren van een parkeernorm ‘buurtcentrum’ ligt gezien het voorgenomen gebruik daarom meer voor de hand dan de norm voor een museum. Gezien het gebruik van de museumwoning is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. De gebruikers zullen voornamelijk uit de directe omgeving komen. Zoals op de stedenbouwkundige schets is te zien worden er 66 parkeerplaatsen aangelegd. Dus ruim voldoende om aan de parkeerberekening van 64 parkeerplaatsen te voldoen.

### 3 Ambtshalve wijzigingen

Door Wonion is verzocht om twee ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen zijn de twee volgende zaken geconstateerd:

1. Ondiepe achtertuinen
2. Mogelijk hergebruik van dakpannen leidt tot een ander woningontwerp met grotere hoogtes.

Onderstaand wordt nader aangegeven wat de wijzigingen inhouden.

#### 1. Ondiepe achtertuinen

Bij de verdere uitwerking van de plannen is gebleken, dat er op enkele plekken sprake is van ondiepe achtertuinen. In het stedenbouwkundig ontwerp is sprake van een dubbele breedte van de achterpaden. Deze breedte is niet nodig zodat er nu voor gekozen wordt om die ruimte toe te voegen aan de tuinen. In onderstaande afbeelding zijn de betreffende stroken weergegeven. Deze stroken hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”. Verzocht wordt om aan deze stroken de bestemming “Wonen” toe te kennen.

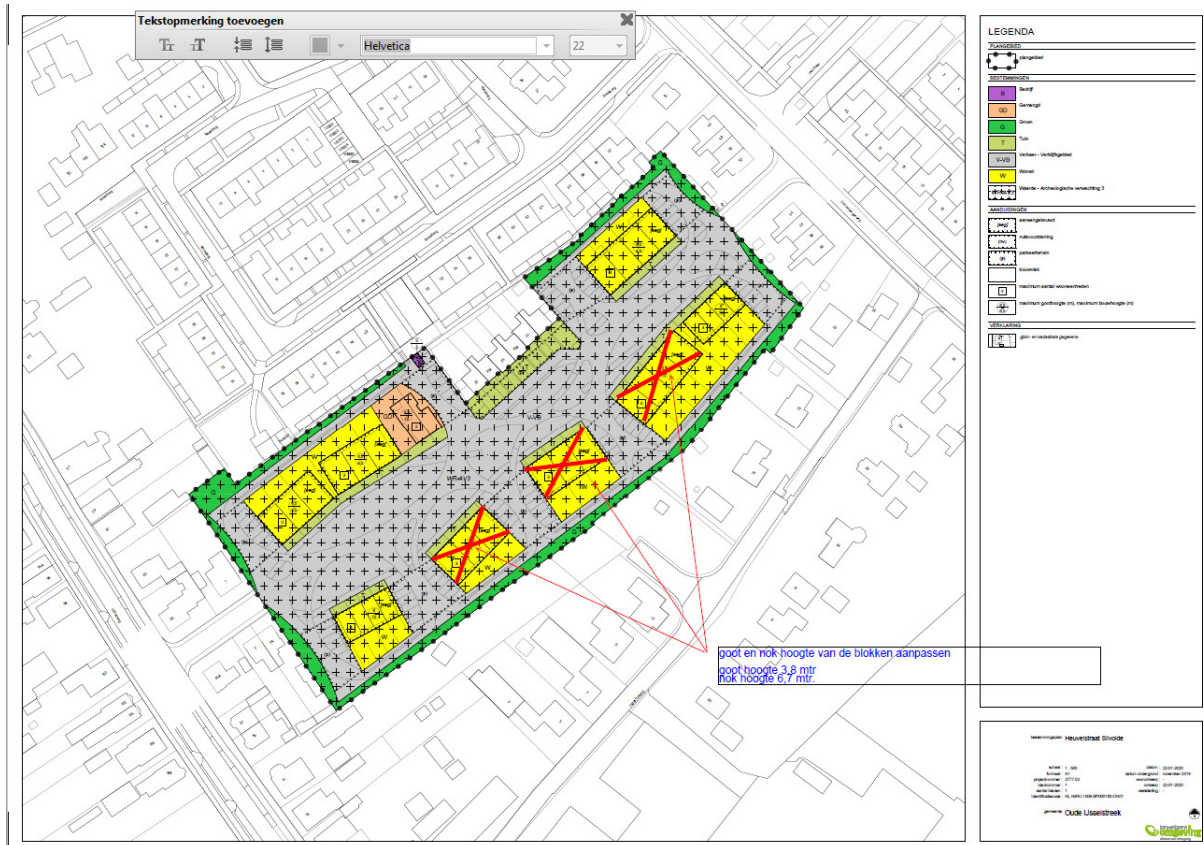


#### Voorstel

De bestemming van de hierboven aangeduide stroken wijzigen van “Verkeer – verblijfsgebied” in “Wonen”.

## 2. Grotere bouw- en nokhoogtes

Bij de verdere uitwerking van de woningontwerpen door de architect is gebleken dat door het mogelijk hergebruik van de “oude” dakpannen van de huidige woningen aan de Heuvelstraat er gekozen moet worden voor een andere dakhelling, hetgeen resulteert in een grotere goot- en nokhoogte. Op onderstaande afbeelding is weergegeven van welke bouwvlakken de maatvoering gewijzigd dient te worden.



Voorstel

De maatvoering van de hierboven aangeduide bouwvlakken wijzigen van 3,5 (goothoogte) en 6 (nokhoogte) naar 3,8 (goothoogte) en 6,7 (nokhoogte).