

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Molenstraat 24'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Molenstraat 24'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen & gemeentelijke reactie
- B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Molenstraat 24' heeft met ingang van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Niet gedateerd, ingekomen 29-12-2021, nummer 223471.

Reclamant maakt zich sterke zorgen over zijn leefgenot, mogelijke schade aan zijn woning en voorziet ernstige verkeersproblemen in de Noorderhagen.

Beperking leefgenot en schade aan woning

Reclamant heeft een verslag van zijn gesprek met de ontwikkelaar in mei 2021 bijgevoegd. Doordat de nieuwbouw hoger wordt dan het bestaande pand, is er verlies van zonlicht. Hiervan is vooral sprake in de achtertuin en in mindere mate ook aan de zonnepanelen. Ondanks een aanpassing van de ligging van de zonnepanelen van reclamant, blijft er verlies aan opbrengst. Het te slopen pand zit gedeeltelijk vast aan de woning. Reclamant maakt zich grote zorgen of dit kan worden gesloopt zonder (on)herstelbare schade en verwacht van de gemeente een actieve rol in het toezicht op de sloop en nieuwbouw. Ook wordt gevraagd of de panden wel of niet tegen elkaar worden gebouwd.

Verkeersproblemen

Reclamant heeft onlangs ook een brochure ontvangen van Wonen Delden over de nieuwbouw aan de Noordwal 72/Noorderhagen. Het gaat hier om 15 appartementen. De nieuwbouw aan de Molenstraat betreft 8 appartementen. Samen zijn dat dus 23 woningen, ieder met eigen verkeer en bezoekend verkeer. Beide projecten wikkelen dit extra verkeer af op de Noorderhagen. Reclamant geeft aan dat de Noorderhagen daar volstrekt ongeschikt voor is. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de aandacht voor de samenhang in de beide nieuwbouwplannen. Zeker richting de Langestraat is de Noorderhagen te smal. Reclamant vraagt of er wordt nagedacht over maatregelen als bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer of een parkeerverbod aan één zijde van de straat. Doordat de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein wordt gerealiseerd, neemt de druk op de openbare ruimte toe. Strikt genomen qua aantallen in het nieuwbouwplan aan de Molenstraat niet, maar qua dagverdeling/aanwezigheidspercentages wel. Bezoekers van een winkel parkeren immers op andere tijden en plekken dan bewoners. Reclamant ziet in het bestemmingsplan niet terugkomen dat hier rekening mee wordt gehouden. Bij de Molenstraat speelt dit wel degelijk: de huidige parkeerbehoefte wordt vooral afgewikkeld aan de voorkant, in Molenstraat zelf en op het parkeerterrein van St. Elizabeth. Het parkeren in de nieuwe situatie, inclusief het bezoek, zal voornamelijk aan de achterkant plaatsvinden, in de Noorderhagen. Dubbelgebruik van een parkeerplaats (overdag door een bezoeker en 's avonds door een bewoner) zal in de nieuwe situatie veel minder voorkomen. Ongetwijfeld zal het daardoor regelmatig vol staan in de Noorderhagen. Dit veroorzaakt extra zoekverkeer en ongewenst keergedrag in de toch al te smalle Noorderhagen. De kans dat reclamant wordt geblokkeerd in zijn uitrit neemt daarnaast aanzienlijk toe. Ook de Molenstraat zal extra verkeer en parkeerders moeten opvangen en deze straat is nu al te vol met gevaarlijke situaties. Reclamant ziet graag van de gemeente een actieve rol om deze voorziene verkeersproblemen te tackelen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 1

Zonlicht/schaduwwerking

Bij bezonning bij nieuwe ontwikkelingen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de panden en/of tuinen van omwonenden. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw. Met een model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de dagen dat de zon het laagst én hoogst staat en de precies daartussen gelegen dagen in het voor- en najaar maatgevend. Ook wordt er gekeken naar verschillende tijdstippen verdeeld over de dag om een representatief beeld van de bezonning/schaduwwerking te krijgen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is daarom beoordeeld of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant door een vermindering van zonlicht in de achtertuin of op de zonnepanelen. Om dit te kunnen beoordelen is een zonnestudie uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan (Zonnestudie – 8 appartementen te Delden d.d. 31 mei 2022). In de zonnestudie is de bestaande situatie als referentie opgenomen, omdat door de bestaande bebouwing ook nu al in meer of mindere mate sprake kan zijn van schaduwwerking. Deze referentie komt ook overeen met de bestaande planologische situatie waar aan de voorzijde bij recht bebouwing tot 6 meter is toegestaan. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor een bijgebouw met een maximale goot en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter, of met erfafscheidingen. Qua opzet is verder uitgegaan van 4 bepalende momenten in het jaar (21 december, 21 maart, 21 juni en 21 september) en daarbij weer 6 tijdstippen op de dag 8 uur, 10 uur, 12 uur, 14 uur, 16 uur en 18 uur.

De woning en tuin van reclamant liggen direct ten noorden van het plangebied, waarbij de achtertuin op het oosten ligt. De woning heeft zowel ramen aan de voorkant (westelijke oriëntatie/ Molenstraat) als aan de achterkant (oostelijke oriëntatie/Noorderhagen). Doordat de nieuwbouw in dezelfde rooilijn wordt gebouwd verandert de daglichttoetreding bij de ramen aan de voorkant niet, vanaf het middaguur komt hier gedurende de middag daglicht naar binnen.

Daar waar het gaat om mogelijke schaduw in de achtertuin en op de achtergevel blijkt uit de studie dat er in de maand december in de bestaande situatie al de hele dag schaduw op de gevel is en niet wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Dat wijzigt met het nieuwe plan niet. Ook voor de achtertuin geldt dat er het merendeel van de dag al schaduw is. Alleen om 12:00 uur 's middags is een klein deel van de achtertuin in de bestaande situatie geen schaduw en in de nieuwe situatie wel. In de maanden maart en september is eveneens vooral rond 12:00 uur 's middags een toename aan schaduw in de achtertuin. Op de andere meetmomenten (14/16/18:00 uur) is in de bestaande

situatie de tuin al nagenoeg volledig in de schaduw gelegen. In juni is geen verschil te zien tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de nieuwbouw zal leiden tot meer schaduwwerking in de achtertuin van reclamant. Er is sprake van een beperkte toename direct na het middaguur die vooral optreedt in de winter. Op onderstaande afbeelding is ter illustratie aan de linkerzijde de bestaande situatie en aan de rechterzijde de nieuwe situatie weergegeven op 21 maart om 12:00 uur 's middags.



Daar waar het gaat om mogelijke schaduw op het dakvlak en bij de zonnepanelen blijkt uit de studie dat er op de meetmomenten in maart, juni en september er geen toename aan schaduw is. In de maand december is wel een toename aan schaduw te zien om 10:00 uur 's ochtends op het hele dakvlak en om 12:00 en 14:00 uur 's middags op de onderste helft van het dakvlak. De toename treedt enkel op in de winter, de periode dat het rendement van de zonnepanelen het laagst is.

Geconcludeerd wordt dat de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan leiden tot een beperkte toename van schaduw in de achtertuin van reclamant. Tegelijkertijd is er in de bestaande situatie al sprake van veel schaduw in de achtertuin en neemt dat door de nieuwe ontwikkeling slechts beperkt toe. Door de middagzon op de westelijke voorgevel wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Het huidige woon- en leefklimaat van reclamant wordt niet onevenredig aangetast.

Mogelijke schade aan woning

Het bestemmingsplan laat toe dat de nieuwe bebouwing, net als in de bestaande situatie, weer tegen het pand van de burens gebouwd kan worden. Aanvrager geeft aan dat dit ook de bedoeling is. Te zijner tijd zal dat bij de aanvraag omgevingsvergunning uit het bouwplan moeten blijken.

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen met betrekking tot risico's in de uitvoering. Met het oog op eventuele risico's bij de sloop van de bestaande bebouwing én de bouw van de nieuwe bebouwing zal de aanvrager bij de sloopmelding en omgevingsvergunning worden verzocht om een sloopveiligheidsplan en bouwveiligheidsplan aan te leveren. Daaruit moet blijken op welke wijze de sloop en nieuwbouw op een veilige manier zal worden uitgevoerd. Toezicht op de naleving hiervan vindt plaats door de toezichthouders van de gemeente.

Ten overvloede. Aanvrager en reclamant hebben in onderling overleg afgesproken dat er voorafgaand aan de werkzaamheden bouwkundige vooropnames worden gemaakt. Eventuele schade die ontstaat als gevolg van werkzaamheden zal door aanvrager worden hersteld.

Verkeer & parkeren

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze moet nogmaals worden beoordeeld of de Noorderhagen geschikt is voor een goede en verkeersveilige verkeersafwikkeling én of er geen toenemende parkeerdruk op de omgeving ontstaat. Om dit te beoordelen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (Verkeerskundig onderzoek: Ontwikkeling Molenstraat 24 Delden, Goudappel Coffeng, 25 juli 2022). Daarbij is ook rekening gehouden met de mogelijke realisatie van 15 woningen op het perceel Noordwal 72 in Delden.

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat bij voorliggend plan 52 motorvoertuigbewegingen per dag te verwachten zijn. Op de drukste uren van de dag (ochtend- en avondspits) zullen er circa 10 en 11 motorvoertuigbewegingen naar de Molenstraat 24 zijn. Verkeerskundig zijn deze intensiteiten beperkt. Als het plan aan de Noordwal 72 erbij wordt betrokken (69 motorvoertuigbewegingen) dan komt het gezamenlijk op 121 motorvoertuigbewegingen.

Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling op de Noorderhagen om te bepalen of het extra verkeer op een veilige manier kan afwikkelen. Uit een toets die het verkeerskundig bureau heeft uitgevoerd met de Wegenscan blijkt voor de huidige inrichting van de Noorderhagen dat een maximum van circa 500 motorvoertuigen per etmaal passend zijn voor een verkeersveilige omgeving. Uit verkeerstellingen blijkt dat er nu (april 2022) gemiddeld zo'n 115 motorvoertuigen per dag de Noorderhagen passeren. Het aantal motorvoertuigen in de bestaande (115) én toekomstige (236) situatie passen goed bij de vormgeving van de weg.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en zorgen die bij reclamanten leven over de verkeersafwikkeling is het verkeerskundig bureau ook gevraagd hoe het functioneren van de Noorderhagen kan worden verbeterd. Het bureau schrijft hierover dat het instellen van éénrichtingsverkeer een effectieve maatregel kan zijn om de ontmoetingskans (tegenliggend verkeer) tot een minimum te beperken. Geadviseerd wordt om in dat geval aan te sluiten bij het huidige functioneren met inrijden vanaf de Langestraat in noordelijke richting. De gemeente is voornemens om, los van deze bestemmingsplanprocedure, een ontwerp verkeersbesluit ter inzage te leggen voor deze verkeerskundige maatregel.

In hetzelfde onderzoek is ook gekeken naar de parkeerbehoefte, ook in relatie tot de vragen van reclamant met betrekking tot de parkeerdruk overdag in relatie tot de bestaande winkel. Uit het onderzoek blijkt dat de grootste parkeerdruk op de zaterdagavond zal zijn met een parkeerbehoefte van 9,4 (afgerond 10) parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein zijn daarmee twee parkeerplaatsen te weinig om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de Molenstraat en omgeving zijn relatief veel parkeerplaatsen gesitueerd. Het effect van de ontwikkeling is dat het aantal bezette parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied in de openbare ruimte op zaterdagavond met 2 zal toenemen. Een dergelijke beperkte toename leidt in de praktijk niet tot een waarneembaar effect in de omgeving van de planontwikkeling.

Zienswijze 2

Gedateerd op 8-1-2022, ingekomen 9-1-2022, nummer 225772.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten starten de zienswijze met een citaat over de bijzondere stad die Delden is en de vele cultuurhistorische waarden die er zijn. De gemeente heeft de historische kern uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het betreft het gebied dat globaal wordt ingesloten door de Zuiderhagen en de Noorderhagen. De gemeente stelt strenge regels op voor bewoners en ondernemers die plannen hebben om in het gebied te gaan bouwen en verbouwen.

Vanuit dat oogpunt maken reclamanten hun bezorgdheid kenbaar over het uit handen geven van de visie over de stad aan projectontwikkelaars/ondernemers zodat zij bepalen hoe het er over een aantal jaren in Delden uit gaat zien. Met het slopen van het pand (mooi of lelijk daar gaat het niet om) dat beeldbepalend is voor de identiteit van Delden wordt er weer een stukje historie opgeofferd. Duidelijk is dat historisch besef op een laag pitje staat en er over interessante gelijkwaardige vervangende waardevolle architectuur niet wordt nagedacht. De hoeveelheid appartementen op dit kleine stukje grond maakt duidelijk dat economische motieven aan het ontwerp ten grondslag liggen en belangrijker zijn dan een op de menselijke maat toegespitste invulling op deze historische plek.

Reclamanten stellen dat op deze relatief kleine oppervlakte een kleinschalige invulling veel beter tot zijn recht zou komen. De architectuur van 3 woonlagen die boven de bestaande bebouwing uit zal komen doet uiterlijk sterk denken aan de kolossale bouw op de plek van de voormalige Rabobank aan de Langestraat. Door de woningen ten opzichte van elkaar en rooilijn te laten inspringen wordt de totale gevellijn niet gelijk gesteld met de bestaande bebouwing. De blokken vallen buiten alle proporties van de menselijke maten van de al aanwezige bouw. Het geheel zal als een massief blok woningen gaan fungeren. Eventuele bebouwing die tot en met de Noorderhagen doorloopt zou onder het beschermd stadsgezicht moeten vallen en in ieder geval de aansluiting en herkenning hiermee niet negatief mogen beïnvloeden.

Groen is in het plan niet te vinden. Het zou een voorwaarde moeten zijn bij elk nieuw bouwplan tenminste een deel van het te bouwen oppervlak verplicht voor groen te bestemmen. In plaats daarvan komen er 8 parkeerplaatsen aan de Noorderhagen waardoor deze straat als toegang voor bewoners en bezoekers zal gaan fungeren. Dit zal tot gevolg hebben dat de verkeersdruk in de Noorderhagen nog verder zal toenemen. Reclamanten geven aan dat het beter zou zijn de ingang en parkeerplaatsen aan de Molenstraat 24 te situeren (er is een grote parkeerplaats) daar de Noorderhagen anders verkeerstechnisch een onleefbare straat wordt. Ook met het oog op de in de planning staande 15 appartementen aan Noordwal/Noorderhagen met toegang de Noorderhagen. Een verkeersinfarct zal niet uitblijven. Op de plek van de gesitueerde parkeerplaatsen zou een groenvoorziening gemaakt kunnen worden.

Reclamant stelt voor de oude smederij te behouden om historie en samenhang voor Delden te waarborgen. Het pand kan zo nodig worden verbouwd tot meerdere wooneenheden en de bestaande contouren handhaven.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 2

Beschermd stadsgezicht Delden / cultuurhistorische waarde

De historische kern van Delden is door de gemeente aangewezen als beschermd stadsgezicht. Aan deze aanwijzing ligt het document 'karakteristieken beschermd stadsgezicht Delden' ten grondslag welke als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan 'Delden-Noord' (vastgesteld 19 maart 2013).

Het plangebied aan de Molenstraat 24 ligt net buiten de historische kern en maakt geen deel uit van het beschermd stadsgezicht. De regels voor het beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht) zijn daarmee niet op het plangebied van toepassing. Het pand is bovendien niet aangewezen als gemeentelijk en/of Rijksmonument. Het pand kent volgens de wet- en regelgeving dus geen bescherming en kan worden gesloopt.

Bij de planvorming is gekeken of het nieuwbouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de inpassing in de omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met de waarde van het oostelijk gelegen beschermd stadsgezicht en de bijbehorende cultuurhistorische waarden. Deze staan beschreven in het bestemmingsplan 'Delden-Noord', zie paragraaf 2.3.3. van de toelichting. De volgende aspecten van het beschermd stadsgezicht zijn daarin benoemd als beschermenswaardig:

- handhaven van het historische stratenpatroon;
- passende inrichting van de openbare ruimte en de kenmerkende erfafscheidingen;
- de rooilijnen van gebouwen;
- de massawerking van gebouwen;
- de maatvoering (goot- en nokhoogte alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- vormgeving en materiaalgebruik;
- bouwhistorie (documentatie en vastlegging);
- groen.

Geen van deze aspecten in het beschermd stadsgezicht wordt met voorliggend woningbouwplan aangetast. Het historische stratenpatroon blijft gehandhaafd. Het plan heeft geen gevolgen voor de rooilijnen, massawerking, maatvoering of gevelindeling van beeldbepalende en structuurbepalende panden in het beschermd stadsgezicht. Het structuurbepalende pand dat het dichtst bij het plangebied ligt is het pand aan de Noordwal 62, dat met de achtertuin ongeveer 30 meter ten noordoosten van het plangebied ligt. Tussen dit pand en het plangebied liggen nog woonpercelen waar bebouwing met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter is toegelaten. Voorliggend plan doet daarmee geen afbreuk aan het beschermd stadsgezicht van Delden.

In verband met de ouderdom van het pand zelf en de ligging nabij het beschermd stadsgezicht is voorafgaand aan de planvorming, bij de afweging van het principeverzoek, de erfgoedcommissie om advies over de mogelijke cultuurhistorische waarde van het pand gevraagd. Daaruit kwam naar voren dat het pand niet behoudens waardig is, waarna de planvorming is voortgezet. Het oorspronkelijke advies is door de cyberaanval bij onze gemeente verloren gegaan. Daarom is naar aanleiding van deze zienswijze nogmaals de vraag aan de erfgoedcommissie voorgelegd of er met voorliggend plan geen belangrijke cultuurhistorische waarden voor Delden verloren gaan. Dat is naar het oordeel van de erfgoedcommissie niet het geval. Naar onze mening is er geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol pand dat beeldbepalend is voor Delden. Er zijn geen redenen om behoud van het pand af te dwingen bij de herontwikkeling.

Het plan/ontwerp

Reclamant geeft aan dat een kleinschalige invulling op deze plek beter tot zijn recht komt, maar wij zien dit anders. Zoals ook blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie (2021-2025) is er in onze gemeente sprake van een toenemende krapte op de woningmarkt. Het aantal beschikbare woningen neemt af terwijl de vraag onverminderd hoog is. Zowel starters als gezinnen en ouderen ervaren moeite bij het

vinden van een geschikte woningen. Deze behoefte blijkt ook uit de huishoudensontwikkeling, tot en met 2030 is er in onze gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Vanuit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid wordt daarbij eerst gestreefd naar inbreiding in bestaand stedelijk gebied, voordat er groene ruimte wordt gebruikt voor woningbouw. Het transformeren van bestaand vastgoed, zoals de voormalige winkel bij voorliggend plan, helpt zowel een nieuwe invulling te geven aan deze plek als te voorzien in de behoefte aan woningbouw.

Met het oog op een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing heeft er bij de planvorming afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke stadsbouwmeester dhr. H. Dekkers (welstand) en stedenbouwkundige dhr. G. van Loenen. Dat heeft geleid tot een positief advies op het plan.

Minimaal de helft van de voorgevel van het appartementencomplex wordt in de rooilijn langs de Molenstraat gebouwd, hetgeen past in het straatbeeld van de Molenstraat. Een ondergeschikt deel van de voorgevel verspringt ten behoeve van kleinschalige terrassen/balkons die daardoor in het gehele ontwerp worden opgenomen. Het nieuwe plan staat een gebouw toe in 3 bouwlagen tot maximaal 11 meter hoog, wat hoger/dominanter kan zijn dan de direct aangrenzende panden van 2 bouwlagen met kap of plat. Tegelijkertijd is er in de straat met het gebouw van het verpleegtehuis op nog geen 40 meter ten zuidoosten van het plangebied al in 3 bouwlagen met kap gebouwd. Voor een goede overgang is er bij het ontwerp voor gekozen om aan de zijdelingse perceelsgrenzen de kap af te bouwen en deels plat uitgevoerd om zo een goede aansluiting te maken. Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing. Wel zal naar aanleiding van de zienswijze de maatvoering op basis van het bouwplan specifiek op de verbeelding worden aangeduid om de overgang naar de zijdelingse percelen te borgen.

Groen

Het klopt dat er, net als in de bestaande situatie, weinig groen in het nieuwe plan is te vinden. Er is sprake van een woningbouwplan, waarin op eigen terrein ook parkeerplaatsen en voorzieningen voor het vasthouden van water gerealiseerd moeten worden. Of groen een voorwaarde zou moeten zijn bij nieuwe bouwplannen is een beleidsmatige discussie die met het oog op onderwerpen als hittestress en biodiversiteit steeds relevanter wordt. Op dit moment zijn hier vanuit het beleid nog geen regels voor. Wel hebben we naar aanleiding van deze zienswijze de vraag aan aanvrager voorgelegd of het mogelijk is het plan te vergroenen. Daarbij kan worden gedacht aan parkeerplaatsen met halfverharding, gevelbeplanting of groene daken. Initiatiefnemer gaat dit bij het uitwerken van de aanvraag omgevingsvergunning bekijken.

Verkeer & parkeren

Zie gemeentelijke reactie bij zienswijze 1 onder 'verkeer & parkeren'.

Zienswijze 3

Gedateerd op 11-1-2022, ingekomen 12-1-2022, nummer 226694.

Samenvatting zienswijze

Zienswijze 3 is letterlijk gebaseerd op zienswijze 2 met enkele kleine tekstuele aanpassingen die de inhoud niet wezenlijk veranderen.

Enige uitzondering hierop is de vraag 'en hoe verhoudt zich dit plan tot de welstandsnota?' die aan de tekst is toegevoegd.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 3

Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze 2.

In aanvulling daarop kan over de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot de welstandsnota het volgende worden gezegd. Zoals blijkt uit de reactie op zienswijze 2 is het bouwplan tijdens de planvorming met de gemeentelijke stadsbouwmeester dhr. H. Dekkers (welstand) en stedenbouwkundige G. van Loenen besproken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan opnieuw aan de welstandsnota worden getoetst.

Zienswijze 4

Gedateerd op 12-1-2022, ingekomen 13-1-2022, nummer 226711.

Samenvatting zienswijze

Reclamant kijkt vanuit de woning uit op het plan. Een appartementencomplex van drie woonlagen heeft een grote ruimtelijke impact. Het is echter niet duidelijk wat de toegestane maximale bouwhoogte is en of dat voor hen aanvaardbaar is. Reclamant heeft dit niet in de toelichting of andere bijlagen kunnen vinden. Daarom is het plan onvoldoende concreet en kan reclamant niet beoordelen welke impact dit op de woning en het woongenot heeft. Verder is ook niet duidelijk welke impact dit op de lichtinval van de woning heeft. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een grotere kans op geluidsoverlast is door de balkons aan de voorkant. Tot slot vraagt reclamant zich af in hoeverre de uiterlijke kenmerken van het beoogde appartementencomplex passen binnen het karakteristieke historische straatbeeld van de oude stadskern van Delden en zich verhoudt tot de welstandseisen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 4

Maatvoering

Het bestemmingsplan geeft aan waar gebouwd mag worden en welke maatvoering daarbij is toegestaan. De maximale maatvoering staat weergegeven op de verbeelding (plankaart) en is gekoppeld aan de regels. Voor het appartementencomplex is een maximale goothoogte van 9 en bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Deze maatvoering is terug te zien op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan welke met ingang van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen.

Ruimtelijke impact

De woning van reclamant ligt op circa 12 meter van het plangebied en wordt enkel door de voortuin en openbare straat van het plangebied gescheiden. In de bestaande situatie is er bebouwing tot maximaal 6 meter hoog toegestaan en is er een winkel met bovenwoning aanwezig. In de nieuwe situatie worden 8 appartementen mogelijk gemaakt in een gebouw van maximaal 11 meter hoog. Hierdoor wijzigt het uitzicht van reclamant, omdat er meer bouwmassa komt. Deze wijziging is naar onze mening ruimtelijk aanvaardbaar. Er is sprake van een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De woning van reclamant zelf kent goothoogte van maximaal 6 en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Zoals ook uit de beantwoording van zienswijze 2 blijkt is bij de planvorming goed gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing van het plan in de bestaande omgeving. Daarbij bestaat er echter geen recht op vrij uitzicht en is enige vorm van inkijk in stedelijk gebied te verwachten, zowel in de bestaande als de nieuwe situatie.

Zonlicht/schaduwwerking

Bij bezonning bij nieuwe ontwikkelingen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de panden en/of tuinen van omwonenden. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw. Met een model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de dagen dat de zon het laagst én hoogst staat en de precies daartussen gelegen dagen in het voor- en najaar maatgevend. Ook wordt er gekeken naar verschillende tijdstippen verdeeld over de dag om een representatief beeld van de bezonning/schaduwwerking te krijgen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze moet daarom worden beoordeeld of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant door een vermindering van zonlicht in de achtertuin of op de zonnepanelen. Om dit te kunnen beoordelen is een zonnestudie uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan (Zonnestudie – 8 appartementen te Delden d.d. 31 mei 2022). In de zonnestudie is de bestaande situatie als referentie opgenomen, omdat door de bestaande bebouwing ook nu al in meer of mindere mate sprake kan zijn van schaduwwerking. Deze referentie komt ook overeen met de bestaande planologische situatie waar bij recht bebouwing tot 6 meter is toegestaan. Qua opzet is verder uitgegaan van 4 bepalende momenten in het jaar (21 december, 21 maart, 21 juni en 21 september) en daarbij weer 6 tijdstippen op de dag 8 uur, 10 uur, 12 uur, 14 uur, 16 uur en 18 uur.

De woning en tuin van reclamant liggen op ca. 12 meter ten westen van het plangebied. Door deze ligging kan er enkel in de ochtend periode, als de zon opkomt in het oosten, sprake zijn van schaduwwerking op het perceel van reclamant. Uit de zonnestudie blijkt dat in maart en september om 8 uur 's ochtends meer schaduwwerking op de gevel te verwachten is dan in de bestaande situatie. Tegelijkertijd is te zien dat de schaduw om 10:00 uur 's ochtends de woningen niet meer raakt en er zonlicht op de woningen komt. Tussen 10:00 en 12:00 schijnt de zon dan op de gevels. Uit de zonnestudie blijkt ook dat in juni, als de zon hoger staat, de schaduw nog eerder van het pand is. In december is het om 8 uur 's ochtends nog donker. In deze maand ligt de woning zowel in de bestaande als de nieuwe situatie nog in de schaduw. Uiteraard is dat om 12 uur als de zon in het zuiden staat niet meer het geval.

Geconcludeerd wordt dat de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan leiden tot een beperkte toename van schaduw op de voorgevel van de woning. Tegelijkertijd blijkt ook dat in de maanden maart, juni en september wordt voldaan aan de lichte TNO-norm van minimaal 2 uur zonlicht per dag. Het plan doet daarmee geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat van dit woonperceel.

Mogelijke geluidsoverlast

Reclamant vreest geluidsoverlast nu de balkons van de 8 appartementen op de voorzijde én diens woning zijn georiënteerd. Door de situering van de balkons aan de voorzijde, tot maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn zullen deze een geringe oppervlakte hebben. Deze zullen daardoor door slechts een enkele personen tegelijk gebruikt kunnen worden. Het plangebied en de directe omgeving bestaat uit bebouwd stedelijk gebied met functies voor onder meer wonen, zorg en verkeer. Door de realisatie van het plan en de betreffende balkons wordt niet afgeweken van het gebruikelijke omgevingsgeluid zoals dat nu al in de straat en de woonomgeving van reclamant aanwezig is. Gezien de locatie in stedelijk gebied, en de situatie ter plaatse met een bestaande

bovenwoning en straat aan de voorzijde, doet het plan geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van reclamant.

Het ontwerp

Zie gemeentelijke reactie onder 'het plan/ontwerp' bij zienswijze 2.

C. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

- De zonnestudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- Het verkeerskundig onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Regels

Regel 3.2.1. onder a wordt gewijzigd in:

ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van de woningen in de aangeduide gevellijn gebouwd, met dien verstande dat tot 50% van het gebouw ook maximaal 3 meter achter de gevellijn gebouwd mag worden;

Verbeelding

- De maatvoering 'maximale goot- en bouwhoogte' wordt verlaagd voor delen van de bouwstrook waar het bouwplan een lagere hoogte kent.