

**Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Vijverberg Zuid - 2015**

(Anonieme versie)

Inhoud plan

Voor het plangebied Vijverberg Zuid is een nieuw verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan komt niet 1 op 1 overeen met het geldende bestemmingsplan Vijverberg Zuid – 2011. Er is dan ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit nieuwe bestemmingsplan is globaal van opzet wat betekent dat de belangrijkste uitgangspunten voor het plangebied in het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Gevolgde procedure

Vanaf 6 augustus 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m 16 september 2015).

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een beeld van de ontvangen zienswijzen en hoe daarmee wordt omgegaan.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Brieffschrijver 1, gedateerd 3 september 2015, ontvangen 4 september 2015;
2. Brieffschrijver 2, gedateerd op 10 september 2015, ontvangen op 15 september 2015.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie.

Mondelinge toelichting

Op 23 september 2015 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

1. Briefschrijver 1

Samenvatting reactie:

- a. De verkaveling sluit niet aan bij de regels met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Er zijn op enkele plekken rijwoningen gesitueerd waarbij de afstand tussen de hoekwoningen van de bouwblokken, inclusief een doorgang naar een achterpad, kleiner zal zijn dan 6 meter.
- b. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat elke kavel een parkeerplaats in de voortuin heeft. Geldt dit ook voor rijwoningen? De toelichting van het bestemmingsplan geeft parkeren in openbaar gebied aan.
- c. Het beeldkwaliteitsplan geeft het aantal van 2 parkeerplaatsen per woning aan. In bijlage 3 van het bestemmingsplan wordt de parkeernorm van de gemeente Doetinchem van toepassing verklaard. Dit lijkt tegenstrijdig.
- d. Het bestemmingsplan geeft voor de buitenring (woongebied -1) alleen de mogelijkheid voor vrijstaande woningen met ruime afstanden vanaf de perceelsgrenzen tot aan het hoofdegebouw. Er wordt overwogen om hier patio-achtige woningen te ontwikkelen. Ook dient de mogelijkheid open gehouden worden voor de ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoningen. Er wordt verzocht het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

2. Briefschrijver 2

Samenvatting reactie:

- e. De toenemende verschralling van de kwaliteit en allure van de woonwijk die ooit werd geëtaleerd als te realiseren mooiste woonwijk van de Achterhoek. Deze verschralling is al een tijd geleden in gang gezet door versoepeling van kavelpaspoorten, vervallen van Berlagekavels, het verkleinen van de kaveloppervlaktes en het middelmatige niveau van de reeds gerealiseerde rijwoningen. Deze trend wordt nu doorgezet door verdere versoepeling van voorschriften, meer mogelijkheden voor rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, kavels met bijzondere woonbestemming, etc.
- f. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt de bijgestelde ambitie van de gemeente waarin wordt gesproken van het zo courant mogelijk maken van het project en versoepelen van de kader. Dit getuigt van een korte termijn doelstelling van financiële aard in plaats van het realiseren van de oorspronkelijk beoogde woonwijk van het hoogste kwaliteitsniveau.
- g. Het gevoel van onrecht neemt toe. De kloof tussen oorspronkelijke verwachtingen en de huidige en toekomstige situatie van onze wijk lijkt alleen maar groter te worden.

Beantwoording reacties:

Ten aanzien van zienswijze **a.** kan worden gesteld dat rijwoningen mogelijk worden gemaakt in de bestemming 'Woongebied – 2'. In de regels behorende bij deze bestemming is in paragraaf 6.2.2, onder a. opgenomen dat 'de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 meter moet bedragen'. Deze zinsnede is afkomstig uit het opgestelde Beeldkwaliteitsplan Vijverberg-zuid waarbij deze regels zoveel mogelijk zijn vertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan gold ook al bij het vorige bestemmingsplan uit 2011. Om de kwaliteit in het plangebied te handhaven is het belangrijk de regels te volgen van het beeldkwaliteitsplan. De afstand van de bestaande rijwoningen, die nu dus kleiner is dan 6 meter, vallen onder het overgangsrecht zoals opgenomen in Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. De minimale maatvoering van 3 meter tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens blijft gehandhaafd voor nieuw te bouwen woningen.

Ten aanzien van zienswijze **b.** kan worden gesteld dat in het beeldkwaliteitsplan niets is opgenomen over de realisatie van een parkeerplaats in de voortuin per kavel. Wel dient per kavel een inrit van 3,5 meter aanwezig te zijn. Dit geldt voor met name de vrijstaande kavels die deze eis gemakkelijker kunnen realiseren dan rijwoningen. Wel moet worden voorzien in een eigen parkeerplaats bij de hoekkavels van de rijwoningen. De overige rijwoningen mogen inderdaad parkeren in het openbaar gebied, omdat er geen ruimte is op eigen terrein. Dit is in overeenstemming met de planopzet.

Ten aanzien van zienswijze **c.** kan worden gesteld dat het bestemmingsplan leidend is en dus ook de daarbij behorende bijlagen. De normen uit het Beeldkwaliteitsplan zijn zoveel mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt. De parkeernormering bedraagt 1,7 – 1,8 parkeerplaatsen per woning. Deze normering komt afgerond overeen met de 2 parkeerplaatsen uit het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zal bij afwijkingen van het bestemmingsplan of bij realisatie van een bedrijf aan huis een afwijkende parkeernormering kunnen worden toegepast om een gevraagde en gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Ten aanzien van zienswijze **d.** kan worden gesteld dat de buitenring van het plangebied de bestemming 'Woongebied – I' heeft gekregen waarin bij recht vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ook patio-achtige woningen kunnen, in principe als ze vrijstaand zijn, worden gebouwd.

In het bestemmingsplan uit 2011 waren op aangewezen lokaties ook twee-onder-een-kap woningen mogelijk. Om enige flexibiliteit voor dit soort woningen te krijgen is besloten de lokaties hiervoor niet meer vast te zetten maar ze los te laten, wat wil zeggen dat ze nagenoeg in de gehele buitenring kunnen worden gerealiseerd. Om hierin wel enige sturing te geven zijn twee-onder-een-kap woningen niet bij recht toegestaan maar door middel van een afwijking van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van zienswijze **e., f. en g.,** inclusief de mondelinge toelichting op de zienswijzen, kan worden gesteld dat de aanleiding om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is omschreven in paragraaf 1.1 van onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen en de stedenbouwkundige voorwaarden omschreven waarbij, als belangrijkste punt, het beeldkwaliteitsplan nog onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan moeten zorgen voor de hoogwaardige kwaliteit in bebouwing en wonen in het plangebied waarbij het groene karakter van het plangebied gehandhaafd blijft.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.