

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022**

Nota: 6 juli 2023

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022' betreft Het bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022' betreft het mogelijk maken van de bouw van 20 toegankelijke wooneenheden in het middenhuursegment. De locatie betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een klompenfabriek heeft gestaan. Met het bestemmingsplan is erop gericht om een sinds 2004 braakliggende locatie een passende bestemming te vinden.

Gevolgde procedure

Vanaf 22 december 2022 t/m 1 februari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvangen.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de mogelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. . . . namens . . . gedateerd op 26 januari 2023, ontvangen op 26 januari 2023, berichtnummer 1607703
2. . . . gedateerd op 24 januari 2023, ontvangen op 27 januari 2023, berichtnummer 1608182
3. . . . namens . . . gedateerd op 30 januari 2023, ontvangen op 31 januari 2023, berichtnummer 1608712

De zienswijzen zijn in deze nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente. In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Aangezien zienswijzen 1 en 3 grotendeels met elkaar overeenkomen zijn deze gezamenlijk onder zienswijze 1 beantwoord. De aspecten die enkel in zienswijze 3 worden aangehaald, worden van antwoord voorzien onder deze zienswijze.

Mondelinge toelichting

Op 7 februari 2023 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. Er wordt opgemerkt dat de bijlagen bij de onderbouwing onvolledig zijn gepubliceerd

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar diverse bijlagen die niet tezamen met het ontwerpbestemmingsplan zijn gepubliceerd.

Naar oordeel van cliënt dient dit alsnog te gebeuren middels een herstelpublicatie, inclusief nieuwe termijn voor het indienen van een zienswijze.

Het klopt dat enkele bijlagen niet zijn gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. De bijlagen zaten wel bij de papieren versie die op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen. We zorgen ervoor dat deze bijlagen wel bij het vastgestelde bestemmingsplan zitten.

Omdat het hier gaat om een toevoeging van bijlagen bij de toelichting (het niet-juridisch bindende gedeelte) van het bestemmingsplan is er geen herstelpublicatie nodig.

1-2. Brieffschrijver en cliënt merken op dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Woningbouwstrategie 2019

Er wordt door de Woningbouwstrategie 2019 als uitgangspunt voorgeschreven dat 20% van de nieuwe woningen dient te bestaan uit goedkope woningen. In het plan is geen sprake van enige goedkope woning in de zin van de Woningbouwstrategie.

Er is volgens cliënt grote behoefte aan (huur)woningen in het goedkope segment. Ook zou een plan waarbij 20% bestaat uit goedkopere (huur)woningen nog steeds zorgen voor een toename van de gestelde diversifiëring van de wijk. Cliënt acht de uitleg bij het afwijken van de 20% in essentie gebaseerd op een financiële afweging.

In de Woningbouwstrategie 2019 wordt als basisgedachte gehanteerd dat bij een bouwplan van meer dan 10 woningen in principe tenminste 20% van de woningen in het goedkoopste segment moet worden gebouwd. Voor deze ontwikkeling zou dat betekenen dat minstens 4 woningen in deze categorie zouden moeten vallen. Hier kan echter (gemotiveerd) van worden afgeweken.

Voor deze locatie is hieraan vasthouden niet gewenst. Daarvoor zijn de volgende redenen die, in samenhang met elkaar, een uitzondering rechtvaardigen:

- In dit gedeelte van de wijk Overstegen zijn al veel sociale huurwoningen aanwezig en is er behoefte aan differentiatie. Daarom is gekozen voor het middenhuursegment. Dit is in lijn met het streven van de gemeente naar wijken met een divers aanbod aan woningen. Daar draagt het toevoegen van woningen in het segment 'middenhuur' voor deze wijk aan bij;
- Sité Woondiensten is door de initiatiefnemer gevraagd om te participeren in het plan. In verband met de specifieke wens om het achterterrein niet te bebouwen heeft Sité aangegeven niet te willen participeren in dit plan;
- Om het plan financieel haalbaar te houden zouden er in geval van de realisatie van sociale huurwoningen extra wooneenheden moeten worden gerealiseerd. Het verdichten van het plan met meer woningen leidt tot stedenbouwkundig/architectonisch kwaliteitsverlies. Het openbaar gebied wordt

- ook verder versteend, omdat meer parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Er is dan ook minder ruimte voor groen en klimaatadaptatie;
- Met voorliggend plan is het gelukt om voor een sinds 2004 braakliggende locatie een passende bestemming te vinden.

1-3. Brieffschrijver en cliënt achten het bouwwerk stedenbouwkundig niet aanvaardbaar

Ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het plan in stedenbouwkundig opzicht ontbreekt er volgens briefschrijver een deugdelijke motivering bij het bestemmingsplan, terwijl het bouwplan zowel in bouwmassa als bouwhoogte aanzienlijk afwijkt van de omgeving.

Met voorliggend plan is het gelukt om voor een sinds 2004 braakliggende locatie een passende bestemming te vinden. Wij begrijpen daarom dat de omgeving van het perceel eraan gewend is dat er geen bebouwing staat. Echter, voor de omgeving is het altijd duidelijk geweest dat het perceel een keer ontwikkeld zou gaan worden. Bovendien kan op het perceel, volgens het geldende bestemmingsplan, nu een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in categorie 2 gevestigd worden van 10 meter hoog aan de perceelsgrens. De bouw van een appartementencomplex op deze locatie wordt passender geacht.

1-4. Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van activiteiten in het plangebied en het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied en leidt volgens cliënt dus tot geluidsoverlast.

Er is volgens cliënt geen akoestisch onderzoek verricht naar geluiden vanuit de openbare tuin/parkje aan de noordoostelijke zijde van het plangebied op de gevel en in de tuin van cliënt.

Er gaan meer verkeersbewegingen plaatsvinden door het bouwplan. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 76 verkeersbewegingen per dag verwacht worden. Deze auto's rijden vanaf de Varsseveldseweg langs en achter de bestaande woning Varsseveldseweg 93 naar het privé-parkeerterrein. Dit is naar aanleiding van de ingediende zienswijze akoestisch verder onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting. Ook is dit onderzoek meegenomen in hoofdstuk 5 paragraaf 4 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting).

Naar de geluidbelasting door wegverkeer vanaf de Varsseveldseweg op deze locatie is al onderzoek gedaan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting. En is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er aan de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente voldaan wordt na het vaststellen van hogere waarden.

In de ruimtelijke onderbouwing is een inrichting van het terrein achter het woongebouw opgenomen. Deze inrichting van de tuin, waaronder ook de speeltoestellen en zitplekken, betreft een sfeerbeeld. Bovendien is het privéterrein en geen openbare speel- of zitplek. Hoe men een tuin bij een woning gaat inrichten is niet iets dat wordt geregeld in een bestemmingsplan. Daarmee is een akoestisch onderzoek naar het effect van activiteiten in de openbare buitenruimte niet aan de orde.

1-5. Brieffschrijver geeft aan dat door dit plan inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk is

De inkijk maakt volgens briefschrijver een enorme inbreuk op de privacy van cliënt. Om inkijk te voorkomen is volgens briefschrijver tenminste een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende beplanting van voldoende hoogte nodig. Briefschrijver en cliënt vragen om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Over de gestelde inkijk merken wij op dat hiervoor de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek leidend is (art. 5:50 BW). Dat ligt niet vast in een bestemmingsplan. Hier wordt in het bestemmingsplan aan voldaan. Toch hebben wij begrip voor de hinder.

Om de privacy te waarborgen is de landschappelijke inrichting (het plaatsen van een beukenhaag en het planten van enkele bomen) aan de oostkant van het plangebied middels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding.

1-6. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat deze door het plan vrij uitzicht dreigt te verliezen

Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over het naastgelegen perceel. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op het appartementencomplex. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is volgens briefschrijver een aanpassing van het plan noodzakelijk.

Briefschrijver geeft bovendien aan dat uit stedenbouwkundig oogpunt het aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de woning van cliënt wenselijk is. Cliënt wenst volgens briefschrijver niet dat het gehele uitzicht wordt belemmerd.

Briefschrijver betoogt dat wanneer het appartementencomplex ongeveer 6-7 meter in de noordelijke richting zou worden verplaatst er nog steeds voldoende ruimte om hetzelfde bouwwerk te realiseren (al blijven de stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwwerk problematisch), maar worden de bezwaren van cliënt ten aanzien van zicht aanmerkelijk minder. Cliënt vraagt daarom om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen opdat cliënt enige mate van uitzicht houdt en het plan volgens cliënt stedenbouwkundig aanvaardbaarder is.

Het is inderdaad niet uitgesloten dat de aanbouw tot enige afname van zijdelings uitzicht bij de woning van indiener zal leiden. Dit leidt echter niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Verder zie de beantwoording van punt 1-3 over de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

1-7. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënt

Volgens briefschrijver tast de schaduwhinder het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Daarnaast zorgt de toegenomen schaduw er volgens briefschrijver voor dat cliënt wordt beperkt in diens mogelijkheden om de woning te verduurzamen. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Wat betreft het aspect zonlicht is het zo dat er geen wet- en regelgeving is dat betrekking heeft op het aspect zonlicht/bezinning. Wel is bezinning een aspect dat betrekking heeft

op de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is naar aanleiding van de ingediende zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage 17 bij toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd en verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Uit dit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de 'strenge' TNO-norm voor bezonning. Dit betekent dat voldaan wordt aan ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. In het bestemmingsplan zijn de bouwhoogten ook zodanig vastgelegd om dat te waarborgen.

1-8. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Volgens briefschrijver zorgt het plan dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Briefschrijver geeft aan dat dit door een voorwaardelijke verplichting geregeld moet worden dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Lichthinder als gevolg van bewoning is geen onderdeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening expliciet wordt onderzocht.

Daarnaast gaat briefschrijver hier uit van de huidige situatie zoals deze nu feitelijk is. Dat is verklaarbaar. Briefschrijver hoort er rekening mee te houden dat de huidige bedrijfsbestemming ook al functies toelaat die een bepaalde mate van lichthinder met zich mee brengen. Bij het beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt wel onderzocht of er een zodanige intensivering van functie en gebruik plaatsvindt dat dit onevenredig zou kunnen zijn voor de omgeving. Er is hier naar onze mening geen sprake van. Daarbij kijken we naar de ligging binnen de bebouwde kom van Doetinchem met de al aanwezige stedelijke functies en de huidige bedrijfsbestemming op de locatie.

1-9. 0-meting

Tot slot wenst cliënt op te merken dat in het geval het door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplan ten uitvoer wordt gebracht, cliënt schade verwacht te ondervinden van de werkzaamheden. Cliënt zou graag bevestigd zien dat er voor aanvang van de werkzaamheden op kosten van initiatiefnemer een 0-meting bij de woning van cliënt zal worden uitgevoerd.

De wijze van bouwen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt het juridisch-planologische aspect om de woningen op deze locatie mogelijk te maken. Schade tijdens of na bouwwerkzaamheden maakt deel uit van het uitvoerende/technische aspect in de fase van de omgevingsvergunning voor de bouw.

De ontwikkelaar/bouwer is verantwoordelijk voor uitvoering van voor- en na opnames van aangrenzende woningen en de bouw. De ontwikkelaar neemt voor de bouwwerkzaamheden contact op met de betreffende omwonenden.

Indien er schade aan de woningen ontstaat ten gevolge van de bouwwerkzaamheden dan is de ontwikkelaar hiervoor aansprakelijk.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Ontbrekende bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing die in de digitaal gepubliceerde versie ontbraken zijn toegevoegd (1-1);
- Akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de parkeerplaats. Dit onderzoek is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en toegevoegd als bijlage bij de toelichting (1-4);
- Om de privacy te waarborgen is de landschappelijke inrichting (het plaatsen van een beukenhaag en het planten van enkele bomen) aan de oostkant van het

plangebied middels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding (1-5);

- Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningstudie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd en verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing (1-7).
-

Zienswijze 2

2-1. Verzoek updates tijdens het ontwikkelproces

Briefschrijver zou het op prijs stellen om updates te krijgen over de ontwikkelingen. Wanneer de bouw begint wil briefschrijver minimaal maandelijks een overzicht krijgen m.b.t. geluidsoverlast en mogelijke andere vormen van hinder.

Het ontvangen van updates over de ontwikkelingen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiervoor kan briefschrijver contact opnemen met de ontwikkelaar/bouwer. Wij zullen de ontwikkelaar informeren over uw geuite wens.

2-2. Voorkomen schade aan naburige panden – Bouwschade

Briefschrijver geeft aan dat bouwschade kan ontstaan aan naburige panden als gevolg van o.a. trillingen. Briefschrijver vraagt zich af of hier onderzoek naar gedaan is en hoe wordt dit gewaarborgd? Ook vraagt briefschrijver of er een 0-meting komt.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-9.

2-3. Vermindering woongenot

Briefschrijver vraagt wanneer wordt begonnen met de bouw en wat de verwachte duur is. De voorkeur van briefschrijver zou zijn in de winter, wanneer buurtbewoners veelal binnen zijn.

Indien dit een hele zomerperiode zal omvatten, zal het ernstige hinder van het woongenot geven.

Ook de periode waarin wordt gebouwd en de verwachte duur van de bouw maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze maken deel uit van het uitvoerende/technische aspect. Dit komt aan bod in de fase van de omgevingsvergunning voor bouwen.

De bouwactiviteiten zelf en de daaraan ondersteunende activiteiten (zoals de aanwezigheid van een bouwplaats, opslag van goederen e.d.) zullen op het perceel van de ontwikkeling zelf plaatsvinden en niet in de openbare ruimte. Via de Varseveldseweg zal enkel vracht- en personeelsverkeer van en naar de bouwlocatie worden afgewikkeld. Dat is echter een normaal onderdeel van de realisatie van een bouwproject en is maatschappelijk gezien aanvaardbaar in Nederland. Uiteraard dient de initiatiefnemer ervoor zorg te dragen dat er geen onnodige overlast zal plaatsvinden.

2-4. Parkeren

Briefschrijver vraagt zich af of er in de toekomst voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Ook vraagt briefschrijver zich af hoe bij de huidige parkeernorm overlast wordt voorkomen bij bijvoorbeeld feesten en partijen met meerdere bezoekers. Briefschrijver stelt daarom voor om het appartementencomplex verder van de weg af te bouwen, zodat er aan de straatkant nog een rij parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Ook verzoekt briefschrijver om de rij algemene parkeervakken langs de straat, naast het betreffende

perceel, niet te verwijderen, gezien hier dagelijks gebruik van gemaakt wordt door omwonenden.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de huidige Nota parkeernormen zoals deze door de raad is vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op informatie van het landelijk orgaan CROW, een autoriteit op het gebied van verkeer en parkeren. Natuurlijk weten we niet hoe de mobiliteit zich in de toekomst gaat ontwikkelen, maar de verwachting is niet dat de nieuwe cijfers veel zullen afwijken.

Het heeft ook te maken met het beleid dat een gemeente zelf voor ogen heeft. In de parkeernormen is geen rekening gehouden met het feit dat iedere woning gelijktijdig bezoek krijgt. De norm voor bezoekers is namelijk 0,3 per woning. Bij een feestje zal bezoek verder weg moeten parkeren. Maar dat verschilt niet ten opzichte van andere woningen in Doetinchem.

2-5. Planschade

Briefschrijver vreest een waardevermindering van de woning van 8 tot 12%. Briefschrijver ziet dit graag gecompenseerd voordat de bouw start.

Vermeende waardedalingen van woningen kunnen worden aangekaart in de vorm van een verzoek om planschadevergoeding aan het college van burgemeester en wethouders, op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Meer informatie is te vinden op de website van de gemeente.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Geen.

Zienswijze 3

3-1. Cliënt vreest parkeeroverlast

Cliënt vindt dat er te weinig parkeerplekken worden gerealiseerd ten behoeve van het aantal woningen. Client verwacht dat deze parkeerders dan parkeerplekken van de omwonenden gaan bezetten, waaronder voor het huis van cliënt.

Zie de beantwoording op zienswijze 2-4. Verder benadrukken wij dat de parkeerplaatsen in het openbare gebied langs de Varsseveldseweg openbare parkeerplaatsen zijn. Deze zijn niet gereserveerd voor bewoners. Iedereen mag hier parkeren.

3-2. Cliënt vreest waardedaling van woning door het plan

Cliënt heeft een vrijstaande woonboerderij en verwacht dat de waarde aanzienlijk zal dalen door de komst van een groot appartementencomplex naast de woning.

Zie de beantwoording van zienswijze 2-5.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- Geen.