

Zienswijzen nota

Behorende bij bestemmingsplan Driesteek 7, Zutphen

gemeente Zutphen

ID Nummer: NL.IMRO.0301.bp1521Driesteek7-vs01
Zaaknummer: 172675

Januari 2021

Zienswijzennota bestemmingsplan "Driesteek 7, Zutphen"

Inleiding
Van 29 oktober tot en met 9 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Driesteek 7, Zutphen" ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het plan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

De ter inzagelegging is bekend gemaakt door publicatie in Het Contact, het elektronisch gemeenteblad en de Staatscourant van 28 oktober 2020. Tijdens de terinzage periode zijn geen mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Dit document geeft de inhoud van de zienswijzen. Er wordt een samenvatting gegeven, waarop vervolgens een reactie wordt gegeven.

Inspreker		**Datum**	**Ontvangen op**	**Zaaknummer**
1.	VNOG	30 oktober 2020	30 oktober 2020	172675
2.	Achmea Rechtsbijstand	7 december 2020	8 december 2020 (PF) 11 december 2020	172675

De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk.

---

1. Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)

De VNOG geeft aan dat de ontwikkeling van het perceel Driesteek 7 past binnen de normen van de wet- en regelgeving. Daarnaast zijn adviezen gegeven over de algemene fysieke veiligheid.

a. Reclamant geeft aan dat dat externe veiligheid voldoende aandacht heeft gekregen in de planvorming. Het plangebied valt buiten twee effectgebieden.
In zijn algemeenheid wordt verder geadviseerd het perceel goed bereikbaar te houden voor hulpdiensten. Een bluswatervoorziening is aanwezig en met betrekking tot zelfredzaamheid wordt gewezen op de ontwikkeling van NL-alert om de zelfredzaamheid van inwoners van de gemeente te vergroten.

Beantwoording
Deze zienswijze wordt onder dankzegging voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2. Achmea Rechtsbijstand namens XXXX en XXXX

Achmea Rechtsbijstand geeft namens haar cliënten aan dat het plan Driesteek 7, nadelige gevolgen heeft en het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze is

a. Reclamanten geven aan dat in de landelijk omgeving hun privacy en uitzicht minder worden. Aantasting van woongenot. In het plan wordt hier niet op ingegaan.

Beantwoording
Het doel van het bestemmingsplan Driesteek 7 is tweeledig. Enerzijds wordt in onbruik gevallen voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Anderzijds worden doelen nagestreefd ter verbetering van de natuur. Met name bij dit tweede aspect is nauwgezet gekeken naar vorm en inhoud van de erfinrichting. De erfinrichting is zo opgezet dat uitzicht van bestaande woningen in de omgeving behouden blijft. De afstand van de bestaande woningen, XXXX, tot aan de dichtstbijzijnde nieuw geplande woning is respectievelijk 107 meter en 104 meter.
De afstand van de woningen XXXX tot aan de bestaande stal is respectievelijk 86 en 75 meter. De stal heeft een oppervlakte van 1.100 vierkante meter. De langste zijde van deze stal, waar nu direct uitzicht op is, is 55 meter. Het voorliggende bestemmingsplan verkleint dit aanzicht tot een directe zichtbare zijde van 20 meter.
In absolute zin wordt het uitzicht vanuit beide woningen XXXX groter dan wat het op dit moment is, zo blijkt uit de verbeelding van het plan en uit de bij de toelichting behorende erfinrichtingsschets. Gezien de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen (100+ meter) kan niet worden gesproken over directe aantasting van privacy, of ernstige aantasting van woongenot. Geen buren hebben is geen recht. Dat geldt evenzo voor uitzicht.

b. Reclamanten maken zich zorgen over de handhaving op aanleg van de natuur, ondanks de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 4.3.2a. en de afwijkingsgrond onder 4.3.2b. Het verzoek is de afwijkingsmogelijkheid niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording
Over de erfinrichting is uitvoerig nagedacht in dit plan. Het was een belangrijke voorwaarde om een maatschappelijke meerwaarde te creëren door de aanleg van een natuurlijke erfinrichting. De Raad van State heeft bepaald dat dergelijke belangrijke overwegingen niet slechts in een overeenkomst met

een initiatiefnemer mogen worden vastgesteld (privaatrechtelijk), maar dat deze rechtstreeks in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen (bestuursrechtelijk), om zo de realisatie van een erfinrichting of natuurwaarden te garanderen. Dit is wat artikel 4.3.2.a regelt. Het is een dwingende wijze om erfinrichting en natuurwaarden gegarandeerd te realiseren op straffe van aanleg door de gemeente of een aan te wijzen partij, op kosten van de eigenaar van het erf. Doordat het in het bestemmingsplan is vastgelegd kunnen reclamanten verzoeken om handhaving van deze regel van het bestemmingsplan.
Bij de erfinrichting moet worden vastgehouden aan de erfinrichtingsschets, die onderdeel is van dit plan. Mochten er in de praktijk echter obstakels zijn, die om dwingende redenen ervoor zorgen dat in de praktische uitvoering van dit plan iets niet mogelijk blijkt, dan is het onevenredig zwaar hiervoor een nieuwe bestemmingsplanprocedure te volgen. De afwijkingsmogelijkheid zorgt voor enige flexibiliteit om met de weerbarstige werkelijkheid om te gaan. Over deze flexibiliteitsregeling mag niet lichtzinnig worden gedacht. Een dergelijke afwijking moet ruimtelijk gemotiveerd zijn. In de praktijk betekent dit dat een landschapsdeskundige advies moet uitbrengen op een voorstel om af te wijken. Daarnaast worden tijdens de procedure voor afwijken belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op de afwijking kenbaar te maken. Dat geldt in casu voor beide reclamanten.

c. De bouw van woningen op deze plek is mogelijk, met minder aantasting van het woongenot. Een huis ter vervanging van de boerderij en een huis ter vervanging van de schuur zou een beter alternatief zijn dan het bouwen van drie woningen. Mijn cliënten zijn dan bereid om in dat geval af te zien van verdere stappen.

Beantwoording
Er is een ruimtelijke afweging gemaakt die recht doet aan de locatie in relatie tot het gemeentelijk beleid en de wenselijke ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied, zoals (onder meer) vastgelegd in de visie Landelijk Gebied. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan ruimtelijk past zoals dit nu voorligt.

d. Reclamanten vrezen nadeel door waardedaling van hun woning.

Beantwoording
Reclamanten komen niet met een onderzoek naar eventuele waardedaling. Het is derhalve niet te beoordelen of inderdaad sprake is van waardedaling. Gezien het huidige werkelijke gebruik en uitzicht is het sterk de vraag of sprake is van waardedaling, waarbij ook gesteld kan worden dat de ontwikkeling waardeverhogend kan werken voor de woningen van reclamanten.
In de uitwerking van de erfinrichting is zoveel mogelijk rekening gehouden met omwonenden. De fysieke afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen is groot (100+ meter) de verplichte erfinrichting met hagen en struweel zorgt daarnaast ook voor de nodige afscherming tussen alle woningen. Hierover zijn ook gesprekken geweest tussen reclamanten en de adviseur van de initiatiefnemer.

Als reclamanten van mening zijn 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.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Conclusie
Geen van de zienswijzen geven aanleiding het plan aan te passen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Driesteek7” ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Zutphen,
de burgemeester, de secretaris,