Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Kerkhofweg 10 Warnsveld"

Inleiding
Van donderdag 24 september 2020 tot en met woensdag 4 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kerkhofweg 10" voor een ieder ter inzage gelegen.
Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in het Contact, het elektronisch gemeenteblad en de Staatscourant van 23 september 2020. Gedurende de termijn zijn vier schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Hieronder is de inhoud van de vier overeenkomende zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord in één reactie.

Inspreker		**Datum**	**Ontvangen op**	**Zaaknummer**
1.		27 oktober 2020		
2.		28 oktober 2020		
3.		3 november 2020		
4.		3 november 2020		

ONTVANKELIJKHEID
De vier zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor ze allen ontvankelijk zijn. De inhoud van de vier zienswijzen is nagenoeg identiek

***Inhoud en beantwoording zienswijzen inspreker 1, 2 , 3* en 4 (identiek)**

Regionale woonagenda en Omgevingsverordening Gelderland
Insprekers geven aan dat uit het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting op het bestemmingsplan niet blijkt dat de gewenste realisatie van de nieuwe woning voldoet aan de regionale woonagenda van de Gedeputeerde Staten, ook wordt gesteld dat niet blijkt dat de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Gelderland.

Beantwoording
De 8 gemeenten van de Cleantech Regio hebben gezamenlijk en in afstemming met de provincies Gelderland en Overijssel een Regionale Woonagenda 2018-2026 opgesteld.
Deze Woonagenda is in november 2018 door de betrokken gemeenten vastgesteld en vervangt daarmee het vorige Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024.
Uitgangspunt voor de Woonagenda is om recht te doen aan de variëteit aan kwaliteiten in de Cleantech regio. De Woonagenda past binnen de kaders van de koers van de provincie Gelderland zoals vastgelegd in 'Ruimte voor goed wonen'.

In de Woonagenda 2015 tot en met 2024 was voor de gemeente Zutphen een netto woningbouwaantal van 1.100 woningen vastgelegd. Netto houdt in dat bij het woningbouwaantal al rekening is gehouden met sloop en administratieve onttrekkingen van woningen.
In de nieuwe Woonagenda 2018 kan worden gebouwd binnen een maximale bandbreedte en is er meer aandacht voor maatwerk. Hierbij gaat het om wat is kwalitatief goed voor Zutphen is als het om bouwen en wonen gaat.
Voor de gemeente Zutphen betekent dat op basis van de bevolkingsprognose (Primos 2016), actuele migratiecijfers en de noodzaak om de zwakke sociaal economische positie te versterken netto 225 woningen meer dan de vorige 1100 woningen mogen worden gebouwd. Het gaat in de Woonagenda 2018-2026 om maximaal 1325 woningen netto. Aan de hand van deze nieuwe maximale bandbreedte zijn keuzes gemaakt. De kwalitatieve afspraken in de nieuwe regionale woonagenda m.b.t. Sterke steden, Verduurzamen, Wonen en Zorg, maar ook beleidsmatige, ruimtelijke, juridische en financiële aspecten van onze lokale woningbouwplannen zijn integraal afgewogen. De ontwikkeling aan de Kerkhofweg 10 past binnen de gemaakte afspraken.

Ten aanzien van de Omgevingsverordening Gelderland zijn de regels van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.
Er is bij de planvorming aan de Kerkhofweg 10 sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal twee nieuwe woningen.
Deze woningen vallen onder de harde plancapaciteit van de gemeente Zutphen. De woningen voorzien in de woningbehoefte in Zutphen. Het plan is in overeenstemming met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Woonagenda Cleantech regio 2018 en daarmee ook met de provinciale Omgevingsverordening. Ten behoeve van de duidelijkheid wordt dit tekstueel aangescherpt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uitzicht
Insprekers geven aan dat er vrees is voor verminderd uitzicht, dat in de huidige situatie sprake is van vrij uitzicht, dit doordat een gedeelte van het perceel Kerkhofweg 10 nu niet is bebouwd.
Er wordt aangegeven dat de nieuw te bouwen woning een nokhoogte heeft van maximaal 9.20 meter wat het uitzicht volledig teniet doet. Tevens wordt er een bijgebouw gesitueerd direct aan de achtertuinen, nagenoeg op de erfgrens van de percelen aan de Lange Garde. Dit zorgt volgens de insprekers voor schaduw in de achtertuinen.

Beantwoording
Het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning is gesitueerd op tenminste 5 meter afstand van de percelen aan de Lange Garde. Aanvullend zijn er ook stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze combinatie zorgt ervoor dat de woning niet aan de achterzijde van het bouwvlak, maar aan de voorzijde wordt georiënteerd.
Voor wat betreft het onderwerp ‘uitzicht’ en ‘zonlicht’ kan worden opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht en zonlicht bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing plaats vindt waardoor o.a. het uitzicht wordt veranderd. De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van het uitzicht, woongenot en de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon- en leefsituatie.
Hoewel het realiseren van de nieuwe vrijstaande woning een (beperkte) vermindering van privacy en uitzicht kan hebben, heeft het wegbestemmen van het bedrijfsperceel, met de bijbehorende milieueffecten, een positief effect op de omgeving.
Mochten insprekers van mening blijven dat de vermindering van uitzicht een nadelig effect is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.
Een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie beoordeelt of er sprake is van een planologisch nadeliger situatie die tot schadevergoeding kan leiden op grond waarvan het college een besluit neemt.
Belangrijk om rekening mee te houden is dat bij planschade op grond van de wet een zogenoemd normaal maatschappelijk risico geldt. Dit betekent dat een deel van de planologische schade voor rekening van de benadeelde blijft. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit in ieder geval 2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan.

Geluid
Door insprekers wordt gesteld dat door het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Kerkhofweg 10 sprake is van meer geluidsoverlast dan in de huidige situatie, dit doordat o.a. de tuin bij de nieuw te bouwen woning aan de achterzijde wordt gerealiseerd.

Beantwoording
Door het opheffen van de bedrijfsfunctie op deze locatie is sprake van milieuwinst en daarmee gezondheidswinst voor de omgeving. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er bedrijven met een milieucategorie 2 (o.a. autowasserij, groothandel of aannemer) toegestaan. Met het opheffen van

de bedrijfsfunctie is er sprake van een situatie waarin minder hinder (o.a. geluid, geur en verkeershinder) op de omgeving is. Er is daarmee ook sprake van een goed woon- en leefklimaat met de komst van twee woningen. Dat geldt voor de te realiseren woningen als ook voor de omliggende woningen.

Hinder
Door insprekers wordt gesteld dat er sprake is onrechtmatige hinder op grond van artikel 5:37 juncto 6:162 van het Burgerlijk Wetboek.

Beantwoording
De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een zodanige aantasting van de betreffende woon-en leefsituaties van de percelen aan De Lange Garde dat er sprake is van onrechtmatige hinder op grond van artikel 5:37 juncto 6:162 van het Burgerlijk Wetboek. Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de regels op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Waardedaling Woning
Er wordt gesteld dat er na vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van waardedaling van de woning(en) aan De Lange Garde, gelet op het waarde bepalend uitzicht dat in het geding is.
Dit wordt gebaseerd op de grootte van het stuk grond waarop de tweede woning en het bijgebouw mogelijk wordt gerealiseerd en het gegeven deze nagenoeg grenzend is aan de tuin van de woningen aan de Lange Garde.

Beantwoording
De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van het uitzicht, woongenot en de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon-en leefsituatie. Hoewel het realiseren van de nieuwe vrijstaande woning een (beperkte) vermindering van privacy en uitzicht kan hebben, heeft het wegbestemmen van het bedrijfsperceel, met de bijbehorende milieueffecten, juist een positief effect op de omgeving. Wanneer insprekers van mening blijven dat het effect nadelig is, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Uitrit
Door inspreker wordt aangegeven dat de gemeentegrond waarover de oprit wordt gerealiseerd naar de nieuw te bouwen woning geen algemeen toegankelijke ruimte meer is. Ook wordt verwacht dat een strook van de tuin van het perceel de Lange Garde 1, grenzend aan de garage op het perceel Lange Garde 1 minder toegankelijk wordt .

Beantwoording
De strook gemeentegrond waarover wordt gesproken is altijd in gebruik geweest als in- en uitrit naar het voormalige bedrijfsperceel, hier verandert in de nieuwe situatie niets aan. Het enige wat verandert is dat deze nu wordt gebruikt als in-en uitrit naar de nieuw te bouwen woning. De bereikbaarheid van de strook grond grenzend aan de garage blijft onveranderd.

Parkeren
Insprekers geven aan dat door de realisering van een tweede woning er mogelijk sprake is van extra parkeerdruk en dat het onduidelijk is of de buurt hierop is ingericht.

Beantwoording
Het parkeren ten behoeve van de nieuw te realiseren woning wordt gesitueerd op eigen terrein, daarmee is er geen sprake van extra parkeerdruk op de directe omgeving. Dit is een algemeen geldend uitgangspunt dat ook op deze manier is afgesproken met initiatiefnemer en is vastgelegd.

Conclusie

Op grond van bovenstaande zienswijzen en bijbehorende beantwoording worden de zienswijzen niet overgenomen en geven deze geen aanleiding om het bestemmingsplan in de regels en op de verbeelding (het juridische plandeel) aan te passen. Alleen de toelichting wordt verduidelijkt.

Januari 2021
Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid
Zaaknummer: 160611