Gemeente Zutphen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 41
7200 AA Zutphen

Warnsveld, 28 oktober 2020

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg10', zaaknummer 160611

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in gericht tegen uw voorgenomen besluit van 23 september 2020. Ik heb kennis genomen van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Kerkhofweg 10, Zutphen (hierna: het ontwerpbestemmingsplan). Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen aan de Kerkhofweg 10. Het gaat om de bedrijfswoning in de bestaande boerderij op het perceel aan de Kerkhofweg 10 die wordt omgezet naar één reguliere woning. Voorts wordt er één nieuwe woning gerealiseerd ten oosten van de bestaande boerderij. Hiermee vervalt de bedrijfsbestemming op deze locatie.

1. Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

1.1 Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie december 2018)
Uit artikel 2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening) volgt dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
Uit artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingsverordening volgt – verkort weergegeven - dat indien een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, nieuwe woningen toch mogelijk kunnen worden gemaakt onder de voorwaarden genoemd in dit lid.

Uit het ontwerpbestemmingsplan, dan wel de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de gewenste realisatie van de nieuwe woning voldoet aan de regionale woonagenda van de Gedeputeerde Staten. Ook blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan dat indien de realisering van de nieuwe woning niet voldoet aan de regionale woonagenda, er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening.

2. Ruimtelijke aspecten
Met de realisering van de tweede woning zijn er een aantal ruimtelijke aspecten die het woongenot van mij aantasten. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

2.1 Uitzicht
- Ik vrees verminderd uitzicht. Bij aankoop van de woning in het jaar 2000 heb ik bewust gekozen voor deze locatie met vrij uitzicht. Dit vrije uitzicht heb ik, omdat het deel van het perceel Kerkhofweg 10 dat niet bebouwd is, nagenoeg achter mijn woning ligt. Dit deel van het terrein werd door de bewoner van de Kerkhofweg 10, Hoveniersbedrijf Klooken, gebruikt voor jonge aanplant en het tijdelijk 'stallen' van planten en dergelijke. Deze producten waren bestemd voor nog aan te leggen tuinen van klanten van het hoveniersbedrijf.
- Daarnaast zou de nieuw te bouwen woning, met een nokhoogte van 9.20 meter, het vrije uitzicht van mij teniet doen, wat voor mij onacceptabel is.

- Ook komt hierbij dat er bij de nieuw te bouwen woning een bijgebouw (garage/ kapschuur) staat gepland, dat nagenoeg aan mijn achtertuin grenst. Ook deze bebouwing zal, in nog sterkere mate dan de tweede woning, het uitzicht ontnemen en tevens zorgen voor schaduw in de achtertuin. Bovendien bevindt de mogelijke bouw van dit bijgebouw, voor zover het een correcte interpretatie van de bouwtekening betreft, zich nagenoeg op de erfgrens.

Bovenstaande punten leveren onrechtmatige hinder op in de zin van artikel 5:37 juncto 6:162 van het Burgerlijk Wetboek.

2.2 Waardedaling woning

Er zal sprake zijn van waardedaling van mijn woning bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gelet op onder andere het waarde bepalend uitzicht dat in het geding is. Hierbij baseer ik me op de grootte van het stuk grond waarop de tweede woning en het bijgebouw mogelijk wordt gerealiseerd en het gegeven dat het stuk grond voor de tweede woning nagenoeg grenst aan mijn tuin.

2.3 Parkeren

De realisering van een tweede woning en het bijgebouw, levert mogelijk extra parkeerdruk op en onduidelijk is of de buurt daarop is ingericht.

Bovenstaande aspecten dienen op grond van een evenredige belangenafweging (artikel 3:4 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht) te worden meegewogen bij het nemen van het besluit.

3. Verzoek

Op basis van al het bovenstaande verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan slechts zo vast te stellen, dat het bestaande bedrijfsgebouw naar één reguliere woning kan worden omgezet, zónder de realisering van het tweede gebouw, inclusief bijgebouw of andere bebouwing. Hierbij is het van belang dat de vaststelling plaatsvindt op een wijze die het woongenot van mij, gelet op bovenstaande ruimtelijke aspecten, niet onevenredig aantast. Tot slot ben ik bereid mijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Onder voorbehoud van al mijn rechten en weren.

Met vriendelijke groet,