



Gemeente Zutphen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 41
7200 AA ZUTPHEN

Dossiernummer:
BAC.3.20.108879

Telefoon: 020-6518888

Datum: 27 oktober 2020

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhofweg 10', Uw kenmerk: 160611

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënt, [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] te WARNSVELD (hierna: cliënt), dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen uw voorgenomen besluit van 23 september 2020. Cliënt heeft 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.

Als **productie 1** treft u een kopie aan van het voorgenomen besluit.

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

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

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 is er een aantal ruimtelijke aspecten die het woongenot van cliënt aantasten. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

2.1 Uitzicht

- Cliënt vreest verminderd uitzicht. Bij aankoop van de woning door cliënt in het jaar 2000 heeft cliënt bewust gekozen voor deze locatie met vrij uitzicht. Dit vrije uitzicht heeft cliënt, omdat het deel van het perceel Kerkhofweg 10 dat niet bebouwd is, direct achter de woning van cliënt 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 uitzicht van cliënt volledig teniet doen, wat voor cliënt onacceptabel is.
- Ook komt hierbij dat er bij de nieuw te bouwen woning een bijgebouw (garage/kapschuur) staat gepland, dat direct aan de achtertuin van cliënt grenst. Ook deze bebouwing zal, in nog sterkere mate dan de tweede woning, het uitzicht van cliënt ontnemen en tevens zorgen voor schaduw in de achtertuin van cliënt. Bovendien bevindt de mogelijke bouw van dit bijgebouw, voor zover het een correcte interpretatie van de bouwtekening betreft, zich nagenoeg op de erfgrans van cliënt.

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

2.2 Waardedaling woning

Cliënt vreest voor waardedaling van diens woning bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gelet op het waardebepalend uitzicht dat in het geding is. Hierbij baseert cliënt zich op de grootte van het stuk grond waarop de tweede woning mogelijk wordt gerealiseerd en het gegeven dat het stuk grond voor de tweede woning grenst aan de tuin van cliënt.

2.3 Parkeren

De realisering van een tweede woning 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.

2. 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. Hierbij is het van belang dat de vaststelling plaatsvindt op een wijze die het woongenot van cliënt, gelet op bovenstaande ruimtelijke aspecten, niet onevenredig aantast. Tot slot is cliënt bereid zijn zienswijze mondeling



toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

DAS