

## **Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan "Bloemenbuurt, Didam"**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam' lag van 27 juni tot en met 8 augustus 2018 ter inzage. Tijdens de termijn van ter inzagelegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Er zijn 4 reacties binngekomen, waarvan één reactie namens meerdere bewoners.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht, waardoor deze ontvankelijk zijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

### **1. Reclamant 1 (ingekomen op 30 juli 2019)**

- 1a. Reclamant geeft aan dat - mits de nieuwbouw niet hoger wordt dan de huidige hoogte van de seniorenwoningen aan de Salviastraat 3 en 5 en zolang het grasveld met de boom behouden blijft – hij geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.
- 1b. Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgenomen locatie van de parkeerplaatsen langs de Salviastraat en spreekt de voorkeur uit om de parkeerplaatsen te situeren op de plek waar nu het hof is gepland aangezien bewoners de auto voor de deur willen hebben.
- 1c. Indien de voorgenomen plannen ongewijzigd worden uitgevoerd dan is reclamant voornemens een planschadeprocedure op te starten.

### **Antwoord:**

Ad 1a. Het ontwerpbestemmingsplan staat op de voor wonen aangewezen gronden een goot- en bouwhoogte van woningen toe van 8 meter. Conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) zal er een half omsloten hof (u-vorm) worden gerealiseerd met grondgebonden woningen bestaande uit 1 bouwlaag met kap of opbouw. Dit zal betekenen dat in ieder geval de boom tegenover de woning aan de Salviastraat 8 zal moeten worden gekapt.

Het uiteindelijk plan is het resultaat verschillende inzichten en keuzen. Daarbij gaat onder meer om een stedenbouwkundige analyse, de gewenste (toekomstige) woningtypologie, de bouwtechnische kwaliteit van de huidige woningen en de keuzen van het buurtpanel. Wij zijn van mening dat het plan op locatie Salviastraat / Dahliastreet / Strobloemstraat afgewogen tot stand gekomen is en bijdraagt aan een sterke ruimtelijke verbetering van het gebied.

Tevens merken we op dat in het op dit moment vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' woningen zijn toegestaan (binnen de bestemming wonen) met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

Ad 1b. In het ontwerp bestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam' is voor wat betreft het parkeren het zogenoemde 'Facetplan Parkeren' van toepassing verklaard. Daarin staat per functie welke parkeernormen in acht genomen moeten worden. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw zal hieraan worden getoetst.

De uiteindelijke inpassing van het parkeren wordt betrokken in het inrichtingsplan Bloemenbuurt. Er zijn (en waren) bij de totstandkoming van dit plan meerdere momenten waarop buurtbewoners input hierop kunnen leveren.

Ad 1c. Indien een belanghebbende meent schade te ondervinden ten gevolge van het 'nieuwe planologische regime' ten opzichte van het 'oude regime' kunnen burgemeester en wethouders degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (Artikel 6.1, Planschadevergoeding, Wet ruimtelijke ordening). Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

## **2. Reclamant 2 (ingekomen op 1 augustus 2019)**

- 2a. Reclamant geeft aan dat er in het plan langs de Goudsbloemstraat een ruime groenstrook is opgenomen welke aan de oostzijde (aan Zonnebloemstraat zijde) wordt afgesloten met een bouwblok met een hoogte van 8 meter. Er wordt aangegeven dat er in de toekomstige situatie 3 woonlagen komen, terwijl uit de verstrekte informatie tijdens de informatiedag reclamant opmaakte dat dit één of twee woonlagen zou zijn. Er wordt de zorg uitgesproken dat een gesloten hoge stenen muur van te bouwen woningen de oostzijde van de groenstrook nagenoeg afsluit van de omliggende ruimte aan de Zonnebloemstraat.
- 2b. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogte van het appartementencomplex. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in 4 lagen bebouwing om een hoogteaccent in de buurt te realiseren. Als dit gerealiseerd wordt, zal de hoogte van de bebouwing ter plaatse ca. 4 meter hoger worden dan nu aanwezig is waardoor de privacy van omwonenden in het geding is.
- 2c. Er wordt aangegeven dat er in de Lobeliastraat en Goudsbloemstraat eenrichtingsverkeer komt. Indien dat het geval is ziet men graag dat er een uitzondering wordt gemaakt voor fietsers.
- 2d. Er wordt aandacht gevraagd om te realiseren oversteekplaatsen ook fietsvriendelijk uit te voeren.

### **Antwoord:**

- Ad. 2a Het ontwerp bestemmingsplan staat een hoogte van maximaal 8 meter toe. Technisch is het realiseren van 3 bouwlagen binnen 8 meter niet mogelijk. In het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld zijn uitgangspunten geformuleerd. De insteek is om grondgebouwen woningen te bouwen in de vorm van een gebouw van 1 laag met kap ingebed in het openbaar groen en om dit gebouw juist in samenhang met de witte boerderij aan de Zonnebloemstraat te ontwerpen.
- Daarbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie rijwoningen van 2 lagen met kap staan, met een nokhoogte van 10 meter. De planologische mogelijkheden zijn in de toekomstige situatie beperkter.
- Ad. 2b Enkel ter hoogte van de Irisstraat wordt een hoogte voorzien van 4 lagen. Door de toevoeging van onder meer appartementen ontstaat een diverse woningaanbod dat beter aansluit bij de (toekomstige) huishoudensontwikkeling. Bovendien doorbreekt - in stedenbouwkundig zin - het appartementencomplex de eentonige uitstraling van bebouwing die een deel van de buurt nu heeft. Het is de insteek dat het appartementengebouw, in combinatie met het park, de nieuwe blikvanger van de buurt wordt en bijdraagt aan sterke verbetering van de (ruimtelijke) uitstraling van de wijk.
- Ad. 2c Het bestemmingsplan gaat hier niet over. Bij de verdere uitwerking zullen we nadrukkelijker kijken naar het eventueel aanwijzen van eenrichtingswegen; vooralsnog is dit niet aan de orde.
- Ad. 2d Bij de inrichting van de openbare ruimte streven we naar veilig, groen en aantrekkelijk met daarbij ook zeker aandacht voor fietsverkeer. Dit wordt vastgelegd in het inrichtingsplan. Tijdens een brede bijeenkomst op 1 juli konden bewoners hun reacties geven op de eerste uitwerkingen van het inrichtingsplan. Eind 2019 zal het aangepast ontwerp opnieuw worden gepresenteerd en staat het open voor reactie. Wij nodigen u uit om u te laten informeren en om uw reactie te geven.

### **3. Reclamant 3 (ingekomen op 5 augustus 2019)**

- 3a. In de toekomst kan er een gebouw worden gerealiseerd op 18 meter van de voorgevel van de woning Salviastraat 6, hetgeen onevenredig bezwarend en onnodig is.
- 3b. Men is niet te spreken over het voortraject. Er zijn verschillende plannen gepresenteerd waardoor het onduidelijk was wat er nu daadwerkelijk gaat worden gebouwd. Tijdens een informatiebijeenkomst zou zijn toegezegd dat er niet hoger zou worden gebouwd dan de bestaande bebouwing.
- 3c. Hoe verhoudt zich het voornemen om de wijk te vergroenen tot de kap van 2 mooie bomen om de ontwikkeling aan de Salviastraat mogelijk te maken?
- 3d. Er worden parkeerproblemen voorzien omdat er geen rekening wordt gehouden met het feit dat de meeste huidige bewoners 2 auto's hebben en maar 1 oprit. Hierdoor wordt de 2<sup>e</sup> auto vaak op straat geparkeerd. In de geplande nieuwbouw zal een andere doelgroep komen dan nu het geval is, waardoor de parkeerproblemen waarschijnlijk alleen nog maar groter worden.
- 3e. Reclamant meent dat het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot onevenredige nadelen, waaronder een vermindering van uitzicht, minder privacy, meer schaduw, parkeeroverlast, verminderd woonplezier en een waardevermindering van de woning.
- 3f. Reclamant is bereid mee te denken over een oplossing waarbij het beoogde doel bereikt wordt, maar het perceel voor zijn woning wel onbebouwd blijft en de bomen niet gekapt hoeven te worden.

#### **Antwoord:**

Ad. 3a Het ontwerp bestemmingsplan staat inderdaad een woning (op circa 18 meter van de voorgevel van de woning Salviastraat 16) toe met een goot- en bouwhoogte van 8 meter. Het uiteindelijk plan is het resultaat van verschillende inzichten en keuzen. Daarbij gaat het onder meer om een stedenbouwkundige analyse, de gewenste woningtypologie, de bouwtechnische kwaliteit van de woningen en de keuzen van het buurtpanel. Wij zijn van mening dat het plan op locatie Salviastraat / Dahliastraat / Strobloemstraat afgewogen tot stand gekomen is en bijdraagt aan een sterke ruimtelijke verbetering van het gebied. De bebouwing gaat een half omsloten hof (u-vorm) vormen met grondgebonden woningen bestaande uit 1 bouwlaag met kap of opbouw.

Ad. 3b Er is (en wordt) gedurende het hele planvormingstraject getracht om bewoners en omwonenden actief te betrekken en om goed te informeren. Als aftrap voor het project, organiseerden we de Bloemenbuurt Ideeëndag voor alle bewoners van de buurt. De input van de bewoners werd gebruikt bij de verdere planvorming. Er is een bewonerspanel Bloemenbuurt (bestaande uit huurders en kopers) opgericht en dat - met ondersteuning van een stedenbouwkundig bureau - het stedenbouwkundig plan heeft gemaakt. Het (concept) stedenbouwkundig plan dat met het buurtpanel is opgesteld, is gepresenteerd bij een bijeenkomst op 30 juni 2018. Tijdens die bijeenkomst konden alle bewoners hun reactie op het concept plan geven. Vervolgens is het plan - naar aanleiding van de input - op enkele onderdelen nog aangepast, waarna het stedenbouwkundig plan de status definitief kreeg. Wij betreuren het dat belanghebbende niet te spreken is over het voortraject.

Wat betreft de hoogte van de beoogde nieuwbouw in relatie tot dat wat er nu staat merken we op dat we uitgaan van grondgebonden woningen bestaande uit 1 bouwlaag met kap of opbouw (een maximale bouw- en nokhoogte van 8 meter is toegestaan). In het op dit moment vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' zijn woningen toegestaan (binnen de bestemming wonen) met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

Ad. 3c De beoogde ontwikkeling op de hoek Salviastraat / Dahliastraat / Strobloemstraat maakt onderdeel van een groter plan om de Bloemenbuurt de benodigde kwaliteitsimpuls te geven. Op dit moment is de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk matig en oogt de wijk "stenig". Daarnaast zijn er veel gesloten gevels op de hoeken van de straten.

Bij de planvorming is steeds vanuit een brede blik gekeken naar de buurt en zijn alle ideeën omtrent woningen, parkeren, groen en water ter sprake gekomen wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een duurzaam stedenbouwkundig plan. Met de uitvoering van het plan streven we naar een structurele vergroening van de buurt wat nu vooral uit versnipperd groen staan.

- Ad. 3d In het ontwerp bestemmingsplan 'Bloembuurt, Didam' is voor wat betreft het parkeren het zogenoemde 'Facetplan Parkeren' van toepassing verklaard. Daarin staat per functie welke parkeernormen in acht genomen moeten worden. Een omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuwbouw zal hieraan worden getoetst.

De uiteindelijke inpassing van het parkeren wordt betrokken in het inrichtingsplan Bloemenbuurt. Er zijn (en waren) bij de totstandkoming van dit plan meerdere momenten waarop buurtbewoners input kunnen leveren. De herontwikkeling van de locatie biedt ons inziens juist mogelijkheden om het parkeren beter op te lossen door het integraal mee te nemen in het ontwerp.

- Ad. 3e Zie 1c.

- Ad. 3f Het stedenbouwkundig plan – dat de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan – is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en is definitief. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van het gebied zijn dat nog niet. Wij nodigen reclamanten uit om deel te nemen aan de selectiecommissie voor de nieuwbouwwoningen en om input te geven bij de eerstvolgende bijeenkomst omtrent het inrichtingsplan.

#### **4. Reclamanten 4 (ingekomen op 15 juli 2019)**

- 4a. Reclamanten geven aan dat – naar aanleiding van gesprekken met de woningcorporatie en de gemeente – zij ervan uit mochten gaan dat de parkeerplaatsen van het appartementencomplex enkel toegankelijk zouden zijn vanaf de oostzijde (Irisstraat) en de weg vanaf de Muurbloemstraat zou worden afgesloten middels een groenstrook. Echter is deze groenstrook niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, waardoor het juridisch nog steeds mogelijk is om de weg door te trekken. Men verwacht dat het bestemmingsplan op dit onderdeel alsnog wordt aangepast zodat men ook hierover juridische zekerheid heeft.
- 4b. Men is verbolgen over het gegeven dat het plan is aangepast zonder dat zij daarin werden betrokken met als gevolg dat zij een hoekappartement voor hun woningen krijgen. Er is voorgesteld om het appartementencomplex meer op te schuiven, maar daar is niets mee gebeurd.
- 4c. Men vraagt om opheldering hoe dicht het appartementencomplex nu daadwerkelijk van hen af komt te staan (inclusief de balkons). Ook wilt men duidelijkheid of er straks balkons kunnen worden gebouwd buiten het bouwvlak.

#### **Antwoord:**

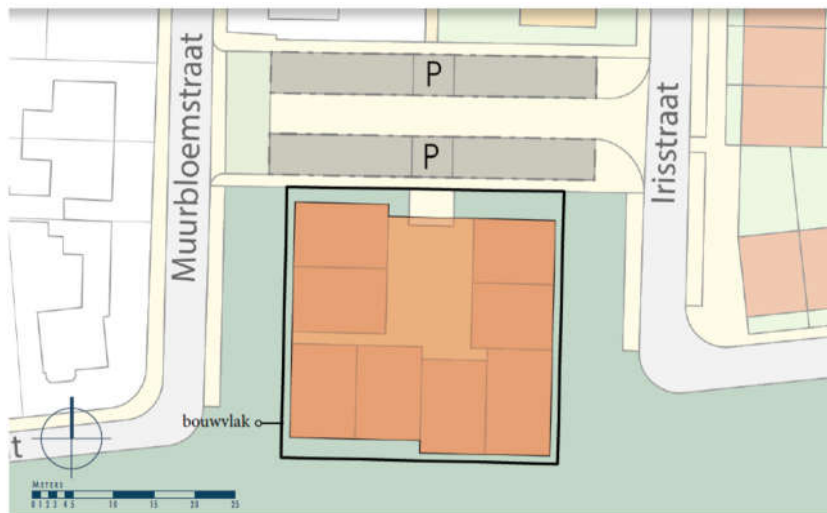
- Ad. 4a De reclamanten mogen er van uitgaan dat er geen doorgaande weg / inrit komt vanaf de Muurbloemstraat, hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan inderdaad planologisch wel mogelijk wordt gemaakt. De reden dat er in het kader van het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen is om een verkeerbestemming neer te leggen (en geen bestemming groen) heeft er mee te maken dat het inrichtingsplan nog in de maak is en mede op basis daarvan het definitief aantal parkeerplaatsen en de breedte van de groenstrook nog bepaald moet worden. Randvoorwaarde voor het inrichtingsplan is wel dat er geen inrit aan de Muurbloemstraat komt, zoals reclamanten terecht opmerken.
- Ad. 4b De afgelopen maanden zijn er meerdere gesprekken geweest met reclamanten. Daarbij is door de gemeente en woningcorporatie erkent dat we nog eerder contact hadden kunnen zoeken als gevolg van de aanpassing van het concept stedenbouwkundig plan naar de status definitief.

Tijdens de gesprekken is aangegeven dat het eindelijke stedenbouwkundig plan (met de situering van het appartementencomplex) het resultaat is van een zorgvuldige belangenafweging.

Ook is gekeken om te zoeken naar een praktische oplossing om deel van de zorgen en bezwaren weg te nemen. Dat heeft er toe geleid dat besloten om geen inrit te maken vanaf de Muurbloemstraat. Er zal worden voorgesteld om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen door de bestemming verkeer te wijzigen in groen zodat er ook een rechtsbescherming is.

- Ad. 4c Op figuur 1 (onderdeel van het beeldkwaliteitsplan) is de verwachte situering van het appartementengebouw weergegeven. De afstand gemeten vanaf de voorgevel van de woningen aan de Lobeliastraat en Muurbloemstraat tot aan de beoogde situering van het appartementencomplex bedraagt circa 22 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is een extra marge aangehouden van circa 1 meter, zodat bij kleine overschrijdingen in de technische uitwerking van het ontwerp niet meteen een nieuwe planologische procedure nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de balkons wordt opgemerkt dat deze uitsluitend binnen de bestemming wonen mogen worden gerealiseerd.

Reclamanten worden uitgenodigd om deel te nemen aan de selectiecommissie voor de nieuwe woningen / appartementen en om input te leveren voor het inrichtingsplan.



*Figuur 1. Situering appartementengebouw*

**Conclusie:**

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure. Voorgesteld wordt om een gedeelte van de bestemming verkeer nabij het beoogde appartementencomplex ter hoogte van de Muurbloemstraat te wijzigen in de bestemming groen conform figuur 2.



Figuur 2: Voorgestelde wijziging bestemming 'verkeer' naar bestemming 'groen'

**Bijlage:**

- Bloemenbuurt Didam, beeldkwaliteitsplan d.d. 7 mei 2019