



**Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan  
Delden Noord, herziening Peperkampweg.**

**Gemeente Hof van Twente.**

**17 oktober 2013**

## **Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden Noord, herziening Peperkampweg.**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen

Bijlagen:

- Externe veiligheidsberekeningen transport spoor t.b.v. "Bestemmingsplan Delden, herziening Peperkampweg"
- Brief regio

## A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Delden Noord, herziening Peperkampweg heeft met ingang van 27 juni 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Dus tot en met 7 augustus 2013.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht.

1. **M.F.M. van der Meer, Langestraat 75, 7491 AB Delden.**  
*(gedateerd op 28 juli 2013 en ingekomen op, 30 juli 2013)*
2. **B.M.H. Fiselier-Goselink, Peperkampweg 29, 7491 GB Delden.**  
*(gedateerd op 1 augustus 2013 en ingekomen op 2 augustus 2013)*
3. **W.G.J.M. Scholten-Kip, M. Scholten en C. Scholten, Langestraat 77, 7491 AB Delden.**  
*(gedateerd op 4 augustus 2013 en ingekomen op 5 augustus 2013)*
4. **W.H.J. Krabbe, Peperkampweg 31, 7491 GB Delden.**  
*(gedateerd op 2 augustus 2013 en ingekomen op 5 augustus 2013)*
5. **W.P. Scheiberlich en F. Scheiberlich-van den Broek, Peperkampweg 19, 7491 GB Delden.**  
*(gedateerd op 5 augustus 2013 en ingekomen op 5 augustus 2013)*
6. **Derk Journée en Alie Heemskerk, Peperkampweg 21, 7491 GB Delden.**  
*(gedateerd op 3 augustus 2013 en ingekomen op 6 augustus 2013)*
7. **J.A. Nijland, Peperkampweg 35, 7491 GB Delden.**  
*(gedateerd op 5 augustus 2013 en ingekomen op 6 augustus 2013)*
8. **R. Poelman en G. Radema, Nieuwstraat 3, 7491 GE Delden.**  
*(gedateerd op 7 augustus 2013 en ingekomen op 12 augustus 2013)*

De zienswijzen 1 tot met 7 zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Zienswijze 8 is door ons buiten de indieningstermijn ontvangen. Omdat niet exact is vast te stellen wanneer de zienswijze is gepost moet de zienswijze ontvankelijk worden verklaard. Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop.

Vooraf willen wij verwijzen naar het ook in de inspraak naar voren gebrachte en de reacties daarop, zoals die zijn weergegeven in de "Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Delden Centrum, herziening Peperkampweg".

Op 17 september 2013 zijn alle zienswijzenindieners in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten. Ook is die avond het bouwplan nogmaals toegelicht door vertegenwoordigers van Stichting Wonen Delden. Er werden geen nieuwe gezichtspunten naar voren gebracht.

1. **M.F.M. van der Meer, Langestraat 75, 7491 AB Delden.**

### *Weergave zienswijze*

De zienswijze van indiener 1 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

- 1.1 Het gebouw is te hoog, waardoor het zonlicht op ons perceel en het uitzicht vanaf ons perceel verminderd wordt.

Ad. 1.1 Wij zijn van mening dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. De afstand van het bouwvlak (appartementencomplex) tot de woning van appelland bedraagt circa 40 meter. Naar onze mening is dit voor een centrumsituatie - wat deze situatie is - een ruime afstand.

In de naaste omgeving van het plan zijn ook meer omvangrijke gebouwen gelegen, zoals de appartementencomplexen Kloosterhof en 't Ickert, het Parochiehuus en het complex waarin de supermarkt is gevestigd. In dit verband wordt gewezen op de aanwezige hoogtes van het Kloosterhof, 't Ickert en het Parochiehuus van respectievelijk circa 10, 10,5 en 14 meter, die daarmee vergelijkbaar of aanzienlijk hoger zijn dan de bouwhoogte die het bestemmingsplan ter plaatse toelaat, te weten 9,5 meter. Hiermee past het bouwvolume naar onze mening in de omgeving. Wij wijzen er ook op dat de welstandscommissie positief over het plan heeft geadviseerd.

- 1.2 Het gebouw past esthetisch niet bij Delden. Het is geen verrijking van de stad.

Ad. 1.2 Wij zijn van mening dat gezien het gestelde onder 1.1 sprake is van een goede ruimtelijke invulling van het gebied. Met betrekking tot het bouwplan is door de welstandscommissie een positief advies uitgebracht. De zienswijze is niet nader onderbouwd. Een gedegen tegenadvies van een deskundige ontbreekt. Zie ook het gestelde onder 1.1.

- 1.3 Op de plankaart staat een berging getekend, maar op het bestemmingsplan niet. De tekst laat de woningbouwvereniging vrij ergens een berging te plaatsen van 80 m<sup>2</sup>. Dit is onduidelijk.

Ad. 1.3 Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende duidelijk is. Het bestemmingsplan vormt het juridisch toetsingskader waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst. Hierin wordt o.a. bepaald (artikel 3.2.a1) dat (hoofd)gebouwen gerealiseerd moeten worden binnen het bouwvlak. Voorts bepaalt het plan dat buiten het bouwvlak een berging/bijgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter (artikel 3.2.a6). Het bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid voor het bouwen van een berging/bijgebouw binnen de aangegeven kaders. Opgemerkt wordt dat normaliter voor de bebouwde kom circa 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning wordt toegestaan, waarbij de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3 en 6 meter bedraagt. Gebleken is dat onbedoeld toch bergingen/bijgebouwen in de voortuin kunnen worden opgericht. Het bestemmingsplan wordt dan ook zodanig aangepast dat bouwen van bergingen/bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet is toegestaan.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een aantal bergingen alsnog in het hoofdgebouw kunnen worden opgenomen en dat een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak voldoende is om in de gewenste behoefte te voorzien. Hierdoor is een situering van de berging op de perceelgrens niet meer noodzakelijk en wordt op de verbeelding de mogelijke locatie vastgelegd waar bijgebouwen zijn toegestaan. Dit betreft een vlak van 30 m<sup>2</sup> dat op minimaal 1 meter van de perceelgrens is gelegen.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

## **2. B.M.H. Fiselier-Goselink, Peperkampweg 29, 7491 GB Delden.**

### *Weergave zienswijze*

De zienswijze van indiener 2 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

- 2.1 Op de beperkte oppervlakte zijn 52 wooneenheden, bestaande uit drie woonlagen, te massaal, met als gevolg veel parkeerplaatsen, weinig groen en voor Delden een dichte bevolkingsconcentratie.

Ad. 2.1 Wij zijn van mening dat het bouwplan past in de omgeving, niet te massaal is en verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1, waar ook de omvang van de in de omgeving aanwezige bouwwerken is aangegeven. In de naaste omgeving van het plan zijn meer omvangrijke gebouwen gelegen met hoogtes van 10, 10,5 en 14 meter, zoals onder 1.1 is aangegeven. De tegenover het complex gelegen woningen aan de Peperkampweg 35, 33, 21, 19, 17, 15 en 13, bestaan uit 2 bouwlagen met een kap en mogen volgens het geldende bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte hebben van maximaal 6 en 10 meter. Van een grote afwijking qua hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing is ons inziens dan ook geen sprake.

Het bouwvlak ligt op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Peperkampweg (variërend van circa 15 tot 22 meter). Bovendien is in het bestemmingsplan opgenomen dat de daklijn in de voorgevel voor ten minste 40 % van de lengte daarvan, 1,25 meter achter de straatbegrenzing van het bouwvlak moet liggen. Hierdoor en door het feit dat in het bestemmingsplan niet 1 bouwvlak is opgenomen, maar 2, is er ons inziens geen sprake van een te kolossale gevel. Wij hebben het bouwplan ook voorgelegd aan de welstandscommissie, die een positief advies heeft uitgebracht.

Ten behoeve van het complex wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd; de parkeerbalans is sluitend, een en ander conform het gemeentelijk beleid en de daarbij behorende normen zoals aangegeven in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Om in de toekomst in eventuele ongewenste parkeerproblemen (b.v. door aanpassing van normen) te kunnen voorzien wordt in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid opgenomen om te voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen

De gronden grenzend aan de Nieuwstraat en de Peperkampweg vallen voor een diepte van respectievelijk 4 en minimaal 6 meter buiten het bouwvlak. Deze gronden zullen bij de daadwerkelijke invulling/afwerking van het gebied als groenstrook worden ingericht en mogen niet worden bebouwd. Omdat artikel 3.2, lid a onder 6 van de bestemmingsregels van het plan dit gebied niet uitsluit voor het bouwen van een berging/bijgebouw is een aanpassing van het bestemmingsplan gewenst. Om zoveel mogelijk recht te doen aan de belangen van de omwonenden zal het grootste gedeelte van de strook grond voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van de aanduidingen parkeerterrein, op de verbeelding worden voorzien van de aanduiding "groen". Hier zullen groenvoorzieningen worden aangebracht en er mogen geen bouwwerken worden opgericht. Een uitzondering zal hier worden gemaakt voor inritten, ondergrondse afvalcontainers en speelvoorzieningen Dit zal in de bestemmingsregels worden opgenomen.

- 2.2 De realisatie van de plannen brengt een dichte bevolkingsconcentratie met zich mee, die niet bij Delden past.

Ad. 2.2 Wij zijn van mening dat het plan voorziet in een bestaande behoefte in onze gemeente. Onderzoek heeft uitgewezen (beleidsregel Woonvisie) dat in het segment 0-tredenwoningen een toename van 120 woningen in de periode 2008-2013 gewenst is. In het segment verzorgd wonen is een toename van 40 woningen gewenst. Ook uit het feit dat 300 geïnteresseerden zich hebben gemeld voor het plan, blijkt dat er een behoefte is aan deze woningen. Een wat hogere bevolkingsconcentratie is inherent aan de zorgbehoefte en essentieel voor het verlenen van de benodigde zorg. Het onderhavige plan, voor zowel ouderen als voor mensen met een beperking, is expliciet in de Oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 (pagina 16) opgenomen.

- 2.3 Het uitzicht vanuit de woonkamer wordt volledig beheerst door de gevel van de nieuwbouw, daar waar nu nog een doorkijk bestaat met ruim zicht op de kerktoren. Voor het woongenot is dit onacceptabel. Een vermindering van het aantal woonlagen van drie naar twee zal een lichte tegemoetkoming zijn.

Ad. 2.3 Wij zijn van mening dat conform de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat (ABRvS 15 augustus 2012, zaaknummers 201113106/1 en 201201934/1 en ABRvS 15 december 2010, zaaknummer 2000905577/1). Bovendien blijkt dat waar het gaat om centrumlocaties er enige mate van hinder dient te worden geduld (ABRvS 18 oktober 2011, zaaknummer 201107689/2/R2 en ABRvS 22 juni 2011, zaaknummer 200907907/1/R1).

Gezien de grote afstand tussen de te realiseren bebouwing en de bestaande woningen aan de Peperkampweg (waaronder die van indiener) en de hoogte van die reeds aanwezige woningen aan de Peperkampweg leidt het plan niet tot ontoelaatbare toename van overlast en privacy-verlies. Wel moeten wij opmerken dat de woning van zienswijze-indiener (blok van twee woningen) het dichtst bij de weg is gebouwd en dus iets meer hinder zal ondervinden dan de andere woningen in de straat.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar (zie ook 1.1, 1.2 en 2.1) en ingepast in de omgeving, waarbij waar mogelijk, rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is ten opzichte van het voorontwerpplan de maximale bouwhoogte van 10 meter verlaagd naar 9,5 meter. Ook is in de regels bepaald dat de dakrand in de straatgevel over een lengte van ten minste 40 % van de lengte van die gevel, 1,25 meter achter de straatbegrenzing van het bouwvlak dient te liggen.

Gebleken is dat er een ruime behoefte is aan deze te realiseren woningen. Het schrappen van de 3<sup>e</sup> bouwlaag maakt het bouwplan financieel niet meer uitvoerbaar. De grondkosten gaan dan te zwaar drukken op de resterende appartementen. Ook is een 3<sup>e</sup> bouwlaag in stedelijk gebied aanvaardbaar.

Bovendien merken wij op dat er voor de beoogde woningen thans geen geschikte alternatieve locatie in het centrum voorhanden is. Het elders realiseren van een deel van de appartementen is ook om die reden geen optie.

*De zienswijze wordt deels overgenomen.*

### **3. W.G.J.M. Scholten-Kip, M. Scholten en C. Scholten, Langestraat 77, 7491 AB Delden.**

#### *Weergave zienswijze*

De zienswijze van indiener 3 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

- 3.1 Indieneren zijn van mening dat de bouw te hoog is en te dicht op hun coniferen-heg staat. Het gebouw staat op ongeveer 5 meter, maar het geplande trappenhuis is op ongeveer

3 meter van hun hek gesitueerd. Visueel lijkt de bouw vlak achter hun heg te staan.

Ad. 3.1 Voor wat betreft de hoogte van het gebouw verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.1.

In het bestemmingsplan is in artikel 3.2 bepaald dat het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens van appellant is circa 4 – 4,5 meter. Deze afstand is gezien de grote diepte van de achtertuin van zienswijze-indiener (afstand van het bouwvlak tot de woningen van appellanten is  $\pm$  34 meter) en het feit dat het om een centrumomgeving gaat, naar onze mening een aanvaardbare afstand.

Met betrekking tot het geplande trappenhuis merken wij op dat het hier gaat om een nooduitgang die slechts voor calamiteiten gebruikt zal worden, waardoor inkijk niet te vrezen valt. Bovendien is deze nooduitgang ook op een afstand van ruim 30 meter van de woning van de indieners gelegen.

Met betrekking tot de bouw van een berging/bijgebouw verwijzen wij naar het daaromtrent gestelde onder 1.3.

3.2 Het gevolg van de nieuwbouw zal zijn dat iedereen die zich op de bovenste galerij bevindt ruim zicht heeft op onze tuin en achterhuis, wat voorheen altijd privéterrein was.

Ad. 3.2 Wij zijn van mening dat in deze centrumomgeving sprake is van een aanvaardbare situatie en verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.1 en 2.3.

3.3 De geplande bouw is ten zuiden van onze woning, waardoor tenminste het achterste deel van de tuin, inclusief heg, veel minder zonlicht zal hebben. De geplande berging bevindt zich vrijwel in de heg, wat tot gevolg zal hebben dat de coniferen ernstig zullen gaan lijden door gebrek aan ruimte en zonlicht. De vraag is vervolgens wie er dan zorgt voor een nieuwe, even hoge omheining als de coniferen deze bouwplannen niet overleven.

Ad. 3.3 Wij zijn van mening dat gezien de afstand van  $\pm$  34 meter tot de woningen van appellanten sprake is van een aanvaardbare situatie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat nagenoeg geen schaduw in de tuin zal vallen.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een aantal bergingen alsnog in het hoofdgebouw kunnen worden opgenomen en dat een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak voldoende is om in de gewenste behoefte te voorzien. Hierdoor is een situering van de berging op de perceelgrens niet meer noodzakelijk en wordt op de verbeelding de mogelijke locatie vastgelegd waar bijgebouwen zijn toegestaan. Dit betreft een vlak van circa 30 m<sup>2</sup> dat minimaal 1 meter van de perceelgrens is gelegen.

3.4 Lichtoverlast; de goed verlichte trappenhuisen en galerijen zullen een aanzienlijk deel van de tuin verlichten en zorgen 's avonds voor ruim uitzicht op buitengewoon "gezellige" spaarlampen.

Ad.3.4 Wij zijn van mening dat er zoals eerder gezegd sprake is van een aanvaardbare situatie (zie 2.3). Stichting Wonen Delden heeft overigens aangegeven bij de keuze van de galerijverlichting rekening te houden met wensen van omwonenden en zal aldus overlast zoveel mogelijk trachten te beperken.

3.5 Geluidsoverlast; ventilatiesystemen, aan- en afvoer van lucht ten behoeve van cv/airco zullen zorgen voor een continue bromgeluid. De ventilatoren op het dak van de supermarkt zijn inmiddels al een aantal jaren bron van overlast.

Ad. 3.5 Ook hier geldt dat wij van mening zijn dat sprake is van een aanvaardbare

situatie (zie 2.3). Indien wettelijke (geluids)normen worden overtreden of niet gebouwd wordt conform de omgevingsvergunning, zal daartegen handhavend worden opgetreden. Het bouwplan voorziet overigens louter in in pandige ventilatoren en geen airco-units op het dak. De installateur heeft ook nogmaals bevestigd dat de installaties aan de wettelijke (geluids)normen voldoen.

3.6 Het plan leidt tot waardevermindering van ons (onder Rijksmonumenten vallend) pand.

Ad. 3.6 Wij zijn van mening dat de bestaande mogelijke functies van kantoor, brandweerkazerne en gemeentewerf niet in een overwegende woonomgeving passen. Vaste jurisprudentie heeft uitgewezen dat een geringe waardevermindering niet betekent dat in het bestemmingsplan voorziene bouw mogelijkheden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. De planschadeprocedure staat geheel los van het feit of het bouwplan wel of niet acceptabel is.

3.7 Het plan zou wat ons betreft een verdieping lager moeten worden en/of op een afstand van circa 10 meter van onze heg moeten worden geplaatst. Ook wordt een alternatief geschetst via het weglaten van woningen op de 3<sup>e</sup> woonlaag. Een min of meer ondoorzichtig afsluiting van tappenhuis en galerij zullen bijdragen aan een acceptabelere oplossing.

Ad. 3.7 Wij zijn van mening dat er sprake is van een aanvaardbaar plan dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet (zie 1.1, 1.2 en 2.3). Ten aanzien van de verlaging met 1 bouwlaag wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3. Ten aanzien van de bouwhoogte wijzen wij nogmaals op het daaromtrent gestelde onder 2.1. Verschuiving van het gebouw richting Peperkampweg is niet wenselijk omdat daarmee de afstand tot de Peperkampweg en de daartegenover liggende woningen te klein wordt en ruimtelijk gezien een onaanvaardbare situatie ontstaat. In het voorliggende plan wordt naast de woningen onder andere voorzien in een ruimtelijk gewenste groenvoorziening tussen Peperkampweg en de te realiseren bebouwing. Bebouwing in dit gebied zal worden uitgesloten.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

#### 4. **W.H.J. Krabbe, Peperkampweg 31, 7491 GB Delden.**

Weergave zienswijze

De zienswijze van indiener 4 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

4.1 Indiener verwijzen naar hetgeen in de eerder ingediende inspraakreactie is aangevoerd nu er niets is veranderd in de plannen zoals deze in het beginstadium zijn gepresenteerd.

Ad 4.1 Voor zover indiener verwijzen naar de eerder ingediende inspraakreactie wordt opgemerkt dat daar in de reactienota "Voorontwerpbestemmingsplan Delden Centrum, herziening Peperkampweg" d.d. 2 april 2013 op is ingegaan. Indiener geven in de zienswijze niet aan waarom de weerlegging van de desbetreffende inspraakreactie onjuist zou zijn. Overigens merken wij op dat, zoals ook uit de beantwoording van zienswijze 2.3 blijkt, rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. Voor alle duidelijkheid geven wij hieronder nogmaals een reactie op de belangrijkste aangevoerde punten in de inspraakreactie.

4.2 Voorgenomen bouwplan is geen kwaliteitsimpuls die de aantrekkelijkheid van het



woongebied voor de bestaande bewoners doet toenemen.

Ad. 4.2 In het huidige bestemmingsplan zijn functies ter plaatse toegestaan, zoals een brandweerkazerne en een gemeentewerf die niet passend zijn in een woonomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in woningbouw, waarbij ook veel aandacht is besteed aan de vormgeving (zie zienswijze 2.3). Aldus is naar onze mening wel degelijk sprake van een forse kwaliteitsimpuls.

- 4.3 Het fraaie uitzicht op de kerktoren van de Blasiuskerk wordt ons ontnomen. Het weglaten van de derde bouwlaag is een goede optie.

Ad. 4.3 Wij zijn van mening dat dit inherent is aan het wonen in een stadscentrum en verwijzen daarnaast naar het daaromtrent gestelde onder 2.3. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht (ABRvS 15 augustus 2012, zaaknummer 201113106/1, ABRvS 15 augustus 2012, zaaknummer 201201934/1 en ABRvS 15 december 2010, zaaknummer 200905577/1). Voor de optie van het weglaten van de derde bouwlaag wordt verwezen naar ad. 2.3.

- 4.4 Door spreiding van de parkeervoorzieningen rondom de appartementen kan het wooncomplex verder van de Peperkampweg worden gebouwd.

Ad. 4.4 Wij zijn van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en zijn in dat kader van mening dat daar waar mogelijk blik (auto's) in de straat zoveel mogelijk moet worden beperkt en daarmee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd achter bestaande dan wel nieuw te realiseren bebouwing. Voor het overige verwijzen naar het daaromtrent gestelde bij de inspraakreacties.

- 4.5 Door deze spreiding kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de huidige parkeerdruk aan de Peperkampweg.

Ad. 4.5 Ten behoeve van dit complex wordt geheel voorzien in parkeerbehoefte op eigen terrein. Er is sprake van een gesloten parkeerbalans, een en ander conform het gemeentelijk beleid en de daarbij behorende normen zoals aangegeven in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Een eventuele parkeerdruk in de Peperkampstraat dient niet afgewenteld te worden op dit plan. Overigens wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om te voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen

- 4.6 Verplaatsing van de huidige toegang tot de parkeerplaatsen naar de Nieuwstraat wordt als niet gewenst gezien; handhaving van de huidige toegang aan de Peperkampweg wordt positiever beoordeeld.

Ad. 4.6 Bewust is gekozen voor een toegang van de parkeerplaatsen vanuit de Nieuwstraat, omdat de Peperkampweg minder ruimte biedt ( $\pm 6$  meter en  $\pm 5$  meter). Bovendien wordt zo voorkomen dat de koplampen van weggrijdende auto's in de tegenoverliggende woonkamers schijnen. Ook verwijzen wij naar het daaromtrent gestelde bij de inspraakreacties.

- 4.7 Zeer slechte, en soms ronduit arrogante communicatie met de bestaande bewoners.

Ad. 4.7 Wij zijn van mening dat de voorschriften die de Wet ruimtelijke ordening stelt aan de voorbereidingsprocedure van een plan zijn nageleefd, hetgeen overigens ook niet wordt betwist. Bewust is er voor gekozen om ook een voorontwerpplan ter inzage te leggen om zo de omwonenden in de gelegenheid te stellen om hun mening kenbaar te maken. Ook

zijn meerdere informatiebijeenkomsten belegd waar de omwonenden hun op- en aanmerkingen kenbaar konden maken. In dit kader willen wij ook opmerken dat overleg niet altijd tot overeenstemming kan en zal leiden.

- 4.8 Het ontbreken van aanpassingen in de herziene plannen, die aan de wensen van de huidige bewoners tegemoet zouden komen.

Ad. 4.8 Wij zijn van mening dat waar mogelijk zoveel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van de huidige bewoners; echter niet aan alle eisen/wensen van omwonenden kan worden voldaan. Bovendien is ons inziens sprake van een aanvaardbaar plan in de centrumomgeving. Ook verwijzen wij naar het gestelde onder 1.1, 2.1 en 2.3.

- 4.9 Het ontbreken van helderheid in de werkelijke bouwhoogte van het plan.

Ad. 4.9 Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende duidelijk is ten aanzien van de maximale bouwhoogte. In de regels is duidelijk aangegeven dat de in de verbeelding met aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven bouwhoogte maximaal 9,50 meter bedraagt. Bovendien is in artikel 2 (Wijze van meten) duidelijk aangegeven hoe de bouwhoogte van een bouwwerk moet worden gemeten. Ook het bouwplan heeft bij de coördinatie-regeling ter inzage gelegen; daarbij waren ook doorsnede tekeningen met daarop aangegeven de werkelijke bouwhoogte.

- 4.10 Indiener heeft vraagtekens bij de behoefte aan dit soort appartementen. Ook wijst indiener erop dat de te realiseren balkons (9 m<sup>2</sup>) te klein zijn om van een woning met keurmerk te kunnen spreken.

Ad. 4.10 Allereerst verwijzen wij hierbij naar het daaromtrent gestelde onder 2.2. Voorts merken wij op dat 300 geïnteresseerden zich voor de 0-tredenwoningen hebben gemeld. Aannemelijk is dan ook dat, mede gezien de Oplegnotitie Woonvisie 2009-2013, de woningen daadwerkelijk voorzien in een actuele behoefte. Ten aanzien van de balkons merken wij op dat noch uit het Bouwbesluit noch uit enige andere wettelijke bepaling blijkt dat grotere balkons verplicht zijn. Gebleken is dat er grote belangstelling voor de appartementen is en dat die dus daadwerkelijk in een actuele behoefte voorzien, zoals ook in onze Woonvisie en oplegnotitie is aangegeven.

- 4.11 Indiener vraagt zich af of er daadwerkelijk zoveel belangstelling voor het plan is. De huurprijzen zijn nog niet eens definitief bekend. Mogelijk haken gegadigden af omdat het te duur wordt en het woongenot te beperkt is door de kleine balkons.

Ad. 4.11 Het nog niet definitief bekend zijn van de te hanteren huurprijzen doet ons inziens niets af aan de ruimtelijke kwaliteit (aanvaardbaarheid) van het plan. Door Stichting Wonen Delden is aangegeven dat de huurprijs circa € 550,00 tot € 590,00 per maand zal gaan bedragen. Gezien de eerder genoemde ruime belangstelling is het niet aannemelijk dat de woningen niet zullen worden verhuurd. Daarbij komt dat Stichting Wonen Delden ook tijdens de laatste bijeenkomst van 17 september jl. heeft aangegeven dat de geïnteresseerden bekend zijn met de huurprijzen.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

**5. W.P. Scheiberlich en F. Scheiberlich-van den Broek, Peperkampweg 19, 7491 GB Delden.**

De zienswijze van indiener 5 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

5.1 Er is nooit sprake geweest van enige participatie.

Ad. 5.1 Bewust is er in deze situatie voor gekozen om eerst een voorontwerpplan (inspraak) ter inzage te leggen.

De voorschriften die de Wet ruimtelijke ordening stelt aan de voorbereidingsprocedure van een plan zijn nageleefd. Naast de wettelijke verplichtingen zijn nog een drietal infobijeenkomsten georganiseerd waarbij de omwonenden in kennis zijn gesteld van de plannen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen van het plan, waaronder een verlaging van de maximale hoogte van 10 naar 9,5 meter.

5.2 Indieners geven aan dat een sterk vertekend beeld wordt gegeven van het belang van het project, door de nadruk te leggen op de doelgroep “Jongeren met een beperking”. Deze jongeren zouden door de lange doorlooptijd van het “plan Peperkampweg” al lange tijd op een woning wachten. Indieners stellen dat deze informatie niet correct is.

Ad 5.2 Nog afgezien van het feit dat ook al zou een kortere wachttijd gelden dat nog niet betekent dat er geen sprake is van een belangrijk project, is de veronderstelling niet juist. Aanvankelijk was het de bedoeling deze jongeren elders te huisvesten. Toen dat niet doorging is het voornemen ontstaan om jongeren hier te huisvesten. Van belang is dat, conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij het opstellen van een bestemmingsplan aannemelijk dient te zijn dat er binnen een planperiode van 10 jaar aan de in het plan voorziene woningenbehoefte bestaat (ABRvS 7 augustus 2013, zaaknummer 201211694/1/R3). Uit het gemeentelijke beleid volgt dat er behoefte is aan seniorenwoningen (Woonvisie 2009-2013, pagina 31: gewenste toename 0-tredenwoningen is 120 woningen in de periode 2008-2013). Voorts is in die periode een toename van 40 woningen ten behoeve van verzorgd wonen gewenst. Dat de voorziene woningen geclusterd worden – en daarmee leiden tot een hogere bevolkingsconcentratie – is inherent aan de zorgbehoefte en essentieel voor het verlenen van de benodigde zorg. In de oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 is ook nog expliciet gewezen op dit plan (pagina 16) en de wenselijkheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking (pagina 11).

5.3 De bouwhoogte wordt als het meest storende aspect ervaren. De gemeenteraad heeft de “Deldense Maat” vastgesteld. Hierin is bepaald dat één of twee bouwlagen met kap kenmerkend zijn voor Delden, waarbij er duidelijke verschil is in rijkdom qua detaillering van panden, waarbij relatief veel groen wordt opgenomen in het straatprofiel en waarbij solitaire bomen belangrijk zijn in het straatbeeld. Dit punt is wel meegenomen in de bouwplannen van het nieuwe St. Elisabeth (slechts “tweehoog”).

Ad. 5.3 Wij verwijzen hierbij als eerste naar het daaromtrent gestelde onder 1.1 en 2.1. Ten aanzien van de “Deldense Maat” merken wij op dat dit geen gemeentelijk beleid betreft. De “Deldense Maat” wordt alleen genoemd in de toelichting van een andere bestemmingsplan, in een andere omgeving. De Peperkampweg is in een andere omgeving gelegen, zoals ook onder 1.1 en 2.1 duidelijk is aangegeven.

5.4 De gebouwen worden 3 verdiepingen hoog en zijn zo kolossaal dat ze het straatbeeld in de Peperkampweg en de Nieuwstraat volledig zullen domineren. Er is ook sprake van een onaanvaardbare schaa sprong.

Ad 5.4 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1 en 2.1.

5.5 Het plan beperkt ons uitzicht (op o.a. de kerktoren), zal de lichtinval in ons huis sterk verminderen en de inkijk in onze woning zal aanzienlijk toenemen. De leefbaarheid en het woongenot komen naar onze mening in het gedrang, mede doordat wij in onze privacy worden aangetast.

- Ad. 5.5 Allereerst verwijzen wij naar het daaromtrent gestelde onder 2.3. Het Bouwbesluit regelt daglichttoetreding in de zin van gevelopeningen, maar niets voor woningen van derden.  
De afstand van de woning van indiener van de zienswijze tot het te realiseren object bedraagt circa 20-21 meter. Het te realiseren complex is aan de noordzijde van de woning van indiener gelegen, zodat van beperking van zonlicht bij en in de woning van indieners geen sprake zal zijn. Met betrekking tot de daglichttoetreding, zoals genoemd in het Bouwbesluit, kan worden gesteld dat de bouw van het complex geen gevolgen heeft ten aanzien van de daarin gestelde eisen.
- 5.6 Het karakteristieke en authentieke van Stad Delden wordt door de bouw van dit kolossale complex verschrikkelijk verstoord en wij vrezen dat als neveneffect de waarde van onze woning sterk zal verminderen.
- Ad. 5.6 Wij zijn van mening dat het complex past in de stedelijke omgeving (zie 1.1 en 2.1), zoals ook blijkt uit een positief advies van de welstandscommissie. Ten aanzien van de waardevermindering verwijzen wij naar het daaromtrent gestelde onder 3.6.
- 5.7 Er is nooit een onderbouwing gegeven voor wat betreft de woningbehoefte in Delden; gebleken is dat feitelijk geen woningen worden aangeboden aan grote (jonge) gezinnen die ook graag in het centrum zouden willen wonen.
- Ad. 5.7 Zoals in onze Woonvisie 2009-2013 op pagina 13 staat aangegeven is er nog woningbehoefte voor starters en ouderen. Die behoefte blijkt ook uit het feit dat zich al 300 geïnteresseerden voor de 0-tredenwoningen hebben gemeld.
- 5.8 In en rond het centrum zijn veel objecten gebouwd, met name gericht op senioren. Wij zijn van mening dat dit zorgt voor een te grote concentratie van bewoners uit deze doelgroep.
- Ad. 5.8 Op dit moment zijn er zowel aan de Nieuwstraat als aan de Peperkampweg geen specifieke woningen voor ouderen beschikbaar. Bovendien heeft onderzoek uitgewezen dat het aantal ouderen procentueel zal toenemen, waardoor er sprake zal zijn van een toename van de behoefte in deze categorie woningen. In dit kader wordt ook verwezen naar het gestelde in de Woonvisie 2009-2013 in het hoofdstuk 3, Woningbouwprogramma op pagina 31 onder het kopje "Woningbouwprogramma Delden". Hier wordt onder andere aangegeven dat een groot deel van de woonbehoefte in Delden bestaat uit seniorenwoningen in de huursector. Voor deze categorie woningen is het belangrijk dat deze gelegen zijn nabij de dagelijkse voorzieningen zoals die in het centrum van Delden gesitueerd zijn.
- 5.9 Er is een financieel argument gebruikt om afwegingen te eisen in het kader van de ruimtelijke ordening; minder massale bebouwing zou financieel niet haalbaar zijn. Bij het plan "Bleekstraat" te Goor bleek dit argument ongegrond.
- Ad. 5.9 Een woningbouwvereniging voorziet in de behoefte van sociale (huur)woningen. Dit betekent niet dat ten koste van alles een plan gerealiseerd moet worden. Er dient wel sprake te zijn van een in de omgeving passend en aanvaardbaar plan waar behoefte aan is en dat bovendien economisch uitvoerbaar moet zijn. Ten aanzien van het plan "Bleekstraat" te Goor merken wij op dat één van de toekomstige exploitanten van het complex zich terugtrok, waardoor de behoefte aan woningen op die plek werd gehalveerd.

- 5.10 Indieners geven aan dat door de buurtbewoners aangedragen alternatieven nooit daadwerkelijk in overweging zijn genomen en onvoldoende zijn onderzocht op haalbaarheid.

Ad. 5.10 Uit vaste jurisprudentie volgt dat de gemeenteraad bij de keuze voor een bestemming en de invulling daarvan een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft daarbij beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in de afweging te worden betrokken (ABRvS 22 augustus 2012, nr. 201108078/1, ABRvS 15 augustus 2012, nr. 201113106/1 en ABRvS 8 augustus 2012, nr. 201112551/1). Zoals uit de reactienota “voorontwerpbestemmingsplan Delden Centrum, herziening Peperkampweg” blijkt, zijn alternatieven voor bebouwing ter plaatse wel degelijk bekeken. In de Woonvisie 2009-2013 en de oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 is de wenselijkheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking (pagina 11) benoemd. Daarbij geldt dat het voor senioren en mensen met een beperking van groot belang is om op korte afstand van winkels en voorzieningen woonachtig te zijn. Een centrumlocatie ligt daartoe in de rede en binnen het centrum doet zich geen andere mogelijkheid voor. Ten aanzien van de omgevingsvergunning geldt, conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat het bevoegd gezag dient te beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend. Verwijzend naar hetgeen bij de beantwoording van zienswijze 2.1 is overwogen past het bouwplan naar onze mening in de omgeving. Daarbij zij nogmaals opgemerkt dat ook de welstandscommissie akkoord is met het onderhavig bouwplan. Overigens wordt opgemerkt dat, zoals uit de beantwoording bij zienswijze 2.3 blijkt, rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

- 5.11 Indieners verwachten parkeerproblemen, gelet op het aantal toekomstige bewoners en de verzorgende personen die er relatief vaak aanwezig zullen zijn (doelgroep senioren en jongeren met een beperking). Nu al regelmatig parkeeroverlast op de Peperkampweg, onder andere om reden dat personeel van de supermarkt hun auto niet op het daarbij behorende parkeerterrein parkeren.

Ad. 5.11 In de bestaande situatie zijn 51 appartementen (15 in 't Ickert, 18 in de Kloosterhof en 18 in de Pluimershof), waarvoor 51 parkeerplaatsen (11 aan de Langestraat en 40 in de binnenhof) beschikbaar zijn. Diverse controles hebben aangetoond dat er altijd nog wel parkeerplaatsen beschikbaar zijn; van een feitelijk tekort is dus geen sprake. In de nieuwe gebiedsinrichting wordt op eigen terrein voorzien in 98 parkeerplaatsen op maaiveld, exclusief de 11 aan de Langestraat. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt dus uitgebreid met 58 stuks (van 40 naar 98). Het aantal woningen wordt uitgebreid met 53 – 18 = 35 stuks. Voor elke nieuwe woning zijn dus 1.66 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit aantal voldoet aan de norm die wij voor deze categorie woningen hebben vastgesteld, te weten 1,4 parkeerplaats per woning (zie bijlage 1 “Parkeernormen gemeente Hof van Twente”). Om in de toekomst in eventuele ongewenste parkeerproblemen (b.v. door aanpassing van normen) te kunnen voorzien wordt in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid opgenomen om te voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen

- 5.12 Er is geen ruimte vrijgemaakt voor speelvoorzieningen. Dit terwijl er al jaren een voorziening aanwezig was, maar door slecht onderhoud van de gemeente en bezuinigingen is er nu niets meer van over. Er wordt geen ruimte gegeven aan de groep “jonge gezinnen” en al helemaal niet aan speelvoorzieningen in deze wijk.

Ad. 5.12 De in het bestemmingsplan opgenomen bestemming “Woongebied-1” sluiten de aanleg van een speelvoorziening niet uit. Ook bij een aanwijzing als groen (2.1) sluit een dergelijke voorziening niet uit. Stichting Wonen Delden heeft aangegeven bereid te zijn enkele speelvoorzieningen te plaatsen.

5.13 Indieneren verzoeken de gemeente verder te kijken dan de financiële argumenten op korte termijn en rekening te houden met wat belangrijk is voor Stad Delden op langere termijn, namelijk de gewenste woonkwaliteit blijven bieden aan haar huidige en toekomstige bewoners.

Ad. 5.13 In dit kader verwijzen naar de antwoorden genoemd onder 5.9.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

## **6. Derk Journée en Alie Heemskerk, Peperkampweg 21, 7491 GB Delden.**

De zienswijze van indiener 6 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

6.1 Indieneren geven aan grote problemen te hebben met de communicatie richting buurtbewoners en zijn van mening dat zij ten onrechte in een negatief daglicht zijn gezet door zowel de gemeente als door de Stichting Wonen Delden.

Ad. 6.1 Allereerst verwijzen wij naar het daaromtrent gestelde onder 5.1. Daarnaast merken wij op dat naast de wettelijke verplichtingen nog een drietal informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd waarbij de omwonenden zijn gehoord van de plannen.

6.2 Indieneren geven aan dat een sterk vertekend beeld wordt gegeven van het belang van het project, door de nadruk te leggen op de doelgroep “Jongeren met een beperking”. Deze jongeren zouden door de lange doorlooptijd van het “plan Peperkampweg” al lange tijd op een woning wachten. Indieneren stellen dat deze informatie niet correct is.

Ad 6.2 Nog afgezien van het feit dat, ook al zou een kortere wachttijd gelden, dat nog niet betekent dat er geen sprake is van een belangrijk project, is de veronderstelling niet juist. Van belang is dat, conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij het opstellen van een bestemmingsplan aannemelijk dient te zijn dat er binnen een planperiode van 10 jaar aan de in het plan voorziene woningen behoefte bestaat (ABRvS 7 augustus 2013, zaaknummer 201211694/1/R3). Uit het gemeentelijke beleid volgt dat er behoefte is aan woningen voor senioren (Woonvisie 2009-2013, pagina 31: gewenste toename 0-tredenwoningen is 120 woningen in de periode 2008-2013). Voorts is in die periode een toename van 40 woningen ten behoeve van verzorgd wonen gewenst. Dat de voorziene woningen geclusterd worden – en daarmee leiden tot een hogere bevolkingsconcentratie – is inherent aan de zorgbehoefte en essentieel voor het verlenen van de benodigde zorg. In de oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 is ook nog expliciet gewezen op dit plan (pagina 16) en de wenselijkheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking (pagina 11).

6.3 Het meest storende aspect van het plan is de bouwhoogte. Waar het nieuwe St. Elisabeth slechts “tweehoog” wordt is hier gekozen voor een gebouw van drie verdiepingen.

Ad. 6.3 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1, 1.2 en 5.3.

6.4 De twee gebouwen zijn zo kolossaal dat zij het straatbeeld van de Peperkampweg en de Nieuwstraat volledig zullen domineren.

Ad. 6.4 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.1 en 2.3.

6.5 Het enorme gebouw zal ons uitzicht beperken; de lichtinval in ons huis zal sterk

verminderen en de inijk in onze woning zal aanzienlijk toenemen. Hierdoor zal de leefbaarheid en het woongenot in het gedrang komen, mede omdat wij in onze privacy worden aangetast.

- Ad. 6.5 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1, 2.1, 2.3 en merken op dat de afstand van de woning van appellant tot het te realiseren complex ± 21 meter zal gaan bedragen. Die afstand is gelijk aan die tot de in de huidige situatie aanwezige brandweerkazerne/gemeentewerf. Aan de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening (qua hoogte en afstand tot de wegas) wordt ook ruimschoots voldaan.
- 6.6 Het karakteristieke en authentieke van Stad Delden worden door de bouw van dit kolossale complex verschrikkelijk verstoord.
- Ad. 6.6 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.1.
- 6.7 Zij vrezen dat het gebouw in de huidige opzet zal zorgen voor een sterke waardevermindering van de eigen woning.
- Ad. 6.7 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 3.6.
- 6.8 Het plan valt absoluut niet te rijmen met de Deldense Maat, waarvoor een straatprofiel met panden van één of twee bouwlagen met kap zo kenmerkend is, waarin duidelijk verschil is in rijkdom qua detaillering van panden, waarin relatief veel groen wordt opgenomen in het straatprofiel en waarin solitaire bomen belangrijk zijn in het straatbeeld.
- Ad. 6.8 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.3.
- 6.9 Indiërs achten de schaa sprong niet aanvaardbaar omdat het bestaande appartementen complex bestaat uit twee bouwlagen en de supermarkt een goothoogte kent van circa 6 meter (bouwhoogte te realiseren complex 9,5 meter).
- Ad. 6.9 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1, 2.1 en 2.3
- 6.10 Indiërs voorzien parkeerproblemen in zowel de Peperkampweg als in de omliggende straten, doordat het aantal parkeerplekken niet kan voorzien in het benodigde aantal parkeerplekken voor de bewoners van het nieuw te bouwen complex, laat staan dat er ruimte is voor de huidige bewoners.
- Ad. 6.10 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.11.
- 6.11 Er is geen aandacht voor de huidige bewoners en met name de jonge gezinnen in onze buurt (geen speelplek voor jonge kinderen).
- Ad. 6.11 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.7 en 5.12.
- 6.12 Rond het centrum zijn de laatste jaren veel gezichtsbepalende hoge objecten gebouwd, met name gericht op senioren. Wij zijn van mening dat dit zorgt voor een te grote concentratie van bewoners uit deze doelgroep.
- Ad. 6.12 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.8.
- 6.13 Er is een financieel argument gebruikt om afwegingen te eisen in het kader van de ruimtelijke ordening; minder massale bebouwing zou financieel niet haalbaar zijn. Bij het plan "Bleekstraat" te Goor bleek dit argument ongegrond.

- Ad. 6.13 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.9.
- 6.14 Zijn er niet van overtuigd dat de noodzaak van de omvang van het plan is aangetoond.
- Ad. 6.14 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 4.10 en 5.7.
- 6.15 Verzoeken de gemeente verder te kijken dan de financiële argumenten op korte termijn en rekening te houden met wat belangrijk is voor Stad Delden op langere termijn, namelijk de gewenste woonkwaliteit blijven bieden aan haar huidige en toekomstige bewoners.
- Ad. 6.15 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.7 en 5.9
- 6.16 Vragen zich af in hoeverre onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de in het plan voorziene bebouwing voor de bezonning van, de privacy ter plaatse van, de geluidstoename voor en het uitzicht vanaf de percelen van de huidige bewoners. Tevens vragen zij zich af of de gemeente een risicoanalyse m.b.t. planschade heeft uitgevoerd en of met Stichting Wonen Delden een overeenkomst hieromtrent is gesloten.
- Ad. 6.16 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.3. Ten aanzien van de planschade wordt opgemerkt dat conform ons beleid een overeenkomst is gesloten over de betaling van eventuele planschade door Wonen Delden. Hiervoor wordt verwezen naar 3.6. Opgemerkt wordt dat appellant woont aan de zuidzijde van het te realiseren object; qua bezonning zal de locatie van appellant dus geen schade ondervinden, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie.
- 6.17 Indieners zijn niet gelukkig met een gefaseerde bouw omdat dit met zich meebrengt dat het project op totaalniveau een langere doorlooptijd zal kennen en de buurt langer tegen een bouwput zal aankijken en geconfronteerd worden met meer overlast.
- Ad. 6.17 Wij merken op dat deze zienswijze geen betrekking heeft op het bestemmingsplan, maar op de uitvoering daarvan.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

## **7. J.A. Nijland, Peperkampweg 35, 7491 GB Delden.**

De zienswijze van appellant 7 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

- 7.1 Indiener vindt het ongepast dat betrokkenen niet op de hoogte worden gehouden door de gemeente of de woningbouwvereniging Stichting Wonen Delden en informatie uit de media moeten halen (niet altijd de waarheid). Er is sprake van onduidelijkheid met betrekking tot het aantal appartementen en met betrekking tot de hoogte van de te realiseren gebouwen.
- Ad. 7.1 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.1 en 4.9.
- 7.2 In de raadsvergadering is door de wethouder gezegd dat er geen financieel risico is, omdat de wethouder goede argumenten heeft om dit plan tot een goed einde te brengen. Welke argumenten zijn dat? De indruk wordt gewekt dat het risico bepalend is, c.q. het niet gaat om wat er gebouwd gaat worden maar om wat het de gemeente gaat kosten.
- Ad. 7.2 In de eerste plaats merken wij op dat een ruimtelijke afweging gemaakt is. Daarnaast merken wij op dat in het algemeen het beleid van de gemeente is dat bij ieder



project de plankosten en eventueel mogelijke planschade via een overeenkomst wordt afgedekt. Dit is ook voor dit project het geval. De opmerking dat er geen direct financieel risico is heeft betrekking op het mogelijk mislopen van een provinciale subsidie voor de sociale woningbouw

- 7.3 Op 6 juli 2013 is er wederom een verzoek ingediend om in gesprek te gaan met de buurt. Dit werd afgewezen omdat de wethouder van mening is dat de standpunten te ver uiteen zouden liggen. Mijns inziens is het de taak van de wethouder om hier te bemiddelen.

Ad. 7.3 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 4.7.

- 7.4 Er worden problemen verwacht met afbraak voordat er vergunningen zijn verleend voor de nieuwbouw, omdat het terrein dan mogelijk jaren braak ligt.

Ad. 7.4 Wij merken in dit kader op dat voor sloop geen vergunning meer is vereist. Wel moet een melding worden gedaan. Dat heeft plaatsgevonden op 14 maart 2013 voor wat betreft de sanering van asbest. De sloop van de opstallen is nog niet gemeld.

- 7.5 Bouwhoogte en bouwplaats. Van tegemoetkoming naar de bewoners is geen sprake er is sprake van een verhoging. In ons bekende bouwplannen was er sprake van een bouwhoogte van 9 meter. De bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt nu 9,5 meter. De Deldense Maat waarop de architecten van IAA uit Enschede zich terecht baseren is een uitstekend en aanvaardbaar uitgangspunt (2 bouwlagen met kap). Op de tekeningen kan men niet zien op welke afstand van de straat gebouwd gaat worden.

Ad. 7.5 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.1, 4,9 en 5.3.

- 7.6 Wat gaat er gebeuren als dit plan niet doorgaat?

Ad. 7.6 Hier is geen sprake van een zienswijze tegen het ter inzage liggende bestemmingsplan; de zienswijze is dan ook niet relevant. Het bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden en geen verplichtingen. Er kan dus altijd een aangepast plan worden ingediend/uitgevoerd als dat aan de bestemmingsregels voldoet. Overigens hebben wij geen enkele aanleiding te veronderstellen dat het bouwplan niet door zal gaan.

- 7.7 In de Woonvisie 2009-2013 staan vele afspraken die haaks staan op het plan Peperkampweg:

- de richtlijnen voor woonkwaliteit wordt grotendeels teniet gedaan;
- te veel mensen op een te kleine ruimte brengt ergernis en overlast met zich mee;
- er komt een enorme toename van verkeer;
- de opgestelde woonkeur, de "light" variant is onbekend.

Ad. 7.7 Wij merken in dit kader op dat in de oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 nog expliciet wordt gewezen op dit bouwplan en op de wenselijkheid voor woningen voor ouderen en mensen met een beperking. De voorziene bouwmogelijkheden zijn dan ook in overeenstemming met de Woonvisie 2009-2013.

Ten aanzien van de toename van verkeer merken wij op in de huidige situatie sprake is een appartementencomplex (18 woningen), een kantoor, een brandweerkazerne en een gemeentewerf. Vergelijking met de nieuwe situatie leert dat geen of slechts een beperkte toename van het aantal te verwachten verkeersbewegingen te verwachten is. De door indiener van de zienswijze gevreesde toename van verkeersbewegingen wordt dan ook niet gedeeld. Bovendien zal vrachtverkeer, dat het meest gevaarlijk is, afnemen.

- 7.8 Er ontstaat een tekort van 30 parkeerplaatsen, omdat de behoefte voor de appartementen van 't Ickert en de Kloosterhof niet is meegenomen.

- Ad. 7.8 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.11.
- 7.9 De behoefte aan 55+-appartementen (achterhaald begrip) is er niet, de kans op leegstand in de toekomst is erg groot.
- Ad. 7.9 Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet bij het opstellen van een bestemmingsplan aannemelijk zijn dat binnen 10 jaar aan de in het plan voorziene woningen behoefte bestaat (ABRvS 7 augustus 2013). Zoals eerder gezegd hebben zich al 300 geïnteresseerden voor de 0-tredenwoningen gemeld. Aannemelijk is dan ook dat de woningen daadwerkelijk voorzien in een actuele behoefte.
- In de Woonvisie 2009-2013 is aangegeven dat in de periode een toename van 120 0-tredenwoningen gewenst is. Voorts is voor diezelfde periode aangegeven dat ook 40 woningen ten behoeve van verzorgd woning zijn gewenst. Ook is in de oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 nog expliciet gewezen op de wenselijkheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking.
- 7.10 Er is geen sprake van harmonie met het centrum; er is geen enkele harmonie en verhouding met de bebouwing die er nu staat en er ontstaat een te hoge bevolkingsconcentratie. Van het onbebouwde deel (50 %) is 85 % bedoeld voor parkeren.
- Ad. 7.10 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.1, 2.2, 5.3 en 5.11.
- 7.11 Een bouwplan met hoogte van slechts 2 bouwlagen zal in tegenstelling hetgeen Stichting Wonen Delden aangeeft niet uitlopen op een financieel fiasco.
- Ad. 7.11 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.3.
- De zienswijze wordt deels overgenomen.

## **8. R. Poelman en G. Radema, Nieuwstraat 3, 7491 GE Delden.**

De zienswijze van indiener 8 wordt hieronder puntsgewijs weergegeven. Aansluitend wordt eveneens puntsgewijs de reactie van de gemeente weergegeven.

- 8.1 Nieuwbouw met een hoogte van 9,5 meter is i.v.m. privacy niet acceptabel. De inblik in onze tuin, leefkeuken en woonkamer zal aanzienlijk toenemen en het uitzicht op de twee kerken in Delden zal door de nieuwbouw komen te vervallen.
- Ad. 8.1 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 2.3.
- 8.2 De bouwafstand ten opzichte van mijn kavel wordt veel kleiner en 2 verdiepingen hoger, dit is in verband met privacy en uitzicht niet acceptabel.
- Ad. 8.2 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1 en 2.1.
- 8.3 Het monumentale centrum is de kracht van Delden (pittoresk en karakteristiek stadje met dorpse allure). De bouw van een kolossale, vierkante blokkendoos past niet in het straatbeeld van de Peperkampweg en het centrum van Delden.
- Ad. 8.3 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 1.1 en 2.1. Ook merken wij op dat het plan buiten het beschermd stadsgezicht van Delden ligt.

- 8.4 Het plan is voor indieners niet acceptabel in verband met het voorzien van parkeerproblemen aan de Peperkampweg. De straat staat nu al vol met geparkeerde auto's.

Ad. 8.4 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 5.11.

- 8.5 Een verdubbeling van het aantal appartementen, wat meer ergernissen en burens overlast zal geven, is niet acceptabel. Deze toename betekent meer verkeer en dus minder veiligheid in de straat.

Ad. 8.5 Wij merken op dat er sprake is van een centrumlocatie en dat volgens vaste jurisprudentie enige mate van hinder (o.a. rumoer en privacy) dient te worden geduld (ABRvS 18 oktober 2011, zaaknummer 201107689/2/R2 en ABRvS 22 juni 2011, zaaknummer 200907907/1/R1). Deze aspecten zijn kenmerkend voor een centrumlocatie en leiden per definitie niet zonder meer tot een ontoelaatbare toename van hinder voor de omwonenden. Gelet op de centrumlocatie en de afstanden tot de omliggende woningen zijn wij van mening dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Wij merken op dat er naast een appartementencomplex (13 woningen), een kantoor, een brandweerkazerne en een gemeentewerf gevestigd waren.

- 8.6 Indieners vragen zich af of er over 15 á 20 jaar ook nog animo is voor de seniorenappartementen. De onzekerheid over gevulde appartementen en het voorzien van leegstand over enkele jaren maakt de plannen voor hen onacceptabel. Een behuizing voor verschillende gezinssituaties lijkt ons in ieder geval beter op zijn plaats.

Ad. 8.6 Wij verwijzen naar het daaromtrent gestelde onder 7.9.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

## **B. Ambtshalve aanpassingen**

De volgende ambtshalve aanpassing wordt doorgevoerd:

### *Toelichting*

Door de provincie werd n.a.v. het ontwerpplan opgemerkt dat aanvullend onderzoek met trekking tot externe veiligheid gewenst was. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is overeenkomstig de daarvoor geldende regels voorgelegd aan de regionale veiligheidsdienst. Van die zijde werd aangegeven dat er geen sprake is van een toename, maar juist van een afname van het groepsrisico. Omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico en gezien de afstand tot de risicobronnen wordt door de veiligheidsregio afgezien van een advies voor aanvullende maatregelen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

Het onderzoek en de beoordeling worden als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het plan. Op pagina 38 van de toelichting wordt aan de 3<sup>e</sup> alinea toegevoegd: "Er heeft een nader aanvullend onderzoek (d.d. 22 augustus 2013) plaatsgevonden dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting. Ook de beoordeling van de Veiligheidsregio Twente is opgenomen (bijlage 6)."

### ***Samenvatting.***

De volgende aanpassingen zullen in het plan worden doorgevoerd:

- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen/bergingen buiten het bouwvlak wordt van 80 m<sup>2</sup> verlaagd naar 30 m<sup>2</sup>;
- Op de verbeelding zal het grootste gedeelte van de strook grond voor de voorgevelrooilijn (met uitzondering van de aanduidingen parkeerterrein) op de verbeelding worden voorzien van de aanduiding "groen";
- In deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht; een uitzondering geldt voor inritten, ondergrondse afvalcontainers en speelvoorzieningen;
- In het plan zal ook de mogelijkheid worden opgenomen om te voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen;
- Op pagina 38 van de toelichting wordt aan de 3<sup>e</sup> alinea toegevoegd: "Er heeft een nader aanvullend onderzoek (d.d. 22 augustus 2013) plaatsgevonden dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting. Ook de beoordeling van de Veiligheidsregio Twente is opgenomen (bijlage 6)."
- Als bijlage 5 zal het nader onderzoek inzake de externe veiligheid worden toegevoegd;
- Als bijlage 6 zal de beoordeling van het nader onderzoek externe veiligheid, van de Veiligheidsregio Twente worden toegevoegd;
- Als bijlage 7 bij het plan zal ook een uitgevoerde bezonningsstudie worden opgenomen.