

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “WOONGEBIED RIVIERDUINEN, “VOORMALIGE BUIZENFABRIEK SILVOLDE”

NL.IMRO.1509.BP000166-VA01

Geanonimiseerde versie

Gendringen, 1 december 2020

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Rivierduinen, vml. Buizenfabriek Silvolde' met identificatienummer NL.IMRO.BP000166-ON01 heeft vanaf 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 8 juli 2020;
- Oude IJsselstreek Vizieer van 8 juli 2020;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 8 juli 2020.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen

1. Ingekomen: 14 augustus 2020
2. Ingekomen: 11 augustus 2020
3. Ingekomen: 18 augustus 2020
4. Ingekomen: 18 augustus 2020
5. Ingekomen: 13 juli 2020
6. Ingekomen: 7 augustus 2020
7. Ingekomen: 7 augustus 2020
8. Ingekomen: 11 augustus 2020
9. Ingekomen 14 augustus 2020
10. Ingekomen: 17 augustus 2020
11. Ingekomen: 17 augustus 2020
12. Ingekomen: 14 augustus 2020
13. Ingekomen: 18 augustus 2020
14. Ingekomen 17 augustus 2020

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.1 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in hoofdstuk 2 - Samenvatting zienswijzen. In hoofdstuk 3 - Beantwoording zienswijzen worden onder 3.1 de zienswijzen omwille van de leesbaarheid eerst thematisch van een beantwoording voorzien; de overgebleven specifieke zienswijzen worden onder 3.2 vervolgens separaat beantwoord. Hierbij wordt steeds aangegeven of de zienswijze, of onderdelen daarvan, aanleiding geven het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden samen met de ambtshalve wijzigingen samengevat in hoofdstuk 4 - Nota van wijziging.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven.

Zienswijze 1

- 1.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen. Indiener geeft eveneens aan te verwachten dat door het (mogelijk) aanbrengen van zonnepanelen en luchtinstallaties de maximale bouwhoogte overschreden zal worden.
- 1.2 Indiener stelt vraagtekens bij de toename van het aantal woningen naar 68, de in de ogen van de indiener beperkte oppervlakte van de woningen en daarmee het (financiële) realiteitsgehalte van het plan.
- 1.3 Indiener geeft aan het te waarderen dat er in de stedenbouwkundige opzet uitgegaan wordt van het (deels) terugbrengen van de oude rivierduin met omliggend groen. Indiener stelt vanwege de aanwezigheid van tetrachlooretheen in de bodem en asbest bezwaar te maken tegen het besluit 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.
- 1.4 Indiener bepleit het behoud van een drietal eikenbomen aan de westzijde van het plangebied omdat deze hen veel privacy biedt.
- 1.5 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten voor de woningen aan de Berkenlaan wiens tuinen direct aan het plangebied grenzen. Met name vanwege de 'open' galerij waarlangs de appartementen op de eerste en tweede verdieping ontsloten zijn.
- 1.6 Indiener verwacht met name in de spitsuren in de ochtend en avond overlast te ondervinden van komende en vertrekkende auto's vanaf de parkeerplaats aan de zijde van de Berkenlaan.
- 1.7 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.
- 1.8 Indiener stelt het vreemd te vinden dat de ontsluitingsweg en parkeerplaats aan de zijde van de Berkenlaan niet in gemeente eigendom (en daarmee beheer) komen. Indiener vraagt welke verkeersregels daar van kracht zijn.

Zienswijze 2

- 2.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen.
- 2.2 Het aantal woningen, en dan met name het aantal woningen dat aan de zijde van de Berkenlaan geprojecteerd is vormt een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Berkenlaan. Indiener doet de suggestie om alleen grondgeboden woningen en kleinere seniorenwoningen te bouwen.
- 2.3 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten door de bouw van het appartementencomplex met een 'open' galerij en zijramen.
- 2.4 Indiener verwacht overlast te ondervinden qua geluid en uitlaatgassen vanaf de parkeerplaats aan de zijde van de Berkenlaan en pleit voor de aanleg van parkeerplaatsen op het binnenterrein aan de zuidzijde van het appartementencomplex.
- 2.5 Indiener stelt dat er binnen het plangebied ruimte is gereserveerd voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.
- 2.6 Indiener geeft aan dat er in de nieuwe situatie sprake is van minder groen aan de zijde van de Berkenlaan dan in de huidige situatie. Het geheel aan bebouwing en parkeren, in combinatie met verminderd groen maakt dat de bestaande woningen aan de Berkenlaan onevenredig belast worden.
- 2.7 Indiener verwacht een verlies aan privacy door het aanbrengen van ramen aan de westelijke kopse kant van het appartementencomplex.

- 2.8 Indiener bepleit eveneens het behoud van een drietal eikenbomen aan de westzijde van het plangebied omdat deze hen veel privacy biedt.
- 2.9 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen en bepleit het instellen van een 30km/h zone ter hoogte van de kruising.
- 2.10 Indiener stelt vanwege de aanwezigheid van tetrachlooretheen in de bodem en asbest bezwaar te maken tegen het besluit 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Zienswijze 3

- 3.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen. Het aantal woningen, en dan met name het aantal woningen dat aan de zijde van de Berkenlaan geprojecteerd is vormt een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Berkenlaan.
- 3.2 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten doordat er vanaf de eerste en tweede verdieping van het appartementencomplex in hun achtertuin gekeken kan worden.
- 3.3 Indiener verwacht een verlies aan privacy door het aanbrengen van ramen aan de westelijke kopse kant van het appartementencomplex.
- 3.4 Indiener verwacht overlast te ondervinden van komende en vertrekkende auto's vanaf de parkeerplaats aan de zijde van de Berkenlaan en bepleit de parkeerplaatsen aan de andere zijde van het appartementencomplex te situeren, hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen aan de noordzijde.
- 3.5 Indiener bepleit eveneens het behoud van een drietal eikenbomen aan de westzijde van het plangebied omdat deze hen veel privacy biedt.
- 3.6 Indiener geeft aan dat de bebouwing te dicht op de erfperceelgrens komt te staan.
- 3.7 Indiener geeft aan te verwachten dat het gebruik van deelauto's niet zal leiden tot minder autobezit en verkeersbewegingen. Dit vanwege het gebrek aan aanbod van openbare vervoer en alternatieven vervoersmiddelen.
- 3.8 Indiener bepleit dat de openbare ruimte in eigendom van de gemeente komt om zo de kwaliteit van onderhoud te garanderen.
- 3.9 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.

Zienswijze 4

- 4.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen. Het aantal woningen, en dan met name het aantal woningen dat aan de zijde van de Berkenlaan geprojecteerd is vormt een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Berkenlaan.
- 4.2 Indiener pleit voor de bouw van uitsluitend grondgebonden woningen en een andere verdeling van de woningen over het plangebied, waarbij een grotere afstand tot aan de bestaande woningen aan de Berkenlaan gewenst is.
- 4.3 Indiener vraagt of bij de maximale bouwhoogte van 10 meter het eventueel plaatsen van zonnepanelen is inbegrepen.
- 4.4 Indiener verwacht overlast van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Berkenlaan en pleit voor een andere verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied.
- 4.5 Indiener geeft aan dat ondanks het voornemen van de initiatiefnemer om een aantal deelauto's aan de toekomstige bewoners aan te bieden, te verwachten dat de meeste huishoudens twee eigen auto's zullen bezitten.
- 4.6 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.

- 4.7 Indiener geeft aan graag met zekerheid te willen weten of er geen verontreiniging is en informeert naar de normering voor PFAS en stikstof.

Zienswijze 5

- 5.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen.
- 5.2 Indiener verwacht overlast van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Berkenlaan en pleit voor een andere verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied.
- 5.3 Indiener bepleit het gebruik van individuele vuilniscontainers per huishouden in plaats van voorvoorgenomen (collectieve) ondergrondse containers op enkele centrale punten in het plangebied.

Zienswijze 6

- 6.1 Indiener geeft aan dat het aantal woningen dat aan de zijde van de Berkenlaan geprojecteerd is een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Berkenlaan vormt.
- 6.2 Indiener geeft aan teleurgesteld te zijn over de wijze waarop de omwonenden bij de planvorming zijn betrokken.
- 6.3 Indiener geeft aan de maximale nokhoogte in de huidige situatie niet meer dan 7 meter bedraagt en dat er van inkijk op hun achtertuin geen sprake is. In de nieuwe situatie verwacht de indiener een verlies aan privacy te ervaren door inkijk vanaf de eerste en tweede verdieping van het appartementencomplex.
- 6.4 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen en bepleit een minimale afstand van 20 meter tussen het bouwvlak en de perceelgrens met hun achtertuin. Dit in tegenstelling tot de huidige 13,6 meter waarin het ontwerpbestemming aldus de indiener nu voorziet.
- 6.5 Indiener verwacht overlast van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Berkenlaan en pleit voor een andere verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied.
- 6.6 Indiener verwacht overlast te ondervinden van voorgenomen (collectieve) ondergrondse containers op enkele centrale punten in het plangebied.
- 6.7 Indiener geeft aan dat er met in de initiatiefnemer afgesproken is dat er een groenstrook van minimaal 2 meter breed wordt opgenomen en dat dit in het ontwerpbestemmingsplan niet terugkomt. Indiener bepleit eveneens dat de groenstrook gevrijwaard blijft van parkeerplaatsen en/of vuilcontainers.
- 6.8 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.
- 6.9 Indiener geeft aan dat er door de aanwezigheid van o.a. tetrachlooretheen niet geconcludeerd kan worden de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- 6.10 Indiener geeft aan in hun tuin vleermuizen te hebben waargenomen. In de toelichting wordt alleen melding gemaakt van onderzoek in het voorjaar en zomer, terwijl ergens in de toelichting jaarrond onderzoek noodzakelijk wordt geacht
- 6.11 Indiener stelt vraagtekens bij de (financiële) uitvoerbaarheid van het onderhoud van het plangebied indien dit bij een VVE wordt ondergebracht.
- 6.12 Indiener geeft aan te verwachten dat het gebruik van deelauto's niet zal leiden tot minder autobezit en verkeersbewegingen. Dit vanwege het gebrek aan aanbod van openbare vervoer en alternatieven vervoersmiddelen.

Zienswijze 7

- 7.1 Indiener geeft aan dat het aantal woningen dat aan de zijde van de Berkenlaan geprojecteerd is in combinatie met de bouwhoogte van 10 meter een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Berkenlaan vormt.
- 7.2 Indiener vreest overlast te ondervinden van de voorgenomen (collectieve) ondergrondse containers en verzoekt deze elders in het plangebied te plaatsen.
- 7.3 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.
- 7.4 Indiener betwijfelt of de toekomstige Vereniging van Eigenaren voldoende onderhoud aan de openbare ruimte zal uitvoeren, mocht bepaald worden dat deze in eigendom de VVE komen.
- 7.5 Indiener vreest een waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.

Zienswijze 8

- 8.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen en pleit voor een andere verdeling van de woningen over het plangebied.
- 8.2 Indiener is van mening dat er (te) weinig variatie aan bouwvormen is en dat er vooral behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen.
- 8.3 Indiener geeft aan dat door de keuze voor een appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied, dit afgesneden wordt van het landelijke gebied direct ten noorden van de Berkenlaan.
- 8.4 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten door de bouw van het appartementencomplex.
- 8.5 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.
- 8.6 Indiener verwacht overlast van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Berkenlaan.

Zienswijze 9

- 9.1 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen en pleit voor een andere verdeling van de woningen over het plangebied.
- 9.2 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten door de bouw van het appartementencomplex.
- 9.3 Indiener stelt dat het binnen de wet Omgevingsrecht gebruikelijk is dat de 'vergunde' bouwhoogte naar beneden wordt aangepast als de eigenaar hier gedurende lange tijd niet volledig gebruik maakt. Als gevolg hiervan stelt de indiener dat er voor het plangebied sprake is van een 'herbebouwingsrecht' van maximaal 8,5 meter in het plangebied. Indiener stelt dat dit eveneens de maximale bouwhoogte is van de bestaande woningen aan de Berkenlaan.
- 9.4 Indiener vraagt aandacht voor de verlichting van de parkeerplaatsen om zo mogelijke overlast tot een minimum te beperken.
- 9.5 Indiener vreest een toename van geluidsoverlast, met name qua verkeer en stemgeluid op de parkeerplaatsen en galerij. Indiener bepleit daarom uitsluitend het gebruik van elektrische voertuigen in het plangebied.
- 9.6 Indiener stelt dat toekomstig onderhoud en eventuele schade aan de erfafscheiding tussen zijn achtertuin en het plangebied volledig voor rekening van de initiatiefnemer komt.
- 9.7 Indiener geeft aan de ontsluiting op de Berkenlaan als onveilig te beschouwen.
- 9.8 Indiener vreest een waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.

Zienschwize 10

- 10.1 Indiener geeft een voorkeur te hebben voor de bouw van uitsluitend grondgebonden woningen en pleit voor een andere verdeling van de woningen over het plangebied.
- 10.2 Initiatiefnemer stelt dat er nu sprake is van 'stille industrie' en met woningbouw een intensivering van gebruik met bijbehorende overlast plaatsvindt
- 10.3 Indiener stelt dat de bouwhoogte van maximaal 10 meter, in relatie tot de bestaande 7 meter tot meer inkijk en schaduw zal leiden.
- 10.4 Indiener geeft aan een verlies aan privacy te verwachten door de bouw van het appartementencomplex.
- 10.5 Indiener verwacht overlast van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Berkenlaan.
- 10.6 Indiener vindt de opzet van het plan onevenredig nadelig is omdat het plan met zijn achterzijde naar de achtertuinen van de Berkenlaan is gesitueerd waarbij de mindere functies hier worden gerealiseerd
- 10.7 Indiener is van mening dat er aan de zijde van de Berkenlaan weinig groen in het plangebied is opgenomen en vreest voor de kwaliteit van het resterende groen.
- 10.8 Indiener vreest overlast door sluipverkeer over de paden door het plangebied.

Zienschwize 11

- 11.1 Indiener vraagt wie eigenaar wordt van de groenstrook ter hoogte van zijn achtertuin en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de groenstrook.
- 11.2 Indiener verwacht dat de bergingen vanwege hun positie in de groenstrook meer inbraakgevoelig zijn.
- 11.3 Indiener stelt dat de maximale bouwhoogte van 3 meter voor de bergingen een vermindering van lichtinval voor zijn tuin betekent en pleit voor een lagere hoogte van 2,40 meter en een minimale afstand tot de perceelgrens van 2 meter.

Zienschwize 12

- 12.1 Indiener geeft aan de maximale bouwhoogte van 8 meter voor de grondgebonden woningen aan de oostzijde (zijde Prins Willem Alexanderstraat) te hoog te vinden en pleit voor een maximale bouwhoogte van 6 á 6,5 meter.
- 12.2 Indiener verwacht een vermindering van lichtinval en privacy als gevolg van de bouw van de woningen.
- 12.3 Indiener pleit ervoor dat eventueel aan te brengen zonnepanelen de maximale hoogte van 8 meter niet zullen overschrijden.
- 12.4 Indiener pleit voor een grotere afstand tussen de woningen en de perceelgrens zodat geen hinder wordt ondervonden van schaduwwerking in de tuin.
- 12.5 Indiener geeft aan de woning aan de Prins Willem Alexander onder meer vanwege het vrije uitzicht gekocht te hebben en vreest 'horizonvervuiling'.
- 12.6 Indiener verwacht meer verkeeroverlast in de Prins Willem Alexanderstraat.
- 12.7 Indiener geeft aan het appartementencomplex aan de zijde van de Berkenlaan met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter niet binnen de omgeving te vinden passen en verwijst hierbij ook naar andere appartementencomplexen in Silvolde die niet naar de smaak van de indiener zijn.
- 12.8 Indiener geeft aan dat er door de aanwezigheid van o.a. tetrachlooretheen niet geconcludeerd kan worden de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- 12.9 Indiener geeft aan momenteel geen overlast te ervaren van de nu aanwezige bedrijven, maar verwacht door de bouw van de woningen en aanleg van parkeerplaatsen overlast te ervaren.

- 12.10 Indiener verwacht overlast van de voorgenomen (collectieve) ondergrondse containers op enkele centrale punten in het plangebied.

Zienswijze 13

- 13.1 Indiener bepleit dat de openbare ruimte in eigendom van de gemeente komt om zo de kwaliteit van onderhoud te garanderen.
- 13.2 Indiener geeft aan dat de voorgenomen modulaire, circulaire en energiezuinige bouwwijze van de woningen in de regels van het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.
- 13.3 Indiener geeft aan de voorgenomen 'zelfbewoonplicht' voor kopers in de regels van het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.
- 13.4 Indiener wenst dat de twee ontsluitingswegen aan de zijde van de Prins Bernhardstraat duidelijk als uitrit gemarkeerd worden.
- 13.5 Indiener ziet graag dat er in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat elke woning over een eigen bergruimte beschikt.
- 13.6 Indiener wenst vanuit het oogpunt van privacy dat er geen ramen aan de kopse kanten van de appartementencomplexen komen.

Zienswijze 14

- 14.1 Indiener geeft aan met de initiatiefnemer overeen te zijn gekomen dat de parkeerplaatsen ter hoogte van zijn woning, als parallel parkeerplaatsen worden uitgevoerd. In het ontwerpbestemmingsplan is daar een groenstrook voorzien en zijn de parkeerplaatsen haaks uitgevoerd.
- 14.2 Indiener verwacht een vermindering van privacy als gevolg van de bouw van de woningen en pleit voor een lagere maximale bouwhoogte, respectievelijk 5,5 á 6 meter in plaats van de voorgenomen 8 meter.

3. Beantwoording zienswijze

Bij diverse zienswijzen worden op hoofdlijnen dezelfde punten benoemd. Omwille van de leesbaarheid zijn deze onder 3.1 in een thematische beantwoording samengevoegd. In de zienswijzen zijn de volgende thema's te onderscheiden;

	Thema	Zienswijze
3.1.1	Omvang appartementencomplex noordzijde plangebied	1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 4.3, 5.1, 8.3, 10.6, 12.7
3.1.2	Woningbouwprogramma en situering binnen het plangebied	1.2, 2.2, 3.1, 6.1, 4.1, 4.2, 7.1, 8.1, 8.2, 9.1, 10.1
3.1.3	Milieuaspecten	1.3, 2.10, 4.7, 6.9, 6.10, 12.8
3.1.4	Bomen en groen in het plangebied	1.4, 2.6, 2.8, 3.5, 3.6, 10.7
3.1.5	Privacy en woongenot	1.5, 2.3, 2.7, 3.2, 3.3, 6.3, 6.7, 8.4, 9.2, 10.3, 10.4, 12.2, 12.4, 13.6
3.1.6	Parkeren en verkeer	1.6, 1.7, 2.4, 2.5, 2.9, 3.4, 3.7, 3.9, 4.4, 4.5, 4.6, 5.2, 6.5, 6.8, 6.12, 7.3, 8.5, 8.6, 9.5, 9.7, 10.5, 10.8, 12.6, 12.9, 13.4
3.1.7	Onderhoud en beheer, openbare ruimte	3.8, 5.3, 6.6, 7.2, 7.4, 11.1, 12.10, 13.1

Vervolgens worden in 3.2 de overgebleven, niet in de thema's te vangen, specifieke onderdelen uit de zienswijzen behandeld. Bij de beantwoording wordt gebruikt gemaakt van de nummering die is gehanteerd bij de samenvatting van de zienswijzen in hoofdstuk 2.

3.1 Thematische beantwoording

3.1.1 Omvang appartementencomplex noordzijde plangebied

Bij diverse zienswijzen zijn bezwaren geuit ten aanzien van de hoogte (maximale bouwhoogte 10 meter) en omvang (maximaal 42 appartementen verdeeld over twee blokken) van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied. De gemeente heeft begrip voor de bezwaren van de omgeving, maar stelt zich op het standpunt dat het appartementencomplex op een ruimtelijk verantwoorde wijze in de omgeving is ingepast. En dat middels dit bestemmingsplan op een ruimtelijk verantwoorde wijze invulling wordt gegeven aan het realiseren van een woonfunctie voor deze voormalige fabriekslocatie. Wel hecht de gemeente aan een heldere toelichting op de gemaakte keuzes. Om deze reden wordt onderstaand nader ingegaan op deze keuzes ten aanzien van de gehanteerde bouwhoogte, het volume en de uitstraling van het appartementencomplex.

Hoogteverschillen in het plangebied en omliggende bouwhoogten

Ten behoeve van het opstellen van de stedenbouwkundige opzet is gestart met het analyseren van de locatie en haar directe omgeving. Eén van de oorspronkelijke kenmerken van de locatie is de ligging op een voormalige rivierduin, deze is ten behoeve van de bouw van de bedrijfshallen afgegraven. Hierdoor zijn er relatief grote hoogteverschillen in de directe omgeving en binnen het plangebied zelf. Zo ligt het peil van de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat (oostzijde plangebied) tot 1,5 meter hoger dan aan de westzijde van het plangebied. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is van toepassing op de peilhoogte ter plekke van het appartementencomplex. Door het hoogteverschil ten

opzichte van de omliggende woningen komt dit in de praktijk lager uit dan de maximale hoogte van 10 meter.

Bouwhoogtes in directe omgeving

Het plangebied wordt omsloten door woningen die overwegend twee bouwlagen en een schuine kap hebben. De meest voorkomende maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 meter en 10 meter. Een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter en 10 meter komt hier ook voor. De maximale bouwhoogte van 10 meter in het plangebied wijkt hier niet van af, hetgeen maakt dat de beoogde bebouwing goed in de omgeving past en daarin opgaat.

Door de aanwezige hoogteverschillen en aanwezige omliggende woningen is in een eerdere fase door het college van burgemeester en wethouders middels het afgeven van een principeakkoord d.d. 27 augustus 2019 op basis van de destijds gepresenteerde 'Herontwikkelingsvisie voormalige Buizenfabriek' geconcludeerd dat een appartementencomplex met vier bouwlagen (maximale bouwhoogte van 13 meter) vanuit ruimtelijk perspectief ook goed aansluit op de directe omgeving waar al bebouwing tot 10 meter is toegestaan. Dit is nader uitgewerkt in de eerdere stedenbouwkundige opzet welke omwonenden is gepresenteerd.

Aanpassingen plan naar aanleiding van kritische geluiden vanuit omgeving

In het proces om invulling te geven aan het plangebied is de omgeving op diverse momenten geïnformeerd tijdens inloopbijeenkomsten. Tijdens de bijeenkomst op 24 september 2019 is een eerste stedenbouwkundige opzet conform 'Herontwikkelingsvisie voormalige Buizenfabriek' de gepresenteerd aan de omwonenden en overige belangstellenden. Een volledig overzicht van de communicatiemomenten met omwonenden is opgenomen in bijlage 2 – Overzicht communicatiemomenten van deze nota en bijlage 14 – Overzicht communicatiemomenten van het bestemmingsplan. De reacties waren ten aanzien van de sanering van de bedrijfshallen en herontwikkeling naar een woonwijk overwegend positief, maar ook waren er kritische geluiden van met name aanwonenden van de Berkenlaan over de hoogte van het appartementencomplex. Dit signaal is door initiatiefnemers opgepakt en bekeken is of met een drie- in plaats van vierlaags appartementencomplex alsnog een haalbaar plan gerealiseerd kon worden, dat nog beter aansluiting vindt op de omgeving.

De huidige planopzet geeft hier invulling aan, waarbij de maximale bouwhoogte van 13 meter teruggebracht is naar 10 meter. Dit is inclusief zonnepanelen, ventilatiesystemen en overige ondergeschikte bouwdelen. Hoewel dit al de intentie was van initiatiefnemer, is, naar aanleiding van de zienswijzen, in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 2.2 een specifieke borging opgenomen dat niet hoger dan de maximale bebouwingshoogte gebouwd kan worden. De indieners krijgen hiermee de garantie dat de hoogte van 10 meter niet wordt overschreden. Deze regeling is voor alle bouwhoogten in het plan toegepast, dus ook voor de grondgebonden woningen en die een lagere bouwhoogte van maximaal 8 meter kennen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige situatie conform bestemmingsplan 'Kom Silvolde' op deze locatie eveneens een maximale bouwhoogte kent van 10 meter waardoor er met dit bestemmingsplan geen extra hoogte aan het plangebied wordt toegekend. Het bouwvlak waarbinnen de bedrijfshallen gebouwd kunnen worden is in de huidige situatie significant groter en ligt vrijwel overal dichter bij de perceelgrenzen van de omliggende woningen. Het bebouwde/te bebouwen oppervlak wordt van circa 8700m² in de huidige situatie, teruggebracht naar circa 5000m².

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens vanuit de omgeving om een appartementencomplex met een lagere bouwhoogte te realiseren. Anderzijds wordt qua aantallen en gewenste woningtypen voorzien in de woningbehoefte binnen Silvolde, zoals blijkt uit het onderzoek van Tellers en Benoemers (bijlage 3). Tevens sluit het appartementencomplex qua bouwhoogte aan op de bestaande omliggende woningen en op het dorpse karakter van de bebouwing in de omgeving.

Zichtlijn

Wat betreft de horizontale invulling van het appartementencomplex is het opgesplitst in twee bouwblokken waartussen een zichtlijn vanaf de Berkenlaan het plangebied in loopt. Dit breekt de structuur en zorgt ervoor dat het gebouw een schaal krijgt die goed aansluit bij de omgeving en de verbinding tussen het groene hart en de Berkenlaan tot stand brengt (bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet).

Uitstraling appartementencomplex

Aanvullend zijn in verschillende zienswijzen bezwaren geuit ten aanzien van de uitstraling en architectonische kwaliteit van het appartementencomplex. Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwblokken, beide kennen in het gevelbeeld een verspringing waardoor deze minder massief en gesloten oogt. Dit maakt dat het appartementencomplex goed opgaat in de omgeving. De zorgen dat er één groot blok beton komt zijn ongegrond. Hier vindt houtskeletbouw plaats. Beton wordt zodoende niet toegepast. Dit alles is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan wat als bijlage 4 aan het bestemmingsplan is toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en toegevoegd aan het welstandsnota waardoor dit voor deze locatie leidend gaat zijn. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit ziet er bij vergunningverlening op toe dat voldaan wordt aan de principes van het beeldkwaliteitsplan. Deze borging zorgt ervoor dat de beoogde kwaliteit daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden.

Conclusie en voorstel

1.1, 2.1, 4.1, 4.3

Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd door in artikel 2.2 toe te voegen dat ondergeschikte bouwdelen zijn opgenomen binnen de maximaal toegestane bouwhoogte. Met andere woorden, de bouwhoogte van maximaal 10 meter is ook voor ondergeschikte bouwdelen geconcretiseerd.

3.1, 5.1, 8.1, 8.3, 10.6, 12.7

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1.2 Woningbouwprogramma en situering binnen het plangebied

Bij verschillende zienswijzen zijn bezwaren geuit ten aanzien van de hoeveelheid woningen, de omvang van de woningen en de opgenomen typologieën. Onderstaand wordt toegelicht waarom voor dit programma is gekozen.

Onderzoeken woningbouwbehoeften

De druk op de woningmarkt is groot op dit moment. Binnen Silvolde en de gemeente Oude IJsselstreek vindt momenteel nauwelijks nieuwbouw plaats. Zowel het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017 als het voor dit plangebied specifieke uitgevoerde behoefteonderzoek uitgevoerd door Tellers en Benoemers (bijlage 3) tonen de behoefte aan extra woningbouw aan. Met het beoogde programma in verschillende typologieën voorziet dit plan in deze vraag naar woningbouw.

Ladder van duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking zoals de Rijksoverheid die heeft vastgesteld. De Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte. Het heeft vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik de voorkeur de beoogde ontwikkeling (in dit geval woningbouw) plaats te laten vinden binnen bestaand stedelijk/bebouwd gebied. Als motivatiegonden gelden het 'invullen' van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Bij het transformeren van een voormalige bedrijfslocatie in een woonomgeving is sprake van inbreiding. Het plangebied is daarmee een voorbeeld van een woningbouwlocatie die ruimtelijke gezien wenselijk is. Zoals in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is verwoord sluit dit aan bij zowel het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

Woningbouw typologieën en positionering woningen in plangebied

In de zienswijzen wordt ondermeer gesteld dat het plan onvoldoende variatie kent wat betreft woning typologieën. De gemeente herkent dit bezwaar niet. Het plan kent de nodige variatie; appartementen van diverse grootte, grondgebonden tussenwoningen, grondgebonden hoekwoningen en loftwoningen. Zoals te zien is in de stedenbouwkundige opzet (bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet) worden er zes verschillende woningtypen (waarbij er binnen de grondgebonden woningen nog verschil is tussen hoek- en tussenwoningen) in het plangebied aangeboden.

Wat betreft de typologieën is bovendien aansluiting gezocht bij de woningbehoeften. Uit bovengenoemde onderzoeken blijkt dat er hoofdzakelijk behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Voor eerstgenoemde doelgroep is voornamelijk de betaalbaarheid van belang, dit vraagt met de huidige bouwkosten om compacter te bouwen. Voor laatstgenoemde doelgroep is er specifiek behoefte aan levensloopbestendige woningen waaronder appartementen met een lift, waar gelijkvloers gewoond kan worden. Binnen het plangebied is ervoor gekozen deze te clusteren op één locatie aan de noordzijde. Dit om samenhang te creëren en blijft er voldoende ruimte voor een centraal gelegen groen hart, één van de kwaliteiten van het plan. In het groene hart vindt onder meer de waterberging plaats van het hemelwater wat moet worden afgekoppeld. Dit gebied kent dus meerdere functies dan alleen groen.

Verlagen appartementengebouw

Ook is in de zienswijzen de suggestie gedaan om het appartementencomplex met nog een bouwlaag te verlagen (twee bouwlagen in plaats van drie, ten opzichte van de ooit beoogde vier). Hiermee wordt het plan economisch onhaalbaar. De gemeente hecht waarde aan het invulling geven aan de woningbouwbehoefte en de herontwikkeling van een leegstaande bedrijfslocatie en zodoende aan een haalbaar plan.

Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat

In diverse zienswijzen wordt gesteld dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Deze reacties komen met name van de omwonenden aan de Berkenlaan. Hierbij worden verschillende redenen aangehaald, zoals de omvang en hoogte van het appartementencomplex en het aantal parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied. Zoals in deze en paragraaf 3.1.1 is toegelicht is dit enerzijds het gevolg van de keuzes die aan het plan ten grondslag liggen, anderzijds is er sprake van een evenwichtige verdeling wat betreft woningen en het aantal parkeerplaatsen, zie ook paragraaf 3.1.6 van deze nota voor een nadere toelichting op het aspect parkeren. Uit de stedenbouwkundige opzet (bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet), landschappelijke inpassing (bijlage 2) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4) is te herleiden dat van zorgvuldige inpassing en materiaalgebruik sprake is, wat aansluit bij het dorpse karakter van de omgeving.

Conclusie en voorstel

1.2, 2.2, 4.2, 5.1, 6.1, 7.1, 8.2, 9.1, 10.1

Deze zienswijzen geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.1

Deze zienswijze geeft op dit aspect geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

3.1.3 Milieuaspecten

Bij de zienswijzen is op verschillende milieuaspecten ingegaan. Onderstaand worden deze geadresseerd.

Bodem

Zorgen zijn geuit ten aanzien van aanwezige bodemverontreinigingen zoals die zijn geconstateerd in het verkennend bodemonderzoek (bijlage 7). De aanwezigheid van tetrachlooretheen en asbest worden in verschillende zienswijzen benoemd. De gemeente heeft begrip voor de geuite zorgen en neemt deze ook serieus. Zo wordt nader onderzoek verricht in de bodem op verschillende locaties op het terrein naar het aanwezige asbest in de bodem, maar ook naar de aanwezigheid van tetrachlooretheen in het grondwater. Deze laatste verontreiniging is in 2005 en 2009 vastgesteld. Het nader onderzoek moet uitwijzen of de verontreiniging nog aanwezig is en wat de omvang van de eventuele verontreiniging is.

De gemeente toetst hierbij aan de Wet bodembescherming waarin richtlijnen zijn opgenomen over de kwaliteit die de bodem moet hebben om woningbouw mogelijk te maken. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Zoals bovenstaand toegelicht worden de verontreinigingen die zijn aangetoond nader onderzocht om de exacte omvang hiervan vast te kunnen stellen. Wanneer uit het nader onderzoek naar voren komt dat maatregelen getroffen moeten worden om de bodem geschikt te maken voor woningbouw is initiatiefnemer verplicht om deze maatregelen uit te voeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verwijderen of saneren van een deel van de grond. De verplichting tot het treffen van die maatregelen geeft indieners, andere omwonenden en de toekomstige bewoners de zekerheid dat voldaan gaat worden aan een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel 'bodem'.

In zienswijze 4 wordt aanvullend gevraagd of voldaan wordt aan de normen voor PFAS en stikstof. Tijdens het verkennend bodemonderzoek (bijlage 7) is ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid PFAS in de bodem. In het Tijdelijk handelingskader PFAS zijn toepassingsnormen opgenomen. Wanneer aan deze normen wordt voldaan, mag de grond overal worden gebruikt. De grond voldoet aan het handelingskader. Er zijn voor het plangebied geen beperkingen ten aanzien van PFAS.

Ten aanzien van stikstof wordt verondersteld dat hiermee bedoeld wordt op de vele berichtgeving rondom dit thema in de media het laatste jaar. Dit heeft echter betrekking op stikstofdepositie op Natura2000 gebieden. In het kader van de planvorming is hier d.m.v. het uitvoeren van een Aerius-berekening apart onderzoek naar gedaan. In bijlage 13 – Stikstofdepositie onderzoek bij het bestemmingsplan is dit onderzoek opgenomen, in de toelichting in onder 4.7.2, 4.7.3 en 4.8 aandacht aan gegeven. De conclusie is dat het plan geen verhoogde stikstofdepositie op Natura2000 gebieden heeft.

M.e.r.-beoordeling

Bezwaar wordt gemaakt tegen de m.e.r.-beoordeling aangezien geen melding is gemaakt van de aanwezigheid van tetrachlooretheen. Hoewel tegen de m.e.r.-beoordeling formeel geen bezwaar mogelijk is, stemt de gemeente in met de opmerking dat dit document onvolledig is ten aanzien van het aspect bodem. De m.e.r.-beoordeling wordt daarom op dit punt aangepast (hoofdstuk 3, onderdeel 2, thema bodem). De conclusie van de beoordeling wijzigt niet als gevolg van deze aanpassing.

Vleermuizen

De indiener van zienswijze 6 stelt vragen over vleermuizen aangezien deze in hun tuin zijn waargenomen. Onduidelijk is verder wat bedoeld wordt met 'jaarrond onderzoek', terwijl in de toelichting is vermeld dat in het voorjaar en de zomer onderzoek wordt verricht. De gemeente begrijpt de verwarring met betrekking tot het 'jaarrond onderzoek': hiermee wordt bedoeld dat de onderzoeken op verschillende perioden in het jaar plaats moeten vinden. Afhankelijk van de diersoort worden de momenten in het jaar bepaald. Voor vleermuizen is dit circa mei tot september/oktober omdat vleermuizen daarna in winterslaap gaan en zodoende geen activiteit vertonen. In 2020 heeft Buro Ontwerp & Omgeving nader onderzoek uitgevoerd naar beschermde diersoorten in het projectgebied. Tijdens dit onderzoek is aangetoond dat één zomerverblijfplaats van een vleermuis is aangetroffen in het transformatorhuisje wat op locatie aanwezig is. Dit transformatorhuisje blijft gehandhaafd. Omdat tijdens de werkzaamheden verstoring van de vleermuis plaats kan vinden, zijn in een werkprotocol maatregelen beschreven waar bij uitvoering van de werkzaamheden rekening mee gehouden moet worden. Aanvullend wordt opgemerkt dat door toevoeging van groen en groenstructuren in het plangebied de ecologische situatie wordt versterkt in vergelijking met de huidige bebouwing. Het nader onderzoek naar de vleermuizen is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd (in paragraaf 4.7.3 en als bijlage 11 - Nader onderzoek ecologie). Ook het werkprotocol is toegevoegd aan het bestemmingsplan (eveneens paragraaf 4.7.3 en bijlage 12 – Ecologisch werkprotocol).

Conclusie en voorstel

1.3, 2.10, 6.9, 12.8

Naar aanleiding van deze zienswijzen is de m.e.r.-beoordeling onder hoofdstuk 3, onderdeel 2, thema bodem aangepast. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd.

4.7

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.10

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd. De toelichting is in paragraaf 4.7.3. aangepast, bijlage 11 en 12 zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3.1.4 Bomen en groen in het plangebied

Verschillende zienswijzen gaan in op groen in het plangebied, onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Eén van de kenmerken van het plan is het versterken van groen en terugbrengen van de voormalige rivierduin. Om deze reden zijn de woningen ook geclusterd op verschillende plaatsen in het gebied, waardoor ruimte voor een groen hart wordt gecreëerd. De gemeente en initiatiefnemer zijn eveneens van mening dat, waar mogelijk bestaand groen behouden moet blijven. Dit heeft kwalitatief meer waarde en is eveneens goed voor behoud en versterking van de biodiversiteit.

Behoud karaktervolle bomen

Naar aanleiding van de zienswijzen is kritisch gekeken welke bomen zodanig waardevol voor het groene karakter en uitstraling van het plangebied zijn, dat deze specifieke bescherming vragen. De in de zienswijzen genoemde drie genoemde eiken aan de westzijde zijn hier onderdeel van. Daarnaast krijgt een karaktervolle boom behouden grenzend aan Prins Bernhardstraat 61 dezelfde bescherming. Deze bomen hebben in het gewijzigde bestemmingsplan een aanduiding 'waardevolle boom' gekregen. In de regels (artikel 12.2) is hierover opgenomen dat kap alleen plaats mag vinden wanneer de gemeente hiervoor een vergunning verstrekt. Bijvoorbeeld wanneer de boom zodanig ziek en/of gevaarlijk voor de omgeving is dat deze de gekapt moet worden. Hieraan kan de gemeente een herbeplantingsplicht verbinden.

Versterking groen plangebied

Daarnaast blijft, waar mogelijk, bestaand groen aan de randen van het plangebied behouden. Versterking van groen vindt eveneens plaats, gebaseerd op het voorstel zoals door de landschapsarchitect is verbeeld (bijlage 2- Landschappelijke inpassing). Omdat de gemeente net als de indieners van de zienswijzen van mening is dat het robuust invullen van het groen een belangrijk kenmerk van het initiatief is, is om de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting onder artikel 6.4.3 en 7.4.3 opgenomen. Dit betekent dat uitvoering van het plan alleen mogelijk is wanneer het groen wordt gerealiseerd conform de principes van de landschappelijke inpassing.

Twee meter brede groenzone

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de groenzone tussen het plangebied en de omliggende percelen een meer robuuste vorm gekregen door deze vrijwel overal minimaal twee meter breed te maken (Verbeelding). Alleen ter hoogte van de Aanvullend wordt de groenstructuur in en rondom het gehele plangebied versterkt. Dit is verder toegelicht in paragraaf 3.1.5 van deze nota.

Conclusie en voorstel

1.4, 2.8, 3.5, 3.6, 10.7

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd. Vrijwel overal is een minimaal twee meter brede groenzone aangehouden, dit is vastgelegd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Een waarborg voor het behoud van een viertal waardevolle bomen in het plangebied is in artikel 12.2 van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast is de landschappelijke inpassing in artikel 6.4.3 en 7.4.3 als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1.5 Privacy en woongenot

Door enkele indieners wordt aangedragen dat er aantasting van hun privacy plaatsvindt. De gemeente heeft begrip voor deze zorgen en dit met initiatiefnemers besproken. Naar aanleiding van deze zorgen zijn extra maatregelen genomen om de privacy zoveel mogelijk te garanderen. Onderstaand is dit verder toegelicht.

Behoud van privacy door versterking van het groen

Privacy is een belangrijk goed, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. In het plangebied is hier op verschillende punten maatregelen voor getroffen. De privacy van omwonenden wordt ondermeer in het plangebied geborgd door de te bouwen woningen op ruime afstand van de aangrenzende percelen te situeren. De te bouwen woningen worden vrijwel uitsluitend op een grotere afstand van de aangrenzende percelen gebouwd dan de huidige bebouwing (bedrijfshallen).

In bijlage 1 – Afstand huidige en toekomstige bebouwing tot perceelgrenzen van deze nota zijn twee tekeningen opgenomen waarin de afstand van de huidige bebouwing tot de perceelgrenzen is weergegeven en de afstand van het nieuwe bouwvlak tot diezelfde perceelgrenzen. Hierdoor kan een goed vergelijk tussen de huidige en beoogde toekomstige bebouwing gemaakt worden. Hieruit blijkt dat de huidige bebouwing op gemiddeld 15,5 meter staat vanaf de perceelgrens met de woningen aan de Berkenlaan.

Op 24 september 2019 zijn de eerste plannen gepresenteerd aan de buurt, waarbij door omwonenden is opgemerkt dat de appartementen aan de zijde van de Berkenlaan relatief dicht op de bestaande percelen gesitueerd waren. Hierop is het plan aangepast en is het appartementencomplex op grotere afstand tot de perceelgrens gebracht, dit is ook in de verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd. In de toekomstige situatie is de gemiddelde afstand tot de perceelgrens aan de Berkenlaan 20 meter. Het plan biedt niet meer ruimte om de afstand tussen de woningen en de percelen nog verder te vergroten. Wanneer dat gebeurt, wordt de visie van het groene hart, zoals verder toegelicht in paragraaf 3.1.2, aangetast.

Hoewel geen onderdeel uitmakend van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van het aspect privacy opgemerkt dat door de initiatiefnemer met alle omwonenden individuele gesprekken zijn gevoerd. Hierbij zijn afspraken gemaakt omtrent de groene buffer tussen de woningen en het plangebied, waarbij op individueel niveau maatwerkafspraken zijn gedaan. Er zijn afspraken gemaakt over onder andere een nieuwe erfafscheiding en het plaatsen van bomen en groen. Ook is een plan uitgewerkt met bomen (lei eiken) waarmee het appartementencomplex grotendeels aan het zicht onttrokken wordt. Bij transactie van de gronden in het kader van de grenscorrecties die hier nog plaats moeten vinden, worden deze afspraken geformaliseerd.

Behoud van privacy door het treffen van maatregelen aan het appartementencomplex

Vanuit verschillende zienswijzen zijn bezwaren geuit ten aanzien van inkijk in de tuinen door ramen in de oost- en westgevel van het appartementencomplex. Het is juist dat aan beide zijden ramen worden geplaatst, zoals ook toegelicht tijdens de bijeenkomst met buurtbewoners van 4 maart 2020. Een volledig overzicht van de communicatiemomenten met omwonenden is opgenomen in bijlage 2 van deze nota en bijlage 14 van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4) is opgenomen dat kleinere gevelopeningen aan de kopgevels komen. Aan de westzijde staan drie eiken die de zij/kopgevel goeddeels aan het zicht onttrekken. Deze bomen blijven behouden, zoals ook toegelicht bij de algemene beantwoording 3.1.4.

Hoewel ruimtelijk niet direct relevant, wordt aanvullend vermeld dat initiatiefnemer aangeeft dat ten aanzien van de galerijen te zijner tijd onderzocht wordt hoe deze op een dusdanige manier worden ingericht dat de privacy zo goed mogelijk gewaarborgd blijft. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van lamellen of opgroeiend groen langs de gevel.

Bezonnig

In diverse zienswijzen is aangegeven dat indieners extra schaduw verwachten als gevolg van de nieuwbouw. De gemeente begrijpt deze zorgen. Initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren waarbij de schaduwwerking van de bebouwing in op relevante meetmomenten in alle jaargetijden is weergegeven. De bezonningsstudie is als bijlage 15 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van schaduwwerking in de tuinen van de omliggende woningen in het voorjaar, najaar en zomer. In de winterperiode is dit wel het geval. Overigens is dat in de huidige situatie ook het geval. Doordat de woningen vrijwel overal in het plangebied op grotere afstand komen te staan dan de huidige bebouwing, zal de schaduwwerking t.o.v. huidige situatie veelal verbeteren.

Conclusie en voorstel

1.5, 2.6, 6.7

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd, vrijwel overal is aan de zijde van de Berkenlaan een twee meter brede groen bestemming opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

10.3, 12.2, 12.4

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3, 2.7, 3.2, 3.3, 6.3, 8.4, 9.2, 10.4, 13.6

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer met de omwonenden gesprekken heeft gevoerd en dat hierin afspraken zijn gemaakt m.b.t. aanplanten van groen om de privacy te waarborgen. Eveneens is de initiatiefnemer voornemens om bij de uitwerking van het appartementencomplex te onderzoeken in hoeverre privacy bevorderende zaken als lamellen of opgroeiend groen langs de gevel toegepast kunnen worden.

3.1.6 Parkeren en verkeer

Verschillende zienswijzen halen het punt van parkeren en de verkeersafwikkeling aan, waarbij diverse onderdelen worden onderscheiden;

- Situering parkeerplaatsen
- Aantal parkeerplaatsen
- Het gebruik van deelauto's
- Ontsluiting en veiligheid verkeer Berkenlaan
- Verkeerssituatie zijde Prins Bernhardstraat
- Sluipverkeer

Situering parkeerplaatsen

De zienswijzen t.a.v. de situering van de parkeerplaatsen gaan hoofdzakelijk over de parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied. De gemeente heeft begrip voor de geuite zorgen rondom het parkeren en de mogelijke overlast die dit met zich mee kan brengen.

De huidige bestemming 'bedrijf' van het plangebied impliceert dat er gewerkt wordt en dat er sprake is van aan- en afvoer van niet alleen producten met vrachtauto's (zwaar verkeer), maar ook van mensen die er werken en met auto's naar de locatie komen en aldaar parkeren. In de huidige situatie zijn eveneens parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied aanwezig die direct liggen aan de perceelgrenzen van de woningen aan de Berkenlaan. Een vergelijk tussen de 'oude' en 'nieuwe' situatie dient echter gebaseerd te worden om de maximaal planologische invulling. Ergo, een vergelijk met een volledig in gebruik zijn bedrijvencomplex met alle daarbij horende verkeersbewegingen. Doordat de productie is uitgeplaatst is het de afgelopen jaren wat rustiger geweest. De bedrijfshallen worden nu voor het merendeel gebruikt voor opslag.

Naar aanleiding van de zienswijzen en individuele gesprekken met omwonenden is de groenzone tussen de parkeerplaatsen en perceelgrenzen verbreed. En zijn de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied op de landschappelijke inpassing (bijlage 2) circa 4 meter verschoven richting het zuiden en is daarmee de afstand tot de aangrenzende percelen vergroot.

In enkele zienswijzen wordt als alternatief voorgesteld om het parkeren aan de binnenzijde van het plangebied te creëren. De gemeente is van mening dat dit afbreuk doet aan de woon- en leefklimaat van de omgeving. Bij de stedenbouwkundige opzet is het parkeren bewust aan de randen van het plangebied geplaatst om hiermee een autoluw en groen hart over te houden. Door de ontsluiting via de reeds bestaande in/uitwegen te laten verlopen en het parkeren daar zo dicht mogelijk bij te realiseren, kan het verharde oppervlak tot een absoluut minimum beperkt worden. Het groene hart is niet alleen voor de toekomstige bewoners van het plangebied, maar ook voor omwonenden toegankelijk en biedt daarmee meerwaarde voor de gehele kern Silvolde. Een deel van Silvolde dat lange tijd niet openbaar toegankelijk was, wordt hiermee voor alle inwoners ontsloten. Aanvullend wordt opgemerkt dat de paden binnen het plangebied alleen toegankelijk zijn voor fietsers en wandelaars. Bovenstaande zorgt ervoor dat het realiseren van de parkeerplaatsen in het centrale deel van het plangebied (ruimtelijk gezien) ongewenst is.

Ook worden zorgen geuit in zienswijzen waar het gaat om bijvoorbeeld stemgeluid en het dichtslaan van autodeuren vanaf de parkeerplaatsen. Hiervoor is geen wetgeving opgenomen in de Wet geluidhinder, juist omdat dergelijke geluiden in algemene zin voorkomen in een woonwijk. Ondanks dat wetgeving in deze situaties ontbreekt, is bij de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden om

hinder te voorkomen. Zoals bovenstaand toegelicht is de afstand tot de perceelgrenzen aan de noordzijde van het plangebied vergroot.

Aantal parkeerplaatsen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling te voorzien. Door de functiewijziging van het plangebied van een bedrijvencomplex naar een woonwijk, wijzigt ook de parkeerbehoefte.

Het aantal parkeerplaatsen wat bij de planvorming gerealiseerd moet worden, is gebaseerd op de kengetallen uit het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (hierna: GVVP) Het GVVP kent een bandbreedte (minimum/maximum aantal benodigd parkeerplaatsen). Het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied voldoet aan de minimale norm zoals in paragraaf 4.11 van de toelichting is beschreven. In enkele zienswijzen worden vraagtekens gezet bij de in het plan opgenomen reservering ten behoeve van het realiseren van extra parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die voorlopig gereserveerd staan, worden niet direct gerealiseerd. Wanneer na ingebruikname van de woningen blijkt dat er een onevenredige parkeerdruk ontstaat op de omgeving kan hier alsnog gebruik van worden gemaakt. Met deze reservering erbij zijn er voldoende parkeerplaatsen om aan de maximale norm qua aantal benodigde parkeerplaatsen te voldoen. Aanvullend hier zijn in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 6.5.1, 7.5.1 en 11.2 waarborgen opgenomen m.b.t. parkeren.

Het gebruik van deelauto's in het plan

Niet relevant voor het bestemmingsplan, maar de gemeente hecht er wel waarde aan om te vermelden dat initiatiefnemer als surplus heeft aangegeven twee elektrische deelauto's aan het plan toe te voegen. Het gebruik van deelauto's is zeker nog geen gemeengoed in de Achterhoek, te meer omdat de reisafstanden binnen de regio Achterhoek relatief groot zijn en de dekking van het openbaar vervoer niet zodanig is dat dit een volledig alternatief vormt. De gemeente is er van overtuigd dat het aanbieden van deelauto's in het plangebied het bezit van met name een tweede auto kan verminderen, enige garantie hierop is echter niet te geven. Vandaar dat er in het plangebied ruimte is gereserveerd voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen conform de normen uit het GVVP

Ontsluiting en veiligheid verkeer Berkenlaan

Enkele indieners geven aan de huidige ontsluiting van het plangebied aan de Berkenlaan als onveilig te beschouwen en te verwachten dat deze na realisatie van de woningen onveiliger wordt. De gemeente heeft hiervoor begrip en heeft hecht net als de indieners veel waarde aan de verkeersveiligheid.

Aan de noordzijde van het plangebied komt een appartementencomplex met 42 woningen. Deze worden via de reeds bestaande uitweg op de Berkenlaan ontsloten. Het is niet mogelijk voor gemotoriseerd vervoer om door het plangebied te rijden. De overige woningen worden via de Prins Bernhardstraat ontsloten. De verkeersaantrekkende werking van het plangebied is bepaald middels tabel 3 uit de Crow-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Op basis hiervan is becijferd dat het appartementencomplex per weekdagemaal 264 verkeersbewegingen genereert (bijlage 6 – Akoestisch onderzoek). Gelet op de huidige intensiteit op de Berkenlaan (ca. 3.388 mvt/weekdagemaal) gaat dit verkeer op in het normale verkeersbeeld en is de toevoeging niet merkbaar. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat er geen specifiek onderzoek verricht is naar de verkeersaantrekkende werking van de huidige bedrijfsfunctie (bij maximale planologische invulling), maar dat deze komt te vervallen.

De ontsluiting op de Berkenlaan wordt vormgegeven als voorrangskruising. Bestuurders afkomstig uit het plangebied moeten voorrang verlenen aan bestuurders op de Berkenlaan. De meeste kruisingen op de Berkenlaan zijn op deze wijze uitgevoerd, waardoor dit past binnen het bestaande wegbeeld. Door toepassing van haaiantanden en voorrangsbord B6 wordt de voorrangssituatie in de nieuwe situatie duidelijk aangegeven aan bestuurders die het plangebied verlaten, wat de verkeersveiligheid bevordert. Daarnaast is de verkeerssituatie ook ter plaatse beoordeeld. Daarbij is geconstateerd dat het oprijzicht (het zicht dat nodig is om de Berkenlaan veilig te kunnen oprijden vanuit het plangebied) voldoende is. In westelijke richting bedraagt de zichtafstand vanuit de bestuurder op naderend verkeer ca. 65 meter. In oostelijke richting is dat meer dan 100 meter. In deze situatie is de theoretisch optimale zichtafstand 80 meter (bron: Handboek Wegontwerp 2013, CROW). In de ASVV 2012 (eveneens van het CROW) is opgenomen dat die optimale afstand in de praktijk binnen de bebouwde kom op veel plekken niet gerealiseerd wordt of kan worden. Ook in Oude IJsselstreek is dat zo en dat leidt niet tot onveilige situaties of ongelukken. In de ASVV wordt bovendien terecht opgemerkt dat het voldoen aan theoretisch optimale (grote) zichtafstanden binnen de bebouwde kom ook zou kunnen leiden tot hogere snelheden, met onveiligheid tot gevolg.

Nu de theoretisch optimale afstand in oostelijke richting wordt benaderd en hieraan in westelijke richting wordt voldaan, wordt de verkeerssituatie in de nieuwe situatie voldoende verkeersveilig geacht. Indien particulier groen in voortuinen in de toekomst ervoor zou zorgen dat zichtafstanden teveel worden beperkt, wordt daarover contact gezocht met de eigenaar. Dit is een gebruikelijke werkwijze waarvoor artikel 2.15 van de APV (Hinderlijke beplanting of voorwerpen) van Oude IJsselstreek ook kan worden toegepast. Tot slot wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie jarenlang sprake is geweest van een uitrit, waarbij in feite een gelijke voorrangssituatie geldt ten opzichte van bestuurders op de Berkenlaan.

Gelet op het voorgaande wordt de in een van de zienswijzen gedane suggestie om de maximale snelheid op de Berkenlaan ter hoogte van het plangebied terug te brengen van de huidige 50 km/uur naar 30 km/uur niet nodig geacht. Bovendien past een lagere maximumsnelheid ook niet bij de functie van de Berkenlaan zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020. In dit plan is de Berkenlaan aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). Op dit type wegen wordt doorgaand verkeer gebundeld en gefaciliteerd.

Verkeerssituatie zijde Prins Bernhardstraat

In een van de zienswijze wordt aangegeven dat de indiener wenst dat de twee ontsluitingswegen van het plangebied aan de zijde van de Prins Bernhardstraat duidelijk als uitrit gemarkeerd worden. Dit om de verkeersveiligheid te verbeteren. De kruising Prins Willem Alexanderstraat met de Prins Bernhardstraat is in de bestaande situatie uitgevoerd als gelijkwaardige kruising, waarbij voorrang moet worden verleend aan bestuurders van rechts. Deze situatie geldt ook op andere kruisingen op de Prins Bernhardstraat en heeft de voorkeur binnen een 30 km/uur zone. De twee aansluitingen van het plangebied op de Prins Bernhardstraat worden eveneens als gelijkwaardige kruising uitgevoerd, zodat een eenduidig wegbeeld op de Prins Bernhardstraat ontstaat. Een eenduidig wegbeeld draagt bij aan de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld door het voorkomen van voorrangsfouten) en in dit geval ook een reductie van de rijnsnelheid op de Prins Bernhardstraat doordat bij iedere zijweg aan bestuurders van rechts voorrang moet worden verleend.

Sluipverkeer

Het plangebied kent geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer van de Berkenlaan naar de Prins Bernhardstraat. Alleen voetgangers en fietsers kunnen in de toekomstige situatie gebruik maken van de paden in het plangebied. Daarmee komt er weliswaar een mogelijkheid het gebied lopend of fietsend te doorkruisen, waar dit voorheen afgesloten was. Echter ontstaat er door de aanleg van paden door het gebied geen nieuwe verbinding die een aantrekkelijk alternatief voor (sluip)verkeer vormt ten opzichte van de bestaande wegen in de directe omgeving van het plangebied.

In één van de zienswijze wordt aangegeven dat er als gevolg van de realisatie van woningen sluipverkeer in de Prins Willem Alexanderstraat te verwachten. Hoewel gemeente begrip heeft voor de door inspreker geuite zorgen ten aanzien van extra verkeersoverlast in de Prins Willem Alexanderstraat, worden deze niet gedeeld. De Prins Willem Alexanderstraat heeft een bochtig en smal wegprofiel. Deze route ligt niet direct voor de hand om te nemen, aangezien de Molenweg aantrekkelijker is voor doorgaand verkeer en deze nauwelijks op grotere afstand ligt ten opzichte van de Prins Willem Alexanderstraat. Derhalve mag verwacht worden dat er geen sprake zal zijn van (sluip)verkeer in de omliggende straten.

Conclusie en voorstel

1.6, 1.7, 2.4, 2.5, 2.9, 3.4, 3.7, 3.9, 4.4, 4.5, 4.6, 5.2, 6.5, 6.8, 6.12, 7.3, 8.5, 8.6, 9.5, 9.7, 10.5, 10.8, 12.6, 12.9, 13.4

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1.7 Onderhoud en beheer openbare ruimte

In de zienswijzen zijn bezwaren geuit ten aanzien van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte in het plangebied. Ook de inzameling van het afval en situering van de centrale ondergrondse containers komt in verschillende zienswijzen terug. Hoewel deze opmerkingen niet direct ruimtelijk relevant zijn, hecht de gemeente er aan om in te gaan op de wijze waarop hierover afspraken gemaakt zijn met initiatiefnemer. De zorg die insprekers uiten is begrijpelijk, aangezien de openbare ruimte en afvalinzameling voor omwonenden direct zichtbaar zijn.

Onderhoud en beheer openbare ruimte

Een belangrijk kenmerk van het plan is de mandeligheid waarin de Vereniging van Eigenaren (VvE) in het kader van onderhoud en beheer een cruciale rol vervult. Zo is er sprake van een groen hart, hobbyruimte en centrale ondergrondse afvalcontainers. Het onderhoud van gemeenschappelijke ruimten waaronder het groen, op te nemen binnen de VvE is in Nederland een werkwijze die steeds meer wordt toegepast. Hiermee wordt ondermeer de verbondenheid van bewoners met haar directe omgeving gestimuleerd. Het is in het belang van de eigen bewoners dat de buitenruimte er aantrekkelijk uitziet en wordt onderhouden. De VvE zal hierop toezien. Het onderhoud kan door de VvE aan een extern bedrijf worden uitbesteed of zelfstandig worden opgepakt met de bewoners. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn hierover in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt, waarmee borging van het onderhoud vastligt.

Situering afvalcontainers

De gemeente heeft kennis genomen van het punt van zorg rondom de centrale ondergrondse afvalcontainers. Wat betreft de afvalinzameling wordt een contract aangegaan met derden. De containers zijn straks alleen te gebruiken met een toegangspas.

Tot slot is het goed te op te merken dat de exacte situering van de afvalcontainers nog niet vaststaat. De situering van de locatie van afvalcontainers is niet aangeduid op de verbeelding. Gekeken wordt naar welke positie tot de minste (mogelijke) overlast voor omwonenden leidt. Uiteraard moet de definitieve locatie wel goed bereikbaar zijn met een vrachtauto in verband met lediging van de containers. De suggestie die in enkele zienswijzen wordt gedaan om deze in het groene hart te situeren is niet haalbaar aangezien deze locatie niet bereikbaar is met een vrachtauto.

Conclusie en voorstel

3.8, 5.3, 6.6, 7.2, 7.4, 12.10, 11.1, 13.1

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2 Beantwoording specifieke punten zienswijzen

Hieronder wordt nader ingegaan op de specifieke punten van de desbetreffende zienswijze. Dit aanvullend op de eerdere thematische beantwoording.

3.2.1 – zienswijze 1.8

De verkeersregels in Nederland gelden, op basis van art.1 van de Wegenverkeerswet 1994, op alle 'voor het openbaar verkeer openstaande wegen'. Dit is onafhankelijk van de vraag wie de eigenaar of de wegbeheerder is. Alleen wanneer een weg in feitelijke zin niet openbaar toegankelijk is, is het geen voor het openbaar verkeer openstaande weg en gelden de verkeersregels niet. In dit plan worden de wegen in het plangebied voor al het verkeer opengesteld. Daarmee zijn de Wegenverkeerswet 1994 en het bijbehorende uitvoeringsbesluit Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing en is het college van B&W bevoegd om verkeersmaatregelen in te stellen door middel van een verkeersbesluit.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

3.2.2 – zienswijze 6.2

De gemeente betreurt het gevoel van teleurstelling bij indiener, maar herkent zich hier niet in. Vanuit initiatiefnemer is gedurende het proces veelvuldig gecommuniceerd met zowel buurtbewoners als belanghebbenden. Suggesties vanuit de omgeving zijn serieus overwogen en waar mogelijk ook gehonoreerd. Een voorbeeld hiervan is het terugbrengen van de bouwhoogte van het appartementencomplex. Aanvankelijk was het de gedachte een appartementencomplex met vier bouwlagen te realiseren. Door kritiek vanuit de omgeving is dit teruggebracht tot drie bouwlagen en zijn deze op grotere afstand van de woningen aan de Berkenlaan gesitueerd. Ook zijn individuele gesprekken met direct omwonenden gevoerd en afspraken gemaakt om extra groenbeplanting aan te leggen. Daarnaast heeft initiatiefnemer met een aantal eigenaren van woningen die grenzen aan de ontwikkellocatie afspraken gemaakt over een grenscorrectie, waardoor de tuinen van betreffende eigenaren worden vergroot. Hiermee is medewerking verleend aan verzoeken van de betreffende omwonenden.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de volledigheid is in de toelichting onder paragraaf 6.4 aandacht besteed aan het communicatietraject. Ook is een overzicht opgenomen in bijlage 14 bij het bestemmingsplan van alle communicatiemomenten. Dit overzicht is tevens als bijlage 2 bij deze nota opgenomen.

3.2.3 – zienswijze 6.4

Naar aanleiding van de zienswijze en individuele afspraken met indiener wordt tegemoet gekomen aan de wens van indiener om de afstand tussen het bouwvlak en perceelgrens te vergroten. Het bouwvlak wordt plaatselijk opgeschoven richting het groene hart. De afstand tussen het perceel van indiener en het bouwvlak wordt daarmee vergroot van 13,6 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 16,4 meter in het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt overigens dat de huidige bebouwing dichterbij gelegen is (10,5 meter).

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De grotere afstand tussen het bouwvlak en perceelgrens is in de verbeelding aangepast. De exacte afmetingen van de

perceelgrenzen ten opzichte van huidige bebouwing en het nieuwe bouwvlak zijn eveneens weergegeven in bijlage 1 van deze nota.

3.2.4 – zienswijze 6.11

Hoewel dit punt niet direct ruimtelijk relevant is in het kader van het bestemmingsplan kan de gemeente melden dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de mandelige gronden in het plangebied ligt bij de VvE. Iedere individuele bewoner is hiervoor aan de VvE een verplichte (jaarlijkse) bijdrage verschuldigd. Van deze bijdrage wordt onder andere het onderhoud aan de tuinen en mandelige gronden en infrastructuur bekostigd.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.5 – zienswijzen 7.5 en 9.8

Hoewel de gemeente de vrees voor waardevermindering begrijpt is dit geen argument om een ontwikkeling geen doorgang te laten vinden. Hiervoor heeft de wetgever een ander wettelijke regeling opgenomen. Op het moment dat indiener van mening is dat hij/zij als gevolg van de ontwikkeling schade ondervindt kan conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep worden gedaan op tegemoetkoming in planschade. Hiervoor wordt ook verwezen op de gemeentelijke planschadeverordening. Het indienen van planschadeclaim kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ter afdekking van dit risico is de gemeente met de ontwikkelende partij een overeenkomst aangegaan.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.6 – zienswijze 9.3

Indiener geeft aan dat in de huidige situatie tot 8,5 meter gebouwd kan worden gezien de criteria in het Omgevingsrecht. Gemeente kan deze redeneerlijn niet volgen aangezien binnen het huidig bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. De gemeente kan een eventuele vergunning hiervoor niet zondermeer weigeren op door inspreker aangehaalde gronden. Daarbij heeft de nu voorliggende procedure betrekking op een nieuw plan waarbij medewerking wordt verleend aan nieuwbouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente van mening is dat de bouwhoogte van 10 meter aanvaardbaar is in deze omgeving. Dit is nader toegelicht bij de thematische beantwoording in paragraaf 3.1.1.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.7 – zienswijze 9.4

Hoewel voor het bestemmingsplan de verlichting niet direct ruimtelijk relevant is, wordt toch ingegaan op dit punt. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de verlichting op de locatie minimaal zal zijn en getracht zal worden met slimme verlichting een veilige omgeving te creëren. Vanuit duurzaamheidsperspectief wordt waar mogelijk gewerkt met verlichting met bewegingssensoren waarbij verlichting alleen aangaat als er iemand langs loopt. Daarnaast zal de verlichting specifiek gericht zijn op hetgeen daadwerkelijk verlicht dient te worden. Inschijning richting de tuinen van de omliggende woningen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.8 – zienswijze 9.6

Hoewel dit punt niet relevant is in het kader van het bestemmingsplan, gaat de gemeente hier toch op in. Indien een erfafscheiding op de erfgrens staat is dit gemeenschappelijk eigendom. Dit heeft als voordeel dat wijzigingen aan de erfafscheiding alleen in onderlinge afstemming kunnen worden uitgevoerd. Vanuit initiatiefnemer zijn gesprekken gevoerd met individuele buurtbewoners over erfgrens correctie. Bij de uitwerking van de plannen kwam men tot de ontdekking dat op diverse plaatsen de terreinafscheiding in de vorm van hekken, beplanting en bebouwing afweek van de officiële kadastrale grens. Het terrein krijgt in de toekomst een andere eigenaar en daarom is gekozen voorafgaand aan een overdracht hierover met buurtbewoners in gesprek te gaan over erfgrens, correctie en wijze van invulling door om diverse plaatsen nieuw hekwerk te plaatsen, deze te voorzien van groen en bomen te plaatsen. De erfafscheiding die op de erfgrens staat wordt door beide partijen onderhouden. Normaliter betekent dit dat ieder de eigen zijde bijhoudt. Hierover worden in de individuele, nog te sluiten overeenkomsten, afspraken gemaakt.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.9 – zienswijze 10.2

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de beoogde wijziging van de huidige bestemming 'bedrijf', naar een bestemming 'wonen' een positieve invloed op het woon- en leefklimaat heeft. Dat het door indiener in de afgelopen jaren als 'stille industrie' wordt ervaren begrijpt de gemeente, hieraan kan echter geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Uitgaande van de bij rechte toegestane maximale planologische invulling van het huidige bestemmingsplan is een vergelijk met een actief bedrijvencomplex waar volop gewerkt en geproduceerd wordt beter op zijn plaats.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.10 – zienswijze 11.2

De gemeente heeft begrip voor de zorg die indiener uitspreekt. Hoewel niet relevant in het kader van het bestemmingsplan wordt door initiatiefnemer bekeken welke maatregelen kunnen worden getroffen om inbraak tot een minimum te beperken. Het door indiener geuite punt van zorg wordt zodoende in de verdere planuitwerking meegenomen.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.11 – zienswijze 11.3 en 13.5

Het Bouwbesluit kent de verplichting om bij elke woning bergruimte te realiseren, hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden. Volgens het Bouwbesluit bedraagt de oppervlakte van een buitenberging minimaal 5 m², met een breedte van minimaal 1,8 meter en een inwendige hoogte van ten minste 2,3 meter. De gehanteerde maximale bouwhoogte van maximaal 3 meter voor de bergingen zoals vastgelegd in artikel 4.2.1, lid b onder 1 geven, gezien de afstand tot de perceelgrens, naar verwachting geen vermindering van de lichtinval op het terras. Er is nu sprake van een groene erfafscheiding, welke gezien vanaf de zijde van het plangebied circa 2 meter hoog is. Deze blijft

gehandhaafd. Bij de positionering van de bergingen wordt, waar mogelijk, rekening gehouden met aansluitende terrassen en bebouwing van de direct aanwonenden

Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.12 – zienswijze 12.1

De gemeente heeft het voorstel van indiener om de woningen te verlagen in overweging genomen en met initiatiefnemer besproken. De flexibiliteit die met deze 8 meter gecreëerd wordt, is noodzakelijk aangezien de exacte ontwerpen nog niet gereed zijn. Een maximale bouwhoogte van 8 meter impliceert dat er maximaal twee bouwlagen mogelijk zijn. Daarbij is gemeente van mening dat deze hoogte goed aansluit bij het dorpse karakter en de directe omgeving zoals ook toegelicht in paragraaf 3.1.1 van deze nota.

De bouwhoogte van 8 meter lager dan de nu toegestane bouwhoogte. Ook bij de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat is een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan in het huidig bestemmingsplan. Daarbij loopt het plangebied richting Prins Willem Alexanderstraat omhoog waardoor een maximale hoogte van 8 meter lager oogt dan de aangrenzende woningen. De woningen worden op met een afstand van meer dan 15 meter op ruime afstand van de perceelgrens gesitueerd. Een bouwhoogte van 8 meter is daarmee passend in de omgeving.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.13 – zienswijze 12.3

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van maximaal 8 meter is inclusief die van zonnepanelen. Dit is inclusief zonnepanelen, ventilatiesystemen en overige ondergeschikte bouwdelen. Hiermee krijgt inspreker de garantie dat de bouwhoogte niet hoger gaat zijn dan de opgenomen 8 meter.

Conclusie en voorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd. De bouwhoogte van maximaal 8 meter is ook voor ondergeschikte bouwdelen geconcretiseerd in de regels onder artikel 2.2 van het bestemmingsplan.

3.2.14 – zienswijze 12.5

De gemeente heeft begrip voor de uitgesproken zorgen rondom horizonvervuiling. Echter, in de bestaande situatie is er sprake van een bedrijvencomplex waarop wordt uitgekeken. Het situeren van bebouwing op het terrein is zodoende niet nieuw. Hierbij dient in acht genomen te worden dat het peil van de Prins Willem Alexanderstraat aanmerkelijk hoger ligt dan het peil van het plangebied, waardoor de nieuwbouw lager oogt. Ook hebben de geplande grondgebonden woningen een lagere bouwhoogte (maximaal 8 meter) hebben dan de 10 meter die het huidig bestemmingsplan toe staat. Tot slot wil de gemeente erop wijzen dat de afstand tot de woningen ten opzichte van de huidige bedrijfspanden korter is dan de afstand tot de nieuw te realiseren woningen. In bijlage 1 van deze nota is een tweetal tekeningen opgenomen waarin dit is weergegeven.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.15 – zienswijze 13.2

Bepalingen over de bouw van woningen liggen vast in het Bouwbesluit en worden generiek niet in een bestemmingsplan opgenomen. De specifieke beeldkwaliteit die met het plan wordt beoogd is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4). Indien er wordt verzocht om in het bestemmingsplan op te nemen dat de woningen gasloos gebouwd moeten worden. Per 1 juli 2019 geldt een landelijke verplichting, opgenomen in het Bouwbesluit, waarbij is vastgelegd dat nieuwe woningen niet meer op gas aangesloten mogen worden. De garantie dat de woningen niet worden aangesloten op een gasaansluiting (gasloos bouwen) is hiermee geborgd.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.2.16 – zienswijze 13.3

De gemeente begrijpt de zorg ten aanzien van het extern verhuren van de woningen, Ook binnen de gemeente Oude IJsselstreek trekt de woningmarkt aan, maar momenteel niet op een dusdanige manier dat verdringing plaatsvindt. Het opnemen van een “zelfbewoonplicht” acht de gemeente daarmee niet noodzakelijk. Wel is de begripsbepaling aangescherpt om ongewenste kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten die niet als huishouden duurzaam samenwonen tegen te kunnen gaan.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aan de begrippen in de regels van het bestemmingsplan zijn toegevoegd;

Artikel 1.35: huishouden

Artikel 1.36: kamerverhuur

Artikel 1.45: wonen

Artikel 1.47: wooneenheid

Hiermee is de bestemming ‘wonen’ nader ingekaderd en kan ongewenste kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten die niet als huishouden duurzaam samenwonen worden voorkomen.

3.2.17 – zienswijze 14.1

Met de indiener van deze zienswijze zijn door de initiatiefnemer afspraken gemaakt m.b.t een grenscorrectie en de situering van de parkeerplaatsen. Deze waren per abuis niet doorgevoerd in de stedenbouwkundige opzet (bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet) en verbeelding van het bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie en voorstel

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de zes parkeerplaatsen ter hoogte van de woning van de indiener van haaks- naar langsparkeren aangepast. De stedenbouwkundige opzet (bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet) en verbeelding van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

3.2.18 – zienswijze 14.2

De gemeente heeft begrip voor de zorgen van indiener ten aanzien van de privacy. Hoewel niet op de verbeelding zichtbaar is op dit punt van het bestemmingsplan, komt ook een groene afscheiding tussen het perceel en de woning van indiener. Deze groenafscherming onttrekt de woningen, ook met de opgenomen bouwhoogte, grotendeels aan het zicht. Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie en directe omgeving een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter is toegestaan.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Nota van wijziging

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wijzigingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

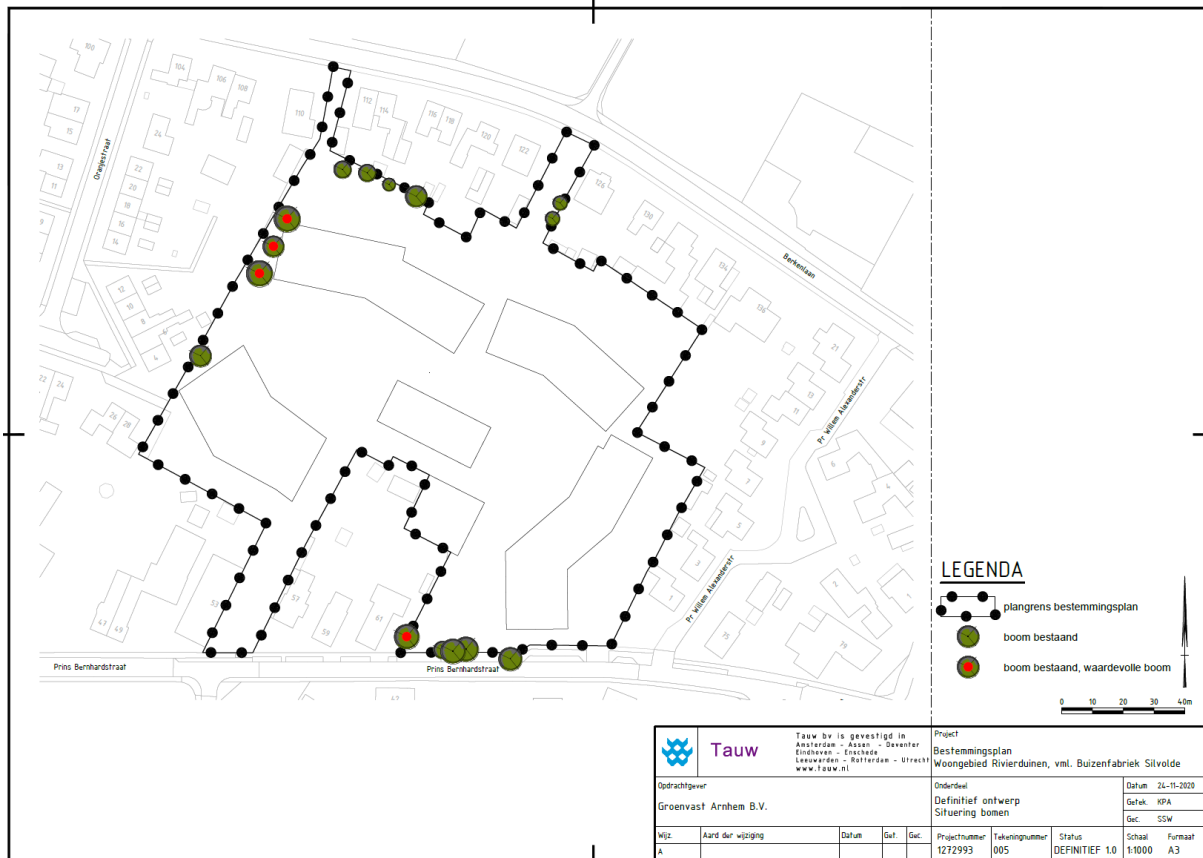
4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

4.1.1 Toelichting

- Paragraaf 2.3 – Toekomstige situatie plangebied

Deze paragraaf is aangevuld met de volgende tekst: Binnen het plangebied is veel aandacht voor vergroening. De randen van het plangebied zijn groen. Hagen en bomen omzomen het gebied en zorgen voor een groene buffer naar de omliggende woningen. De aanwezige groene erfgrans blijft gehandhaafd. Waar nodig wordt groen versterkt met inheemse duinflora. Vier waardevolle bomen krijgen in de regels onder 12.2 een nadere aanduiding, met bijbehorend waarborg voor behoud. In figuur 2.2 zijn deze bomen met een rode stip weergegeven. De waardevolle bomen zijn eveneens op de verbeelding met een specifieke aanduiding aangegeven.

Hieronder is tevens de volgende afbeelding toegevoegd:



Figuur 2.2: Te handhaven bomen

- Bijlage 1 – Indicatieve verkavelingsopzet

Deze bijlage is als volgt gewijzigd: De zes parkeerplaatsen met haaksparkeren in de zuidwestzijde van het plangebied is gewijzigd in langsparkeren. De figuur uit deze bijlage is weergegeven als figuur 2.3 in de toelichting en eveneens aangepast.

- Bijlage 2 – Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is als volgt gewijzigd: De zes parkeerplaatsen met haaksparkeren in de zuidwestzijde van het plangebied is gewijzigd in langsparkeren. Tevens is in de noordoostzijde van het plangebied ter hoogte van Berkenlaan 130 t/m 134 een strook grond aangeduid met de bestemming 'wonen'. Dit in verband met de gemaakte afspraken m.b.t. een grenscorrectie met de eigenaren van deze woningen. De containers zijn uit de landschappelijke inrichting verwijderd omdat de exacte locatie hiervan nog niet vaststaat. De landschappelijke inpassing is weergegeven als figuur 2.4 in de toelichting en eveneens aangepast.

- Bijlage 5 (M.e.r.-beoordeling)

In hoofdstuk 3, onderdeel 2 is het thema bodem verder aangevuld.

- Paragraaf 4.13 – Bezonningsstudie

Deze paragraaf is zijn toegevoegd aan de toelichting. De bezonningsstudie is eveneens als bijlage 15 aan het bestemmingplan toegevoegd.

- Paragraaf 4.3.2 – Bedrijven en milieuzonering, conclusie plangebied

De paragraaf is aangevuld met de volgende tekst: *Hinder vanuit het plan op de omgeving*

Vanuit het plan kan aanvullend hinder ondervonden worden op de bestaande woningen. Met name ten gevolge van het parkeren. Het dichtslaan van deuren en stemgeluid van de mensen die parkeren. De richtafstanden zoals die in de VNG publicatie Bedrijven- en milieuzonering voor parkeren zijn opgenomen, zijn niet geschikt voor parkeren nabij woningbouw, maar bedoeld voor grootschalige parkeerplaatsen bij instellingen (zoals bijvoorbeeld een winkelcentrum). Ook de Wet geluidhinder kent geen normen voor dergelijke situaties, juist omdat geluiden ten gevolge van parkeren voorkomen in een woonwijk. Ondanks dat wetgeving in deze situaties ontbreekt, is bij de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden om hinder te voorkomen. Zo is ondermeer de afstand tot de tuinen aan de zijde van de Berkenlaan vergroot en zijn parkeerplaatsen over het plangebied verspreid. Geconcludeerd wordt dat enige hinder ten gevolge van het parkeren plaats kan vinden, maar dat desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is wat betreft milieuzonering.

- Paragraaf 6.2 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf is de volgende zin toegevoegd: Een volledig overzicht van de communicatiemomenten is opgenomen in Bijlage 14. Deze bijlage is zowel toegevoegd aan het bestemmingsplan als aan deze nota.

4.1.2 Regels

- Beperking van de maximale bouwhoogte is als volgt doorgevoerd in de regels:
 - Artikel 2.2 is als volgt gewijzigd: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, inclusief de ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, installaties, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - Artikel 3.2.1, lid c is verwijderd: Hier zat een onnodige dubbeling in de maatvoering met artikel 2.
 - Artikel 6.2.1, lid f is verwijderd. Hier zat een onnodige dubbeling in de maatvoering met artikel 2.
 - Artikel 7.2.1, lid f is verwijderd. Hier zat een onnodige dubbeling in de maatvoering met artikel 2.

Hiermee is geborgd dat de ondergeschikte bouwonderdelen binnen de maximale bouwhoogte van 10 meter vallen.

- Artikelen 6.4.3 en 7.4.3 – voorwaardelijke verplichting

Deze artikelen zijn toegevoegd en luidt als volgt:

6.4.3 / 7.4.3 Voorwaardelijke verplichting

1. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 1 / 2', is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden in dit plan(gebied) wordt gerealiseerd:
 - a. overeenkomstig de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 – Landschappelijke inpassing.
 - b. binnen 18 maanden nadat de laatste fase van de woningen is gerealiseerd;
 - c. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.In overleg met het college van Burgemeester en wethouders kan op ondergeschikte punten worden afgeweken van de landschappelijke inpassing zoals genoemd bij 6.4.3 / 7.4.3 lid a.

Dit artikel is toegevoegd om hiermee de zekerheid te geven dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

- Artikel 12.2 – dit artikel is aan de regels toegevoegd. Hiermee worden de waardevolle bomen met een aanduiding aangegeven en is het behoud ervan gewaarborgd. Het opgenomen artikel luidt als volgt:

12.2 Waardevolle boom

12.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige boom.

12.2.2 Bouwverbod

Bouwen op de gronden met de aanduiding 'Waardevolle boom' is niet toegestaan.

12.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' is het verboden om zonder of in afwijking van een door bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het vellen of rooien van de boom;
2. de aanleg van verhardingen / halfverhardingen;
3. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
4. de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen, tenzij gebruik wordt gemaakt van mantelbuizen.

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een voorwaarde verbinden met betrekking tot herplantplicht.

b. Het verbod bedoeld in 12.2.3, lid a geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

c. werken als bedoeld in 12.2.3, lid a zijn slechts toelaatbaar indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldwaarde van de boom;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de boom;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de wortels en ondergrondse delen van de boom.

4.1.3 Verbeelding

- De waardevolle bomen zijn aangeduid op de verbeelding als 'Waardevolle boom'.
- Het bouwvlak van het westelijke deel van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast en is (deels) op grotere afstand van de perceelgrens van de woningen aan de Berkenlaan gelegd.
- Naar aanleiding van afspraken tussen de initiatiefnemer en indiener van zienswijze 14.1 zijn de zes haaksparkeerplaatsen gewijzigd naar zes langspaarkeerplaatsen. De bestemming 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied' zijn daarop in de verbeelding aangepast.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

4.2.1 Toelichting

- Figuur 1.3 – Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Silvolde'
De afbeelding was per abuis op de kop weergegeven, de figuur is 180 graden gedraaid.
- Figuur 2.3 - Indicatieve verkavelingsopzet
Boven deze figuur is de volgende tekst toegevoegd: Opgemerkt wordt dat deze plannen, en de impressies die in de figuren 2.5 en 2.6 worden weergegeven, een indicatieve verbeelding zijn van de daadwerkelijk te realiseren plannen. Een bouwer werkt de plannen nader uit waarbij de randvoorwaarden die dit bestemmingsplan biedt in acht worden gehouden.
- Paragraaf 3.4.4 – Welstandsnota
In deze paragraaf is de status van het beeldkwaliteitsplan verder toegelicht door middel van de volgende tekst: Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld wat gelijktijdig door de gemeenteraad wordt vastgesteld en toegevoegd aan de welstandsnota waardoor dit voor deze locatie leidend gaat zijn.

Tevens is het beeldkwaliteitsplan als volgt gewijzigd:

De term welstandscriteria is toegevoegd op pagina 24, 26 en 28. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 4.

- Paragraaf 4.1 – Milieu Effect Rapportage
Aan deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd: Tevens wordt opgemerkt dat ook een m.e.r. plicht ontstaat wanneer, in het kader van de Wet natuurbescherming, een passende beoordeling opgesteld moet worden. Een passende beoordeling wordt opgesteld als effecten op Natura2000 gebieden mogelijk significant zijn, bijvoorbeeld ten gevolge van een te hoge stikstofdepositie. In paragraaf 4.8 is toegelicht dat dit hier niet het geval is. De conclusie uit de m.e.r.-beoordeling zoals hier getrokken blijft daarmee overeind.

Paragraaf 4.8.2 – Stikstofdepositie onderzoek

Aan deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd: Tevens wordt opgemerkt dat effecten op Natura2000 gebieden in Duitsland zijn uit te sluiten. In Duitsland geldt een ander toetsingskader waardoor een hogere stikstofdepositie is toegestaan (7,14 mol/ha/jaar). Grenzend aan de Nederlands - Duitse grens nabij Netterden ligt op circa 7,5 kilometer vanaf het plangebied het Natura 2000 gebied Hetter-Millingerbrug. Gezien de berekende stikstofdepositie op de natuurgebieden in Nederland, in combinatie met de afstand tot het natuurgebied, is het niet aannemelijk dat dergelijke hoge deposities worden verwacht op de natuurgebieden in Duitsland. Ook directe effecten zijn, gezien de afstand tot de planlocatie uitgesloten.

- Paragraaf 4.12.2 – Molenbiotop, toetsing
In deze paragraaf is een typefout hersteld: Per abuis was 7,6 meter vermeld, waar dit 7,0 meter is. De bouwhoogte in het plangebied mag daarom (7,0+4,4=) 11,4 meter bedragen, gemeten vanaf het peil ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.

- Paragraaf 6.4 – Zienswijzen

Aan deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd: Het plan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Rivierduinen, vml. Buizenfabriek Silvolde' vanaf 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is bijgevoegd in Bijlage 16. In de zienswijzennota zijn tevens de wijzigingen weergegeven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2.2 Regels

- Aan de begripsbepaling in het hoofdstuk 1 van de regels zijn de volgende definities toegevoegd:
 - Artikel 1.35: huishouden
 - Artikel 1.36: kamerverhuur
 - Artikel 1.45: wonen
 - Artikel 1.47: wooneenheidHiermee is de bestemming 'wonen' nader ingekaderd en kan ongewenste kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten die niet als huishouden duurzaam samenwonen worden voorkomen.
- Artikel 1.19 is gewijzigd: abusievelijk was een bijbehorend gebouw opgenomen in plaats van bijbehorend bouwwerk.
- Artikel 4.1, lid c: 'bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is geschrapt. Het plangebied kent geen bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming groen. Derhalve was artikel 4.1, lid c zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet van toepassing en is deze verwijderd. Door het schrappen van lid c, is de lettering aangepast.
- Artikel 4.2.1, lid b onder 1 is als volgt gewijzigd: bijgebouwen ten behoeve van de grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met een maximum aantal van 12 stuks en een maximum afmeting van 8 m² met een maximale hoogte van 3 meter per bijgebouw. De gehanteerde maximale bouwhoogte is beperkt tot 3 meter.
- Artikel 5.2.1, lid c is toegevoegd: 'De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.' Hiermee is de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde gemaximaliseerd tot 3 meter hoogte.
- Artikel 6.2.2 is geschrapt. Het bouwvlak op de verbeelding is overeenkomstig de bestemming 'wonen-1' gemaakt waardoor bouwen buiten het bouwvlak niet meer van toepassing is.
- Artikel 6.5.1, lid c: in afwijking van het bepaalde bij sub b mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de volledig aangeduide oppervlakte gebruikt worden voor het aan huis verbonden bedrijf is geschrapt. De hier aangehaalde aanduiding is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Door het schrappen van lid c, is de lettering aangepast.
- Artikel 6.5.3 is geschrapt. Bijzondere woonvormen worden hier niet specifiek toegestaan. Wanneer deze in de toekomst alsnog gewenst zijn kan een verzoek hiertoe worden ingediend bij de gemeente.
- Artikel 7.2.3 is geschrapt. Dit is niet uitvoerbaar binnen de bestemming 'wonen-2', en is derhalve niet van toepassing.
- Artikel 10, lid 2 is geschrapt. Dit is ondervangen door het bouwvlak op de verbeelding op te schuiven richting het groene hart. Hierdoor vallen de beoogde balkons aan de zuidzijde van het appartementencomplex volledig binnen het bouwvlak.

- Artikel 11.2 – Parkeerregels
De parkeerregeling is aangepast op een zodanige manier dat ook bij het gebruik van gronden toetsing aan de parkeernorm plaats moet vinden. Dit is gewijzigd in de artikelen:
 - Het volgende lid is toegevoegd aan de artikelen 6.5.1, 6.5.2, 7.5.1 en 7.5.2: 'voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 11.2'
 - Artikel 11.2.1 is gewijzigd in: 'Een omgevingsvergunning voor een bouwplan of afwijking van de gebruiksregels kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020.'

- 12.1 Vrijwaringszone – Molenbiotoop 1
In overleg met de provincie Gelderland is de regeling met betrekking tot de molenbiotoop in de regels als volgt aangepast: Artikel 12.1.3, lid b is gewijzigd. Advies moet worden ingewonnen bij een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van molenbiotoop in plaats van de provincie Gelderland.

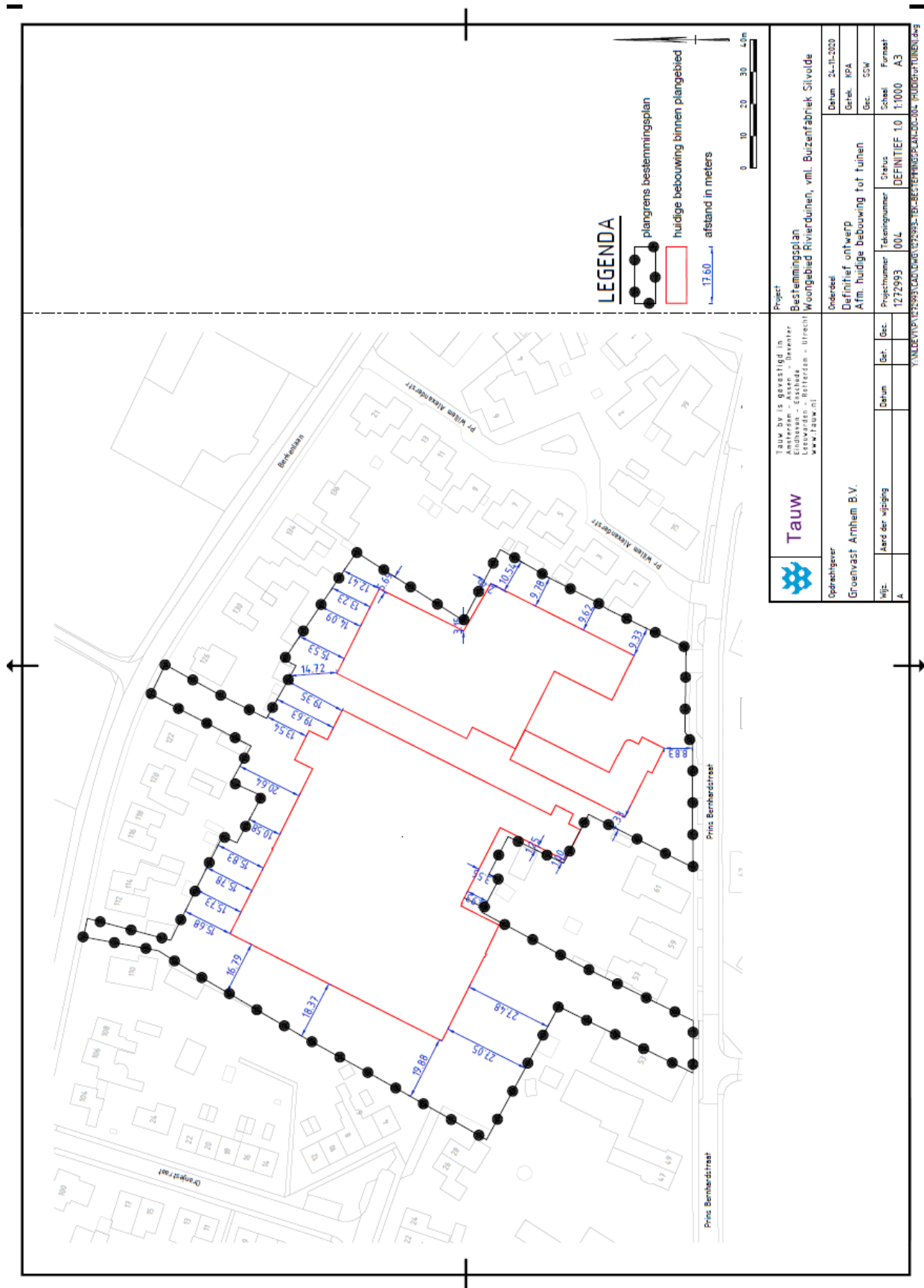
4.2.3 Verbeelding

- Uitbreiding percelen Berkenlaan 130 tot en met 134
In de noordoosthoek van het plangebied verschuift initiatiefnemer het parkeren circa 4 meter in zuidelijke richting het appartementencomplex. De eigenaren van de Berkenlaan nummer 130 t/m 134 hebben in gesprekken met de initiatiefnemer verzocht of zij een strook van 3,5 tot 4,5 meter kunnen kopen. Hiermee heeft initiatiefnemer in principe ingestemd. In het ontwerpbestemmingsplan was hier de bestemming 'groen' opgenomen, deze wijzigt voor de te verkopen strook naar 'wonen-1'. De landschappelijke inpassing (bijlage 2) is hierop aangepast.

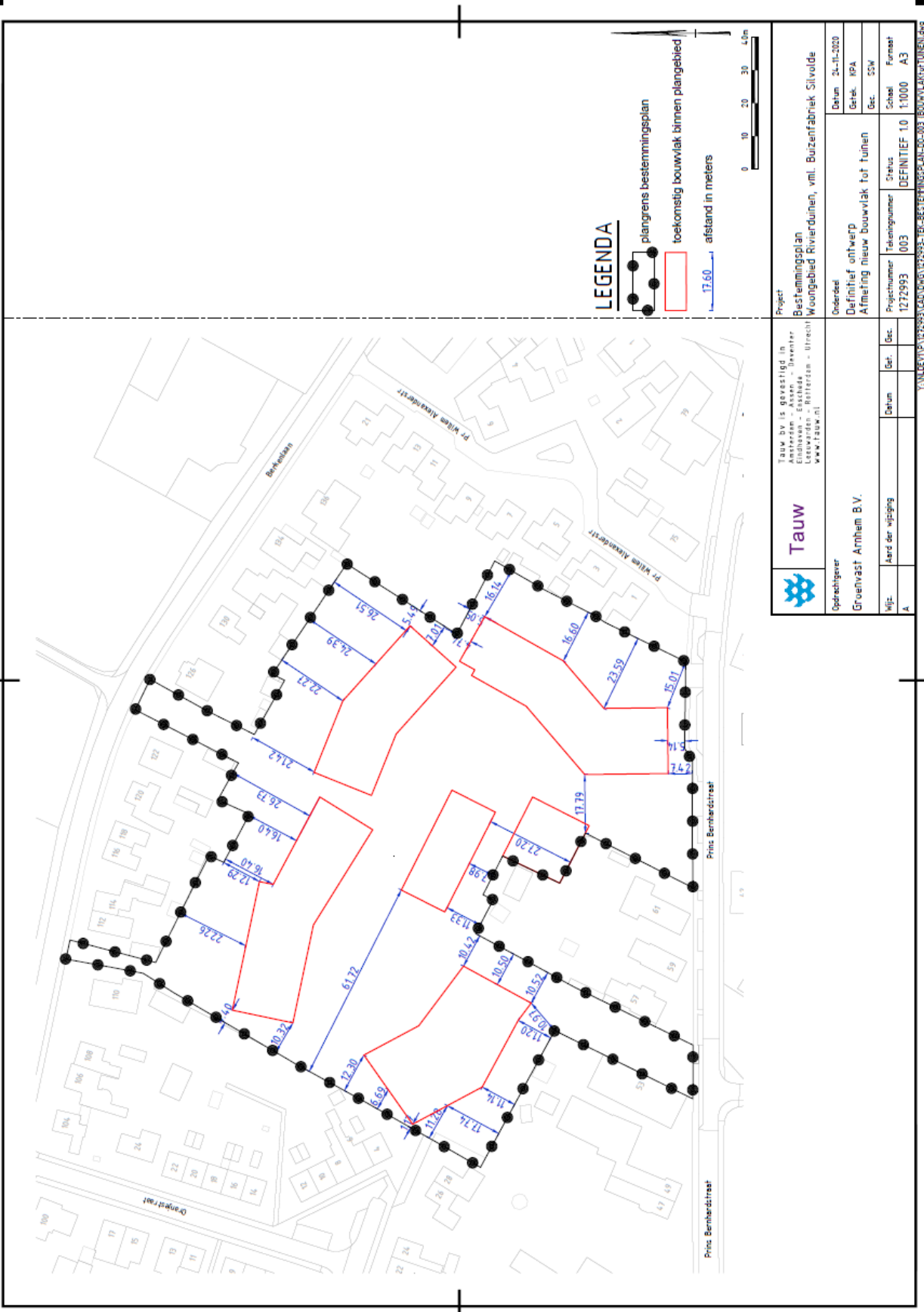
- Bouwvlak acht grondgebonden woningen in zuidwesthoek plangebied
Het bouwvlak van de acht grondgebonden woningen in de zuidwesthoek van het plangebied onder de bestemming 'wonen-1' is gelijk getrokken met het bestemmingsvlak.

- Bouwvlak twaalf grondgebonden woningen in zuidoosthoek plangebied
Het bouwvlak van de twaalf grondgebonden woningen in de zuidoosthoek van het plangebied is aangepast.

Bijlage 1 – Afstand huidige en toekomstige bebouwing tot perceelgrenzen



Afstand huidige bebouwing tot perceelgrenzen



Afstand toekomstige bebouwing tot perceelgrenzen

Bijlage 2 – Overzicht communicatiemomenten

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de communicatiemomenten ten behoeve van dit plan zijn weergegeven.

COMMUNICATIE GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Eind 2018	Gemeente Oude IJsselstreek en initiatiefnemer Groenvast Arnhem gesprek mogelijke woningbouw locatie Silvolde met verzoek tot bestemmingsplanwijziging.
Begin 2019	Vervolggesprek Gemeente Oude IJsselstreek en Groenvast Arnhem betreffende woningbouw.
29-05-2019	Herontwikkelingsvisie voormalige buizenfabriek Silvolde aan het College van Burgemeester en Wethouders aangeboden.
27-08-2019	Besluit College medewerking te verlenen aan principe verzoek.
05-09-2019	Eerste presentatie op Inspiratie Festival Regio Achterhoekse Gemeenten te Ruurlo van plan Smart Living Rivierduinen Silvolde.
16-10-2019	Bezoek aan referentieprojecten Lent/Nijmegen en Culemborg waarbij aanwezig Programmamanager en beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting gemeente Oude IJsselstreek.
01-11-2019	Mini-Congres Flexibel-Circulair en Modulair bouwen en presentatie van Smart Living Rivierduinen Silvolde in Mariënvelde voor bestuurders, ambtenaren, woningcorporaties en wethouders van de Regio Achterhoekse Gemeenten.
22-01-2020	Excursie naar 2 fabrikanten van houtbouw en bezoek aan 2 referentieprojecten.
09-07-2020	Ter inzage legging bestemmingsplan Rivierduinen termijn 6 weken.
20-07-2020	Infocentrum Prins Bernhardstraat: Lezing Arcadis en TU Delft over project met Bestuurders en Raadsleden van de gemeente Oude IJsselstreek en anderen.

ACTIES EN OVERLEGGEN IN HET KADER PARTICIPATIELADDER NIEUWE OMGEVINGSWET

07-06-2019	Fietstocht genodigden waarbij buurtbewoners: plangebied, omgeving, mee-koppel-doelen.
14-06-2019	Fietstocht genodigden waarbij buurtbewoners: plangebied, omgeving, mee-koppel-doelen.
28-08-2019	Brief aan omwonenden, burens betreffende positief Principe besluit afgegeven door College.
24-09-2019	Bijeenkomst voor buurtbewoners, geïnteresseerden, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Gemeente Oude IJsselstreek Zaal Mijnen te Silvolde.
22-01-2020	Brief aan buurtbewoners en belangstellenden voor informatie avond Silvolds Belang met diverse presentatie waaronder wethouders Ankersmit en Hiddinga en presentatie Smart Living Rivierduinen Silvolde.
13-02-2020	Brief aan buurtbewoners over vervolg informatie bijeenkomsten.
04-03-2020	Bijeenkomst buurtbewoners in het infocentrum te Prins Bernhardstraat waarbij aanwezig beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening Volkshuisvesting en enkele raadsleden.
10-03-2020	Bijeenkomst belangstellenden en burens waarbij raadsleden zijn uitgenodigd in 't Molentje.
28-04-2020	Brief buurtbewoners erfgrens inmeting door Kadaster.
18-06-2020	Brief buurtbewoners gesprek erfgrens en erfafscheiding
30-06-2020	Brief aan buurtbewoners voortgang ontwikkeling project, specifiek start bestemmingsplan procedure.
30-06-2020&	
03-07-2020	Gesprekken met buurtbewoners betreffende erfgrens en erfafscheiding.