

**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Zuid,  
herziening Bernhardstraat 25'**

## **Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Bernhardstraat 25'**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen & gemeentelijke reactie
- B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

## **A. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Bernhardstraat 25' heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

### **Zienswijze 1**

Datum 27 juli 2022, ingekomen 27-07-2022, nummer 305970.

### **Zienswijze 2**

Datum 22 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer 305222.

### **Zienswijze 3**

Datum 26 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer: per mail.

### **Zienswijze 4**

Datum 24 juli 2022, ingekomen 24 juli 2022, nummer 304746.

### **Zienswijze 5**

Datum 24 juli 2022, ingekomen 24 juli 2022, nummer 304757.

### **Zienswijze 6**

Datum 18 juli 2022, ingekomen 18 juli 2022, nummer 302305.

### **Zienswijze 7**

Datum 27 juli 2022, ingekomen 27 juli 2022, nummer 306689.

### **Zienswijze 8**

Datum 20 juli 2022, ingekomen 20 juli 2022, nummer 303120.

### **Zienswijze 9**

Datum 26 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer 306011.

### **Zienswijze 10**

Datum 21 juli 2022, ingekomen 20 juli 2022, nummer 303123.

Hieronder een weergave van de inhoudelijke zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

## Zienswijze 1

Datum 27 juli 2022, ingekomen 27 juli 2022, nummer: 305371.

Bij de zienswijze gaat het om de volgende punten:

1. De reclamanten vragen van de gemeente een bevestiging dat zij inspraak krijgen bij de uiteindelijke invulling van de groenstrook tussen het bouwplan/parkeerplaats en hun percelen. Dit om hun privacy (geen inkijk vanuit het complex) te waarborgen.
2. Het is de reclamanten niet duidelijk of de buitenruimte rondom het complex onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar of van de gemeente valt. Graag willen zij hier uitsluitel over. Mochten de gronden overgaan naar een ontwikkelaar dan zien de reclamanten graag dat hun punten in de onderhandelingen tussen de gemeente en de projectontwikkelaar worden meegenomen.
3. De reclamanten zien graag dat de in het huidige plan voorgestelde parkeerplaats (in ronde vorm) ook als zodanig wordt uitgevoerd.
4. De reclamanten zien graag dat het huidig ingetekende voetpad langs hun perceel verval. Een betere optie zou wat hen betreft een voetpad zijn dat aan de achterzijde aansluit op de voorgenomen parkeerplaats.
5. De reclamanten vragen zich af wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud van buitenruimte en de erfafscheidingen met de naastgelegen percelen, mocht de grond in eigendom komen van een ontwikkelaar.
6. De reclamanten willen graag weten of een eventuele projectontwikkelaar bijgebouwen kan realiseren in de buitenruimte. En zo ja, is hiervoor een vergunning noodzakelijk.
7. De reclamanten geven aan dat wat hen betreft er geen speeltuin hoeft te komen aan de achterzijde van het perceel. Dit aangezien er al een speeltuin op circa 180 meter aanwezig is en de doelgroep van het appartementencomplex (55+) geen gebruik van deze faciliteit zullen maken. Met een speeltuin is de kans aanwezig dat er op de locatie een jongeren-hangplek ontstaat.
8. De reclamanten vragen zich af of de gemeente kan bevestigen dat er gestreefd wordt om de appartementen te bouwen voor senioren/55plussers.
9. Indien de doelgroep senioren/55plussers is hoe wordt dan geborgd dat alleen deze doelgroep in aanmerking komt?
10. Zijn de appartementen alleen beschikbaar voor senioren/55+ inwoners uit Delden?
11. Zijn het huur- of koopappartementen?
12. Is er al duidelijkheid over de situering van de balkons en raampartijen? Dit is relevant ivm inbreuk op de privacy en de nadere inrichting van de groenstrook om dit te voorkomen.
13. Op welke hoogte komt het balkon van de derde woonlaag?
14. Is de maximale hoogte van het appartementengebouw definitief 11 meter of kan deze hoogte nog worden herzien?

### **Gemeentelijke reactie**

Het bestemmingsplan is het planologische kader dat nieuwe ontwikkelingen, zoals het voorliggende woningbouwplan, mogelijk maakt. Veel van de door de reclamanten naar voren gebrachte punten gaan echter over de invulling van de buitenruimte en de waarborging van de privacy (de uitvoering van het plan). Hoewel deze punten in de verdere planvorming (omgevingsvergunning & uitvoering) zeker aan de orde zullen komen, maken deze geen deel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. Gezien het voorgaande is bij deze gemeentelijke reactie op de ingebrachte punten een schifting gemaakt tussen punten die wel een direct verband met het bestemmingsplan hebben (planologisch) en punten die geen direct verband met het bestemmingsplan hebben (uitvoerend).

Met de reclamanten hebben er op 30 september 2022 en op 8 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het maken van afspraken en het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

#### Uitvoerend:

1. Voorafgaand aan de aanbesteding wordt door de gemeente een aanbestedingsdocument opgesteld waarin de gemeente aangeeft aan welke kaders en randvoorwaarden het project moet voldoen. Het is aan de gemeente om te bepalen welke kaders en randvoorwaarden er worden gesteld. Over de invulling van de groenstrook kunnen voorwaarden in het aanbestedingsdocument worden opgenomen. Gezien de directe ligging van de tuinen van de reclamanten aan het plangebied wordt afgesproken dat deze, ten aanzien van de aan hun perceel grenzende groenstrook, in een latere fase bij het opstellen van dit aanbestedingsdocument worden betrokken.
2. Het ligt voor de hand dat de omliggende grond van het te realiseren gebouw mee wordt verkocht aan de uitvoerende partij. Hiermee wordt deze partij verantwoordelijk voor de inrichting en onderhoud van het terrein. Indien de appartementen zijn verkocht wordt er vrijwel altijd een vereniging van eigenaren opgericht die deze verantwoordelijkheid van de uitvoerende partij overneemt.
3. De inrichting van de parkeerplaats zal bij de onder punt 1 genoemde overleggen met de reclamanten worden betrokken.
4. Het voetpad tussen de parkeerplaats en de erfscheiding is in het aangepaste plan komen te vervallen.
5. Zie beantwoording punt 2.
6. Het in procedure zijnde bestemmingsplan staat buiten het aangegeven bouwvlak geen bouwwerken of overkappingen toe. Vergunningsvrij zijn er wel mogelijkheden voor ondergeschikte bouwwerken. De gemeente zal kijken of hierover voorwaarden kunnen worden gesteld in het aanbestedingsdocument.
7. Er zal wel een speelvoorziening komen ter vervanging van de huidige speelvoorziening op het schoolterrein. De invulling van dit speelveld/speeltuin maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. De uitwerking hiervan is momenteel nog niet beeld. Omdat dit toekomstige speelveld op gemeentelijke grond is gelegen wordt dit niet in het hiervoor genoemde aanbestedingsdocument opgenomen. Wel worden omwonenden door de gemeente bij dergelijke ontwikkelingen betrokken.
8. De appartementen zullen levensloop bestendig worden gebouwd. De verwachting is dat de appartementen door een oudere doelgroep (55 plus) zal worden bewoond;
9. Over de doelgroep is geen gemeentelijk standpunt ingenomen. Er zal in die zin dan ook niet worden gestuurd op een leeftijdscategorie.
10. De verkoop van de appartementen zal gaan op basis van de gemeentelijke kavelinschrijvingslijst. Deze lijst bestaat grotendeels uit bewoners van Delden.

Hoewel dit geen garantie biedt, is de kans wel aanzienlijk dat de toekomstige bewoners uit Delden afkomstig zijn.

11. Het betreffen koopappartementen.
12. Ten aanzien van het uiterlijk- en de indeling van het gebouw kan in deze fase niets worden aangegeven. Dit aangezien pas na de bestemmingsplanprocedure wordt gestart met het ontwerpen van het gebouw. De kaders (m.b.t. de maximale maatvoering, de situering van het gebouw) zijn wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de beeldkwaliteit wordt in het bestemmingsplan verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota.

Planologisch:

13. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de gesprekken die hierover met alle reclamanten zijn gevoerd (zie zienswijzen 1 t/m 10), is gekeken of er voor de door hen ingediende bezwaren een oplossing kan worden geboden. Aangezien uit de gesprekken bleek dat de reclamanten vooral grote moeite hebben met de drie bouwlagen en de hierbij behorende bouwhoogte, is bij het zoeken naar een oplossing hierop de focus gelegd.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een appartementengebouw met drie bouwlagen van vier appartementen. Door het plaatsen van een dergelijk appartementengebouw met een relatief geringe oppervlakte is het mogelijk om rondom het gebouw veel (groene) ruimte op het perceel te creëren. Dit wordt versterkt door de situering van het gebouw op de hoek van het perceel. Hierdoor krijgt het appartementengebouw een eigen identiteit, waardoor deze een op zichzelf staande afsluiting van de aanwezige lintbebouwing vormt. Door deze factoren zijn wij van mening dat het appartementengebouw met 12 appartementen en een maximale bouwhoogte van 11 meter, ondanks zijn platte dakconstructie, passend is in de omgeving en hieraan geen afbreuk doet. Nu blijkt dat omwonenden een lager gebouw wensen is onderzocht of er met een bouwlaag minder toch een goede stedenbouwkundige inpassing gerealiseerd kan worden. Dat bleek het geval. Dit heeft geresulteerd in het op onderdelen aanpassen van het stedenbouwkundige plan. Het gaat hierbij in hoofdzaak om het aanpassen van het aantal bouwlagen van het appartementengebouw (was drie bouwlagen met 4 appartementen, wordt twee bouwlagen met 6 appartementen.). Door deze aanpassing blijft het aantal appartementen gelijk maar wordt de hoogte van het gebouw aanzienlijk verlaagd (van maximaal 11 meter hoog naar maximaal 8 meter hoog). Wel wordt door de aanpassing de oppervlakte van het gebouw vergroot. Deze vergroting is grotendeels gesitueerd in zuidelijke richting. Na enkele studies bleek dat deze vergroting van de oppervlakte een goede ruimtelijke inpassing niet in de weg staat. Door deze aanpassing is er geen sprake meer van een derde woonlaag.

14. Zie beantwoording punt 13.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met de gemaakte afspraken en het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de afspraken en de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 2

Datum 22 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer 305222.

Reclamanten geven allereerst in algemene zin aan dat zij van mening zijn dat met de input, die in het voortraject ten aanzien van de destijds getoonde verschillende modellen is gegeven, niets is gedaan.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Een appartementencomplex van 3 bouwlagen met een plat dak past niet in het straatbeeld van de Bernhardstraat en van de Sleutelbloem. Dit oogt lomp en kolossaal en doet hiermee afbreuk aan de omgeving. Dit gaat ten koste van het woongenot van bewoners van de Bernhardstraat, Sleutelbloem en Irenestraat door de belemmering van het uitzicht vanuit zowel de woning als vanuit de tuin.
2. De huidige Ranninkschool is laagbouw. Bij de realisatie van de Wijnhuisstraat is destijds nooit sprake geweest van hoogbouw van maximaal 11 meter op de schoollocatie. De lage school vervangen door appartementen met 3 verdiepingen past niet in het straatbeeld.
3. De huidige goothoogte van de omliggende woningen ligt op circa 5 meter boven maaiveld. Appartementen zullen dit straatbeeld erg negatief aantasten.
4. Bij appartementen zullen de leefruimten (woonkamer/keuken) op een dusdanig niveau boven het maaiveld aanwezig zijn dat door de hieruit voortkomende zichtlijnen er sprake is van minder privacy van omliggende bestaande woningen. Deze huidige woningen in de nabije omgeving hebben allemaal de woonvertrekken op de bgg en op de 1<sup>e</sup> en/of 2<sup>e</sup> verdieping slechts slaapkamers.
5. De appartementen zullen worden voorzien van balkons of loggia's, deze zorgen voor minder privacy van de omliggende bestaande woningen.
6. De doelgroep is senioren. Echter is de bereikbaarheid van het centrum van Delden en het station/bus voor deze doelgroep vanuit de locatie ongunstiger dan de locatie aan de Reigerstraat.
7. Het betreft particuliere verkoop, hierbij is commercie en winst de belangrijkste simulant van de projectontwikkelaar. Dit betekent dat "eigen mensen uit Delden" niet of nauwelijks kansen krijgen en mensen van buitenaf (randstad) van deze luxe appartementen gaan profiteren.
8. Het perceel is in de welstandsnota gelegen in het deelgebied 'Linten los op de kavel'. Het appartementencomplex past niet in de hierin genoemde criteria.
9. Er zal door de direct omwonenden planschade worden gevraagd.
10. Het beoogde woongebouw is beter op zijn plaats op de locatie van de huidige sportzaal De Reiger. De hoogbouw kan hier beter worden ingepast.
11. Is er wel behoefte aan nog een appartementencomplex? Onlangs is besloten de bouw van appartementen in de Braak West gezien te weinig animo niet door te laten gaan.
12. Appartementencomplexen leveren geen bijdrage aan het dorpse/landelijke karakter van de stad Delden.
13. De reclamanten maken tevens bezwaar tegen het wegvallen van de speelplaats. De in het nieuwe plan opgenomen beschrijving "In de groene ruimte kan een nieuwe natuurlijke speelplek gemaakt worden" is te vrijblijvend en vaag.
14. De reclamanten maken zich zorgen over de toenemende verkeersdruk in de Bernhardstraat. Zowel door het voorliggende plan mbt de Ranninkschool, maar ook in combinatie van de ontwikkelingen tpv De Toonladder/Reiger. Hoe wordt de 30 km zone gehandhaafd en of komen er extra maatregelen (bijv. verkeersdrempels). Ook de beschikbaarheid van het aantal parkeerplaatsen wordt als zorgelijk ervaren.
15. Graag zien de reclamanten een onderbouwing van de behoefte aan appartementen op deze locatie.
16. Graag zien de reclamanten een onderbouwing dat de nieuwbouw voor Deldenaren is en niet voor rijke mensen uit het westen.

17. De reclamanten vragen om een duidelijke toelichting/uitleg over hoe de architectonische uitstraling van het te ontwikkelen plan past in het straatbeeld.
18. Waarom is de Ranninkschool gekozen voor een appartementencomplex en niet bijvoorbeeld de locatie van sporthal De Reiger.
19. In hoeverre worden bewoners betrokken bij de verdere ontwikkeling mbt privacy/vervuiling van het uitzicht.
20. De reclamanten maken zich zorgen over de twee parkeerplaatsen voor hun huis. Zij willen niet vast worden gezet door bezoekers/bewoners van het nieuwe plan. Daarnaast willen zij zelf voor hun huis kunnen parkeren.
21. De reclamanten vragen in hoeverre de 30 km zone gehandhaafd blijft en of hierin aanvullende maatregelen worden getroffen.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 1 december 2022 en op 12 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

1. Zie ten aanzien van de bezwaren mbt de ruimtelijke inpassing van het gebouw de beantwoording van zienswijze 1, punt 13.  
Ten aanzien van de derving van het uitzicht/woongenot het volgende: Op de naastgelegen percelen aan de Bernhardstraat staat het huidige bestemmingsplan 'Delden Zuid 2015' woonbebouwing toe met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De hoogte van het appartementengebouw is in het aangepaste bestemmingsplan maximaal 8 meter hoog (zie beantwoording zienswijze 1, punt 13). Dit is weliswaar 1,5 meter hoger dan de goothoogte van het bestaande woonbebouwing aan de Bernhardstraat, maar 2 meter lager dan de daar toestaande nokhoogte. Hierdoor is er ter plaatse het nieuwe bestemmingsplan sprake van meer vrij uitzicht dan bij de bestaande woonbebouwing. Daarnaast is de afstand van het appartementengebouw tot aan de woning van de reclamant circa 30 meter. Op deze afstand is het woongebouw uiteraard zichtbaar, maar wij achten dit, mede gezien de stedelijke zetting waarin zowel de bestaande woningen als ook het te realiseren woongebouw staan, ruimtelijk acceptabel.
2. Tijdens de realisatie van de Wijnhuisstraat (omstreeks 2008) was de Ranninkschool nog in gebruik en was dit perceel nog niet in beeld als woningbouwlocatie. Echter gezien het feit dat de schoolfunctie onlangs is komen te vervallen, krijgt dit perceel een nieuwe (woon)functie. Om bij deze nieuwe invulling vast te houden aan de bestaande laagbouw (één laag met plat dak) is niet reëel en in het kader van een goede ruimtelijke kwaliteit ook niet noodzakelijk. Ten aanzien van het genoemde bezwaar met betrekking tot het straatbeeld verwijzen wij naar de beantwoording van punt 1.
3. Zie beantwoording punt 1.
4. Het appartementengebouw bestaat na de doorgevoerde aanpassing uit twee bouwlagen, hierdoor zijn er enkel verblijfsgebieden op de begane grond en een eerste verdieping. Gezien de relatief ruime ligging van het appartementengebouw is de afstand tot de omliggende bestaande bebouwing aanzienlijk. Ook bevindt het plangebied zich in een stedelijke omgeving. Hierdoor zijn wij van mening dat de zichtlijnen vanaf deze 2<sup>e</sup> bouwlaag geen grote invloed hebben op de privacy van de bewoners van de omliggende woningen.
5. Zie beantwoording punt 4.



6. De afstand van het perceel tot het stadscentrum is minder dan 700 meter, het station is circa 100 meter verder. Wij achten deze afstanden (ook voor senioren) goed overbrugbaar. Bij elke ontwikkeling wordt voor het betreffende perceel gekeken naar een goede inpassing. Hierbij spelen factoren als ligging, omgeving, omvang, etc een rol. Op de locatie aan de Reigerstraat is op basis van deze factoren gekomen tot een invulling van grondgebonden woningen en een appartementengebouw (sociale woningbouw).
7. De verkoop van de appartementen zal gaan op basis van de gemeentelijke kavelinschrijvingslijst. Deze lijst bestaat grotendeels uit bewoners van Delden. Hoewel dit geen garantie biedt, is de kans wel aanzienlijk dat de toekomstige bewoners uit Delden afkomstig zijn.
8. Het perceel valt in de gemeentelijke welstandsnota binnen het deelgebied 'Buurten'. De Welstandsnota bevat diverse criteria met betrekking tot plaatsing, hoofdvorm, gevel, aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, detaillering en erfafscheidingen. Voor dit deelgebied ligt de nadruk in de criteria bij de omgang met de gevel en het dak. Hierin wordt aansluiting gezocht bij de andere panden in de straat. Incidenteel afwijkende panden vormen de uitzondering op de regel. Op dit moment is de ontwikkelaar van het toekomstige appartementencomplex nog niet bekend. De kwaliteit van het te realiseren appartementengebouw wordt op een later moment, bij het aanvragen van de bouwvergunning, getoetst. Wel staat vast dat het appartementengebouw wordt gesitueerd op de hoek Sleutelbloem/Bernhardstraat. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de woning Bernhardstraat 27 en kan het appartementengebouw een eigen kwaliteit krijgen. Een kwaliteit die enerzijds op zichzelf kan staan en anderzijds aansluit op de bestaande bebouwing.
9. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat degene die door een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, zoals een woning, schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming in de schade kan krijgen. Deze schade wordt planschade genoemd. Een dergelijk verzoek kan pas in gediend worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is en zal dan door een onafhankelijke planschadebeoordelingscommissie worden beoordeeld. Het staat reclamant vrij een verzoek hiertoe in te dienen.
10. Ook op de locatie aan de Reigerstraat is in de planvorming een appartementengebouw (hier met drie woonlagen) opgenomen.
11. De gemeente probeert bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties een goede mix van doelgroepen te bedienen. Dit mede op basis van de in 2022 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025'. In deze visie wordt aangegeven dat er in Delden zowel behoefte is aan starterswoningen als aan levensloopbestendige (senioren) woningen. Zo zijn bijvoorbeeld op de momenteel in ontwikkeling zijnde locatie van de voormalig basisschool De Toonladder starterswoningen in de planvorming opgenomen. Om in Delden ook in de behoefte van levensloopbestendige woningen te voorzien, wordt de locatie van de voormalige Ranningschool op deze wijze ontwikkeld.
12. In de stad Delden zijn meerdere vormen van bebouwing uit verschillende tijdsperiodes aanwezig, waaronder al diverse appartementencomplexen. Een kleinschalig appartementencomplex in maximaal 2 bouwlagen past goed bij de bestaande woonomgeving waar al panden tot 2 lagen met een kap gerealiseerd zijn.
13. In de groenstrook achter het te ontwikkelen perceel zal er een speelvoorziening worden gerealiseerd ter compensatie van het speelterrein op de voormalige schoollocatie. In een later stadium zal worden besloten hoe deze speelvoorziening zal worden vormgegeven. Bij dit proces zullen ook de bewoners worden betrokken.
14. Voor het plan is door onderzoeksbureau Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (kenmerk 010870.20220120.R1). In dit onderzoek zijn zowel de locatie Ranningschool als ook de nieuwe ontwikkelingen op het terrein van De Toonladder/ De Reiger meegenomen. Op 23 maart 2022 hebben zij hierover een rapport

uitgebracht. Hierin geven zij aan dat de nieuwe ontwikkelingen weliswaar extra motorvoertuigbewegingen oplevert, maar dat de huidige ontsluitingswegen voldoende capaciteit bezitten om deze extra bewegingen te verwerken. Gezien de bevindingen in dit rapport is er geen reden om aan te nemen dat er ten aanzien van de genoemde 30 kilometerweg aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast voldoet het plan ten aanzien van het aantal beschikbare parkeerplaatsen aan de geldende gemeentelijke parkeernorm.

15. Zie beantwoording punt 11.
16. Zie beantwoording punt 7.
17. Ten aanzien van het uiterlijk- en de indeling van het gebouw kan in deze fase niets worden aangegeven. Dit aangezien pas na de bestemmingsplanprocedure wordt gestart met het ontwerpen van het gebouw. De kaders (m.b.t. de maximale maatvoering en de situering van het gebouw) zijn wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de beeldkwaliteit wordt in het bestemmingsplan verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota.
18. Zie beantwoording punt 10.
19. Reclamanten zullen door de gemeente op de hoogte worden gehouden over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. Mochten er derhalve toch nog vragen zijn, dan is er uiteraard altijd de mogelijkheid om deze te stellen.
20. De twee geduide parkeerplaatsen bevinden zich in openbaar gebied en kunnen daarom door een ieder worden gebruikt. Wel wordt opgemerkt dat naar verwachting de bewoners van het te bouwen appartementengebouw in de praktijk niet aan de overzijde van de Bernhardstraat zullen parkeren. Dit aangezien er bij het appartementengebouw voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
21. Zie beantwoording punt 14.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door deze verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

### **Zienswijze 3**

Datum 26 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer: per mail.

In de door de reclamanten gestuurde mail worden geen concrete bezwaren tegen het plan benoemt. Wel geven reclamanten aan dat deze het op enkele punten niet eens is met de gang van zaken rondom het plan. Het gaat hierbij om:

1. De reclamanten wonen tegenover het plangebied maar zij hebben nooit iets persoonlijk van de gemeente gehoord.
2. Tijdens de inzaget termijn die gelegen was in de vakantieperiode hebben de reclamanten gesproken met een inhuurkracht die niet wist waar de papieren over het plan te vinden waren.
3. De reclamanten zijn het niet eens dat het plan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd.
4. De reclamanten willen graag op de hoogte worden gebracht van de laatste stand van zaken.

### **Gemeentelijke reactie**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de reclamanten uitgenodigd voor een gesprek op 1 december 2022. Dit om te spreken over de ingediende zienswijzen/vragen. Van deze uitnodiging hebben de reclamanten geen gebruik gemaakt. Wel zijn ze aanwezig geweest bij een tweede gesprek op 12 mei 2023.

1. Ten aanzien van het plan heeft tijdens de procedure een informatieavond plaatsgevonden. Hierbij kon iedereen binnenlopen om het plan te bekijken en hierover met gemeentelijke medewerkers in gesprek te gaan. Daarnaast is er enkele keren de mogelijkheid geweest om schriftelijk op het plan te reageren. Voor deze contactmomenten zijn inderdaad geen persoonlijke uitnodigingen verstuurd, maar heeft een bekendmaking in het Hofweekblad en op de gemeentelijke website gestaan.
2. Het plan was tijdens de inzagetermijn zowel digitaal via de website, als ook bij de receptie op het gemeentehuis in te zien. Mocht dit voor de betreffende medewerker waarmee reclamant heeft gesproken niet direct duidelijk zijn geweest dan betreuren wij dit.
3. De inzagetermijn van een ontwerpbestemmingsplan bedraagt 6 weken. Het plan is ruim voor de schoolvakanties van de regio Noord op 16 juni 2022 ter inzage gelegd, waarbij de ter inzage legging op verschillende manieren kenbaar is gemaakt. Hierdoor was het voor iedereen mogelijk om zijn of haar zienswijzen in te dienen.
4. Uiteraard is de gemeente altijd bereid om mensen te informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot lopende procedures. In het genoemde overleg op 12 mei 2023 is de reclamant van de laatste stand van zaken op de hoogte gebracht.

Reclamanten hebben in het gesprek op 12 mei 2023 aangegeven dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Zij staan dan ook niet afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

### **Zienswijze 4**

Datum 24 juli 2022, ingekomen 24 juli 2022, nummer 304746.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De reclamanten geven aan dat destijds bij de bouw van hun eigen woning volstrekt onredelijke eisen zijn opgelegd, er moest worden gebouwd in landelijke stijl. Dit heeft hen onnodig op kosten gejaagd. Reclamant is hierover nog altijd ontstemd. In dit licht is deze het dan ook niet eens met het voorliggende plan. Deze wordt 11 meter hoog, dit is niet in lijn met de door hen opgelegde landelijke stijl. Dit riekt naar machtsmisbruik en willekeur van de overheid.
2. De plannen die nu zijn gepresenteerd wijken meer dan substantieel af van eerdere plannen. De eerdere plannen betroffen een bouw die maximaal 8 meter hoog zou worden. Het verbaast de reclamanten dat de plannen, zonder tussentijdse aankondiging, zijn gewijzigd in het huidige plan.
3. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag was het, door afwezigheid van de gemeentelijke behandelaar en zijn collega's niet mogelijk om de zienswijze mondeling toe te lichten. Hierbij wordt opgemerkt dat de zienswijze het niet accepteren van de bouw van een complex met een hoogte van 11 meter betreft.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangegeven;

1. Per nieuwe ontwikkeling kunnen andere beeldkwaliteitseisen beoogd worden. Bij het voorliggende plan wordt aansluiting gezocht bij de Bernhardstraat waaraan de locatie ligt en niet aan de straat van de reclamant. De woning van de reclamanten is gelegen in de naastgelegen (nieuwbouw)wijk De Braak-West. Bij de realisatie van deze wijk moesten de te bouwen woningen voldoen aan de welstandseisen die waren vastgelegd in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan 'Hof van Twente Delden Braak-West'. In dit beeldkwaliteitsplan was er sprake van verschillende gebieden met ieder hun eigen voorschriften. Een van de gebieden was "De Landelijke Zone". Omdat de te bouwen woning van de reclamanten in deze zone was gelegen, moest deze aan de hierbij behorende (landelijke) voorschriften voldoen. Het nu voorliggende plangebied is gesitueerd aan de Bernhardstraat in een bestaande lintbebouwing. Hiervoor geldt een ander welstandregime, namelijk het deelgebied 'Buurten' zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. In dit deelgebied is het bouwen in een landelijke stijl niet voorgeschreven. Zoals eerder aangegeven is het bouwplan inmiddels verlaagd tot maximaal 8 meter hoog.
2. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13. Overigens zijn er in de verkenningsfase, voorafgaand aan de officiële bestemmingsplanprocedure, een aantal opties aan de buurt getoond. Bij deze opties stonden geen hoogtes aangegeven. Onder deze opties was ook een appartementengebouw van drie bouwlagen aanwezig.
3. Het plan was tijdens de inzagetermijn zowel digitaal via de website, als ook analoog op het gemeentehuis in te zien was. Desondanks betreuren wij het dat reclamant een medewerker heeft gesproken die niet op de hoogte was van voorliggend plan en de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te kunnen geven. Overigens heeft in het gesprek van 28 november deze mondelinge toelichting wel plaatsgevonden.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 5

Datum 24 juli 2022, ingekomen 24 juli 2022, nummer 304757.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De reclamant geeft aan vanuit de gemeente geen respons te hebben gekregen op een eerdere reactie die reclamant ten aanzien van het plan heeft ingediend. Daarnaast is hij niet uitgenodigd voor de informatieavond, terwijl de buurman wel een uitnodiging heeft ontvangen.
2. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag was het, door afwezigheid van de gemeentelijke behandelaar en zijn collega's niet mogelijk om de zienswijze mondeling toe te lichten. Graag zal de reclamant de mondelinge toelichting alsnog geven.
3. Het plan om appartementen te bouwen is onacceptabel. Dit aangezien het plan niet past in de omgeving, hier staan alleen maar woningen met een lagere goothoogte.
4. Voor het bouwen van appartementen zijn er in Delden betere locaties aan te wijzen, namelijk de locatie van de oude sporthal.
5. De voorzieningen zijn verder weg dan als er gebouwd zou worden op een andere locatie.
6. De door de gemeente genoemde doorstroming van bewoners door het bouwen van appartementen wordt niet onderschreven. Dit aangezien de mensen die de appartementen kopen een relatief duur huis achterlaten, deze zijn te duur voor starters en worden waarschijnlijk gekocht door mensen van buiten Delden.
7. Door realisatie van het plan wordt het uitzicht van de woningen aan de Wijnhuisstraat en de Bernhardstraat verstoord.
8. In 2008 heeft de reclamant van de gemeente een kavel gekocht met de wetenschap dat er een school achter staat, niet dat er een appartementencomplex van 3 bouwlagen komt.
9. Er waren destijds strenge eisen ten aanzien van de bouwhoogte en deze woningen aan de rand van de Braak-West moesten worden gebouwd met een lage gootlijn om het landelijke karakter te benadrukken. Het nu geplande appartementengebouw past hier niet bij.
10. Als het plan wordt doorgezet zal er planschade worden geëist.
11. Het plan voor de bouw is onacceptabel.
12. Het leefgenot wordt afgenomen door vervuiling van het uitzicht en zicht in de achtertuin.
13. Reclamant verwacht een aangepast plan met grondgebonden woningen.
14. Als de plannen worden doorgezet zullen de reclamanten alle mogelijkheden gebruiken om dit te voorkomen.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangeven;

1. De bestemmingsplanprocedure is voorafgegaan door een participatietraject waarbij de omwonenden op de hoogte zijn gebracht over het voornemen om het perceel te ontwikkelen. Hierbij zijn een aantal opties van mogelijke stedenbouwkundige invullingen van het perceel voorgelegd. De tijdens dit traject opgehaalde reacties van omwonenden zijn betrokken bij de afwegingen die hebben geleid tot het huidige plan. In de bij het (ontwerp) bestemmingsplan behorende bijlage 'Uitwerking reacties

participatietraject Toonladder, sporthal de Reiger en Ranninkschool' is weergegeven op welke wijze het uiteindelijke stedenbouwkunige plan tot stand is gekomen. Hoewel dit document tijdens de procedure door iedereen kon worden ingezien was het achteraf beter geweest om alle participanten die een reactie hebben ingediend dit document persoonlijk toe te sturen.

2. Conform de wettelijke vereisten is het plan gepubliceerd in het Hofweekblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Uit de binnengekomen reacties blijkt dat het gelukt is om omwonenden goed op de hoogte te brengen van de ter inzage legging én dat men ook in staat was om in deze periode van zes weken te reageren op het plan. Het plan was tijdens de inzaget termijn zowel digitaal via de website, als ook op papier op het gemeentehuis in te zien was. Gelukkig is het reclamant alsnog gelukt een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft er op 28 november alsnog een gesprek plaatsgevonden
3. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13.
4. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 10.
5. De afstand van het perceel tot voorzieningen in het stadscentrum is minder dan 700 meter, het station is circa 100 meter verder. Wij achten deze afstanden (ook voor senioren) goed overbrugbaar.
6. Door de realisatie van appartementen is er sprake van een verschuiving van bewoners naar hun nieuwe woning (appartement). Hoewel het niet een garantie biedt dat de vrijgekomen woningen naar starters uit Delden gaat, ontstaat hierdoor wel verschuiving op de woningmarkt. Dit levert altijd kansen op voor nieuwe woningzoekenden. Daarnaast is er in Delden ook behoefte aan levensloopbestendige woonvoorzieningen.
7. Op de naastgelegen percelen staat het huidige bestemmingsplan 'Delden Zuid 2015' woonbebouwing toe met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De hoogte van het appartementengebouw is in het aangepaste bestemmingsplan maximaal 8 meter hoog (zie beantwoording zienswijze 1, punt 13). Dit is weliswaar 1,5 meter hoger dan de goothoogte van het bestaande woonbebouwing aan de Bernhardstraat, maar 2 meter lager dan de daar toestaande nokhoogte. Hierdoor is er ter plaatse het nieuwe bestemmingsplan sprake van meer vrij uitzicht dan bij de bestaande woonbebouwing. Daarnaast is de afstand van het appartementengebouw tot aan de woning van de reclamant circa 50 meter. Op deze afstand is het woongebouw uiteraard zichtbaar, maar wij achten dit, mede gezien de stedelijke zetting waarin zowel de bestaande woningen als ook het te realiseren woongebouw staan acceptabel.
8. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 2.
9. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1.
10. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 9.
11. Zie beantwoording punt 3.
12. Zie beantwoording punt 7 en beantwoording zienswijze 2, punt 4.
13. Na een zorgvuldige ruimtelijke afweging, zie ook beantwoording punt 3, is de gemeente van mening dat het huidige plan voor het realiseren van een appartementengebouw een goede invulling voor het perceel is. Het bouwen van grondgebonden woningen zal tot gevolge hebben dat er op het perceel meer bebouwing/verstening plaats vind. Dit heeft niet de voorkeur. Gezien het voorgaande is de gemeente niet voornemens om het plan aan te passen in grondgebonden woningen.
14. Het staat de reclamanten uiteraard vrij om de wettelijke beroepsmogelijkheden te gebruiken die op de bestemmingsplanprocedure van toepassing zijn.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de

kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## **Zienswijze 6**

Datum 18 juli 2022, ingekomen 18 juli 2022, nummer 302305.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De woningen gelegen in het deel van De Braak-West waar de reclamant woont werden destijds aangemerkt als landelijke zone. Het nu te realiseren appartementencomplex met drie woonlagen valt niet binnen de term landelijke zone.
2. De drie woonlagen zijn te hoog, de voorkeur van de reclamant gaat uit naar maximaal twee woonlagen.
3. De reclamant ontvangt graag de datum dat het plan in het Hofweekblad heeft gestaan.
4. De zienswijze kon niet mondeling worden toegelicht omdat de betreffende ambtenaar op vakantie was.
5. De reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen.

### ***Gemeentelijke reactie***

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangeven;

1. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1.
2. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13.
3. De ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan is op 15 juni 2022 in het Hofweekblad gepubliceerd. Hierbij is aangegeven dat het plan van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 ter inzage ligt.
4. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 2.
5. De huidige procedure heeft als doel om de bestemming van het perceel te wijzigen. Het vergunningstraject zal hierna pas aanvangen. Wij gaan ervan uit dat de reclamanten in dit punt verzoeken om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Hierover kunnen we aangeven dat, aangezien de functie van de school is komen te vervallen, het noodzakelijk is om de bestemming van het perceel te wijzigen. Hierbij zijn wij van mening dat het voorliggende plan voorziet in een goede invulling van het perceel. Gezien het voorgaande kunnen we niet meegaan in het verzoek om het plan niet verder te ontwikkelen.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 7

Datum 27 juli 2022, ingekomen 27 juli 2022, nummer 306689.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. In eerdere instantie zijn er door de reclamanten bezwaren gemaakt op de aangedragen modellen 3 t/m 5 (realisatie van appartementen ipv het doortrekken van de woningen). Hier is echter bij het opstellen van het nu voorliggende plan niets gedaan. Er is ook nooit een inhoudelijke reactie vanuit de gemeente op gekomen.
2. Een appartementencomplex van 3 bouwlagen plat past niet in het straatbeeld van de Bernhardstraat en niet in het straatbeeld van de Sleutelbloem. Het oogt lomp en kolossaal en doet afbreuk aan de totale omgeving. Bij realisatie zal het aanzicht vanuit de Bernhardstraat, Sleutelbloem, Irenestraat en de Wijnhuisstraat hiermee geconfronteerd worden. Dit beperkt het woongenot van deze bewoners. De belemmering van het uitzicht is zowel vanuit de woning als vanuit de tuin.
3. De huidige Ranninkschool is laagbouw en bij de realisatie van de (destijds nieuwbouw) van de woningen aan de Wijnhuisstraat is er in het bestemmingsplan nooit sprake geweest van hoogbouw op deze locatie.
4. De bestaande bouw vervangen door appartementen met 3 bouwlagen past totaal niet in het straatbeeld en zal dit dan ook erg aantasten.
5. Bij de appartementen zullen de leefruimten (woonkamer/keuken) op een dusdanig niveau boven het maaiveld zitten dat de hieruit voortkomende zichtlijnen zorgen voor minder privacy van de omliggende bestaande woningen en tuinen.
6. Restricties die golden bij de nieuwbouw medio 2008-2009 worden bij de bouw van deze 12 appartementen totaal genegeerd.
7. De doelgroep is senioren. Echter is de bereikbaarheid van het centrum van Delden en het station/bus voor deze doelgroep vanuit de locatie ongunstiger dan de locatie aan de Reigerstraat.
8. Het betreft particuliere verkoop, hierbij is commercie en winst de belangrijkste simulant van de projectontwikkelaar. Dit betekent dat "eigen mensen uit Delden" niet of nauwelijks kansen krijgen en mensen van buitenaf (randstad) van deze luxe appartementen gaan profiteren.
9. De belangen van de Deldense jeugd zijn niet gediend met het plan. Zij zullen wegtrekken uit Delden vanwege een tekort aan betaalbare woningen. Hierdoor zal Delden vergrijzen en hier zullen de sportclubs en scholen lijden. Ook het 'Twentse noaberschap' zal verdwijnen.
10. Het perceel is in de welstandsnota gelegen in het deelgebied 'Linten los op de kavel'. Het appartementencomplex past niet in de hierin genoemde criteria.



11. Er zal ten aanzien van het plan door de direct omwonenden planschade zal worden gevraagd.
12. Het beoogde woongebouw is beter op zijn plaats op de locatie van de huidige sportzaal De Reiger. De hoogbouw kan hier beter worden ingepast en is dan dichterbij o.a. het centrum en openbaar vervoer gelegen.
13. Appartementencomplexen leveren geen bijdrage aan het dorpse/landelijke karakter van de stad Delden.
14. Is er wel behoefte aan nog een appartementencomplex? Onlangs is besloten de bouw van appartementen in de Braak West gezien te weinig animo niet door te laten gaan.
15. Graag zien de reclamanten een onderbouwing van de behoefte aan appartementen op deze locatie.
16. Graag ziet de reclamant een onderbouwing dat de nieuwbouw voor Deldenaren is en niet voor rijke mensen uit het westen.
17. De reclamanten vragen om een duidelijke toelichting/uitleg over hoe de architectonische uitstraling van het te ontwikkelen plan past in het straatbeeld.
18. Waarom is de Ranninkschool gekozen voor een appartementencomplex en niet bijvoorbeeld de locatie van sporthal De Reiger.
19. In hoeverre worden bewoners betrokken bij de verdere ontwikkeling mbt privacy/vervuiling van het uitzicht en mogelijke geluidsoverlast.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangegeven;

1. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 1,
2. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 1.
3. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 2.
4. Zie beantwoording punt 2.
5. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 4.
6. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1
7. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 6
8. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 7.
9. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 6
10. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 8.
11. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 9.
12. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 10.
13. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 12.
14. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 11.
15. Zie beantwoording punt 14.
16. Zie beantwoording punt 8.
17. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 12.
18. Zie beantwoording punt 12.
19. Zie beantwoording zienswijze 2, punt 19.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp

in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## **Zienswijze 8**

Datum 20 juli 2022, ingekomen 20 juli 2022, nummer 303120.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De woningen gelegen in het deel van De Braak-West waar de reclamant woont werden destijds aangemerkt als landelijke zone. Het nu te realiseren appartementencomplex met drie woonlagen valt niet binnen de term landelijke zone.
2. De drie woonlagen zijn te hoog, de voorkeur van de reclamant gaat uit naar maximaal twee woonlagen.
3. De zienswijze kon niet mondeling worden toegelicht omdat de betreffende ambtenaar op vakantie was.
4. De reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangeven;

1. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1.
2. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13.
3. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 2.
4. Zie beantwoording zienswijze 6, punt 5.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## **Zienswijze 9**

Datum 26 juli 2022, ingekomen 26 juli 2022, nummer 306011.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De woningen gelegen in het deel van De Braak-West waar de reclamant woont werden destijds aangemerkt als landelijke zone. Het nu te realiseren appartementencomplex met drie woonlagen valt niet binnen de term landelijke zone.
2. De drie woonlagen zijn te hoog, de voorkeur van de reclamant gaat uit naar maximaal twee woonlagen.
3. De reclamant ontvangt graag de datum dat het plan in het Hofweekblad heeft gestaan.
4. De zienswijze kon niet mondeling worden toegelicht omdat de betreffende ambtenaar op vakantie was.
5. De reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen.

### ***Gemeentelijke reactie***

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangeven;

1. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1.
2. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13.
3. Zie beantwoording zienswijze 6, punt 3.
4. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 2.
5. Zie beantwoording zienswijze 6, punt 5.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 10

Datum 21 juli 2022, ingekomen 20 juli 2022, nummer 303123.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De woningen gelegen in het deel van De Braak-West waar de reclamant woont werden destijds aangemerkt als landelijke zone. Het nu te realiseren appartementencomplex met drie woonlagen valt niet binnen de term landelijke zone.
2. De drie woonlagen zijn te hoog, de voorkeur van de reclamant gaat uit naar maximaal twee woonlagen.
3. De zienswijze kon niet mondeling worden toegelicht omdat de betreffende ambtenaar op vakantie was.
4. De reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen.

### **Gemeentelijke reactie**

Met de reclamanten hebben er op 28 november 2022 en op 22 mei 2023 gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken zijn de ingediende zienswijzen/vragen doorgenomen. In deze fase van het proces is het mogelijk gebleken om, door het op onderdelen aanpassen van het plan, de meest zwaarwegende bezwaren weg te nemen. Deze afspraken/aanpassingen zijn in de onderstaande behandeling van de ingebrachte punten verwerkt.

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan de het volgende worden aangeven;

5. Zie beantwoording zienswijze 4, punt 1.
6. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 13.
7. Zie beantwoording zienswijze 5, punt 2.
8. Zie beantwoording zienswijze 6, punt 5.

De reclamanten laten in het tweede gesprek weten dat zij het verlagen van het gebouw een positieve ontwikkeling vinden en dat het aangepaste plan beter dan het voorgaande ontwerp in hun woonomgeving past. Wel worden zij graag op de hoogte gehouden over de kleurstelling van het gebouw, dit omdat de kleur van het appartementengebouw een grote impact op de omgeving kan hebben.

De gemeente geeft hierover aan dat de kleurstelling tijdens de vergunningsprocedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure wordt bepaald. Hierbij moet worden voldaan aan de criteria van de welstandsnota (deelgebied 'Buurten'). In deze criteria worden gedekte kleuren gevraagd.

De reclamanten geven in het laatste gesprek aan dat zij blij zijn met het verlagen van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen. Door de verlaging van het gebouw staan zij niet langer afwijzend tegenover het voorliggende bestemmingsplan.

## **B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen**

**De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:**

### **Toelichting**

- Het verwisselen van het vorige (vervallen) stedenbouwkundig plan door de nieuwe aangepaste versie (2.3 van de toelichting).

### **Regels**

- Geen aanpassingen.

### **Verbeelding**

- Aanpassen van het bouwvlak op de plankaart in verband met het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- Onder 'Maatvoering' het aanpassen van de genoemde bouwhoogte van maximaal 11 meter, in maximaal 8 meter.