

Gemeente Zutphen
t.a.v. het Omgevingsloket
Postbus 41
7200 AA ZUTPHEN

Zutphen, 17 september 2024
Onderwerp : Zienswijze

Zienswijze Rietbergstraat

Deze zienswijze wordt ingediend door:

1. [REDACTED] (correspondentieadres)
2. De op bijgevoegde lijst van personen, die blijkens hun handtekening deze zienswijze ondersteunen (**bijlage 1**)

Zij worden verder aangeduid als 'de omwonenden' resp. 'wij'.

betreft:

- a. het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning van B. en W. van de gemeente Zutphen van 8 augustus 2024 met zaaknummer 545553, gebouw Heeckeren, Rietbergstraat 87 t/m 141
- b. het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning van B. en W. van de gemeente Zutphen van 8 augustus 2024 met zaaknummer 550701, gebouw Hackfort, Rietbergstraat 143 t/m 201

Inleiding:

Deze zienswijze wordt ingediend door 43 ondergetekenden, allen direct omwonenden van de Rietbergstraat, dezelfde straat als waaraan de beide flats, waarop het projectplan betrekking heeft, liggen. Al deze bewoners zijn aan te merken als direct belanghebbenden.

Door de aanvragers werd op 26 januari 2023 een vooradvies aangevraagd (en op 25 april 2023 verkregen). Op 13 en 23 april 2023 werden door hen de twee Omgevingsvergunningen aangevraagd. Vervolgens, op 13 mei 2023, werden omwonenden door de aanvragers geïnformeerd. Door de onduidelijke publicatie over de aanvragen ontstond bij omwonenden de indruk, dat zij meteen een zienswijze konden indienen. Dit hebben zij dan ook gedaan.

Hierin hebben de omwonenden duidelijk gemaakt voor verduurzaming te zijn maar niet op de wijze waarop de beide VvE's dit willen realiseren.

Deze zienswijze is daarna als 'prematuur' aangemerkt. Volgens de ontwerpbesluiten is deze 'zienswijze' betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit.

In de nu voorliggende ontwerpbesluiten en/of de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt weliswaar op deze reactie ingegaan, maar naar de mening van de omwonenden onvoldoende en/of onvoldoende gemotiveerd. Daarom herhalen zij hun eerder aangevoerde argumenten. Hieraan zullen nog een aantal nieuwe argumenten worden toegevoegd.

Over de bouwhoogtes en het bestaande bestemmingsplan

In het Rapport Ruimtelijke Onderbouwing staat in par. 1.1 het volgende:

De beoogde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan “Zuid Oostkwartier” niet toegestaan. De beoogde zonnepanelenconstructie past niet in het bestemmingsplan, omdat de maximale toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden. In de huidige situatie is er reeds sprake van een overschrijding van de goot- en bouwhoogte. In het nu geldend bestemmingsplan heeft de gemeente abusievelijk onjuiste goot- en bouwhoogtes opgenomen. In het bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande hoogtes zijn toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling wijkt 8 m af van de bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Uitgaande van de bestaande hoogte is er sprake van een overschrijding van 45 cm boven de bestaande liftschachten.

In het Rapport wordt niet vermeld, wanneer de ‘foute’ bouwhoogten in het bestemmingsplan gekomen zijn. Is dat al begin zeventiger jaren gebeurd of pas later?

Het geldende bestemmingsplan voor gebouw ‘Heeckeren’ staat een hoogte van 18 meter toe en is de bestaande hoogte van het dak 22,40 m. en van de liftschachten 25,60 mtr. Voor gebouw ‘Hackfort’ is de toegestane hoogte 12 m., de bestaande hoogte van het dak is 16,80 m. en van de liftschachten 20,30m.

De constructie van de roosters met zonnepanelen op de daken van beide flats, waarop de gevraagde vergunningen van toepassing zijn, steken dan nog weer eens 45 cm. boven de liftschachten uit. De ruimte tussen de liftschachten wordt dus met 4,85 m verhoogd. Dat is een forse overschrijding, niet alleen van de in het bestemmingsplan vastgelegde hoogten, maar óók van de bestaande hoogten van daken van de flats.

In het rapport Ruimtelijke Onderbouwing par. 1.3.3 wordt aangegeven, dat in het nu geldende bestemmingsplan onjuiste bouw- en goothoogtes zijn opgenomen, maar staat er niet bij, wat de hoogtes in het vorige bestemmingsplan waren. Daardoor is niet duidelijk, of zonder die foute hoogtes de aanvragen binnen het bestaande bestemmingsplan zouden hebben gepast.

Bijzonder vermeldenswaardig is verder, dat de derde flat, ‘Bronckhorst’ geheten, niet meedoet in dit plan en zijn bestaande uiterlijk dus blijft behouden.

Omtrent de participatie:

1. Bij een groot plan als dit met verstreckende gevolgen voor de directe omgeving zouden wij als omwonenden in een veel eerder stadium moeten zijn betrokken. Alleen al om die reden moet deze omgevingsvergunning worden afgewezen. Want allereerst moet nu de afstemming met de omwonenden worden opgepakt, met als doel “te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan”.
2. In het Rapport Ruimtelijke Onderbouwing vindt in paragraaf 5.2.1 een beschrijving plaats van de wijze waarop de omwonenden door aanvragers bij de plannen zijn betrokken. Daaraan wordt de conclusie verbonden, dat door aanvragers is voldaan aan het door de gemeente gegeven advies inzake participatie.
Die conclusie is niet terecht.:
3. Er is ons tijdens de inloopochtend (op 13 mei 2023) één kant en klaar plan gepresenteerd, zonder alternatieven. Er is met geen woord gesproken over alternatieven die voor de omwonenden minder overlast zouden geven en tot minder derving van het woongenot. zouden leiden. Bijvoorbeeld plaatsing van de panelen direct op het dak ipv op schermen bovenop de liftschachten, de galerijen, op de zijmuren of het gebruik van aardwarmte. Niet is ingegaan op de eventuele mogelijkheid van aansluiting bij het project in de Zutphense wijk ‘Componistenbuurt’, niet ver van beide flats, waar nu een warmtenet wordt ontwikkeld.

4. Door de aanvragers is al op 26 januari 2023 een Vooradvies aangevraagd (en op 25 april 2023 verkregen). Op 13 en 23 april 2023 zijn de twee Omgevingsvergunningen aangevraagd, Op 13 mei pas werden omwonenden voor het eerst door de aanvragers geïnformeerd. Tijdens die bijeenkomst bleek bij de aanvragers geen bereidheid tot afstemming. Want, zo werd door hen toegelicht, dit zou risico's met zich meebrengen m.b.t. planning, financiën, en besluitvorming binnen beide VVE's.
Wat later citeert de regionale krant de woordvoerder van de aanvragers, dat je bij aankoop van een nieuwe auto toch ook niet met je burens hoeft te overleggen over de te kiezen kleur.
5. Deze reactie blijkt ook in het vervolg tekenend voor de onmogelijkheid tot daadwerkelijke participatie door omwonenden. Alle door de gemeente Zutphen zo nadrukkelijk beschreven aanbevelingen tot vroegtijdige participatie werden met de voeten getreden. Omwonenden voelen zich tot op de dag van vandaag absoluut niet gehoord.
6. Op <https://zutphen.nl/wijk-en-dorp/uw-idee-voor-de-buurt/van-idee-tot-plan> staat de volgende tekst:
"Van idee tot plan. Om uw idee te gaan uitvoeren in een plan, is het belangrijk om te weten wie u erbij kunt, of zelfs moet betrekken. Een plan kan groot zijn, maar ook heel klein. Wie u bij uw plan betreft - de mate van participatie - is afhankelijk van hoe groot uw plan is. Bij een klein plan kan het voldoende zijn om alleen uw directe burens te informeren. Terwijl u bij een groot plan misschien wel de hele wijk moet laten meedenken."
7. Alleen al om deze reden behoren de gevraagde vergunningen te worden geweigerd en de aanvragers dringend geadviseerd te nu allereerst in overleg te treden met omwonenden, zoals dat door de gemeente Zutphen op haar website nadrukkelijk wordt aangeraden. . Het duurzaamheidsdoel van de aanvragers kan ook op een andere, voor de omwonenden minder ingrijpende manier, worden bereikt.

Aanzien flatgebouwen

Wij maken er bezwaar tegen dat de waarde van dit erfgoed, kenmerkende en beeldbepalende naoorlogse architectuur, niet in haar culturele waarde wordt gezien en dat dit besluit daarmee de mogelijkheid schept voor aantasting van het aanzien van beide beeldbepalende flatgebouwen door een hoge complexe constructie hoog bovenop beide daken. Dit geeft een ingrijpend ander beeld van het aanzien van de flats, zowel van de zijde van de uiterwaarden van de IJssel als voor de omwonenden. Dit heeft een negatief effect op het woongenot.

De twee flats krijgen hiermee ook een heel ander aanzien dan de derde flat, 'Bronckhorst', hetgeen de eenheid in het beeld bepaald verstoort. Tevens heeft dit een negatief effect op het woongenot van omwonenden..

Gevolgen klimaatverandering

Klimaatverandering veroorzaakt in toenemende mate extreme weersomstandigheden, wat gepaard gaat met, onvoorzien, steeds grotere materiële schade. Eerder al, tijdens hevige storm, regende het stenen van de daken van beide flats en werden in het jaar 2018 bij storm complete zijgevels weggerukt (**bijlage 2**). Juist de laatste jaren wordt betwijfeld of bestaande rekenmodellen voldoende zijn toegesneden op de gevolgen van toenemende klimatologische weersextremen. Dit geldt zeker op deze uitzonderlijke plek als eerste buffer bij hevige (zuid-)westerstorm, aan de rand van de wijdse uiterwaarden, aan de oevers van de rivier (**bijlage 3**). Wij maken bezwaar tegen het goedkeuren van de juist op deze locatie zeer complexe en grote constructie bovenop de daken van beide flats met als gevolg de bij extreem noodweer niet te voorziene abnormale veiligheids- (en materiële) risico's voor de laagbouw woningen aan de andere (Noord-) Oost zijde van beide

flats. Zolang niet zeker is of een constructie onder de huidige onzekere klimatologische omstandigheden echt veilig is, zou het voorzorgsbeginsel moeten gelden. Bij twijfel niet doen!

Brandgevaar

Op de risico's van brand wordt in het Rapport Ruimtelijke Onderbouwing ingegaan in de paragrafen:

- 4.2.1: Gebruik van de energiedragers kan leiden tot lastig te bestrijden branden, waarbij giftige stoffen vrijkomen
- 4.2.2: Hier wordt Verwezen wordt naar een PSG-richtlijn, waaraan de aanvragen zouden voldoen, maar deze richtlijn was ten tijden van de totstandkoming van het rapport nog niet definitief
- 4.2.3: Het risico, dat een brand meerdere uren of zelfs dagen kan duren
- 4.2.4: Een EOS op een dak biedt naast bepaalde 'voordelen' (minder kans op vernieling en verspreiding rook en giftige stoffen zoals waterstoffluoride, lithiumoxide en zoutzuur) ook het nadeel, dat de brand veel moeilijker te bestrijden is.
- 4.2.5: Aan de meeste voorschriften uit de (nog niet definitieve) richtlijn wordt voldaan, dus niet aan alle voorschriften.

Wij vinden, dat er wel èrg luchtig met het brandgevaar wordt omgegaan! Zowel het risico van brand en de gevolgen daarvan als het gevoel van onveiligheid bij de omwonenden, dat door de aanleg van de hoge constructie wordt versterkt, dient in de afweging te worden meegenomen. Dat is naar onze overtuiging onvoldoende is gebeurd.

Schaduw

Vaststaat, dat de plannen gevolgen hebben voor het woongenot en de opbrengst van de zonnepanelen van de omwonenden.

De flats staan pal ten westen van de drie rijen achterliggende woningen. De 'achter' gelegen woningen wordt door de verhoging van de zonnepanelendakconstructie van de flats in de middag een aantal uren zon ontnomen. Dit heeft een negatief resultaat op het woongenot én op de energieopbrengst van huidige en toekomstige zonnepanelen op die woningen.

Dit is onvoldoende in de afweging betrokken.

Verkeerd toetsingscriterium, niet welstandsniveau 3, maar welstandsniveau 1:

In het Rapport van Ruimtelijke Onderbouwing, waarnaar in de ontwerpbesluiten wordt verwezen, wordt in paragraaf 3.4.2.1 verwezen naar het toetsingskader, zoals dat te vinden is in de Welstandsnota van de gemeente Zutphen. Daarover staat daar het volgende:

Voor het plangebied geldt themagebied 'Centrum'. Het centrum is onderverdeeld in verschillende thema's. Ter plaatse is het 'Thema 6 Woonwijken in traditionele blokverkaveling' en specifiek '6e' van toepassing.'

En verderop in paragraaf 3.4.2.4: *Het plangebied ligt in welstandsniveau 3 (6e). Voor dit welstandsniveau geldt een soepele toetsing. Een beoordeling door de welstandscommissie is niet noodzakelijk.*

Deze passages berusten op een verkeerde lezing van de Welstandsnota: Daarin staat, anders dan in het rapport Ruimtelijke Onderbouwing wordt gesteld, dat voor de Rietbergstraat 1 – 201, het plangebied dus, welstandsniveau 1 geldt.

Dat blijkt uit de volgende passage in de Welstandsnota, *Thema 6, Woonwijken in traditionele blokverkaveling*: Onder '6f, Centrum' staat het volgende: *Enkele gebieden in het centrum van*

Zutphen zijn door stroken ingevuld. Dit is de omgeving van de Van der Vegtestraat en de Rietbergstraat.

Anders dus dan het Rapport Ruimtelijke Onderbouwing stelt, ligt het plangebied dus in '6f', waarop welstandsniveau 1 van toepassing is.

Dat betekent, dat de ruimtelijke onderbouwing, waarop de ontwerpbesluiten berusten, óp een verkeerde toetsing is gebaseerd en daardoor niet in stand kan blijven.

Dat de welstandscommissie in deze zaak zich over de aanvragen heeft gebogen en een advies heeft uitgebracht, maakt dat niet anders, aangezien er van kan worden uitgegaan, dat de welstandscommissie niet aan de hand van de juiste criteria heeft getoetst.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad:

Ingevolge art.6,5 eerste lid Besluit Omgevingsrecht, dat op deze aanvragen van toepassing is, wordt de omgevingsvergunning in het onderhavige geval niet verleend dan nadat door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Dat leidt blijkens het derde lid van diezelfde bepaling uitzondering, als de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen, waarin een verklaring niet vereist is, maar voor zover de omwonenden hebben kunnen nagaan, bestaat een dergelijke aanwijzing, die op deze aanvragen van toepassing zouden kunnen zijn, niet.

Nu van een verklaring van geen bedenkingen niet is gebleken, is afgifte van de gevraagde vergunning dan ook in strijd met de wet.

Planschade

Omwonenden kondigen aan, dat mocht u onverhoopt tot afgifte van de gevraagde vergunningen overgaan, zij aanspraak maken op vergoeding van de planschade. Daar zal ook het punt van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten van de flats bij worden betrokken.

Met conclusie:

De omwonenden komen tot de conclusie, dat de gevraagde omgevingsvergunningen dienen te worden geweigerd.

Namens al die omwonenden:



Bijlagen:

1. Lijst van omwonenden, die deze zienswijze ondersteunen.
2. Afbeelding door storm weggerukte zijgevel
3. Brede uiterwaarden Rietbergstraat