

Bijlage behorende bij de omgevingsvergunning voor het verduurzamen (plaatsen zonnepanelen, warmtepomp, opbouw frame en technische ruimte met energieopslag op het dak) van een (gebouw Heeckeren) gesitueerd aan de Rietbergstraat 87 t/m 141 te Zutphen (zaaknummer: 545553).

Bijlage behorende bij de omgevingsvergunning voor het verduurzamen (plaatsen zonnepanelen, warmtepomp, opbouw frame en technische ruimte met energieopslag op het dak) van een (gebouw Hackfort) gesitueerd aan de Rietbergstraat 143 t/m 201 te Zutphen. (zaaknummer: 550701)

Ons kenmerk <<545553 en 550701>>

Zienswijzenverslag aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Zienswijze

Nr. Korte inhoud zienswijzen

Reactie gemeente Zutphen

	Algemeen	
1.	Indiener geeft aan dat de ingediende zienswijze ondertekend is door direct omwonenden van de Rietbergstraat. Dit is dezelfde straat met de flats Heeckeren en Hackfort waarop het project betrekking heeft.	Van de zienswijze en de lijst met handtekeningen van omwonenden is kennisgenomen.
2	Indiener geeft aan dat al deze bewoners zijn aan te merken als direct belanghebbenden.	Het is voor het indienen van een zienswijze niet van belang of de indiener belanghebbende is, een ieder kan een zienswijze indienen. Dit in tegenstelling tot het indienen van een beroep op de definitieve omgevingsvergunning
3	Indiener geeft aan door de onduidelijkheid in de publicatie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning bij omwonenden de indruk is ontstaan dat er meteen een zienswijze kon worden ingediend.	De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning is gerectificeerd op 21 juli 2023.
4	Indiener geeft aan dat omwonenden naar aanleiding van de publicatie eerder kenbaar hebben gemaakt door middel van een	De eerder ingediende zienswijzen door de omwonenden zijn ontvangen en zijn meegenomen als premature zienswijzen bij het ontwerpbesluit. Deze inhoud van de zienswijzen zijn beantwoord in het zienswijzeverslag onderdeel van het ontwerpbesluit.

	zienswijze dat ze wel voor verduurzaming zijn, maar niet op de wijze waarop de beide VvE's dit willen realiseren.	
5	Indiener geeft aan dat in het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken wel wordt ingegaan op deze zienswijze, maar naar mening van de omwonenden deze onvoldoende zijn gemotiveerd. Indiener heeft nog aanvullende argumenten in deze zienswijze aangeleverd.	De aanvullende argumenten uit uw zienswijze worden beantwoord in deze zienswijzenota.
6	Indiener geeft aan dat door de aanvragers op 26 januari 2023 een vooradvies is aangevraagd (en op 25 april 2023 afgerond). Op 13 en 23 april 2023 werden door hen de twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Indiener geeft aan dat de omwonenden vervolgens op 13 mei 2023 door de aanvragers zijn geïnformeerd.	De aanvragers hebben een vooradvies ingediend om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Er is aangegeven door aanvragers dat op 13 april 2023 goedkeuring was op de voorgenomen duurzaamheidsmaatregelen verkregen in ledenvergadering van de beide Vereniging van Eigenaren. Er is door de VVE's gekozen om omwonenden in te lichten, nadat duidelijkheid was over de haalbaarheid en de instemming van de beide Vereniging van Eigenaren op de voorgenomen plannen.
	Bouwhoogte en bestaande bestemmingsplan	
1.	Indiener geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing niet voldoende duidelijk is gemaakt wanneer de foutieve bouwhoogten in het bestemmingsplan zijn gekomen.	De foutieve hoogten zijn opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuid Oostkwartier' in 2010.
2	Indiener geeft aan dat door de uitvoering van dit plan er een forse overschrijding is van niet alleen de hoogten die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, maar ook een overschrijding van de bestaande hoogte van de flats.	<p><u>Flat Heeckeren</u></p> <p>In het vervallen bestemmingsplan 'Helbergen Noord' uit 1974 was ter plaatse van de flat Heeckeren de bestemming 'Meergezinshuizen in zeven lagen met onderhuizen in een laag'. Voor de onderhuizen was de maximaal toegestane hoogte 4 meter. Voor elke bouwlaag was de maximale hoogte 3 meter. Dit betekent dat de maximaal toegestane bouwhoogte van flat Heeckeren 25 meter (4 meter plus 7 x 3 meter) was op basis van dit bestemmingsplan.</p> <p>Overigens wordt bij de definitie van de bouwhoogte in dit bestemmingsplan vermeld dat de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, maar dat schoorstenen en liftopbouwen en antennes zijn uitgezonderd.</p> <p>Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Zuid Oostkwartier' uit 2010 staat aangegeven dat de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van Flat Heeckeren 12 meter is.</p>

	<p>Het is duidelijk dat dit een verschrijving is geweest, dit omdat het bestaande gebouw circa 22 meter hoog is.</p> <p>In het bestemmingsplan 'Zuid Oostkwartier' zijn overgangsbepalingen opgenomen, hierin is aangegeven dat wanneer een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is (met vergunning) en afwijkt van het bestemmingsplan, deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot. Dit betekent dat bestaande goot- en bouwhoogten zijn toegestaan op basis van de overgangsbepalingen.</p> <p>In de bestaande situatie is de bovenkant dak 22,40 meter en de bovenkant dakrand 22,80 meter.</p> <p>In de beoogde situatie is de bovenkant frame met zonnepanelen circa 26,30 meter. Dit is circa 3,50 meter hoger dan de bestaande dakrand en circa 45 cm hoger dan de bovenkant van de bestaande liftschachten.</p> <p>Het gaat dan ook om een afwijking van de hoogte van de bestaande situatie van circa 3,50 meter, dit komt overeen met een afwijking van circa 15 %.</p> <p>Flat Hackfort:</p> <p>In het vervallen bestemmingsplan 'Helbergen Noord' uit 1974 was ter plaatse van de flat Hackfort de bestemming 'Meergezinshuizen in vijf lagen met onderhuizen in een laag'. Voor de onderhuizen was de maximaal toegestane hoogte 4 meter. Voor elke bouwlaag was de maximale hoogte 3 meter. Dit betekent dat de maximaal toegestane bouwhoogte van flat Hackfort 19 meter (4 meter plus 5 x 3 meter) was op basis van dit bestemmingsplan.</p> <p>In het bestemmingsplan Zuid Oostkwartier vastgesteld in 2010 staat op de plankaart aangegeven dat de maximale goot- en bouwhoogte 18 meter is. Hiervoor geldt dat de bestaande goot-en bouwhoogte passen binnen dit bestemmingsplan.</p> <p>In de bestaande situatie is de bovenkant dakrand 17,20 meter. In de beoogde situatie is de bovenkant frame met zonnepanelen circa 20,5 meter. Dit is circa 3,30 meter hoger dan de bestaande dakrand en circa 45 cm hoger dan de bovenkant van de bestaande liftschachten</p>
--	---

		Het gaat hier om een afwijking van de hoogte van het geldende bestemmingsplan van circa 14 %.
	Indiener geeft aan dat derde flat aan de Rietbergstraat, de flat 'Bronckhorst' niet meedoet in dit plan en zijn bestaande uiterlijk dus blijft behouden.	De flat 'Bronckhorst' maakt geen deel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. In deze aanvraag worden dan ook geen wijzigingen meegenomen voor deze flat. Wanneer dit wel aan de orde is, moet hiervoor afhankelijk van de gewenste wijzigingen een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
	Participatie:	
1	Indiener stelt dat bij een groot plan als dit met verstrekkende gevolgen voor de directe omgeving, de omwonenden in een veel eerder stadium hadden moeten zijn betrokken. Indiener stelt dat om deze reden de omgevingsvergunning moet worden afgewezen.	<p>Het gaat hier om een aanvraag omgevingsvergunning onder de Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet (Wabo). Voor een aanvraag omgevingsvergunning onder de Wabo zijn geen indieningsvereisten van toepassing met betrekking tot participatie.</p> <p>Met het oog op de Omgevingswet zijn door de gemeenteraad regels vastgesteld over participatie waarin staat wat er wordt verwacht bij participatie, deze zijn meegenomen in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze er is voldaan aan participatie. De uitkomst van de participatie is geen weigeringsgrond.</p> <p>De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie van zijn of haar plan. Door de aanvrager is aangegeven dat de omgeving is betrokken op het moment dat duidelijk was dat er sprake was van een (financieel)haalbaar plan wat de goedkeuring had van de leden van de betrokken Vereniging van Eigenaren van de beide flats.</p> <p>Er is dan ook geen grond om deze omgevingsvergunning te weigeren. Participatie heeft tot doel om de diverse belangen op te halen. Participatie betekent niet dat het door een ieder gedragen initiatief moet zijn.</p>
2	Indiener geeft ook aan dat er nu eerst afstemming met de omwonenden moet worden opgepakt, met als doel "te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan".	In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze er is voldaan aan participatie. De uitkomst van de participatie is geen weigeringsgrond.

3	Door indiener wordt aangegeven dat het niet terecht is dat in paragraaf 5.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing de conclusie is dat er wordt voldaan aan het door het advies van de gemeente inzake participatie.	Zie antwoord bij punt 1 onderdeel Participatie.
4	Indiener wordt aangegeven dat er niet is gesproken over alternatieven die voor de omwonenden minder overlast/minder derving van het woongenot opleveren, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen direct op het dak en/of aansluiten bij het project waar nu een warmtenet wordt ontwikkeld.	<p>Er is door de aanvrager aangegeven dat het plan zoals gepresenteerd is, een financieel haalbaar plan is. Op deze wijze kunnen beide gebouwen woonlasten neutraal en verduurzaamd worden, de doelstelling voor de verduurzaming van 2030/2050 zijn voor de beide VVE's op deze wijze haalbaar.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen direct op het dak levert te weinig op om energieneutraal te kunnen zijn. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 2.2 onder het kopje zonnepanelen. Er is door de aanvragers niet gekozen voor aansluiting bij het project warmtenet, dit omdat o.a. de locatie Rietbergstraat niet binnen het projectgebied ligt.</p>
9	Indiener geeft aan dat het duurzaamheidsdoel van de aanvragers ook op een andere, voor de omwonenden minder ingrijpende manier, kan worden bereikt	De gemeente beoordeelt een aanvraag omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. De aanvragers hebben onderzocht op welke wijze de duurzaamheidsdoelen haalbaar zijn. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze dit is onderzocht. Er is aangetoond dat dit niet haalbaar is met het plaatsen van zonnepanelen op het dak, maar dat er meer zonnepanelen nodig zijn om aan de elektriciteitsvraag te kunnen voldoen om energieneutraal te kunnen zijn in de toekomst. Hierbij speelt mee dat het ook een financieel haalbaar plan moet zijn voor de aanvragers.
	Aanzien flatgebouwen	
1	Indiener geeft aan bezwaar te hebben dat de waarde van dit erfgoed, kenmerkende en beeldbepalende na-oorlogse architectuur, niet in	Beide gebouwen hebben geen status van beeldbepalend pand en/of monument. Er is advies gevraagd aan zowel een stedenbouwkundig bureau als aan de commissie Ruimtelijke

	<p>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.</p>	<p>Kwaliteit en Cultuurhistorie. Hierin is ook meegenomen dat beide flats zichtbaar zijn vanuit de uiterwaarden van de IJssel. Zowel de stedenbouwkundige als de commissie RKC (welstand) hebben een positief advies gegeven op het plaatsen van de constructie met zonnepanelen op het dak van de beide flats. De gemeente conformeert zich aan deze adviezen.</p>
2	<p>Indiener geeft aan dat de twee flats 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.</p>	<p>De gemeente beoordeelt een aanvraag omgevingsvergunning zoals deze is ingediend, Het plan voor beide flats is voorgelegd aan de commissie RKC. Bij de beoordeling wordt gekeken naar het plan in relatie tot de omgeving. Er is positief geadviseerd op beide plannen. Overigens zijn beide flats georiënteerd in dezelfde richting, dit terwijl de derde flat 'Bronckhorst' haaks staat op de beide flats, deze heeft dus een andere oriëntatie. Het negatieve effect van de wijzigingen op deze flat is daardoor te verwaarlozen. Er is dan ook geen sprake van het verstoren van een eenheid en zorgt dan ook niet voor een significant negatief effect op het woongenot.</p>
Gevolgen klimaatverandering		
1	<p>Indiener geeft aan dat door klimaatverandering in toenemende mate extreme weersomstandigheden veroorzaakt, dat dit gepaard gaat met, onvoorzien, steeds grotere materiële schade.</p> <p>Indiener geeft aan dat er eerder tijdens een hevige storm stenen van de daken van beide flats vielen dat er in 2018 bij storm complete zijgevels weggerukt.</p> <p>Indiener geeft aan dat u betwijfelt of bestaande rekenmodellen voldoende zijn toegesneden op de gevolgen van toenemende klimatologische weersextremen.</p>	<p>De aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit wordt aangegeven aan welke eisen de constructie moet voldoen, hierbij wordt o.a. rekening gehouden met veiligheidsfactoren en windgebieden.</p> <p>Bij de aanvraag moet het aannemelijk worden gemaakt dat deze constructie voldoet aan de gestelde eisen die hiervoor gelden.</p> <p>De constructieberekeningen zijn door de constructeur van de gemeente op uitgangspunten beoordeeld. Tevens zijn er een aanvullende constructietekeningen gevraagd, o.a. detailberekeningen en tekeningen, deze worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning.</p> <p>Er mogen door de gemeente geen extra aanvullende eisen worden gesteld die strenger zijn dan het Bouwbesluit. Wanneer het plan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit is dit geen weigeringsgrond en moet de aanvraag worden verleend.</p>
2	<p>Indiener geeft aan dat er bezwaar wordt gemaakt tegen het goedkeuren van de zeer complexe en grote constructie boven op de daken van beide flats, juist op deze locatie, met als gevolg de bij</p>	<p>Zie antwoord 1, bij onderdeel gevolgen klimaatverandering.</p>

	extreem noodweer niet te voorziene abnormale veiligheids- en materiële risico's voor de woningen nabij de flats.	
3	Indiener geeft aan dat er kans is op losraken van onderdelen en andere schade bij storm. Er wordt gesproken over het Venturi-effect, waardoor er een vergrote kans is op losraken van onderdelen	Zie antwoord 1, bij onderdeel gevolgen klimaatverandering.
	Brandgevaar	
1	Indiener geeft aan dat er wel erg luchtig met het brandgevaar wordt omgegaan. En dat dit geldt voor zowel het risico van brand en de gevolgen daarvan, maar ook het gevoel van onveiligheid bij de omwonenden.	<p>Gezien het hier gaat om het plaatsen van een energieopslag (EOS) en het plaatsen van een frame met zonnepanelen, is in de ruimtelijke onderbouwing in de paragraaf 4.2 'Externe veiligheid' onderbouwd op welke wijze hier mee wordt omgegaan en welke maatregelen er moeten worden genomen om de risico's te beperken.</p> <p>Dit geldt ook voor de maatregelen met betrekking tot brandveiligheid. Het plan is getoetst door een deskundige op gebied van brandveiligheid, deskundige op gebied van externe veiligheid van de Omgevingsdienst Achterhoek en de deskundige bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG).</p> <p>De omgevingsdienst en deze deskundigen zijn van mening dat met het groot aantal risico-reducerende maatregelen er sprake is van de verantwoorde situatie, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld.</p>
2	Indiener geeft aan dat in paragraaf 4.2.1 bij het gebruik van de energiedragers wordt aangegeven dat dit kan leiden tot lastig te bestrijden branden, waarbij giftige stoffen vrijkomen	In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat bij niet juist gebruik van lithium-ion energiedragers risico's zijn verbonden, maar dat dit bij juist gebruik niet heel groot is, wel moet worden risico's in beeld worden gebracht.
3	Indiener geeft aan dat in paragraaf 4.2.2 wordt verwezen wordt naar een PSG-richtlijn, waaraan de aanvragen zouden voldoen, maar deze richtlijn was ten tijde van de totstandkoming van het rapport nog niet definitief.	<p>Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (13 april 2023 en 23 april 2023) was de PGS 37-1 nog in ontwikkeling, deze PGS richt zich specifiek op de veiligheid van lithiumhoudende energiedragers en de juiste toepassing ervan in een Energie Opslag Systeem.</p> <p>Er is door de aanvragers een GAP-analyse gemaakt (bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing) waaruit blijkt dat er aan voorschriften M32 en M48 niet wordt voldaan. Er moeten wel aanvullende maatregelen worden genomen om hieraan te voldoen, binnen de geldende implementatietermijnen. Dit is wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.</p>

		<p>Vanuit de VNOG is geadviseerd om gebruik van de PGS-richtlijn. Deze richtlijn is op 12 december 2023 door het Bestuurlijke Omgevingsberaad officieel vastgesteld.</p> <p>Verder zijn de beoogde Energie Opslag Systemen getest en goedgekeurd volgens de UL9540A norm. In de PGS-richtlijn staat benoemd dat wanneer wordt voldaan aan deze norm er geen extra veiligheidssystemen geïnstalleerd hoeft te worden.</p>
4	Indiener geeft aan dat in paragraaf 4.2.3 staat dat het een risico is dat een brand meerdere uren of zelfs dagen kan duren.	Om brand te voorkomen staat in paragraaf 4.4.1 een opsomming van een veiligheidsmaatregelen, dit varieert van o.a. het afschakelen van het systeem wanneer de ruimte te warm wordt tot het realiseren van een droge blusleiding direct gekoppeld aan de technische ruimte. De brandweer wordt bij de aanleg en de oplevering betrokken zodat de situatie inzichtelijk is.
6	Indiener geeft aan dat in paragraaf 4.2.5 staat dat aan de meeste voorschriften uit de (nog niet definitieve) richtlijn wordt voldaan, dus niet aan alle voorschriften.	Er is door de aanvragers een GAP-analyse gemaakt (bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing) waaruit blijkt dat er aan voorschriften M32 en M48 niet wordt voldaan. Er moeten wel aanvullende maatregelen worden genomen om hieraan te voldoen, binnen de geldende implementatietermijnen. Dit is wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.
	Schaduw	
1	<p>Indiener geeft aan dat vaststaat, dat de plannen gevolgen hebben voor het woongenot en de opbrengst van de zonnepanelen van de omwonenden.</p> <p>Er wordt aangegeven dat de flats ten westen staan van de drie rijen achterliggende woningen.</p> <p>Indiener geeft aan dat deze woningen door de verhoging van de zonnepanelendakconstructie van de flats in de middag een aantal uren zon wordt 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.</p>	<p>Er is door aanvrager een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de zonnepanelen-dakconstructie op de schaduw van de omliggende percelen, waarbij door de computer een serie visualisaties is gerenderd voor tijdstippen van zonsopgang tot zonsondergang.</p> <p>De toetsdata zijn: 21 maart (overeenkomend met de toetsdatum 21 september); 21 juni (de langste dag, met zon in de hoogste stand); 21 december (de kortste dag, met zon in de laagste stand).</p> <p>Uit de zonnestudies blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de woningen aan Rietbergstraat 38 t/m 70 en 35 t/m 53. Voor de woningen aan Rietbergstraat 104 t/m 82 zijn ook geen gevolgen in de zomer en winter, de gevolgen in het voor-en najaar zijn nagenoeg verwaarloosbaar. Er is dan ook geen sprake van significante verslechtering van het woongenot en energieopbrengst.</p>

	Geluid	
1	<p>Indiener geeft aan dat er risico is op ernstige geluidhinder bij storm, dit door de wijze waarop de zonnepanelen op het dak worden geplaatst en de wind zowel onder als boven de zonnepanelen stroomt.</p> <p>Er wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 2.2 wordt het onderstaande vermeldt. <i>De zonnepanelen worden in kleine hoek in oost-west opstelling met ruimte tussen de panelen gerealiseerd. Op deze wijze waait de wind door de constructie heen. Door deze opstelling wordt geluid overlast voorkomen.</i></p>	<p>Er is voor het thema geluid in de ruimtelijke onderbouwing advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Achterhoek.</p> <p>Op 25 september 2023 is er door de omgevingsdienst Achterhoek aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat hetgeen wordt beschreven met betrekking tot geluidoverlast door de zonnepanelen onjuist is, ook is aangegeven dat er geen nader onderzoek nodig is.</p>
	Indiener geeft aan dat het opvallend is dat de welstandscommissie zich hier niet over uit heeft gelaten. Dit terwijl het welstandsniveau 1 van toepassing is.	De welstandscommissie toets het plan op basis van de welstandnota , hierin staan geen eisen opgenomen met betrekking tot geluid, alleen met betrekking tot het uiterlijk, van het bouwwerk.
	Welstand	
1	<p>Indiener geeft aan aangegeven dat het hier gaat om welstandsniveau 1 en niet welstandsniveau 3 zoals wordt beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing. Daarbij wordt de passage uit de welstandsnota aangehaald, het gaat hier om Thema 6 Woonwijken in traditionele blokverkaveling. Het plangebied ligt in 6f.</p> <p>Indiener geeft aan dat ervanuit kan worden gegaan dat de welstandscommissie gezien de beperkte omvang van het advies niet aan de hand van de juiste criteria heeft getoetst en geeft aan dat veel ruimtelijke aspecten ten onrechte niet in het advies zijn meegenomen.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4.2.1 wordt ten onrechte aangegeven dat het gaat om welstandsniveau 3 en wordt aangegeven dat het plangebied ligt in gebied 6e. Dit terwijl in op pagina 13 bij het kopje 'inpassing van de energieverdieping' wel wordt verwezen naar aangegeven dat het plan ligt in gebied 6f.</p> <p>De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op dit punt. Dit is foutief overgenomen uit de welstandsnota.</p> <p>Bij de beoordeling van het bouwplan in de 'grote' commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie heeft juiste een zware toetsing plaatsgevonden, dit omdat het plan grenst aan het centrum en de uiterwaarden van de IJssel. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan de toetsing van de commissie RKC op de juiste uitgangspunten. De overige ruimtelijke aspecten zijn geen onderdeel van de welstandsnota en daarmee geen toetsingskader van de welstandscommissie.</p>
	Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	

1	<p>Er wordt indiener aangegeven dat volgens artikel 6.5 eerste lid Besluit Omgevingsrecht (hierna: BOR) de omgevingsvergunning niet verleend kan worden zonder verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.</p> <p>Indiener geeft aan dat dit plan niet onder de categorieën met uitzonderingen valt die waarvoor deze verklaring niet is vereist volgens artikel 6.5 lid 3 BOR.</p>	<p>Bij nadere bestudering blijkt dat abusievelijk is vergeten een verklaring van geen bedenking (hierna: vvgb) bij de raad aan te vragen. Deze omissie is alsnog hersteld. Daarna is de ontwerp-vvgb en de ontwerp-beschikking nogmaals ter inzage gelegd.</p> <p>Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad van Zutphen aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de gevraagde vergunning voor beide projecten. De inhoud van de verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.</p>
	Planschade	
1	<p>Omwonenden kondigen aan, dat mocht de gemeente onverhoopt tot afgifte van de gevraagde vergunningen overgaan, zij aanspraak maken op vergoeding van de planschade. Indiener geeft daarbij aan dat ook het punt van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten van de flats bij worden betrokken.</p>	<p>Het staat indiener vrij om een aanvraag voor planschade te doen. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het eigen risico.</p> <p>Dit is meestal gelijk aan 2% tot 5% van de woningwaarde. Zie voor meer informatie op de website het onderwerp : Nadeelcompensatie (Planschade) Gemeente Zutphen</p>