

Rapport vooroverleg

Bestemmingsplan Poeleweg IJhorst

Datum rapport:

november 2020

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Procedure voorontwerp bestemmingsplan	3
3.	Samenvatting en beantwoording overlegreacties	3
3.1	Reclamant 1 – Gasunie	3
3.2	Reclamant 2 – Veiligheidsregio IJsselland	4
3.3	Reclamant 3 – TenneT	5
3.4	Reclamant 4 – GGD IJsselland	5
3.5	Reclamant 5 – Waterschap WDO Delta.....	8
3.6	Reclamant 6 – provincie Overijssel	9
4.	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan.....	10
5.	Conclusie	10

1. Inleiding

In dit document worden de ingebrachte vooroverlegreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' behandeld.

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 39 woningen aan de Poeleweg in IJhorst mogelijk. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch grasland. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming naar wonen.

2. Procedure voorontwerp bestemmingsplan

Vooroverleg

Op 20 juli 2020 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' voor overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- Waterschap WDO Delta;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- GGD IJsselland;
- Gemeente De Wolden;
- Gasunie;
- TenneT;
- Natuurbeschermingsvereniging IJhorst-Staphorst en omstreken.

Gedurende een termijn van zes weken hebben de overlegpartners de mogelijkheid gehad om op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Zes overlegpartners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 worden de ingebrachte overlegreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarbij is aangegeven of de reactie al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk 4 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingebrachte overlegreacties op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording overlegreacties

3.1 Reclamant 1 – Gasunie

Datum reactie: 21 juli 2020

Datum ontvangst: 21 juli 2020

3.1.1 Geen opmerkingen

De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2 Reclamant 2 – Veiligheidsregio IJsselland

Datum reactie: 21 juli 2020

Datum ontvangst: 7 augustus 2020

De Veiligheidsregio IJsselland heeft haar advies afgestemd met de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR) en de Politie Oost Nederland, district IJsselland.

3.2.1 Geen relevante zaken t.a.v. (externe) veiligheid

De Veiligheidsregio IJsselland geconstateerd dat er geen zaken zijn die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

Gemeentelijke reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.2.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert het plangebied zodanig in te richten dat alle woningen voldoende bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Hierbij wordt geadviseerd rekening te houden met het feit dat de brandweer voor het bluswater geen gebruik meer maakt van brandkranen maar van tankwagens. Deze hebben een andere maatvoering (groter en zwaarder) dan de tankautosputten waar voorheen bij de inrichting rekening mee gehouden werd. Details van de maatvoering zijn beschikbaar gesteld.

Gemeentelijke reactie

Het stedenbouwkundig plan, welke is gebruikt als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan, voldoet nagenoeg aan de maatvoering zoals aangegeven door de Veiligheidsregio IJsselland. Waar het stedenbouwkundig plan (nog) niet voldoet, wordt het plan aangepast zodat wordt voldaan aan de eisen. Deze aanpassingen passen binnen de bestemming 'Verkeer' zoals is opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.3 Reclamant 3 – TenneT

Datum reactie: 28 juli 2020

Datum ontvangst: 28 juli 2020

3.3.1 Geen opmerkingen

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het plan.

Gemeentelijke reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4 Reclamant 4 – GGD IJsselland

Datum reactie: 12 augustus 2020

Datum ontvangst: 12 augustus 2020

3.4.1 Geluid

GGD IJsselland adviseert een gezondheidkundig gezonde geluidssituatie door te streven naar een belasting van 50 dB Lden en 40 dB Lnight of lager op de gevel voor omgevingslawaai (verkeer en industrie). De GGD vindt een binnen niveau van 33 dB acceptabel, met maximaal 25 dB in de slaapkamer om slaapverstoring te voorkomen.

De geluidbelasting op de 1e lijnsbebouwing aan de Poeleweg bedraagt ten hoogste 55 dB. De GGD adviseert om te kijken of met bronmaatregelen de geluidbelasting af te nemen valt. Als dit niet mogelijk is, dan adviseert de GGD om met behulp van overdrachts- of isolerende maatregelen een acceptabel binnen niveau te creëren.

Verder adviseert de GGD installatiegeluid van voorzieningen in woningen tot maximaal 30 dB te beperken, en bij voorkeur tot maximaal 25 dB (GGD-advieswaarde voor slaapkamers). Hanteer voor extern geplaatste geluidsproducerende voorzieningen, zoals warmtepompen of airconditioning een brongeluid van maximaal 47 dB(A) of lager indien beschikbaar.

Gemeentelijke reactie

Voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, is het noodzakelijk om de Poeleweg herin te richten. Hierbij worden geen bronmaatregelen toegepast om de geluidbelasting te verlagen. In de huidige situatie is de Poeleweg reeds een 30-kilometerzone. Daarnaast wordt de bestrating in de Poeleweg aangepast, conform de standaard in woonwijken/IJhorst. Overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van een geluidsscherm of -wal zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden in eigen beheer gebouwd. De kopers worden geïnformeerd over de adviezen van de GGD. De nieuwe woningen moeten wettelijk gezien voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. De koper beoordeeld daarnaast zelf of ook de aanvullende adviezen van de GGD worden meegenomen bij de

uitwerking van de (bouw)plannen. De koper kan bijvoorbeeld isolerende maatregelen overwegen en installatiegeluid van voorzieningen in en/of om de woning meenemen. Door de gemeente wordt echter getoetst aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.

De rijwoningen worden gebouwd door de mede ontwikkelende partij. Deze woningen behoren tot de 3e lijnsbebouwing en voldoen aan de adviezen van de GGD wat betreft omgevingslawaai. De adviezen over installatiegeluid van voorzieningen in en/of om de woning worden bij de verdere planvorming meegenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.2 Water

In het plan wordt geen hemelwaterriool gebruikt. Hierom adviseert de GGD om de toepassing van loodslabben op daken te vermijden. Zo wordt bodemverontreiniging door infiltratie van loodhoudend regenwater voorkomen.

Met betrekking tot het gebruik van wadi's in de wijk adviseert de GGD om zorg te dragen dat deze wadi's snel leeglopen i.v.m. beperken van het ontstaan van infectieziekten.

Gemeentelijke reactie

De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden in eigen beheer gebouwd. De kopers worden geïnformeerd over de adviezen van de GGD, zodat dit kan worden meegenomen in de uitwerking van hun bouwplannen. De rijwoningen worden gebouwd door de mede ontwikkelende partij. De adviezen van de GGD worden bij de verdere planvorming meegenomen.

Wat betreft het advies over de wadi's wordt opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan de hoofdopzet van het plangebied weergeeft. Na het afronden van de bestemmingsplanprocedure wordt het stedenbouwkundig plan, in overleg met het waterschap, verder uitgewerkt tot een civiele tekening (rioleringsplan, tekeningen bouw- en woonrijp maken en een bestek). De adviezen van de GGD worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.3 Biodiversiteit

De GGD adviseert voldoende biodiversiteit te creëren. Dit draagt bij aan een natuurlijke balans en vermindert de kans op overlast door specifieke soorten zoals de eikenprocessierups. Houd bij de inrichting rekening met de mogelijke gezondheidsrisico's (w.o. allergie) van verschillend groen.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven bij punt 3.4.2. wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Hierbij wordt ook nagedacht over de inrichting van de openbare ruimte en keuzes ten aanzien van aan te planten groen en biodiversiteit. De adviezen van de GGD worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.4 Hittestress

De GGD adviseert zoveel mogelijk schaduwgroen in de wijk aan te brengen om hittestress te voorkomen. Ook wordt hittestress bij bewoners voorkomen door voldoende zonwering aan de buitenzijde van de woningen aan te brengen. Zorg daarnaast voor voldoende koelingsmogelijkheden van de woningen.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven bij punt 3.4.2. wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening. Hierbij wordt ook nagedacht over de inrichting van de openbare ruimte en keuzes in materiaalgebruik. Hierbij is het beperken van hittestress één van de aandachtspunten. De adviezen van de GGD worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.5 Levensloopbestendig bouwen

GGD adviseert om bij de realisatie van dit ruimtelijk plan ook ruimte te bieden voor levensloopbestendig bouwen en inrichten van de woningen.

Gemeentelijke reactie

De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden in eigen beheer gebouwd. De kopers kunnen naar eigen wens levensloopbesteding bouwen.

Voor de rijwoningen in het plan zijn starters de beoogde doelgroep. Voor dit type woningen en deze doelgroep is (na verloop van tijd) doorstroming gewenst. De rijwoningen worden daarom niet levensloopbestendig uitgevoerd.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.4.6 Mogelijkheden om in beweging te komen

De GGD is positief over het voornemen het bestaande fietspad door te trekken naar dit woningbouwplan. De GGD adviseert zorg te dragen voor een goede aanduiding en aansluiting van de bestaande routes op de infrastructuur van het dorp, waardoor het laagdrempelig wordt om in beweging te komen. Heb daarbij ook aandacht voor het maken van een klein ommetje in een aantrekkelijke omgeving.

Daarnaast adviseert de GGD om bij de inrichting van een speelplek, ook aandacht te hebben voor beweegmogelijkheden van oudere kinderen en jongeren.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat in het stedenbouwkundig plan een logische aansluiting op het bestaande wandel- en fietsroutes is meegenomen. De verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot een civiele tekening moet nog plaatsvinden, zie punt 3.4.2..

Hierbij wordt ook nagedacht over de inrichting van de speelplek. Hierbij worden de adviezen van de GGD, in aanvulling op het gemeentelijke beleid meegenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.5 Reclamant 5 – Waterschap WDO Delta

Datum reactie: 12 augustus 2020

Datum ontvangst: 12 augustus 2020

Over het algemeen ziet het plan er goed uit en is het waterschap positief over dit plan. Er zijn nog een paar details waar het waterschap graag meer duidelijkheid over wil.

Eerste gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan de hoofdopzet van het plangebied weergeeft. Na het afronden van de bestemmingsplanprocedure wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening (rioleringsplan, tekeningen bouw- en woonrijp maken en een bestek). Het waterschap wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

3.5.1 Fasering

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Het waterschap vraagt zich af wat dit betekend voor de afwatering van het hemelwater en de wadi. Wordt dit in de eerste fase aangelegd?

Gemeentelijke reactie

Het hemelwater uit het openbare gebied wordt afgevoerd naar de wadi. De locatie wordt in één keer bouwrijp gemaakt. Het aanleggen van de wadi is hier onderdeel van. De afvoer van het hemelwater (inclusief waterberging) uit het openbare gebied is dan ook in de eerste fase gewaarborgd.

Het hemelwater van de woningen wordt oppervlakkig afgevoerd naar een eigen berging en/of infiltratie voorzieningen op het eigen perceel. De kaveluitgifte (en dus ook de bouw en afwatering van hemelwater op eigen perceel) wordt gefaseerd uitgevoerd.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.5.2 Hemelwater afvoer bij woningen op eigen perceel

Beschreven is dat het hemelwater vanaf de huizen allemaal op eigen perceel moet worden geborgen. Het waterschap staat hierachter, de locatie is geschikt voor infiltratie.

Alleen moet goed in de gaten worden gehouden bij de aanleg, zodat dit ook op die manier wordt aangelegd. Het hemelwater mag niet op het riool worden aangesloten.

Het plan bevat een aantal rijtjeshuizen, met een iets kleinere tuin. Bij de verdere uitwerking moet er over nagedacht worden hoe afvoer van hemelwater op het eigen perceel hier uitgevoerd en eventueel gehandhaafd kan worden.

Gemeentelijke reactie

De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden in eigen beheer gebouwd. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat het hemelwater op het eigen terrein geïnfiltreerd moet worden. De toezichthouder van de gemeente ziet hierop toe tijdens de (bouw)controles.

De rijwoningen worden gebouwd door de mede ontwikkelende partij. Bij de verdere planuitwerking worden de mogelijkheden voor de afvoer van hemelwater op het eigen terrein meegenomen. Eén van de opties is het aanleggen van infiltratiekratten onder de woning of de oprit. Ook voor de rijwoningen is het uitvoerbaar om het hemelwater op het eigen terrein te infiltreren.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

3.5.4 Tekstuele opmerking

In de tekst staat een paar keer 'streven naar'. Het waterschap verzoekt dit aan te passen/weg halen om verwarring te voorkomen. Het hemelwater mag niet op het riool, maar moet binnen het plangebied infiltreren in de grond.

Gemeentelijke reactie

Paragraaf 6.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. In de tekst is stellig omschreven hoe wordt omgegaan met het hemelwater(afvoer).

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.6 Reclamant 6 – provincie Overijssel

Datum reactie: 15 september 2020

Datum ontvangst: 15 september 2020

3.6.1 Geen opmerkingen

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan past in provinciaal ruimtelijk beleid. Vanuit de provincie zijn er dan ook geen ruimtelijke belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

Gemeentelijke reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit punt van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

4. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte overlegreacties worden ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Paragraaf 6.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. In de tekst is stellig omschreven hoe wordt omgegaan met het hemelwater(afvoer).

5. Conclusie

Eén van de ontvangen overlegreacties geeft aanleiding tot het aanpassen (verduidelijken) van de toelichting van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'. Verder worden de overlegreacties meegenomen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De overlegreacties zijn niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.