



Gemeente Brummen

Z045045/D342813

Zaaknummer :
Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Woningbouw Troelstralaan"**

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Sperwerstraat", met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 15 september 2020 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Dit ontwerpbestemmingsplan betreft een gerectificeerde versie van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Sperwerstraat" dat eerder al ter inzage heeft gelegen vanaf 12 juni 2020 voor de duur van zes weken. f

In reactie op het gerectificeerde bestemmingsplan is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is in samengevatte vorm weergegeven, waarna puntsgewijs inhoudelijk gereageerd is en waarbij is aangegeven of het betreffende deel van de zienswijze heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indiener is met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ontvangen:

Indiener 1: Documentnummer D341803, ontvangen op 22 oktober 2020

De door indiener 1 ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Overeenkomstig artikel 3.30, tweede lid jo. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

De indiener diende eerder in reactie op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in. Deze zienswijze is door de gemeente per post ontvangen op 16 juli 2020. Over deze zienswijze is door de indiener opgemerkt dat deze inhoudelijk als ingelast dient te worden beschouwd en dat deze zienswijze met de de onderhavige zienswijze van 22 oktober 2020 een onverbrekkelijk geheel. De in juli ingekomen zienswijze is als bijlage aan het document D341803 gekoppeld, waardoor deze niet apart is toegevoegd.

Puntsgewijs gaan wij dan ook in op de punten die in de oorspronkelijke zienswijze zijn aangehaald.

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1	Indiener 1 – D341803		
A.	Sinds de sloop van de voormalige basisschool De Krullenvaar is het plangebied tot tevredenheid van de indieners een speelplaats / recreatief terrein naast een veld met bloemen, vogels en insecten.	Zoals in de zienswijze ook is aangegeven, kent het plangebied op dit moment de bestemming “Maatschappelijk”. Onderhavige bestemmingsplanprocedure ziet op het wijzigen van deze bestemming om op die manier het oprichten van woningen mogelijk te maken. De feitelijke situatie is daarmee een tijdelijke invulling.	
B.	Bij de ter inzage gelegde stukken is géén slagschaduw berekening gevoegd. Ook zijn geen bodemonderzoeken of geluidberekeningen bijgevoegd.	Het gaat om een inbreidingslocatie te midden van de dorpskern. Ook het vigerende bestemmingsplan voorziet in bouwmogelijkheden gelet op de aanwezigheid van een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter ten dienste van de bestemming “Maatschappelijk”. Een schaduwstudie is geen verplicht onderdeel en hiervoor is geen aanleiding gezien. Getracht is zoveel mogelijk rekening te houden met omliggende woningen. Een toename van schaduwwerking op perceelsniveau kan niet worden uitgesloten maar heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan geen gevolgen.	
C.	Indieners missen in het plan visie van de gemeente. Er wordt op onverantwoorde wijze een braakliggend terrein gevuld met zoveel mogelijk huizen, met een hoogte die niet strookt met de omliggende huizen, zonder dat rekening gehouden is met omwonenden.	Het clusteren van schoolgebouwen en de daardoor vrijkomende ruimte benutten voor woningbouw past in het gemeentelijke beleid. Door transformatie wordt een locatie met maatschappelijke bestemming ingezet voor sociale huurwoningen. Voor die doelgroep is sprake van een aangetoonde vraag. Zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk gezien, past deze ontwikkeling daarom in het gemeentelijke beleid. Rondom het plangebied is woonbebouwing gesitueerd van uiteenlopende hoogte. Het bouwprogramma dat mogelijk gemaakt wordt met het onderhavige bestemmingsplan,	Zie punt J.

		voorziet eveneens in uiteenlopende hoogte. Daarmee is wat ons betreft rekening gehouden met de bebouwing rondom het plangebied. De opmerking dat het plan met zoveel mogelijk huizen gevuld is wordt door ons niet gedeeld. Benadrukt wordt dat in het plan een groot gedeelte wordt ingezet voor behoud en ontwikkeling van groen, in de wijk. Desondanks is in overleg met Veluwonen gekozen voor het verlagen van de goot- en bouwhoogte van twee van de aanwezige bouwvlakken. Hier wordt onder punt J nader op ingegaan.	
D.	Omdat er bij de opzet van de wijk nooit rekening gehouden is met woningbouw, moet er op gekunstelde wijze wegen worden aangelegd.	Ter plaatse van het plangebied was een schoolgebouw gesitueerd. Die situatie vroeg om een andere ontsluiting dan de op te richten woningen. Het plan dat er nu ligt voorziet in een goede, verkeersveilige ontsluiting. Bovendien wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Het standpunt dat het plan op gekunstelde wijze wordt ontsloten, delen wij dan ook niet.	
E.	Indieners hebben de indruk dat maximalisatie van de opbrengst de inzet van de gemeente was, bij de totstandkoming van het in het plan. Het welzijn van de bewoners is daarin niet meegewogen.	Wij verwijzen naar de onder C weergegeven reactie. Daarbij wordt benadrukt dat voor dit plan is ingezet op ruimtelijke kwaliteit. Er is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure in samenwerking met het Gelders Genootschap een kader met ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De architect heeft in zijn ontwerp met dit kader rekening gehouden.	
F.	Voorbeelden van het feit dat de gemeente Brummen primair budgettair gedreven is, worden gevonden in het beleid van het vervangen van speeltoestellen en in de wijze waarop de gemeente omgaat met klachten over uitstekende tegels.	De aangehaalde klacht over uitstekende tegels zal bij de desbetreffende persoon onder de aandacht gebracht worden. Beide voorbeelden staan echter los van deze bestemmingsplanprocedure en worden daarom niet van een inhoudelijke reactie voorzien.	
G.	Indieners hebben een visie gebaseerd op natuurbehoud en sociaal evenwicht, niet volbouwen	Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in de kern Brummen, volledig omsloten	

	maar open en groen.	met woonbebouwing, waar op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” geldt. Natuurbehoud en sociaal evenwicht zijn belangrijke elementen binnen het beleid van de gemeente Brummen. Deze locatie leent zich gelet op de omschreven ligging voor een mix van wonen en groen..	
H.	Er is niet gekeken naar het huidige gebruik en de wens van omwonenden. De bestemmingswijziging zou niet nodig hoeven zijn. In de wijk is verder geen open of groen terrein of park, waarvan bewoners gebruik kunnen maken. Een sportterrein aan de Meengatstraat valt hierbuiten.	Zoals onder C aangegeven, is er ook in het plan ruimte gezocht voor behoud en versterking van groen. Het omzetten naar woningbouw voor deze locatie past binnen het gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij om woningen waarnaar een aangetoonde vraag is. De woningen volgens de norm Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) gebouwd. Om woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.	
I.	Als er bebouwing plaats moet vinden vanuit gemeentebelang, dan is invulling met woningbouw niet voor de hand liggend. Door vergrijzing en grotere zorgbehoefte zou een wijkgezondheidscentrum meer voor de hand liggen. Hierbij wordt gewezen op het rapport “Oud en zelfstandig in 2030”. Als alternatieven wordt gewezen op de Knarrenhof in Zwolle en het Woonlandschap Leuvenheim.	De ontwikkelingen in de maatschappij, zoals vergrijzing en een toename van zorgbehoefte hebben binnen het beleid van de gemeente Brummen de volle aandacht. We wijzen hierbij naar het werk dat ons Team voor Elkaar hiervoor verzet. Het juiste woningaanbod is ook voor het maatschappelijk beleidsveld van groot belang. Met het woningbouwprogramma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt hieraan een bijdrage geleverd. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.3.3 van de toelichting. Bovendien is de gemeente Brummen doorlopend in gesprek met zorg verlenende partijen om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Bijvoorbeeld in de ontwikkeling van het centrum van Brummen, spelen die gesprekken een belangrijke rol. Ten aanzien van de Knarrenhof: dit is een landelijk initiatief, dat	

		gericht is op leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. De gedachte hierbij is om starters, oudere jongeren en senioren onder elkaar te laten wonen in een levendige gemeenschap. Die gedachte staat niet ver af van het principe dat met Veluwonen voor deze locatie is gehanteerd. Ook hier is immers sprake van woningbouw in een gemixte samenstelling, met het oog op het stimuleren van de leefbaarheid. Ook voor het principe dat de Knarrenhof hanteert, is het toepassen van een woonbestemming noodzakelijk. Het omschreven gebruik valt immers eveneens onder de noemer "Wonen". Voor wat betreft het project Woonlandschap Leuvenheim geldt eveneens dat, bij het toestaan daarvan, een woonbestemming voor de uitvoering noodzakelijk is. Hierover is een principebesluit door het college genomen. Het betreft het in dat geval een locatie van andere aard. Het gaat daarbij om onbebouwde agrarische gronden die direct aansluiten aan het buitengebied.	
J.	Indieners opteren –mocht woningbouw toch een wenselijke invulling zijn- voor laagbouw, gelijk aan omringende bebouwing. Hiermee zou ook tegemoet gekomen worden aan gerechtvaardigde verwachting van omwonenden voor wat betreft uitzicht, zonuren, ten op zichte van de aanwezigheid van het voormalig schoolgebouw.	Deze reactie heeft aanleiding gegeven om nog eens met Veluwonen om tafel te gaan over het woningbouwprogramma. Dit heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan dat voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, voorzien zal zijn van 2 bouwvlakken met een lagere goot- en bouwhoogte dan het ontwerpbestemmingsplan kende. De twee bouwvlakken aan de westzijde van het plangebied kennen in de gewijzigde versie een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 9 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan hetgeen de indiener stelt. Overigens wordt over dit punt wel opgemerkt, dat	De goot- en bouwhoogte van twee van drie aanwezige bouwvlakken wordt teruggebracht naar 3 respectievelijk 9 meter.

		de omliggende woonbebouwing niet alleen uit laagbouw bestaat. Er liggen aan alle zijden van het plangebied ook bouwvlakken behorende bij de bestemming “Wonen” met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het aanwezige bouwvlak bij de huidige bestemming “Maatschappelijk” ligt op een kortste afstand van minder dan 10 meter van oostelijk en westelijk gelegen woningen. De maximale goot- en bouwhoogte in het betreffende bouwvlak bedraagt 7 meter. In de gerectificeerde versie van het bestemmingsplan is een grotere afstand aangehouden tussen het noordelijke bouwvlak en de bestaande woningen die zijn gelegen aan de Sperwerstraat, ten noorden van het plangebied.	
K.	Het aantal woningen in het plangebied is absurd hoog.	Het bouwprogramma ligt vast in de grondexploitatie die is opgesteld voor de Brummense scholenlocaties. Met behulp van het ruimtelijk toetsingskader is met die aantallen voor deze locatie ruimtelijke kwaliteit behaald. In het plangebied is voldoende ruimte om te komen tot kwaliteit in de openbare ruimte. Wij wijzen hierbij op de verhouding tussen gronden die in het beoogde bestemmingsplan zijn bestemd voor “Verkeer – verblijfsgebied”, “Wonen” en “Groen”.	
L.	In het verlengde van het voorgaande argument wordt opgemerkt dat bij minder woningen het aanleggen van een doorgaande weg niet meer noodzakelijk is.	Na de gesprekken met de indieners is gekeken naar de noodzaak van de doorgaande route in het plangebied. Dit heeft ertoe geleid dat deze route voor autoverkeer wordt opgeknipt, zodat van een doorgaande route voor autoverkeer geen sprake meer is. Hier wordt in de aanleg van de openbare ruimte dan ook rekening mee gehouden.	Het wijzigen van het bestemmingsplan is voor het opknippen van de route niet nodig. Dit wordt gedaan met omklapbare paaltjes, die al zijn toegestaan op grond van de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
M.	Indieners bekritiseren het beleid van Veluwonen en de manier	Ten eerste wordt opgemerkt dat deze ervaringen met Veluwonen	

	waarop Veluwonen met haar woningvoorraad om gaat. Als voorbeeld wordt een woning aan de Sperwerstraat genoemd die met achterstallig onderhoud door Veluwonen aan een particulier is verkocht. Dit is voor indieners tekenend over hoe Veluwonen met haar woningen om gaat.	ons als gemeente niet herkenbaar overkomen. Er worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt én nagekomen. Één van die afspraken is, dat Veluwonen enkele van haar woningen afstoot door middel van verkoop aan particulieren. Deze woningen kunnen voor een relatief lage verkoopprijs worden aangeboden. Dit biedt bijvoorbeeld starters kansen tot het aankopen van een woning. Van Veluwonen mag verwacht worden dat die woningen in nette staat aangeboden worden. Dat die woningen wel opgeknapt moeten worden, is logisch aangezien het oudere woningen betreft. Deze werkwijze en de relatie tussen de gemeente en Veluwonen is nader toegelicht in de gesprekken met de indieners.	
N.	Indieners zijn van mening dat in de bestemmingsplanprocedure niet aan de vereiste zorgvuldigheid bij de voorbereiding is voldaan. Hierbij wordt aangehaald dat er geen rekening gehouden is met de belangen van de huidige bewoners van de directe omgeving van het plangebied.	Wij delen dit standpunt niet. De omgeving (en andere belangstellenden) is uitgebreid geïnformeerd over de plannen van Veluwonen en de gemeente. Wij verwijzen naar de informatiebijeenkomst die hiervoor op 18 maart 2019 is georganiseerd. Bovendien zijn voor en na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan gesprekken gevoerd met de indieners. Helaas is gebleken dat de visie die door de indieners is verwoord over de invulling van het plangebied, voor ons als gemeente niet wenselijk is. Wel is getracht met zaken die zij aanhalen die wel uitvoerbaar zijn rekening te houden. Wij wijzen naar de verlaging van de goot- en bouwhoogte van twee van de bouwvlakken en het doorbreken van de beoogde doorgaande route door het plangebied.	Zie J en L.
O.	Niet is onderzocht of de nieuwe bouwhoogte geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden, aantasting van het uitzicht en de ruimtelijke beleving.	De toelichting bij het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. Het is juist dat de bouwhoogte van de bouwvlakken bij de woonbestemming in het	Zie J en L.

		beoogde bestemmingsplan is toegenomen ten opzichte van de bouwhoogte die het huidige bestemmingsplan bij de bestemming “Maatschappelijk” toestaat. Die bestemming kent aanmerkelijk bredere gebruiksmogelijkheden. Ook dit kon invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving van het plangebied. Wij zijn van mening dat het woongebruik dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, beter past in de betreffende omgeving. Wel is aan dit punt tegemoetgekomen, door het verlagen van de goot- en bouwhoogte van twee van de drie bouwvlakken in het vast te stellen plan. Ook het aanbrengen van een knip voor autoverkeer in de weg die door het plangebied loopt, draagt hieraan bij.	
P.	Voor de bewoners aan de Sperwerstraat 41 – 51 oneven wordt de ruimte tussen de achtergevel en de gevel van de nieuwbouw 25 meter. In die ruimte liggen ook de achtertuinen van de betreffende woningen aan de Sperwerstraat. Die achtertuinen eindigen voortaan op een doorgaande weg en de voortuin van de nieuwbouw.	Hierover wordt opgemerkt dat het betreffende bouwvlak in de gerectificeerde versie van het ontwerpbestemmingsplan is opgeschoven in zuidelijke richting. De aangehaalde afstand tussen beide gevels bedraagt geen 25 meter maar 32 meter. Over de doorgaande route is inmiddels aangegeven dat er een knip voor autoverkeer met paaltjes wordt aangebracht. Daarbij komt dat in de huidige situatie sprake is van een maatschappelijke bestemming met ruime gebruiksmogelijkheden. Op grond van het geldende bestemmingsplan had die functie ook ontsloten kunnen worden op deze zijde van de Sperwerstraat. Wanneer het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld, is dat niet meer mogelijk. Ondanks het bovenstaande is met de indieners gekeken naar mogelijkheden om dit punt weg te nemen. Dit heeft een verlaging van de goot- en bouwhoogte van onder andere het bouwblok van deze	Zie J, L en M

		woningen tot gevolg gehad. Ook de reeds aangehaalde knip in de doorgaande route vloeit hieruit voort.	
Q.	Indieners verwachten een negatief effect op veiligheid, lichtinval, uitzicht, privacy en woongenot. Hier wordt aan toegevoegd dat minder lichtinval in de winter mogelijk ook een toename van stookkosten tot gevolg zal hebben. Naast de aangehaalde woningen aan de Sperwerstraat 41 - 51 oneven, geldt dit ook voor de woningen aan de Larikshof 1 tot en met 5.	Het is inherent aan woningbouw op een inbreidingslocatie dat de door indieners aangehaalde factoren op nadelige wijze worden beïnvloed. In overleg met de indieners hebben twee van de drie bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan een lagere goot- en bouwhoogte. Verder wordt benadrukt dat het tot stand komen van een plan zoals het onderhavige, vraagt om een belangenafweging. Zoals eerder in deze reactienota toegelicht, maakt het bestemmingsplan de bouw van energie zuinige sociale huurwoningen mogelijk en kent het plan ruimte voor het halen van ruimtelijke kwaliteit door behoud en versterking van het groen in de openbare ruimte. Wij zijn van mening dat het algemene belang bediend wordt met deze ontwikkeling. Daarbij is getracht omwonenden op onderdelen tegemoet te komen door twee bouwvlakken te verlagen en de doorgaande route op te knippen.	Zie J, L en M
R.	Het ontwerpbestemmingsplan regelt niets over het bebouwingspercentage van de bouwvlakken die in de woonbestemming zijn opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat er meer verhard terrein zal zijn in vergelijking met de voormalige schoollocatie.	Hetgeen indieners stellen is juist, in die zin dat er geen maximaal bebouwingspercentage is opgenomen. Dit betekent dat de bouwvlakken volledig benut mogen worden voor bebouwing. In de gerectificeerde versie van het ontwerpbestemmingsplan is aan de zuidkant van het plangebied een perceel opgenomen waarop de bestemming "Groen" rust. Deze kavel wordt benut voor groen, waarmee het verhard oppervlak afneemt. In combinatie met de overige voor groen bestemde gronden in het plangebied, brengt ons tot het standpunt dat er voldoende aandacht aan groen besteed is in de planvorming. Voor wat betreft de beperking	Zie J.

		van de privacy voor omliggende woningen, wordt opgemerkt dat het beperken van de goot- en bouwhoogte van twee van de drie bouwvlakken ertoe leidt dat er in het vast te stellen bestemmingsplan minder inkijk vanuit de nieuwe woningen mogelijk is.	
S.	Voor de bewoners aan de westkant van het plangebied, (Lindenhof 8 tot en met 14 even) geldt dat er zicht ontstaat op de kopse kant van de nieuwbouw, op een afstand van 11 meter van de gevel van die woningen. Voor de woning aan de Beukenhof 6 is dit een afstand van 6 meter.	Zoals ook onder O aangegeven, is met de rectificatie van het ontwerpbestemmingsplan één van de bouwvlakken verschoven. Na de gesprekken met de indieners is tevens besloten voor twee bouwvlakken de goot- en bouwhoogte te beperken. Deze wijziging is van positieve invloed op de ligging van de woningen aan de Lindenhof 8 tot en met 14 ten opzichte van de nieuwbouw. De afstand tussen het oostelijke bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan en de woning aan de Beukenhof 6 bedraagt circa 9 meter. Bovendien is er in het bestemmingsplan tussen die woning en de nieuwbouw ruimte gelaten voor groen, gelet op de daar opgenomen bestemming "Groen". Ook hier geldt dat een afweging gemaakt is tussen het algemeen belang en het individueel belang van omwonenden.	Zie J.
R.	Indieners wijzen er op dat er een verschil zit tussen het kaartmateriaal in de digitale toelichting die op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd is en de verbeelding op dat zelfde platform.	Hetgeen gesteld wordt is juist en was aanleiding om een rectificatie toe te passen.	
S.	De gevolgen voor de tuin met betrekking tot zon en schaduw zijn niet onderzocht en dus niet meegenomen in de plannen.	Het is juist dat er geen onderzoek gedaan is, bijvoorbeeld in de vorm van een bezonningstudie. Hoewel dit mogelijk voor omwonenden een interessant beeld geeft over de gevolgen van het bouwvlak ten aanzien van de lichtinval tot hun gronden, is een dergelijke studie niet noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen. Wij zijn van mening dat in de	

		toelichting een volledige onderbouwing is opgenomen, die aantoont dat er sprake is van een uitvoerbaar plan, dat diverse beleidsdoelstellingen van de gemeente Brummen kan bedienen.	
T.	De bijlage "Criteria bebouwingsbeeld (Welstandstoets)" is onzorgvuldig en gaat voor een positief advies uit van onjuiste gegevens. De welstandstoets dient te worden verworpen en opnieuw te worden opgesteld.	Hoewel de titel van dit onderdeel van bijlage 1 bij de toelichting anders doet vermoeden, is er op dit moment nog geen welstandstoets uitgevoerd voor het bouwplan. Met het Gelders Genootschap is een kader opgesteld dat als uitgangspunt voor de architect heeft gediend. Echter voor de welstandstoets is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Brummen leidend. Deze toets wordt pas uitgevoerd als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwplan. Dat is op dit moment nog niet aan de orde, omdat het bestemmingsplan eerst gewijzigd dient te worden om woningbouw mogelijk te maken.	
U.	Indieners zijn van mening dat er meer onderzoek gedaan moet worden naar alternatieve locaties. Als voorbeeld worden de onbebouwde gronden aan de oostkant van de Zwanenbloem in Brummen genoemd.	Het plangebied is op dit moment in eigendom van de gemeente Brummen. Dit maakt dat de gemeente als grondeigenaar zeggenschap heeft over wat er met deze gronden gaat gebeuren. Voor veel onbebouwde locaties in de kom Brummen geldt dit niet. Hiermee onderscheidt deze locatie zich van veel van die onbebouwde locaties. Het Afwegingskader Woningbouw, dat we in Brummen hanteren om de haalbaarheid van potentiële bouwlocaties te toetsen pleit voor bebouwing van de locatie. Het aangehaalde voorbeeld ten oosten van de Zwanenbloem kent al een woonbestemming. Die gronden zullen in de nabije toekomst naar verwachting dan ook voor woningbouw benut worden en bieden daarom geen alternatief voor de onderhavige bouwlocatie aan de Sperwerstraat.	
V.	In de toelichting missen indieners bij de gemaakte keuzes de	Hier is nader op ingegaan in paragraaf 3.3.3 van de	

	doorstroming van ouderen in eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen, waardoor er passende woningen vrijkomen voor andere doelgroepen.	toelichting, waar de relatie met de gemeentelijke Woonvisie is behandeld.	
W.	Het is indieners niet duidelijk of de Crisis- en herstelwet van toepassing is voor deze ontwikkeling.	Het bestemmingsplan maakt het oprichten van 16 woningen mogelijk, waardoor de Crisis en herstelwet van toepassing is. Dit wordt bij publicatie van het vast te stellen plan dan ook vermeld.	
X.	Er is door indieners geen onderzoek gedaan om een begin van bewijs te leveren voor eventuele toepassing van de Wet Natuurbescherming.	Dit is behandeld in paragraaf 4.3. Gebleken is dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie. Indieners zijn niet meer gekomen met een aanvullende reactie waardoor geen aanleiding bestaat hier nader op in te gaan.	
Y.	De ligging van het plangebied naast een Natura 2000 gebied geven noodzaak milieuaspecten mee te nemen in de besluitvorming.	Het plangebied is niet naast een Natura 2000 gebied gelegen. Wel is het Natura 2000 gebied Rijntakken op enige afstand ten oosten van het plangebied gelegen. Hier is aandacht voor geweest in de procedure. Er wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.1 van de toelichting. Het plan is getoetst op mogelijke negatieve effecten op Natura 2000 gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor de Voortoets Stikstof die in het kader van dit plan is gemaakt, wordt verwezen naar bijlage 4 van de toelichting.	
Z.	Het plan voldoet aan geen van de 'visie punten' uit de Structuurvisie "Ligt op Groen".	Door indieners worden geen argumenten benoemd waarom dit punt is ingebracht. Uit de toelichting blijkt reeds dat wij van mening zijn dat de aangehaalde punten wel worden bediend.	
AA.	Het plan voldoet duidelijk niet aan het voornemen om ouderen oud te kunnen laten worden in hun eigen wijk of kern, zoals is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie.	Het plan voorziet onder meer in het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarmee draagt het plan dus bij aan mogelijke doorstroom van ouderen, die bijvoorbeeld een koopwoning met veel grond bezitten. Het ingebrachte punt wordt niet gedeeld.	
AB.	Het standpunt dat bij toetsing aan het Koersdocument Duurzaamheid (2016 – 2018) wordt aangehaald	Feitelijk is het juist dat het plangebied op dit moment een open terrein betreft. Kansen om	

	over de opvang van regenwater, wordt door indieners niet gedeeld. Er kan geen sprake zijn van een toename van de mogelijkheden tot het opvangen van regenwater, nu het plangebied op dit moment een open terrein betreft.	regenwater op dit terrein op te vangen worden met dit plan benut door verschillende delen van het plangebied de bestemming "Groen" toe te kennen. In de huidige situatie kent het plangebied enkel de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Groen". De openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente na de ontwikkeling. Bij de inrichting daarvan wordt onder meer ingezet op het opvangen van regenwater.	
AC.	Indieners geven aan dat er geen bodemonderzoek is gedaan en merken op dat zij van medewerkers van de gemeente vernomen hebben dat de locatie asbestverdacht is.	Er is inmiddels een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht in het kader van deze ontwikkeling. Hieruit zijn geen resultaten gekomen die de ontwikkeling van woningen in de weg staan. De uitvoering van het plan is hiermee voor wat betreft het aspect bodem dan ook aangetoond. Het volledige rapport is op 14 oktober 2020 toegezonden aan indieners zodat zij hiervan kennis hebben kunnen nemen.	
AD.	Bij het gehanteerde aantal verkeersbewegingen per woning is geen rekening gehouden met de omstandigheid dat in het plan een doorgaande weg wordt aangelegd.	Ten eerste wordt opgemerkt dat die doorgaande route ook gecreëerd kan worden bij de huidige bestemming "Maatschappelijk". Ten tweede wordt opgemerkt dat het gehanteerde aantal verkeersbewegingen gebaseerd is op een kengetal dat bij de te ontwikkelen woningen hoort. Ten slotte wordt opgemerkt dat in de uitvoering van het plan een knip zal worden aangebracht, waardoor feitelijk geen doorgaande route ontstaat. Dit naar aanleiding van de zienswijze.	Zie L.
AE.	De relatie met het PAS is niet aangegeven. Hierbij wordt gewezen op een niet nader omschreven uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.	In paragraaf 4.3 van de toelichting is nader ingegaan op het aspect Stikstof. Met het opnemen van de Voortoets Stikstof in bijlage 4 en de inhoud van deze paragraaf is dit aspect getoetst volgens wet- en regelgeving. Het ontbreken van het aantonen van de relatie met het PAS is niet relevant voor de vraag of het plan wel of niet uitvoerbaar is.	

AF.	Indieners geven aan het aspect geluid nog niet nader te hebben onderzocht en kondigen aan hier wellicht nog op terug te komen.	Er is geen aanvullende reactie op dit aspect gegeven waardoor dit punt geen verdere reactie behoeft.	
AG.	Indieners kunnen zich niet vinden in het feit dat bij beoordeling van het aspect Externe Veiligheid de huidige planologische situatie vergeleken wordt met de beoogde planologische situatie.	Voor wat betreft de externe veiligheid merken wij op dat vooroverleg heeft plaatsgevonden met onze partner Veiligheidsregio Noord Oost Gelderland. Ook de vraag of het aanbrengen van een knip in de doorgaande route de veiligheid in het geding kan brengen is met VNOG besproken. Zij hebben positief geadviseerd over het plan en de beoogde aanpassing, voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied. Daarmee staat voor ons vast dat het bestemmingsplan op het gebied van Externe Veiligheid uitvoerbaar is.	
AH.	Indieners geven aan dat het onderdeel Water verre van volledig behandeld is in de toelichting van het bestemmingsplan.	Om de uitvoerbaarheid van het plan op het onderdeel Water aan te tonen is in overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe een vergelijking gemaakt tussen de oude situatie en de beoogde nieuwe situatie. De toename aan verhard oppervlak die met deze ontwikkeling ontstaat bedraagt met dat uitgangspunt 250 m². De suggestie van indieners om uit te gaan van de huidige situatie is niet in lijn met de voor dit onderdeel te hanteren werkwijze. Het Waterschap stemt in met de gehanteerde werkwijze.	
AI.	Ook voor wat betreft het aspect verkeer wijzen indieners erop dat zij zich niet kunnen vinden in het feit dat een vergelijking gemaakt wordt tussen de oude planologische situatie en de beoogde nieuwe planologische situatie.	Bij behandeling van dit aspect is het van belang dat de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot dit onderdeel wordt aangetoond. Zo dient de verkeersnorm gehaald te worden en dient de ontsluiting voldoende en veilig gerealiseerd te kunnen worden. In paragraaf 4.4 van de toelichting is dit naar onze mening in voldoende mate aangetoond. Overigens wordt opgemerkt dat de zienswijze ertoe geleid heeft dat de doorgaande route in het plangebied wordt opgeknijpt middels omklapbare paaltjes.	Zie L

		Zie hiervoor ook de reactie onder L.	
AJ.	Indieners zijn het er niet mee eens dat er 41 parkeerplaatsen netto worden toegevoegd in het plan. Zij stellen dat er 3 parkeerplaatsen extra worden geschrapt, welke niet officieel worden aangegeven. Een bomenrij aan de noordoostelijke kant wordt vervangen voor 7 parkeerplaatsen. Het groen aan de zuidelijke kant van het plangebied wordt vervangen voor 10 parkeerplaatsen. Dit is volgens de indieners in strijd met de gemeentelijke uitgangspunten. Het schrappen van deze parkeerplaatsen leidt tot een netto aantal van 21 in de beoogde situatie, hetgeen neerkomt op een norm van 1,31 per woning.	In paragraaf 4.4 is ingegaan op het aspect parkeren. Daarin is aangehaald dat voor het bepalen van de te hanteren norm het Parapluplan Parkeren de grondslag biedt. Die norm is 31. Het plan biedt ruimte voor 34 nieuwe parkeerplaatsen waardoor ruim aan de norm wordt voldaan. De suggestie dat 17 parkeerplaatsen geschrapt moeten worden omdat deze niet in lijn zijn met gemeentelijke uitgangspunten gaat niet op. Deze parkeerplaatsen zijn nodig om de parkeernorm op grond van het reeds aangehaalde Parapluplan Parkeren te kunnen halen.	
AK.	De huidige situatie laat druk zien op de parkeermogelijkheden. In de praktijk is de norm van 1,55 onhoudbaar. De bewoners zijn gemiddeld genomen ouder en hun kinderen hebben een minimum leeftijd voor het halen van een rijbewijs. Veel van deze kinderen en hun vrienden hebben elk een auto. Hierdoor is de CROW norm niet direct toepasbaar voor deze wijk.	De CROW norm is een landelijk gehanteerde norm die in dergelijke situatie wordt toegepast. Door te voldoen aan deze norm is voor wat betreft het parkeren de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Het feit dat er in omliggende woningen veel ouderen met autorijdende kinderen wonen, maakt de norm niet anders. Bovendien dient de norm als toetsingsinstrument voor de onderhavige ontwikkeling. Dit moet niet worden gezien als middel om parkeerdruk voor andere delen in de wijk te verlagen.	
AL.	Indieners merken op dat zonder bestemmingswijziging er geen extra verkeersbewegingen zullen zijn. De Sperwerstraat kan dan doodlopend blijven.	Zoals eerder aangegeven is het in lijn met het gemeentelijk beleid om locaties zoals deze in te zetten voor woningbouw. Wij zien energie zuinige sociale huurwoningen ingepast in een groene omgeving als een noodzakelijke toevoeging op de bestaande woningvoorraad. Om de indieners tegemoet te komen, is gekozen voor het aanbrengen van een knip, zodat sprake blijft van een doodlopende route voor autoverkeer.	Zie L.
AM.	Bij de opzet en het opstellen van het bestemmingsplan is <i>over</i> en niet <i>met</i> bewoners gesproken.	Tijdens de betreffende informatieavond zijn met veel van de aanwezigen gesprekken	

	Er is slechts een inloopavond georganiseerd in aanloop naar de procedure. Op die avond hebben de indieners niet ervaren dat er ruimte was voor een weerwoord of kritiek. Er was geen inbreng maar enkel een uitleg over de plannen. Nadien is er met wethouder Inberg op de nieuwjaarsreceptie gesproken over de plannen. Vervolgens is er op 17 februari 2019 een afspraak geweest met twee ambtenaren en twee van de indieners.	gevoerd. Onze eigen ervaring was niet dat er geen ruimte was voor het gesprek op de betreffende informatieavond van 18 maart 2019. De plannen zijn toegelicht en een ieder werd te woord gestaan door zowel vertegenwoordigers van gemeente Brummen als Veluwonen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn er twee momenten geweest waarop met de indieners(een vertegenwoordiging daarvan) gesproken is. Ook tijdens de procedure zijn we in gesprek gebleven met de indieners. Zo zijn er twee gesprekken geweest op het gemeentehuis. Eén met de wethouder RO en een beleidsmedewerker en één met een beleidsmedewerker en de projectontwikkelaar van Veluwonen. Dit heeft tot enkele wijzigingen aan het plan geleid. Het standpunt dat er alleen <i>over</i> en niet <i>met</i> indieners gesproken is delen wij dan ook niet.	
AN.	Indieners wijzen op de Perspectiefnota 2021 – 2024. Daarbij is een motie aangenomen waarin het college gevraagd is een plan op te stellen voor het starten van een (permanente) dialoog met de samenleving. Voor indieners kan hierin aanleiding gezien worden het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.	Er is een informatiebijeenkomst gehouden, er zijn drie persoonlijke gesprekken gevoerd met de indieners en het plan is op 3 punten aangepast naar aanleiding van de input van die indieners. Daarmee is gehoor gegeven aan de input van de omwonenden. Nogmaals wordt opgemerkt dat het plan voorziet in een ontwikkeling die voor verschillende beleidsvelden een duidelijke bijdrage levert.	
AP.	Alle betrokken eigenaren zullen planschade lijden. Vele eigenaren hebben bewust voor deze locatie gekozen –en daarvoor meer betaald- vanwege het vrije uitzicht, de privacy en waardebehoud. De ondertekenaars zullen niet aarzelen om collectief actie te ondernemen om deze schade te verhalen.	Iedere grondeigenaar heeft het recht een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen naar aanleiding van de herziening van een bestemmingsplan. Wij kunnen ons niet vinden in het standpunt dat vele eigenaren voor deze locatie gekozen hebben vanwege het vrije uitzicht, de privacy en waardebehoud. Wij benadrukken dat het huidige bestemmingsplan ter plaatse de bestemming “Maatschappelijk” kent ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een groot gedeelte van de	

		omliggende gronden/woningen zijn in eigendom zijn van mede initiatiefnemer Veluwonen. Om een tegemoetkoming in planschade te kunnen aanvragen is eigendom van de betrokken onroerende zaak een voorwaarde.	
AO.	Het ontwerpbestemmingsplan moet niet worden vastgesteld. Met in achtneming van de zienswijze moet gemeente opnieuw naar de tekentafel, waarbij de visie van omwonenden moet worden meegenomen.	Gelet op de voorgaande reacties zijn wij het er niet mee eens dat er geen gedegen uitvoerbaar plan ligt. Er is daar waar het kon rekening gehouden met de omwonenden en het is voor het algemeen belang verantwoord om de procedure voort te zetten.	
AP.	Indieners stellen geen bestemmingswijziging voor maar een functiewijziging. Daarbij zien zijn twee opties. Een situatie zonder bebouwing met behoud van het groen, of een situatie met bebouwing bijvoorbeeld in de vorm van een wijkcentrum.	In deze nota is al uitgelegd waarom deze ontwikkeling passend binnen het beleid is en noodzakelijk voor het algemeen belang. Geen van beide scenario's bediend in vergelijkbare mate dat algemeen belang.	
AQ.	Ten slotte stellen indieners nog een derde scenario voor, mét woningbouw, maar dan met een verlaagde hoogte en minder woningen (maximaal 10).	Deels is hieraan tegemoet gekomen door de goot- en bouwhoogte van twee bouwvlakken te verlagen. Gekeken is ook naar het terugbrengen van het aantal woningen. Daarvoor is niet gekozen omdat het aantal naar onze mening goed in te passen is en omdat deze woningen belangrijk zijn als aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Bovendien heeft de gemeenteraad al ingestemd met dit aantal, gelet op de vastgestelde grondexploitatie voor dit plan.	
AR.	Als niet met de indieners gesproken wordt is er geen sprake van behoorlijk bestuur. Mocht er toch voor worden gekozen om het plan aan de gemeenteraad voor te leggen voor besluitvorming, dan willen alle indieners gebruikmaken van hun spreekrecht tijdens het Forum Ruimte.	Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp is met de indieners gesproken. De zienswijze was aanleiding om nog tweemaal in gesprek te gaan met de indieners. Bovendien is het vast te stellen plan op punten gewijzigd in tegemoetkoming op de zienswijze. Daarmee is voldoende ingezet op samenwerking met de omwonenden. Dit heeft helaas niet geleid tot een plan dat volledig gedragen wordt door de indieners. Het staan hen vrij dit	

		de gemeenteraad voor haar besluitvorming kenbaar te maken. Onze insteek is om de beoogde wijzigingen en de reactie op de zienswijze toe te lichten voor besluitvorming van de gemeenteraad.	
--	--	---	--

Zoals aangegeven is aanvullend op de eerste zienswijze, in reactie op het gerectificeerde ontwerpbestemmingsplan, nog een brief door de indieners toegezonden. Onderstaand wordt ook op de nieuw ingebrachte punten in dat schrijven gereageerd.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
2	Indiener 1 – D341803		
A.	Indieners zijn nog in afwachting van een aanvullende reactie van de kant van de gemeente over het labelen van woningen, voor een specifieke doelgroep.	Er is een gemeentelijk Woonvisie die voorschrijft welke doelgroepen bediend moeten worden nu en in de toekomst. Alle woningbouwprojecten worden hieraan getoetst en moeten hieraan hun bijdrage leveren.	
B.	De beperking van de goot- en bouwhoogte valt indieners tegen. Daarbij wordt opgemerkt dat zij van mening zijn dat de door de wethouder van Veluwonen gevraagde open houding niet het gewenste resultaat heeft gehad.	Een verlaging van goot- en nokhoogte beperkt Veluwonen in de aanvraag omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen. Daarmee is gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de wensen van omwonenden. Er moet wel een plan liggen dat de bouw van geschikte woningen die aan wet- en regelgeving voldoen mogelijk maakt. Daarbij wordt gewezen op de maatvoering die het bouwbesluit voorschrijft.	
B.	Naar aanleiding van het overleg met de gemeente en Veluwonen hebben indieners De Bongerd in Brummen bezocht. Ze hebben daar vastgesteld dat ook woningen met één laag en een kap zeer hoog overkomen. Deze hoogte veroorzaakt de eerder in de zienswijze al aangehaalde problemen voor omwonenden. Ook de aanwezigheid van dakkapellen draagt hieraan bij.	Dit project is als referentie benoemd omdat ook hier sprake was van een inbreidingslocatie die door Veluwonen voor woningbouw is benut. De locatie geeft een beeld van de kwaliteit die Veluwonen nastreeft. Het bestemmingsplan kent geen verbod op het toepassen van dakkapellen in de kap van woningen. Onder voorwaarden zijn dakkapellen vergunningsvrij op te richten, waardoor het volledig verbieden van dakkapellen in strijd is met de landelijke regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen. Het ligt dan ook niet voor de hand die keuze voor dit plan te maken.	