

De heer en mevrouw
Domineeskamp
..... .. HALL

Datum: 10 mei 2021
Onderwerp: Reacties ontwerptekeningen – nieuwbouwplan Domineeskamp Hall
Behandeld door: Leida Dotulong

Beste mevrouw en/of meneer,

Begin maart ontving u de ontwerptekeningen van ons nieuwbouwplan aan de Domineeskamp, waarop u mocht reageren met vragen en opmerkingen. Van zes omwonenden ontvingen wij het formulier terug. In deze brief reageren wij op de gestelde vragen en leest u ook meer over de verdere procedure van het ontwerpbestemmingsplan. Voor individueel specifieke vragen hebben wij afspraken gemaakt met de betreffende bewoners.

Reacties op de gebundelde vragen:

► Waarom een groenstrook tussen de nieuwbouw en bestaande woning?

De groenstrook zorgt voor een goede inpassing van de parkeerkoffer. Door de aanplant van bomen en struiken ontstaat meer schaduw wat bijdraagt aan het voorkomen van hittestress. Meer groen in de buurt draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. In de groenstrook wordt een wadi (Water Afvoer Drainage Infiltratie) aangelegd. Een wadi is een laaggelegen zone in het gras die dient als een bufferings- en infiltratievoorziening. Na een regenbui loopt het water van de daken in deze wadi's weg en zo zakt het langzaam in de bodem. Met de wadi voorkomen we dus dat schoon regenwater in het riool terechtkomt en vullen zo het grondwater aan. Want door de verandering van het klimaat komen hoosbuien steeds vaker voor, vooral na een extreem droge en warme periode. Wadi's dienen dan ook voor het afvoeren van overtollig regenwater.

► **Mag de weg iets opschuiven richting Domineeskamp nr. 9? Zo creëer je meer tuin voor de bewoners en iets minder groenstrook.**

De gemeente Brummen en Veluwonen hebben uitgebreid gekeken naar de nieuwe situatie. Samen met de verkeersdeskundige van de gemeente Brummen hebben wij onderzocht op welke wijze een overzichtelijke en dus veilige kruising ontstaat. Wij zijn ervan overtuigd dat dit zo de meest veilige situatie is. Helaas wordt hierdoor inderdaad wat minder tuin gecreëerd en iets meer groenstrook. De groenstrook is echter ook nodig voor het parkeren en de water afvoer.

Comfortabel wonen staat bij Veluwonen hoog in het vaandel. En daar hoort veiligheid bij. Zo dragen wij bij aan de verkeersveiligheid in Hall voor u en uw kinderen.

► **Kan de indeling van het plan veranderd worden? Bijvoorbeeld door het omkeren van de situatie inclusief laagblijvend groen om zo de inkijk/privacy zoveel mogelijk te vergroten. Een tekening met een alternatief voorstel is bijgevoegd.**

Het alternatief voorstel sluit niet aan op de bestaande wegen (kruising Domineeskamp/C.J. van Doornstraat). Gelet op de veiligheid is dit niet wenselijk, zie vorige paragraaf. Door hoog opstaand groen in de openbare groenvoorziening ontstaat de vereiste schaduw en houden we goed rekening met het klimaat. Groen zorgt voor de opvang van water, voor verkoeling en schaduw en is goed voor bijvoorbeeld bijen en vlinders. Meer groen in de buurt draagt bij aan een gezonde en prettige leefomgeving.

► **Komen de levensloopwoningen op dezelfde afstand van de Domineeskamp te staan of dichterbij onze woningen?**

De zogenaamde voorgevel rooilijn Domineeskamp één en drie blijft gehandhaafd. De voorgevel van de hoofdbouw van de levensloopbestendige woningen komt op dezelfde afstand van de weg als de huidige woningen. Met uitzondering van de uitbouw.

► **Waarom worden de woningen niet gerenoveerd maar gesloopt?**

Veluwonen heeft deze mogelijkheid grondig onderzocht. Zo is onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen, de isolatie van de woningen, de kwaliteit van de voorzieningen in de woningen (keuken/badkamer/toilet) en naar de wensen die vanuit de woningmarkt bekend zijn (woningbehoefte in Hall).

Veluwonen heeft de voor- en nadelen van renovatie vergeleken met die van sloop/nieuwbouw. De financiële kosten tussen renovatie en nieuwbouw verschillen niet veel. Maar er is een belangrijk verschil: de kwaliteit van nieuwbouw is altijd fors hoger dan van de opgeknapte bestaande woningen. Bovendien kunnen we bij nieuwbouw meer woningen terugbouwen. Om die reden heeft Veluwonen besloten de woningen niet te renoveren, maar te slopen.

► **Is het mogelijk dat de kleuren van de woningen worden afgestemd op de andere huizen in de omgeving. Graag witte kozijnen met monumentaal groen. Waarom gladde dakpannen i.p.v. meer authentieke. Wordt de kleur van de voordeur afgestemd op de huizen die gesloopt worden? Zo authentiek mogelijk!**

Wanneer Veluwonen nieuwe huizen wil bouwen krijgen wij te maken met de welstandcommissie. De welstandscommissie (vroeger ook schoonheidscommissie) is een onafhankelijke commissie die aan Burgemeester en Wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, in strijd is met de redelijke eisen van welstand zoals in de Woningwet bepaald.

De redelijke eisen van welstand is een verzameling van regels waaraan gebouwen in een gemeente moeten voldoen. De eisen kunnen betrekking hebben op de bouwmaterialen die gebruikt worden, maar kunnen ook bepalen welke bouwstijl en buitenkleuren wel of niet gewenst zijn. Op deze manier probeert de gemeente het uiterlijk en de uitstraling van een bepaalde wijk te beïnvloeden.

Het nieuwbouwplan voldoet aan de redelijke eisen van de welstand.

► **Kan mijn huis ook op het achterpad recht van overpad krijgen?**

Met de bewoners van de aangrenzende percelen wil Veluwonen graag dit idee en de voorwaarden bespreken. Wij staan hier welwillend tegenover. Echter, het voetpad is en blijft eigendom van Veluwonen en het Recht van overpad (of Recht van voetpad) wordt niet in een notariële akte vastgelegd.

► **In de aangrenzende tuin zijn héél veel struiken vol met vogels en bessen. Wat wordt daarvoor in de plaats gedaan?**

Samen met u kijken wij graag wat in deze situatie de beste aanpak is. Zodat wij een beeld krijgen van wat u prettig vindt in uw woonomgeving en wat u daar graag wilt beleven.

Bij het slopen van de vier bestaande woningen en de nieuwbouw van zes woningen moet Veluwonen voldoen aan de Wet natuurbescherming. De wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. Veluwonen heeft hiervoor een ontheffing van de Provincie ontvangen.

► **Graag geen felle verlichting. In een landelijke omgeving verwachten we minimale verlichting.**

Vanuit de ecologie is verlichting in het buitengebied niet wenselijk. Hall is echter geen buitengebied, maar een kleine kern in een landelijke omgeving. De noodzaak van goede verlichting in de openbare ruimte - vanuit het oogpunt van verkeers- en sociale veiligheid moet niet onderschat worden. De mate van verlichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan natuurbescherming en behoud van biodiversiteit. Vanuit deze gedachte vinden wij het raadzaam om in een landelijke omgeving te overwegen om de verlichting aan te passen/vervangen door afgeschermd verlichting, te kiezen voor automatisch dimmende lichtbronnen of voor andere ecologisch verantwoorde mogelijkheden.

► **Blijven de vogelrijke stuiken langs het “streppelspad” bewaard?**

De mooie vogelrijke struiken langs het streppelspad blijven behouden.

► **Welke tekening klopt? Tekening als bijlage toevoegen.**

In de twee bijlagen de laatste versie van het tekenwerk.

► **Wanneer verwachten jullie dat de erfgrenzen op het perceel zichtbaar zijn?**

Wanneer het aan Veluwonen ligt, na het slopen en voor het bouwrijp maken.

Bij een grensreconstructie maakt het Kadaster (of een bedrijf met de meetgegevens van het Kadaster) een bestaande kadastrale grens opnieuw zichtbaar in het terrein. Een landmeter komt langs en laat u zien waar de kadastrale grens ligt. Hiervoor gebruikt de landmeter de meetgegevens van de oorspronkelijke grens. Deze grens hebben de betrokken partijen bij het vaststellen of ontstaan samen aangewezen. Bent u het niet eens met de kadastrale grens? In dat geval kan alleen een rechter uitspraak doen over de juistheid ervan.

► **Wij zien op de tekening een verschil tussen bestaande en nieuwe hoogte (tot wel 30 cm) van het nieuwe achterom. Wat betekent dit voor onze tuinen?**

Afhankelijk van het hoogteverschil en de beschikbare ruimte, zijn er diverse mogelijkheden om een hoogteverschil te overbruggen. Deze worden door ons nog onderzocht.

Uitgangspunten zijn:

- *Voorkomen van afkalven van grond van een hoog naar een laag maaiveld;*
- *Het verwerken van regenwater op eigen terrein en niet afwateren op het perceel van de burens. Langs de Domineeskamp 9 is dit opgelost met een betonnen L-keerwand;*
- *Bij het achterpad, langs de percelen Hallseweg 87 t/m 93, gaan we gebruik maken van een opsluitband 150x400 mm;*
- *Aan de achterzijde, aansluiting met gemeentelijke groenstrook en pad, gaan we een trottoirband plaatsen. Deze voorzien we van een steunrug om wegzakken te voorkomen.*

► **Welk natuuropgave stelt ‘Veluwonen’ zich bij dit project? Dit ter compensatie van de extra bakstenen en verlies van huidig groen.**

- *Door sloop en renovatie verdwijnen steeds meer bestaande broedplaatsen. Veranderingen in bouwmaterialen en bouwconstructies maken het bovendien steeds moeilijker voor de vogels om nieuwe, geschikte nestplaatsen te vinden met als gevolg dat de zwaluw verdwijnt uit onze dorpen en steden. Het plaatsen van een zwaluwtil biedt de zwaluwen goede en veilige broedplaatsen. Ook in Hall heeft Veluwonen er één geplaatst;*
- *Wij adviseren de nieuwe bewoners om in dit licht een klimaatvriendelijker tuin aan te leggen. Dus geen tuin waar zo’n 50% van het tuinoppervlak versteend is. Want met een groene tuin helpt u de natuur en dieren in de omgeving aan een leefbare omgeving waar zij genoeg voedsel vinden en beschutting;*
- *Ook komt er een stuk openbaar groen terug die er eerst niet was;*

- *Bij het slopen van de vier bestaande woningen en de nieuwbouw van zes woningen moet Veluwonen voldoen aan de Wet natuurbescherming. De wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. Veluwonen heeft hiervoor een ontheffing van de Provincie ontvangen.*

Informatie en contactpersonen

Veluwonen houdt u en omwonenden, regelmatig op de hoogte van de voor u belangrijke informatie over het project. Voor vragen kunt u altijd contact met ons opnemen. Tijdens de uitvoering ontvangt u ook de naam en contactgegevens van een medewerker die de aannemer vertegenwoordigt in dit project.

De bestemmingsplanprocedure

Volgens de huidige planning legt de gemeente Brummen medio mei het ontwerpbestemmingsplan ter visie in het gemeentehuis. De gemeente publiceert hierover in de Staatscourant, het digitale Gemeenteblad (Brummense berichten) en de Regiobode. Het ontwerpbestemmingsplan is op dat moment ook digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De formele reactietermijnen

Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt heeft u zes weken de tijd om een eventuele zienswijze daarop kenbaar te maken aan de gemeente.

De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij positieve besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd en ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Het vastgestelde bestemmingsplan zal dan ook digitaal te raadplegen zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de Raad van State door belanghebbenden bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit.

Contact?

Heeft u vragen of wilt u reageren op deze brief, neem dan gerust contact met ons op. U kunt mij bereiken op maandag, dinsdag en donderdag via telefoonnummer (0313) 65 90 23 of mailadres: Leida.dotulong@veluwonen.nl.

Met hartelijke groet,
Veluwonen

Leida Dotulong
Sociaal Projectleider

Rik Klaasen
Projectleider

Bijlagen: tekening nieuwe situatie Hall & tekening hoogteverschillen.