

«Eigenaar_1_»
«Eigenaar_2»
«Adres»
«Postcode_en_plaats»

Datum : Hoog-Keppel, 5 juni 2023
Referentie : pw/me/ 00005-R-14/23.0259
Betreft : Verslag burgerparticipatiebijeenkomst en beantwoording vragen
concept bestemmingsplan Broekstraat te Duiven

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 mei jl. heeft de burgerparticipatiebijeenkomst plaatsgevonden over de beoogde bouwplannen aan de Broekstraat te Duiven. In de tent op het veld hebben we een groot aantal bewoners en andere belanghebbenden mogen verwelkomen op deze informatieavond.

Op de avond zelf hebben we de nodige vragen en aanbevelingen van diverse bewoners mogen ontvangen. Ook hebben enkele bewoners vooraf aangegeven dat zij niet in de gelegenheid waren om de informatie avond in de tent bij te wonen maar graag ook geïnformeerd willen blijven worden van de voortgang van de plannen. Tevens mochten wij per e-mail enkele vragen en opmerkingen van enkele bewoners/belanghebbenden ontvangen.

Bijgaand treft u het verslag aan van de inloopavond en de antwoorden op de diverse vragen die schriftelijk en tijdens de inloopavond mondeling zijn gesteld.

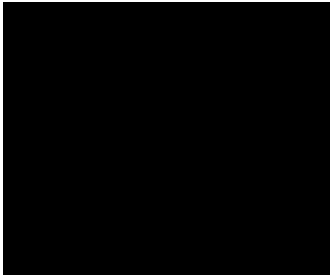
In algemeenheid is aangegeven dat u veel waardering heeft voor de groene invulling van het plan en u zich kunt vinden in de beoogde bouwplannen voor de woningen en schuur. Een groot aantal bewoners hebben tijdens de inloopavond wel hun zorg uitgesproken over de mogelijk noodzakelijke bronneringswerkzaamheden voorafgaand aan de bouw van de centraal gelegen woning en schuur en de mogelijke gevolgen voor de nabij gelegen woningen. We begrijpen uw zorgen en hebben hierover inmiddels overleg gehad met de architect en een bouwkundige. Besloten is om hier ruim van te voren nader onderzoek naar te laten doen en voorafgaand aan de bronneringswerkzaamheden een onafhankelijk nul-onderzoek te laten doen aan de woningen die mogelijk kans zouden kunnen lopen op fundatieschade door beoogde de bronneringswerkzaamheden.



We zijn blij met uw vragen en aanbevelingen en gaan hiermee aan de slag. Inmiddels hebben we ook een eerste overleg kunnen voeren met de architect en de planoloog van het stedenbouwkundig bureau en gaan we op korte termijn in overleg met de gemeente Duiven en bespreken we met de gemeente Duiven de uitkomsten van het burgerparticipatietraject. De gemeente Duiven heeft inmiddels zelf ook het concept bestemmingsplan beoordeeld en beveelt ook aan om enkele wijzigingen door te voeren. Na overleg met de architect, de bouwkundige en de familie Vuulink is in ieder geval besloten de nokhoogte van de centraal gelegen woning te verlagen van maximaal 11 meter naar een nokhoogte van 9 meter.

Zo gauw wij de door u allen ingebrachte punten hebben kunnen bespreken met de gemeente Duiven en de stedenbouwkundige, zullen wij namens de familie Vuulink met een inhoudelijke reactie komen op uw vragen en verzoeken en aangeven welke wijzigingen in het concept bestemmingsplan kunnen worden doorgevoerd om ook aan de wensen van de bewoners en belanghebbenden tegemoet te komen, zonder afbreuk te doen aan het nieuwbouwplan voor de Broekstraat.

Met vriendelijke groet,
Witte Rentmeesters en Makelaars



Bijlagen: Verslag participatie bijeenkomt inzake bouwplannen Broekstraat te Duiven d.d. 15-05-2023

**Burger-participatie bijeenkomst inzake de bouwplannen aan de Broekstraat te Duiven,
(concept-bestemmingsplan Broekstraat) 15 mei 2023**

Vragen genodigden/omwonenden

Inbreng: [REDACTED]

1. Wat zijn nu de maten van de schuur?
De maten van de schuur bedragen 20 x 12 meter.
2. Waar wordt de schuur voor gebruikt (kantine?) Privé of zakelijk ?

De kantine in de schuur wordt niet zakelijk gebruikt maar hobby matig, zoals aangegeven is feitelijk niet sprake van een kantine maar een hobbyruimte cq mancave. De toekomstige gebruiker wil in de hobbyruimte later ook de mogelijkheid hebben om een kopje koffie te drinken en hiervoor een voorziening aanbrengen. Het is geenszins de bedoeling om de schuur commercieel te gaan verhuren.

In de bestemmingsplan tekst zullen we expliciet laten opnemen dat de schuur slechts hobbymatig mag worden gebruikt voor privé doeleinden.

3. Achter de grote woning staat nog een garage? Hoe groot is deze?

Tijdens ons overleg in de tent van de infoavond werd verondersteld dat er in de tuin van de woning nog een grote garage zal worden gebouwd. Met elkaar hebben we vastgesteld dat dit niet het geval is en dat de vijver per abuis is aangezien voor een locatie voor een te bouwen garage.

4. Hoe worden de erfafscheidingen? Voor elke bewoner een andere oplossing?

Het concept van de landschapstuin gaat uit van aanvullende groenbeplantingen langs de erfafscheidingen. De huidige erfafscheidingen worden thans gevormd door heggen en solitaire bomen achter de woningen van de Scherpenweide en Schapenweide. Achter enkele woningen zijn doorkijkjes over het weiland, bij de latere planuitwerking voor de landschapstuin bestaat van de zijde van de initiatiefnemer de bereidheid ook te kijken hoe eventuele doorkijkjes voor de betreffende bewoners behouden kunnen worden.

5. Hoe wordt de groen voorziening, laag, hoog, dicht of open? Hoogte en schaduwval i.v.m. zonnepanelen en schaduw in tuinen.

Het plan voor de aanleg van de landschapstuin is nog niet definitief uitgewerkt. Door een tuinarchitect is een schetsplan gemaakt dat als basis dient, de erfafscheidingen worden aangesloten op de beplantingen langs de achtererven van de woningen gelegen aan de Scherpenweide en Schapenweide. U kunt hierbij denken aan halfopen beplanting langs de afscheiding, struikvormige beplantingen en hier en daar solitaire bomen. Ook is het de bedoeling van de initiatiefnemers om over het hele perceel boomgroepen en laanbeplanting aan te brengen. Van de zijde van enkele bewoners is aangegeven dat eventuele hoog opgroeiende bomen mogelijk zorgen voor schaduwval op zonnepanelen op schuren of in tuinen achter de woningen van de Scherpenweide en Schapenweide. In geval nu sprake zou zijn van zonnepanelen in schuren en of tuinen en/of bewoners voornemens hebben om op korte termijn zonnepanelen aan te brengen achter in de tuin of op de schuren dan staat initiatiefnemer eventueel open om het plan voor de landschapstuin aan te passen zodat geen hoge bomen het gebruik van zonnepanelen onmogelijk maken.

6. In welke fasen wordt er gebouwd en wanneer?

De planning is om het bestemmingsplan na de vakantie ter inzage te leggen. Initiatiefnemers zijn van plan de bouw van de centraal gelegen woning en de schuur in 2024 te realiseren en woning nummer 2 zal in de jaren erna gerealiseerd worden.

7. Is 11 meter nu echt nodig, 3 verdiepingen en een kelder?

In het concept bestemmingsplan is nu opgenomen dat de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt. Van bewonerszijde is aangegeven dat een lagere maximale bouwhoogte de voorkeur heeft. De beoogde woning heeft nu in het plan een maximale bouwhoogte van 8,80 meter boven NAP. Tijdens het overleg in de tent van de inloopavond is aangedrongen op een maximale bouwhoogte van 9 a 10 meter. Daarbij is ook aangegeven wanneer een verlaging van de bouwhoogte niet mogelijk is het een optie is om de woning enige meters dichterbij de richting van de Broekstraat te plaatsen. Namens de initiatiefnemer is toegezegd om samen met de architect en de gemeente Duiven te overleggen of het beoogde plan van de woning gerealiseerd kan worden op basis van een maximale nokhoogte van 9 meter.

8. Waar komt de ontsluiting van de woningen?

Beide woningen worden ontsloten op de Broekstraat.

9. De garage/carport is in de tekst niet omschreven. Op de tekening is iets rechts van het grootste huis wat te herkennen. Vraag is wat is dat?

Zoals met elkaar vastgesteld betreft het hier de vijver en is er geen sprake van een bouw van garage/carport in de tuin, zie voorgaande punt 3.

Inbreng: [REDACTED]

10. Wij kunnen ons helemaal vinden bij de vragen door [REDACTED] gesteld. Alleen een garage achter het woonhuis zien wij niet zo duidelijk aangegeven.

Zie voorgaande antwoord bij punt 3 en 9.

11. Vooral de hoogte van hoofd woonhuis 11 meter, lijkt ons heel erg hoog. Ook vanwege de plaatsing gelegen geheel achter onze kavel! Flatgebouw van 4 verdiepingen is 12 meter hoog, dit ter vergelijking.

Zie voorgaande antwoord bij punt 7.

Inbreng: [REDACTED]

12. In de plannen is vermeld, dat onder het centrale huis een kelder komt (oppervlakte niet benoemd) en een ondergrondse doorgang tussen het huis en de kelder onder de schuur. Die kelder krijgen een oppervlakte van 225 m².

Het is inderdaad de bedoeling om het centrale woonhuis te onder kelderen zoals aangegeven zal de ondergrondse doorgang tussen het huis en de kelder onder de schuur geen doorgang vinden. De gemeente heeft aangegeven dat deze ondergrondse doorgang niet past binnen de bestemmingsplan voorwaarden en het met de doorgang beoogde verwarmings- en koelingssysteem voor de woning gerealiseerd dient te worden onder de woning. Tijdens de inloopavond is van bewonerszijde zorg geuit dat er mogelijk funderingsschade zou op kunnen treden aan de aanliggende woningen van de Schapenweide, Scherpeweide, Broekstraat 4 en Broekstraat 12 wanneer de kelders gegraven worden en er forse bronbemaling zal plaats vinden. Van bewonerszijde is aangegeven dat het van groot belang is dat deze werkzaamheden zorgvuldig gebeuren om te voorkomen dat er schade ontstaat aan de aanpalende woningen en andere bouwwerken. Gevraagd is om voorafgaand aan de werkzaamheden hiervoor gedegen vooronderzoek te verrichten en voor de aanpalende woningen door een onafhankelijk bureau een zgn. nul meting te laten uitvoeren.

13. Hoe waarborgen gemeente en opdrachtgever voor de bouw, dat er door de werkzaamheden geen schade ontstaat?

Van de gemeente worden eisen gesteld in kader van de geleende bouwvergunning zo zou o.a. opdrachtgever voor de bouw gedegen onderzoek hebben gedaan en invloed van bronbemaling voor de waterhuishouding van de aanpalende woningen van gemeentezijde zouden wij ook aangedrongen kunnen worden op een nulmeting van aanpalende woningen.

Inbreng: [REDACTED]

14. In de omschrijving van het plangebied staat: "... van de tuinen gesitueerd aan de Schapenweide...". Hier moet staan: : "Schapenweide en Scherpeweide".

Hartelijk dank voor deze opmerking in de tekst van het bestemmingsplan zullen we de juiste formulering opnemen volgens uw suggestie.

15. Wat is de hoogte van de schuur en welke dakbedekking komt op de schuur?

De schuur heeft een nokhoogte van 6 meter, aan de voorzijde een goothoogte van 4,1 meter en aan de achterzijde een goothoogte van 3,2 meter. De schuur heeft een lengte van 20,25 meter en een breedte van 12 meter. Op dit moment is er nog geen keuze gemaakt qua dakbedekking. Initiatiefnemer heeft thans een voorkeur voor een passende dakbedekking waar door de aan te brengen zonnepanelen (aan zijde Broekstraat) geïntegreerd worden in het dakvlak.

16. Worden er zonnepanelen op de schuur geplaatst?

Op 1 zijde van de schuur zullen er zonnepanelen worden aangebracht in het kader van het verduurzamen.

17. Er is sprake van een kantine in de schuur is deze bedrijfsmatig bedoeld?

Zie voorgaande punt 2.

18. Hoe kan een woning van 2 woonlagen 11 meter hoog zijn?

De woning heeft 2 woonlagen maar daarboven op zit het schuine dak met daaronder een zolderruimte. In het concept bestemmingsplan is thans opgenomen dat de nokhoogte van de woning maximaal 11 meter mag bedragen. De beoogde woning die initiatiefnemer wil bouwen kent een nokhoogte van 8.8 meter in plaats van 11 meter. In overleg met de gemeente zal worden nagegaan of de maximale nokhoogte voor de centraal gelegen woning verlaagd kan worden naar maximaal 9 meter.

19. Wordt er aan de zijkant van de schuur beplanting geplant?

Ja, rond de schuur wordt passende beplanting aangebracht en aan de achterzijde is de bedoeling om een moestuin aan te leggen met daaromheen een beukenhaag. Ook is tijdens de inloopavond gevraagd of er rond de schuur geen stalling van machines, tractoren, enz. zal plaats vinden. Namens initiatiefnemer hebben we aangegeven dat de schuur een hobby matig gebruik kent en geen zakelijk gebruik ook is het niet de bedoeling van de initiatiefnemer om rond de schuur permanent landbouwmachines en overige machines te plaatsen.

Inbreng: [REDACTED]

20. Het lijkt er nu op dat de schuur geheel achter onze kavel is geplaatst. Wij hebben hier een vrije doorkijk naar achteren. Is het mogelijk de schuur enkele meters naar het noorden te verschuiven zodat deze achter onze heg en het tuinhuisje van [REDACTED] komt te staan, dan hoeft niemand tegen de schuur vanuit zijn woonkamer te kijken.

N.a.v. uw vraag is er overleg geweest met de architect van de initiatiefnemer en deze heeft aangegeven dat het opschuiven van de schuur met 6 a 7 meter richting het perceel van [REDACTED] mogelijk is echter dat ook hier de gemeente mee dient in te stemmen. Vanuit gemeentezijde is aangegeven dat de centrale woning en schuur qua setting een eenheid dienen te vormen en de schuur niet te ver van de woning mag afstaan. [REDACTED] woonachtig aan [REDACTED] hebben tijdens de inloopavond aangegeven hier in principe geen probleem mee te hebben, wanneer de schuur 6 a 7 meter opschuift naar het noorden zodat de schuur achter de heg van [REDACTED] en het tuinhuisje van [REDACTED] ruwweg komt te staan en beide families zo min mogelijk het zicht hebben op de schuur.

De rest van de vragen zijn al door jullie gesteld

Verder een compliment dat er wordt geprobeerd zoveel mogelijk groen te plaatsen d.m.v. een landschapstuin.

Dank u voor deze opmerking dit wordt zeer gewaardeerd. Initiatiefnemer vindt de aanleg van de landschapstuin niet alleen voor zichzelf een meerwaarde maar ook voor de omgeving.

Inbreng: algemeen

21. Geluidswal

Tijdens de inloopavond bleken de meningen over de beoogde aanleg van de geluidswal langs de Oostsingel uiteen te lopen. Meerdere bewoners zijn voor het doortrekken van de geluidswal maar enkele bewoners nabij en langs de Oostsingel zijn uitgesproken tegen de komst van de geluidswal. Daarbij is aangegeven dat de geluidswal een minimaal effect heeft op de geluidsbelasting en ten koste gaat van het uitzicht. Andere bewoners van de Schapenweide en de Scherpeweide geven juist aan dat een geluidswal wel degelijk zal helpen om de geluidsoverlast te verminderen. De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar een geluidswal. Naar het nut en de noodzaak zal nog nader onderzoek worden gedaan. Tevens zal er nog nader overleg plaatsvinden met de gemeente Duiven. Eind mei komen er nieuwe gegevens beschikbaar over geluidsmetingen en prognoses van verkeersbewegingen, gebaseerd op de te verwachte toename van verkeersbewegingen door toename van het aantal inwoners van de gemeente Duiven. Zover bij initiatiefnemer bekend zal ook rond de beoogde toekomstige woonwijk De Ploen Noord een geluidswal worden aangelegd. Indien hiertoe zou worden besloten is het niet wenselijk dat het stuk langs het perceel van de initiatiefnemer openblijft en de geluidsoverlast mogelijkerwijs zal toenemen.

Verskillende bewoners kunnen zich wel vinden in het aanleggen van een brede groenstrook langs de Oostsingel met struiken en bomen waardoor ook een dempende werking ontstaat en het leefklimaat ten goede komt.

22. Structuurvisie Gemeente Duiven.

Tijdens het overleg in de tent wordt aangegeven dat de bewoners ermee bekend zijn dat in het verleden de gemeente Duiven op de beoogde locatie van initiatiefnemer plannen wenste te ontwikkelen voor de bouw van 17 tot 20 woningen. Een meerderheid van deze bewoners geven aan blij te zijn met de beperkte bouw van woningen en met de beoogde landschapstuin waardoor de open groenstructuur van dit gebied versterkt wordt. Ook in de oude structuurvisie van de gemeente Duiven is de betreffende locatie als toekomstige woonlocatie aangegeven. Eén van de bewoners geeft aan dat er ook onder de jongeren behoefte is aan starterswoningen en de gemeente Duiven daarvoor onvoldoende bouwlocaties beschikbaar stelt. Aangegeven wordt dat de huidige locatie van de initiatiefnemer zich hier minder voor leent en elders binnen de gemeente (o.a. de Biezenkamp) beschikt over 10 a 15 hectares grond waarop zo nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Van de zijde van de initiatiefnemer is aangegeven dat het misschien zinvol is om hierover rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente en aan de gemeente te vragen om woningbouw voor jongeren aan de Biezenkamp versneld mogelijk te maken.

Inbreng:

23. Locatie vijver en terras

Bewoners verwachten geluidsoverlast van de beoogde zwembijver achter hun woning en vragen of het mogelijk is wat op te schuiven of dicht bij de woning te leggen waardoor mogelijk geluidsoverlast tot een minimum kan worden teruggebracht.

Inbreng: algemeen

24. Stikstof

Ingevolge artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming zijn er Natura 2000-gebieden aangewezen ter uitvoering van Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. Dit impliceert dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor deze gebieden en dat negatieve gevolgen zo veel mogelijk beperkt dienen te worden. Voor de habitattypen en leefgebieden waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden in Natura 2000-gebieden zijn kritische depositiewaarden voor stikstofdepositie vastgesteld. Plannen zoals die aan de Broekstraat kunnen door stikstofemissie effect hebben op habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/stikstof/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Inbreng: [REDACTED]

25. Duurzaam en circulair bouwen, gebruik van duurzame materialen, groene daken

Wordt er straks ook duurzaam en circulair gebouwd?

De gemeente werkt momenteel binnen het gemeentelijke programma Circulaire Economie aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Wat betreft energiegebruik geldt vanaf 1 januari 2021 volgens landelijke regelgeving dat alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw) minimaal moet voldoen aan de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (BENG). Wat betreft de energietransitie wordt momenteel voor de gemeenten Westervoort en Duiven gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld. In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen. Wat betreft klimaatadaptatie is het de bedoeling dat nieuwe plannen worden getoetst op de wijze waarop rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. Wat betreft circulariteit is in de regionale Woondeal afgesproken, dat partijen in nieuwe woningbouwplannen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen.

Het plan voldoet aan de BENG-eisen conform de landelijke regelgeving, zo worden er zonnepanelen op het dak van de schuur gelegd en wordt er gebruik gemaakt van warmtepompen in de woning. Op deze manier is de woning energieneutraal. Wat betreft klimaatadaptatie draagt het plan enorm bij aan meer groen in het dorp. De ruime landschapstuin met bomen, struiken, andere florasoorten en wadi's draagt bij aan het tegengaan van o.a. hittestress en wateroverlast in een overwegend 'grijze' zone.

26. Tot slot

In grote lijnen kunnen de aanwezige bewoners zich vinden in het beoogde woningbouwplan met schuur en is er veel waardering voor de beoogde landschapstuin. Voorstaande zaken zullen nog nader worden besproken met de gemeente Duiven en evt. andere instanties. Ook zal nader onderzoek gedaan worden welke maatregelen er vooraf getroffen dienen te worden in geval er besloten wordt te gaan bronneren bij het graven van de kelders (0-onderzoek enz.), tevens zal nog nader overleg plaatsvinden met de stedenbouwkundig adviesbureau SAB en de architect die verantwoordelijk is voor de plannen van de bouw van de woningen en de schuur. Daarna zullen we inhoudelijk bij u op terugkomen over de mogelijke wijzigingen van het bestemmingsplan c.q. gewenste aanvullingen .

Aldus opgemaakt te Hoog-Keppel d.d. 2 juni 2023

