

WATERLANDEN II: NOTA VOOROVERLEG DIVERSE INSTANTIES

Beantwoording van de ontvangen vooroverlegreacties op het concept ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om voor de uitbreiding van Doornspijk een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. De daarvoor het meest in aanmerking komende locatie is gelegen aan de noordwestkant van het dorp, aansluitend op Waterlanden I. De locatie is ook in de vastgestelde Visiekaart voor Doornspijk als eerstvolgende uitbreiding voor woningbouw aangewezen en door de raad is deze Visiekaart vastgesteld.

Het college heeft ervoor gekozen om over het schetsontwerp in een vroeg stadium in gesprek te gaan met de inwoners om de mogelijkheid van inspraak te bieden en met elkaar van gedachten te wisselen over de invulling van de uitbreiding. Voor dit participatietraject zijn twee (digitale) inspraakavonden gehouden. De eerste heeft plaatsgevonden op 15 april 2021 en was bedoeld voor de direct omwonenden van het plangebied, de tweede heeft op 20 mei 2021 plaatsgevonden en was bedoeld voor alle belangstellenden. Deze laatste bijeenkomst heeft geleid tot 40 reacties.

Van de 40 binnengekomen reacties is een eigen inspraaknota opgesteld waarin de gemeentelijke reacties hierop zijn beschreven. Het op enige punten aangepaste stedenbouwkundige ontwerp is vervolgens uitgewerkt tot een concept ontwerpplan en toegezonden aan zes instanties die nauw betrokken zijn bij dit ruimtelijke plan met de vraag hierop een reactie te geven. Alle zes hebben gereageerd en samen met de gemeentelijke reactie is dit in deze nota uitgewerkt.

Korte toelichting op de huidige situatie

Van het plangebied heeft de gemeente een deel in eigendom en een deel is in eigendom van bouwontwikkelaar Van Pijkeren uit Dalfsen. Beide partijen willen gezamenlijk optrekken om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor de beide percelen, totaal groot ca. 1,7 ha. Een deel van de gemeentelijke gronden zijn de afgelopen jaren verhuurd aan de 13 direct aanwonenden van de Beekenkampweg. Met de beoogde uitbreiding komt aan deze tijdelijke verhuur een eind.

In deze nota zijn de ontvangen vooroverleg reacties op het voorontwerp samengevat met daarbij de gemeentelijke beantwoording.

Het college van burgemeester en wethouders heeft met de inspraaknota en deze nota van vooroverleg met diverse instanties ingestemd. Beiden zijn toegevoegd als onderdeel behorend bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De reacties van de overlegpartners met de gemeentelijke beantwoording

Het voorontwerp is voor een reactie en advies toegestuurd aan:

- Provincie Gelderland;
- Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV);
- Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland;
- Welstandscommissie, Het Oversticht;
- Waterschap Vallei en Veluwe;
- U-woon.

Daarnaast is ter informatie het voorontwerp toegestuurd aan bouwontwikkelaar Van Pijkeren uit Dalfsen en makelaar De Boer.

1. Reactie Provincie Gelderland, brief van 15 november 2021.

Door de Provincie wordt geattendeerd op de waardevolle open gebieden en de waarden als weidevogelgebied. De provincie geeft aan dat met de gekozen stedenbouwkundige opzet goed het belang van het open gebied is afgewogen en op deze wijze de nieuwbouw goed aansluit bij het aangrenzende open gebied. Ook de belangen als weidevogelgebied zijn naar het oordeel van de provincie goed meegewogen. De provincie constateert dat de belangen waaraan wordt getoetst goed zijn meegewogen bij het ontwerp.

Conclusie: De provincie staat positief tegenover het concept ontwerpbestemmingsplan en deze positieve reactie is geen reden voor een andere stedenbouwkundige opzet.

2. Reactie Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV), brief van 26 november 2021.

Aan de Omgevingsdienst is een beoordeling van het concept ontwerpbestemmingsplan ontvangen die zijn samengevat in 6 hoofdonderwerpen. Dit zijn:

- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering en
- Ecologie.

Onderstaand wordt ingegaan op de verwerking van deze reacties naar het ontwerpplan.

Bodem:

ODNV concludeert dat het bodemrapport, uitgevoerd door Arcadis, akkoord is en dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. Aanbevolen wordt wel dat er rekening wordt gehouden met de geldende regelgeving en het lokaal beleid. Dit betekent dat er bij het grondverzet ook naar PFAS moet worden gekeken. Deze aanbeveling wordt meegenomen bij de uitvoering van het bouwrijp maken.

Externe veiligheid:

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel vraagt ODNV voor het transport gevaarlijke stoffen aandacht voor de provinciale weg N310 (Zuiderzeestraatweg) en dit toe te voegen. Ook wordt opgemerkt dat het advies van de Veiligheidsdienst ontbreekt. Opmerking: De reactie van de Veiligheidsdienst is inmiddels ontvangen, zie verderop in deze nota. Dit onderdeel vormt geen belemmering met de vermelding dat het transport van gevaarlijke stoffen in het onderzoeksrapport moeten zijn opgenomen. In het rapport is dit aangevuld.

Geluid:

De conclusie van ODNV is dat, hoewel het gaat om een gebied met een verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur, een akoestisch onderzoek nodig is en het wegverkeer rondom het plangebied nader dient te worden onderzocht.

In het rapport van Arcadis is, naar aanleiding van deze reactie, aanvullend hier aandacht aan geschonken en gemotiveerd waarom in deze situatie een nader onderzoek achterwege kan blijven. In het rapport wordt met een akoestische beschouwing dit onderbouwd.

Luchtkwaliteit:

ODNV concludeert dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van de woningen in het plangebied.

Bedrijven en milieuzonering:

Door ODNV wordt geconstateerd dat in de ruimtelijke onderbouwing er van uit is gegaan dat de veehouderij aan de Kerkdijk 21 net buiten 100 meter afstand ligt van de dichtst bijgelegen woning in het plangebied en daarmee voldoet. Dit blijkt niet juist te zijn. Na deze bevinding van ODNV heeft vervolgens een nieuwe meting plaatsgevonden waaruit blijkt dat de afstand, met name voor 1 woning, minder dan 100 meter bedraagt. Het dichtst bijgelegen bouwvlak (1 woning) ligt op 94 meter van het agrarische bouwperceel van Kerkdijk 21.

De gemeente Elburg heeft op 14 december 2019 een geurverordening vastgesteld. In die geurverordening zijn voor enkele gewenste ontwikkelingen de geurnormen gewijzigd. Uit figuur 5.3 van de toelichting blijkt dat het onderhavig plangebied is aangewezen als een van de ontwikkelingsgebieden (bebouwde kom) waarvoor een aangepaste geur- en afstandsnorm van 6,5 ouE/m³ en 50 m als aanvaardbaar wordt geacht. Aan de afstandsmaat van 50 m wordt in het voorkomende geval ruimschoots voldaan. Ook kan worden opgemerkt dat het gaat om slechts 1, mogelijk 2 nieuwe woningen. Verder is te melden dat de (zelfstandige) woning Kerkdijk 19 op veel kortere afstand van de veehouderij is gelegen. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de veehouderij. De hiervoor beschreven wijziging is in het ontwerpbestemmingsplan en de vormvrije m.e.r. onderbouwd.

Ecologie:

Geadviseerd wordt door ODNV om voor dit onderdeel de rapportages met betrekking tot de Groene Ontwikkelingszone (GO) aan te passen. Bekend is ook dat voor de stikstofberekening begin 2022 een update van de Aeries calculator is uitgekomen en dat hier rekening mee moet worden gehouden. Zodra de resultaten bekend zijn worden ze in het ontwerpplan opgenomen met vervolgens de ter inzagelegging. Geadviseerd wordt verder door ODNV om met het vaststellen van het bestemmingsplan te wachten tot de uitkomsten van het nader onderzoek naar huismus en sleedoorpage bekend zijn.

Conclusie: Bepaalde berekeningen en onderzoeken ontbreken nog maar deze worden in een later stadium van de voorbereiding aangevuld.

3. Veiligheidsregio Noord- Oost- Gelderland. Brief van 6 januari 2022

Van de Veiligheidsregio hebben wij advies ontvangen over zaken betreffende de algemene fysieke veiligheid van het ontwerp.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen planopzet en ontwikkeling past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Over de algemene veiligheid wordt aangegeven dat de risicobronnen op een dusdanige afstand liggen dat zij niet van invloed zijn op dit bestemmingsplan.

De bereikbaarheid via de Kerkdijk en de Dokter Bruinsweg is afdoende geregeld. De twee doodlopende hofjes zijn door de beperkte lengte mogelijk maar zo'n oplossing heeft niet de voorkeur. Het wandelpad door de groenstrook, lopend naar een zijde, aan het eind van de doodlopende straatjes, biedt voor fietsers en wandelaars een alternatief voor ontsluiting bij stremmingen in een hofje.

Geadviseerd wordt de mechanische ventilatie te voorzien van een schakelaar om deze ventilatie snel uit te kunnen schakelen. Rekening dient te worden gehouden dat er dicht bij de woningen voor ambulances en hulpvoertuigen een goede bereikbaarheid en goede gelegenheden voor parkeren zijn. Gevraagd wordt met een voorstel te komen voor de bluswatervoorziening in de vorm van brandkranen.

Advies is ook uitgebracht door de Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie in de Regio (GHOR) en de GGD. De GGD mist een toelichting op klimaat adaptief bouwen en verder

wordt gevraagd meer groen in het plan op te nemen vanwege een toenemende kans op hitte. Ook vraagt zij aandacht voor een zo laag mogelijk geluidsniveau.

Conclusie: Gesteld kan worden dat de opmerkingen en aanbevelingen geen directe invloed op het bestemmingsplan hebben maar dat bij de uitwerking en uitvoering zal worden beoordeeld wat van de ingebrachte suggesties kan worden verwezenlijkt. Een voorstel voor de positionering van de bluswatervoorziening volgt nog. Voor de juridisch bindende regels en verbeelding heeft dit geen gevolgen.

4. Welstandscommissie, Het Oversticht, per mail van 8 december 2021

De mondelinge behandeling over met name het bij het concept ontwerpbestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan heeft plaatsgevonden op 8 december 2021. Het Beeldkwaliteitsplan zal een aanvulling vormen voor de Welstandsnota gemeente Elburg van 25 november 2013.

In zijn algemeenheid was er van de rayonarchitect van Het Oversticht een grote mate van instemming met het ontwerp. Het stedenbouwkundig plan wordt positief ontvangen en met name de keuze om voorgevels te situeren naar het open groene landschap, i.p.v. de huidige achterkanten van het plan Waterlanden I, wordt gewaardeerd. Twijfel is er over de 2-onder 1 kapwoningen in het noordoostelijke hofje tegenover een blokje rijwoningen. Voorkeur van de welstandscommissie gaat daaruit naar een 1 laagse bebouwing met kap of gebruik makende van een ander middel die een schaal verkleinende werking heeft.

Niet alle referentiebeelden voldoen aan het beoogde dorpse karakter. Hiervoor wordt aandacht gevraagd, bijvoorbeeld door meer verticale geleiding. Gevraagd wordt groene erfafscheidingen voor te schrijven en schuttingen te verbieden. Geadviseerd wordt om parkeerlocaties ook bruikbaar te maken voor bijvoorbeeld speelactiviteiten met een groen ondergrond.

Gepleit wordt het Beeldkwaliteitsplan voor de 5 vrijstaande woningen (particuliere kavels) duidelijkere, passende vormgevingscriteria mee te geven qua architectuur. Ook wordt meer aandacht gevraagd voor "natuur-inclusief-bouwen".

Conclusie: De mee gegeven suggesties, aandachtspunten en aanbevelingen zijn beoordeeld. In de tekst van het Beeldkwaliteitsplan zijn hierop enige aanpassingen doorgevoerd. Met name ter plekke van de vrijstaande woningen is de gewenste beeldkwaliteit meer concreet gemaakt.

5. Waterschap Vallei en Veluwe, per mail van 16 november 2021

Over de waterberging binnen het plangebied heeft in het voortraject uitvoerig overleg met het Waterschap plaats gevonden. Met de binnengekomen reacties vraagt het Waterschap nadrukkelijk om voldoende mogelijkheden voor waterberging. Er is twijfel of de capaciteit op particulier terrein voldoende hieraan bijdraagt. Van groot belang is dat het bergende vermogen in de openbare ruimte daarom voldoende is met sloten, greppels, wadi's en bermen. Daarnaast zal ook de bestrating een deel van de wateropgave moeten kunnen opvangen.

Uit het aanvullende overleg bleek dat, uitgaande van een goede, open materialisatie, het plan voldoende openbare ruimte heeft voor de berging. Het Waterschap merkt nog op dat een Watervergunning is vereist en dat er een onjuiste peilhoogte wordt genoemd in de plantoelichting. Voorgesteld wordt ook de tekst over de beschermingszone aan te passen.

Conclusie: In het ontwerpbestemmingsplan zijn in lijn met de vooroverlegreactie enkele aanpassingen doorgevoerd.

6. U-woon, reactie per mail van 8 november 2021

U-woon geeft in haar reactie aan dat paragraaf 8.4.3 uit het concept ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk is. Ook geldt dit voor de functie van de "hokjes" op de plankaart bij de sociale huurwoningen.

In de concept planregels is in paragraaf 8.4.3 ervoor gekozen om als planologische regel een benedengrens op te nemen aan sociale huurwoningen en dit publiekrechtelijk vast te leggen. Dit minimum bedraagt 20%. Met de beoogde 11 sociale huurwoningen wordt hieraan ruimschoots voldaan. Daarnaast wordt uitgegaan van 6 kleine woningen voor de sociale koop. Met deze aantallen wordt bij dit uitbreidingsplan ook voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie.

In de hokjes op de plankaart staat een aantal vermeld. Dit aantal geeft het maximum aantal wooneenheden aan dat binnen het betreffende bouwvlak mag worden gebouwd. In de twee rijtjes met de beoogde 11 sociale huurwoningen betreft dit een maximum van 6, respectievelijk 5 woningen.

Uwoon gaat in haar reactie er terecht vanuit dat het parkeren bij de huurwoningen op openbaar gebied gaat plaatsvinden.

Ook gaat Uwoon er qua kapvorm in principe vanuit dat de twee rijen voor de sociale huurwoningen met een zadelpak (langs) mogen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan.

Conclusie: De reactie van Uwoon geeft geen reden tot het wijzigen van het plan.

Datum 11 april 2022