

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bentelo Buiten

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bentelo Buiten

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Bentelo Buiten heeft met ingang van 26 maart 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Gedateerd op 28-04-2020, ingekomen 30-04-2020, nummer 32557.

Zienswijze 2

Gedateerd op 06-05-2020, ingekomen 06-05-2020, nummer 34380.

Hieronder een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. De ontsluiting op de Bosweide, veiligheid kinderen

Er zijn zorgen bij de reclamanten over een ontsluiting op de Bosweide, loop- en fietsroute van de schoolgaande kinderen wordt nog gevaarlijker. Tevens geven de reclamanten aan dat De Bosweide, Akkerbos en de Morsmanstraat niet zijn berekend op zoveel extra verkeersstromen. Reclamanten geven aan dat er in hun straten al veel harder wordt gereden dan de bedoeling is en dat er geen stoep is waarover de kinderen veilig richting school, sporthal en dorp kunnen lopen.

2. Bouwwegen

Zorgen bij de reclamanten over veel zwaar transport en bouwverkeer van en naar het nieuwbouwplan voor de bouw van 12 woningen.

3. Verkeersstromen

Zorgen bij de reclamanten om de toename van het autoverkeer. Reclamanten geven aan dat het tegenwoordig niet vreemd is dat er per huishouden twee auto's in het bezit zijn. Zorgen bij de reclamanten om vierentwintig auto's extra, koeriersdiensten, boodschappenbezorgers, vuilophaaldiensten en visite.

4. Hulpdiensten

Zorgen bij de reclamanten over het feit dat hulpverleners niet snel ter plekke zijn bij calamiteiten.

5. Woongenot, school & kinderdagverblijf

De reclamanten van de Bosweide geven aan dat zij de bouwkavels destijds gekocht hebben na uitvoerig voorgelicht te zijn door de gemeente. Reclamanten van de Bosweide geven aan dat het een rustige woonwijk zou worden, met daarbij de zuidkant van de school als rustige kant.

Reclamanten geven aan dat in 2018 de school uitgebreid is met Kinderdagverblijf de Beukenoot, waarmee een langere openingstijd gepaard gaat sindsdien. Reclamanten geven aan dat dit de nodige bedrijvigheid, activiteiten en geluiden met zich meebrengt. Dit wordt op "mooi weer dagen" als een storende factor ervaren door de reclamanten. Tevens geven de reclamanten aan dat de school destijds al tien meter dichterbij wijk de Borre is gebouwd dan aanvankelijk de bedoeling. Reclamanten vinden dat zij al flink hebben moeten inleveren op rust.

Reclamanten geven aan reeds eerder een bezwaar ingediend te hebben naar aanleiding van de plannen een ontsluiting te maken voor ouders waarvan de kinderen op het Kinderdagverblijf de Beukenoot verblijven. Reclamanten geven aan dat dit bezwaar is ingewilligd, aangezien dit ook zeer gevaarlijke situaties met zich mee zou brengen. Reclamanten geven aan dat zij het heel vreemd vinden dat de gemeente nu toestemming gaat geven voor een ontsluiting op de Bosweide vanuit nieuwbouwplan Bentelo Buiten.

6. Informatieavond

De reclamanten geven aan dat zij tijdens de informatieavond waarbij het plan werd gepresenteerd en als buurt aanwezig waren, zij heel duidelijk hun stem hebben laten horen en de zorgen en bezwaren aangegeven te hebben bij de initiatiefnemers en de betrokken mensen van de gemeente. De reclamanten geven aan dat zij zich totaal niet gehoord voelen, zowel door de gemeente als de initiatiefnemers.

7. Alternatieve ontsluiting

Het idee van de reclamanten is om een ontsluiting te maken van het nieuwbouwplan Bentelo Buiten op de Kieftenweg langs het bosje van Twickel. Een andere mogelijkheid is volgens de reclamanten om een aansluiting te maken op Erve Lankheet. Reclamanten vinden dat hiermee de veiligheid van de buurtkinderen niet in het geding komt en zij als reclamanten kunnen blijven genieten van de rust in de buurt, zoals dit volgens hen ook bedoeld is.

Gemeentelijke reactie

1. De ontsluiting op de Bosweide, veiligheid kinderen

Een veilige (speel)plek voor kinderen in een woonwijk is van grote waarde voor een buurt en daarmee voor ons als gemeente. Tegelijkertijd is hier sprake van een bestaande woonwijk met een 30 km/h-regime. In de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (december 2018) zijn parkeerkencijfers en kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. Deze cijfers geven een indicatie van de te verwachten verkeersgeneratie en voor dit plan zou dat indicatief tussen de 87 en 97 motorvoertuigbewegingen per dag zijn. Dit betekent overdag gemiddeld ongeveer 9 verkeersbewegingen per uur. Deze verkeersbewegingen kunnen, gelet op de functie van de bestaande wegen, goed via de betreffende ontsluiting op de Bosweide worden afgewikkeld. De afgelopen 5 jaar heeft er ook geen enkel geregistreerd ongeval plaatsgevonden in Bentelo. Er is geen aanleiding om te verwachten dat hierdoor een verkeersonveilige situatie ontstaat.

De hoeveelheid verkeer waarmee de intensiteit in de Bosweide toeneemt door het nieuwbouwplan Bentelo Buiten is niet zodanig groot dat hierdoor een verkeersonveilige situatie ontstaat (zie getallen zojuist benoemd). Verkeer dat daar rijdt is over het algemeen bekend met de situatie en kan dan ook met gepaste snelheid en extra aandacht door de Bosweide rijden.

Er is verkeerskundig geen aanleiding om wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen; gezien de bovenstaande argumenten. Echter begrijpen wij de zorgen van de reclamanten en zien wij mogelijkheden om hen tegemoet te komen: we zijn in gesprek om een definitieve ontsluiting vanaf de Kieftenweg te realiseren. Zie punt '7. Alternatieve ontsluiting'. Hiermee wordt de extra verkeersbelasting welke ontstaat door het toevoegen van de woningen van Bentelo Buiten voorkomen.

2. Bouwwegen

Voor het bouwverkeer wordt een tijdelijke bouwontsluiting via de Kieftenweg aangelegd, zodat het bouwverkeer niet door de Bosweide gaat. Dit is overeengekomen met respectievelijk de grondeigenaar en pachter.

3. Verkeersstromen

Zie antwoord bij punt 1.

4. Hulpdiensten

Wij hebben de zorgen omtrent de bereikbaarheid van hulpdiensten voorgelegd aan de Veiligheidsregio Twente. Zij hebben de ontsluiting op de Bosweide, zoals dit in het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, beoordeeld. De uitkomst van deze beoordeling is positief: ze hebben akkoord gegeven voor de uitvoering van de ontsluiting op de Bosweide, mits er een brandkraan binnen 120 meter vanaf de laatste woning geplaatst wordt met een capaciteit van 500 lit/min. Daarnaast dient de weg een minimale breedte van 5 meter te hebben (dit is het geval bij de ontsluiting op de Bosweide).

5. Woongenot, school & kinderdagverblijf

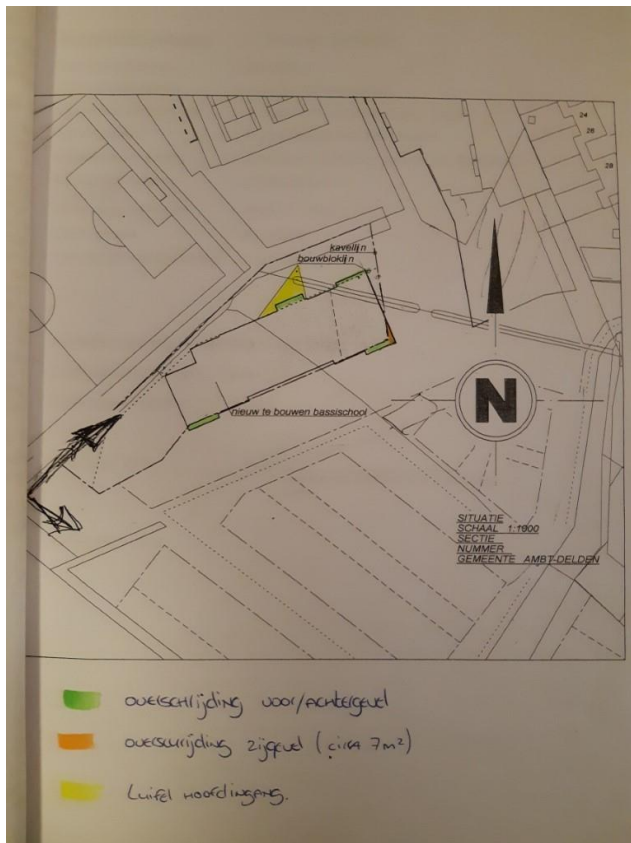
De Structuurvisie van Bentelo, opgesteld in samenwerking met de inwoners van Bentelo, de dorpsraad Bentelo, adviesbureau Rho en gemeente Hof van Twente, schetst een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het dorp tot 2030. Deze visie is op 12 mei 2015 door ons vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw belangrijk zijn voor de dynamiek in het dorp en er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Er ontstaat hierdoor ruimte voor doorstroming in de woningmarkt. Bentelo Buiten is als zodanig aangegeven in

deze structuurvisie als gewenste ontwikkeling.

Betreffende de school en het kinderdagverblijf:

In de bouwvergunning van het Burg. Buijvoetsplein 70 te Bentelo (verleend op 3 juli 2007) staat de overschrijding van het bouwblok beschreven (het gebouw grenzend aan De Bosweide). Dit plan is in schetsplan al uitvoerig besproken door de afdelingen REO en Vergunningen en Handhaving. Hierbij is besloten vrijstelling te willen verlenen voor vier geringe overschrijdingen van de bebouwingsgrenzen (twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde). En voor het mogelijk maken van een luifel ter plaatse van de hoofdingang. Hier is medewerking aan verleend door middel van een vrijstelling ex. Artikel 15 WRO.

Bij het ontwikkelen van het bouwplan is door de aanvrager/ontwerpers geconstateerd dat de overeengekomen situering /vrijstelling in verband met een aan te leggen ontsluitingsweg naar de hoofdingang niet toereikend is. Gezien dit feit is er toestemming gevraagd om ook aan een zijkant van het gebouw de grenzen van het bouwblok te overschrijden. Het gaat hierbij om een overschrijding van circa 7 m². De door reclamanten gestelde overschrijding van 10 meter blijkt niet uit de verstrekte vergunning. Bij de betreffende vergunningverlening in 2007 is beoordeeld of de overschrijding van het bouwblok door de school op het gebied van mogelijke geluidproductie nadelige gevolgen heeft voor de naastgelegen (toekomstige) woningbouw en de (toekomstige) uitbreiding van de Wozoco. De richtlijn van de VNG schrijft tussen scholen en woningbouw een zone van 30 meter voor. In het destijds geldende bestemmingsplan is deze zone al verkleind tot 25 meter. Als motivatie is hiervoor gegeven dat de hoofdingang en het schoolplein aan de achterzijde zijn gesitueerd. Hierdoor zal de geluidsemissie aan deze zijde van de school gering zijn. Gezien dit feit, zo is te lezen in de overweging in 2007, was de verwachting niet dat de geringe overschrijding van de bebouwingsgrenzen een noemenswaardige verhoging van geluid zou veroorzaken. Gezien het bovenstaande is er medewerking verleend door middel van het toepassen van een vrijstelling ex. Artikel 15 WRO.



Bron: Bouwvergunning van het Burg. Buijvoetsplein 70 te Bentelo (2007)

6. Informatieavond

Tijdens de bewonersavond op 14 november 2018 (aanwezig: gemeente, initiatiefgroep, dorpsraad, en plusminus 50 omwonenden) zijn er twee mogelijke ontsluitingen besproken; ten eerste de ontsluiting waar nu voor is gekozen en zoals ter inzage heeft gelegen bij het ontwerp bestemmingsplan, waarbij wordt aangesloten op de Bosweide, plan Borre. Ten tweede de ontsluiting waarbij wordt aangesloten op zowel de Bosweide, plan Borre als de Kieftenweg, waarbij er een betere ontsluiting van het dorp ontstaat en welke tevens in de Structuurvisie van Bentelo is genoemd.

De Structuurvisie van Bentelo (12 mei 2015) is opgesteld in samenwerking met de inwoners van Bentelo, de dorpsraad Bentelo, adviesbureau Rho en gemeente Hof van Twente. Deze structuurvisie schetst een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het dorp tot 2030. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat een aansluiting van het dorp op de Kieftenweg gewenst is, om de ontsluiting van het dorp te kunnen verbeteren. Bentelo Buiten wordt dan ook specifiek benoemd in de structuurvisie bij deze ontsluitingsmogelijkheid.

Tijdens de bewonersavond op 14 november 2018 zijn brainstormsessies gehouden. Hieruit is naar voren gekomen dat de helft van de aanwezige omwonenden de voorkeur geeft aan een ontsluiting via plan Borre (Bosweide) naar de Kieftenweg. De andere helft van de aanwezige omwonenden geeft aan hier grote bezwaren tegen te hebben, aangezien zij bang zijn dat er veel mensen vanuit Bentelo de kinderen op plan Borre afzetten bij de basisschool en vervolgens doorrijden naar het werk via de Kieftenweg.

Op 27 november 2018 heeft er een evaluatie plaatsgevonden over de presentatie van het concept bestemmingsplan van 14 november 2018 (waarbij aanwezig waren: gemeente en initiatiefgroep). Resultaat van deze evaluatie is dat de voorkeur uitgaat naar een ontsluiting van

Bentelo Buiten naar plan Borre, met een tijdelijke bouwweg (nader te bepalen waar). De ontsluiting van Bentelo Buiten via zowel de Kieftenweg als plan Borre blijkt niet gewenst. Er is op basis van verkeerskundige kennis en inspraak van de bewoners tijdens de bewonersavonden een goed afgewogen besluit gemaakt om te kiezen voor de uitsluiting van Bentelo Buiten via plan Borre, de Bosweide (welke niet aansluit op de Kieftenweg).

Na de gesprekken met de reclamanten betreffende de ingediende zienswijze over de verkeersveiligheid, is de huidige situatie betreffende de permanente ontsluiting zoals omschreven in punt '7. Alternatieve ontsluiting'.

Op 29 mei 2019 is er opnieuw een informatieavond gehouden waarbij alle geïnteresseerden uit Bentelo en omgeving aanwezig konden zijn. Tijdens de informatieavond is de totstandkoming van het plan gepresenteerd, de stand van zaken rond het bestemmingsplan en het traject van inschrijving voor de bouwkvavels. Eenzelfde informatieavond voor geïnteresseerden uit Bentelo en omgeving is drie weken later opnieuw gehouden.

In januari 2020 is de initiatiefgroep in gesprek gegaan met de direct omwonenden van het plan en de aangrenzende grondeigenaren. Hierbij is het inrichtingsplan gepresenteerd en is het bestemmingsplan nogmaals besproken.

De initiatiefgroep geeft aan op vele manieren actief bezig te zijn geweest de buurt te informeren en de mogelijkheid te geven om mee te denken. Volgens de initiatiefgroep is goed naar iedereen geluisterd en heeft iedereen voldoende contact mogelijkheden gehad: persoonlijke uitnodigingen voor de informatie avonden (hierbij is de initiatiefgroep langs de deuren geweest, om de omwonenden uit te nodigen), bewonersavonden (hierboven omschreven), meerdere Facebookberichten, met een bereik tussen de 1000 en 4000 personen, berichten dorpsblad Kontakt (welke in het hele dorp verspreid wordt); en via de persoonlijke aanspreekbaarheid van de Dorpsraad, initiatiefgroep en toekomstige bewoners wijkontwikkeling.

7. Alternatieve ontsluiting

Zoals bij punt 2 aangegeven wordt er een tijdelijke bouwontsluiting via de Kieftenweg aangelegd, zodat het bouwverkeer niet door de Bosweide gaat. Dit is overeengekomen met respectievelijk de grondeigenaar en pachter. Het tracé van de tijdelijke ontsluiting van de Kieftenweg naar de Bosweide is beoogd door het weiland.

We zijn in gesprek met dezelfde partijen over overname van de grond om een definitieve ontsluiting vanaf de Kieftenweg te realiseren. Dit is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld. Echter is het bij deze definitieve ontsluiting de bedoeling dat het gemotoriseerd verkeer niet door de Bosweide zal gaan en dat er wel een fiets- en voetgangersverbinding komt met de Bosweide. Dit kan mogelijk worden gemaakt door een paaltje in de weg. Onze voorkeur gaat ernaar uit om het tijdelijke tracé definitief te maken, echter is hier nog geen overeenstemming over met de betreffende partijen. Als gemeente zijn wij nog in gesprek om hier een passende oplossing voor te vinden.

In de exploitatieopzet voor plangebied Bentelo Buiten is nu rekening gehouden met een tijdelijke ontsluitingsweg naar de Kieftenweg ten behoeve van bouwverkeer.

Een ontsluiting maken via Erve Lankheet, zoals voorgesteld voor de reclamanten, is verkeerskundig geen geschikte oplossing. Er is hier geen sprake van een openbare weg.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven geeft de zienswijze geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen. Wel wordt er gestreefd naar het realiseren van een definitieve ontsluiting op de Kieftenweg waarmee tegemoet wordt gekomen aan de zorgen rondom verkeersveiligheid. Hiermee wordt de

extra verkeersbelasting welke ontstaat door het toevoegen van de woningen van Bentelo Buiten voorkomen.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Reclamant mist een gefundeerde argumentatie in de waternotitie om het plan op te hogen:

1.1 Reclamant leest niets over het effect van 'Bentelo Buiten' op de omgeving; de bestaande woningen aan Erve Lankheet. De kavel van de indiener van de zienswijze grenst direct aan de te bouwen woningen en daarbij vraagt reclamant zich af op welke hoogte boven het peil de woningen worden gebouwd.

1.2 In de "Notitie watertoets CPO Bentelo" wordt gerefereerd aan een gemeten grondwaterstand op grote afstand van Bentelo Buiten. De indiener van de zienswijze leest in de notitie dat geadviseerd wordt om, op basis van deze meting, de grondwaterstand een bepaalde periode te monitoren op het te bebouwen perceel. De indiener van de zienswijze heeft de uitkomst van dit onderzoek niet kunnen vinden. Is het wel nodig om het perceel 50 centimeter op te hogen?

1.3 In de "Notitie watertoets CPO Bentelo" leest de indiener van de zienswijze niets over de gevolgen van het ophogen van het plan op de directe omgeving. De indiener van de zienswijze vraagt of hem inzichtelijk gemaakt kan worden wat het effect is op de waterhuishouding voor de directe omgeving; waaronder de kavel van de indiener van de zienswijze?

1.4 In de "Notitie watertoets CPO Bentelo", staat in figuur 3 de hoogte weergegeven van de te bebouwen percelen en de omgeving. Hierin is te zien dat Erve Lankheet erg laag ligt t.o.v. de omgeving. In hoeverre is hier rekening mee gehouden?

1.5 Stel dat het perceel toch wordt opgehoogd, hoe wordt het hoogteverschil (>80 centimeter!) ingevuld?

Reclamant geeft aan in de zienswijze dat de bovenstaande punten mondeling zijn besproken met gemeente Hof van Twente. De uitkomst van dit gesprek laat volgens de reclamant zien dat er geen gegronde reden is het perceel op te hogen zoals in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Dit was dan ook de uitkomst van het gesprek tussen reclamant en de gemeente. Reclamant heeft dan ook aangegeven dat wanneer ophoging van het perceel uitblijft de bovenstaande vragen vervallen.

Gemeentelijke reactie

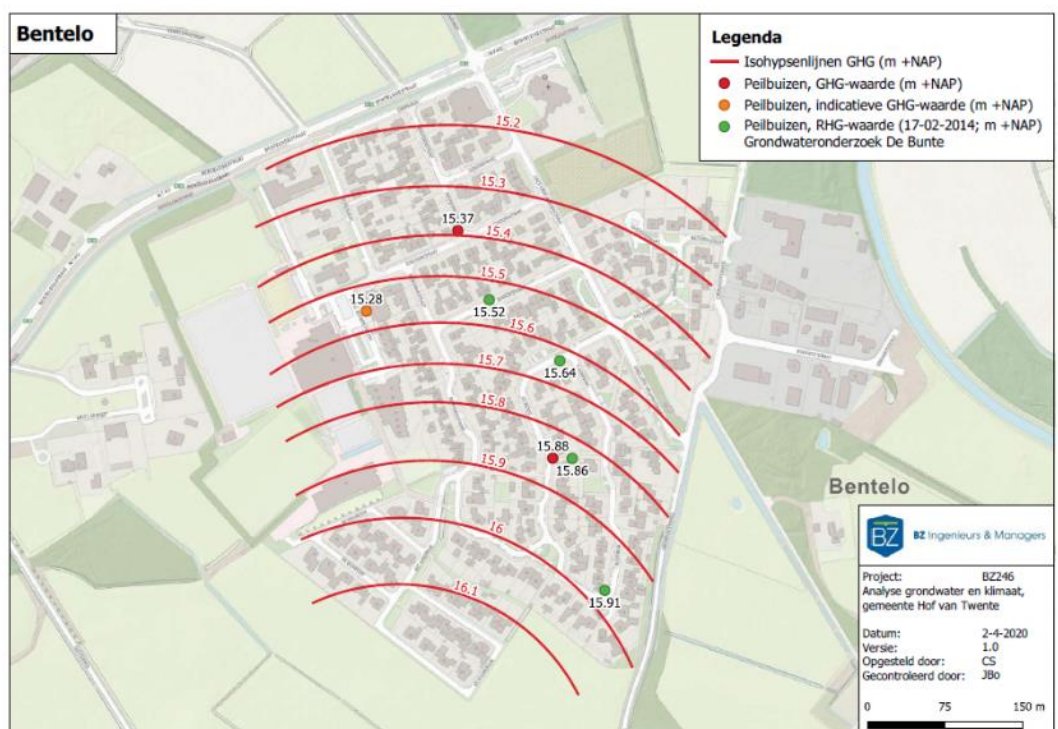
1. Notitie Watertoets CPO Bentelo:

In de watertoets voor het plan Bentelo Buiten is een grondwatertrap III opgenomen. Dit betekent dat de GHG veel hoger is, namelijk 0,40 m. onder maaiveld. Om structurele grondwateroverlast te voorkomen is er bepaald dat het plangebied ca. 0,50 m. opgehoogd moet worden.

Nieuwe inzichten:

Naar aanleiding van de vragen door reclamant heeft de gemeente zich de afgelopen weken verdiept in de optredende GHG. Met daaraan gerelateerde benodigde ophoging voor het plangebied.

In de bebouwde kom van Bentelo monitoren we als gemeente sinds 2011 de grondwaterstanden met behulp van 3 peilbuizen. De peilbuizen staan verspreid over de kern Bentelo. Zeer recent zijn in het kader van een ander onderzoek alle meetresultaten van het gemeentelijk grondwatermeetnet geanalyseerd. Uit de onderzoeksresultaten kan de gemeente interpoleren dat de GHG in plangebied Bentelo Buiten ca. 15.90 m. + NAP. bedraagt (zie figuur 1).



Figuur 1: Verloop GHG in Bentelo (bron: BZ- Ingenieurs en managers)

De hoogte van het huidige maaiveld van Bentelo Buiten en het aangrenzende Erve Lankheet is ca. 16.70 m. + NAP. Uitgaande van interpolatie van de optredende GHG's betekent dit dat de GHG in Bentelo Buiten 0,80 m. onder het huidige maaiveld zit.

De uitkomst van de analyse van de GHG's is de basis van werkelijke metingen in Bentelo. Tevens sluit de GHG à 15.90 m. + NAP aan bij de ontwateringseisen en de gerealiseerde aanleghoogtes van Erve Lankheet.

In het Geohydrologisch onderzoek is een grondwaterpeil gemeten op 14.60 m. + NAP, de meting heeft plaatsgevonden in een drogere periode, hiermee valt de meting ruim onder de GHG. De gemiddelde GHG besproken met de deskundigen die de grondwaterstanden in de gemeente heeft geanalyseerd. Bilfinger Tebodin ondersteunt met het onderzoek de conclusie van de gemeente. De

doorlatendheid van de bodem vastgesteld op 4 m per dag, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de humeuze bovengrond tot een diepte van 0,5 à 0,7 m –MV verwijderd gaat worden. Om de afvoer naar de ondergrond voldoende te waarborgen.

Conclusie

Op basis van de bevindingen voor Bentelo Buiten, uit moeten gaan van grondwatertrap VI met een GHG ca. 15.90 m. + NAP. Uitgaande van deze GHG hoeft Bentelo Buiten ter plaatse van de wegen niet opgehoogd te worden. Er is enkel 0,30 m. ophoging ter plaatse van de woningen nodig. Er is dan ook een nieuwe watertoets opgesteld waarin de nieuwe inzichten zijn verwerkt.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

Notitie Watertoets CPO Bentelo is aangepast, zie bovenstaande informatie in de zienswijzenbeantwoording van zienswijze 2. Zie onderzoeksrapport 'Notitie watertoets CPO Bentelo' (Royal HaskoningDHV, 23 juli 2020) dat is opgesteld in het kader van de watertoets is opgenomen in Bijlage 2.

Geohydrologisch onderzoek: Ten behoeve van het voorkomen van grondwateroverlast is aanvullend een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Bilfinger, 31 juli 2020), welke onder andere een geohydrologisch onderzoek bevat (Bijlage 4).

Tekstuele aanpassing n.a.v. de zienswijzen met betrekking tot de permanente weg vanaf de Kieftenweg op pagina 6, 10 en 29.

Regels

Een kleine aanpassing in regel 4.2.1, namelijk het toevoegen van de woorden in het groen:

Bijbehorende bouwwerken

*a. het bebouwingspercentage **van bijbehorende bouwwerken** bedraagt maximaal 20 % van het bouwperceel of erf, met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m² naast het oorspronkelijk verleende hoofdgebouw mag bedragen;*

Het gaat hier om een kleine aanpassing, dus een niet gewijzigde vaststelling: Raad van State heeft geen moeite met een groot aantal kleinere (naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Denk hierbij vooral aan kleinere aanpassingen van het plan voor individuele gevallen, zoals aanpassing van bouwgrenzen en specifieke gebruiksmogelijkheden. Ook redactionele verbeteringen zijn acceptabel (ABRvS 3 maart 2010, 200806769/1/R2).

Verbeelding

-