

Gemeente Bronckhorst
t.a.v. [REDACTED]
Eldrinkweg 9
7255, KA Hengelo (G)

Centraal Bureau

Ir. Visstraat 9
7001 CR Doetinchem

Postbus 534
7000 AM Doetinchem

T 0314 - 37 60 10
E info@markenheem.nl

KvK 41053245
Bank NL54 INGB 0651 8403 09

Datum : 27 februari 2020
Onderwerp : Inspraakdossier De Zonnekamp fase II
Kenmerk :
Doorkiesnummer : 0314-376010

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij wil ik u namens Markenheem het inspraak en overlegdossier van het Initiatief De Zonnekamp fase II aanleveren. Dit conform uw voorgestelde planning (voorbereiding en procedure bestemmingsplan) van 25-07-2019.

De aanvraag waar het principeverzoek voor is ingediend, betreft een categorie A wijziging. Hierbij is Markenheem als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de gevoerde inspraakprocedure en het aanleveren van het inspraak en overlegdossier, wat ik u hierbij aanbiedt.

Het bijgevoegd dossier bestaan uit een totaaloverzicht waarin de moment zijn beschreven waarop contact is geweest met omwonenden. Per contactmoment is een bijlage genoemd waarin de verstrekte informatie of verslaglegging van een gesprek is toegevoegd.

Wij hopen met het verstrekken van deze informatie te voldoen aan de voorwaarden van het inspraakdossier.

Graag ontvangen wij een bevestiging dat het dossier in goede orde is ontvangen.

Mochten er inhoudelijke vragen hierover zijn, dan wil ik u vragen om met mij contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Beschrijving doorlopen stappen t.a.v. de afstemming met omwonenden, betreffende de bouw van De Zonnekamp fase II

- 8 juli 2019
Inloopavond omwonenden De Zonnekamp (Hengeloseweg, Roosweg en Magnoliaweg).
Doel van deze avond was het geven van een toelichting op de gewijzigde bouwplannen (i.p.v. 8 levensloopbestendige woningen een zorggebouw met 32 appartementen).
Zie bijlage 1
- 6 augustus 2019
Overleg over het bouwplan van Markenheem met de bewoners van Roosweg 2,4 en 6.
Zie bijlage 2
- 28 augustus 2019
Per mail ontvangen bezwaren van de bewoners van Roosweg 6, betreffende het bouwplan van Markenheem.
Zie bijlage 3
- 24 september 2019
Vervolgoverleg over het bouwplan van Markenheem met de bewoners van Roosweg 2,4 en 6.
Zie bijlage 4
- 22 oktober 2019
Rondleiding op de locatie De Zonnekamp en vervolgoverleg over het bouwplan van Markenheem met de bewoners van Roosweg 2,4 en 6.
Zie bijlage 5
- 14 januari 2020
Informatieavond voor de omwonenden van De Zonnekamp (Hengeloseweg, Roosweg en Magnoliaweg).
Doel van deze avond was het geven van een toelichting op de gewijzigde bouwplannen en het verloop van de procedure en inspraakmogelijkheid.
Zie bijlage 6
- 23 januari 2020
Per mail ontvangen bevestiging dat de bezwaren van de bewoners van Roosweg 6, betreffende het bouwplan van Markenheem nog steeds gelden.
Zie bijlage 7
- 15 – 31 Januari 2020
In deze periode is er een nieuwsbrief in de buurt en aan alle stakeholder gestuurd.
Zie bijlage 8
- 1 februari 2020, sluitingsdatum inspraaktermijn
Alleen de mail van de bewoners van Roosweg 6 is ontvangen. Er zijn geen andere inspraakreacties binnengekomen.
- Schriftelijke reactie op de mail van Roosweg 6 (23 januari)
Zie bijlage 9

Inloopbijeenkomst maandag 8 juli De Groes - Zelhem

Ism ProWonen, architect en gemeente ook aanwezig

Maandag 8 juli was er een inloopbijeenkomst voor omwonenden De Zonnekamp en Piersonstraat om kennis te nemen van de voorgenomen nieuwbouwplannen De Zonnekamp Fase II en Piersonstraat (ProWonen).

De achtergrond en doelstellingen van de nieuwbouwplannen werden toegelicht en er zijn schetsontwerpen getoond en uitgelegd.

De bewoners van Roosweg 2 en 4 waren aanwezig en hebben verschillende vragen gesteld. Hun grootste zorg lijkt de inham van de parkeerkoffer omdat de lampen van de auto's bij hun huizen naar binnen schijnen.

De architect heeft aangegeven naar ideeën voor de rijrichting in de parkeerplaats te kijken.

Ook kwam de vraag over de verkeersregulatie, ook tijdens de bouw.

Na deze bijeenkomst was er ook een inloop voor omwonenden van de Piersonstraat, m.b.t. de nieuwbouw van 8 woningen door ProWonen. Deze belangstellenden werden te woord gestaan door medewerkers van ProWonen.

Ook kwamen er een aantal omwonenden van de Zonnekampterrein de nieuwe plannen bekijken. We hebben daar niet veel opmerkingen op terug gehoord, alleen de vraag hoe de bouw e.e.a. aan gaat voeren en waar de vrachtwagens langskomen.



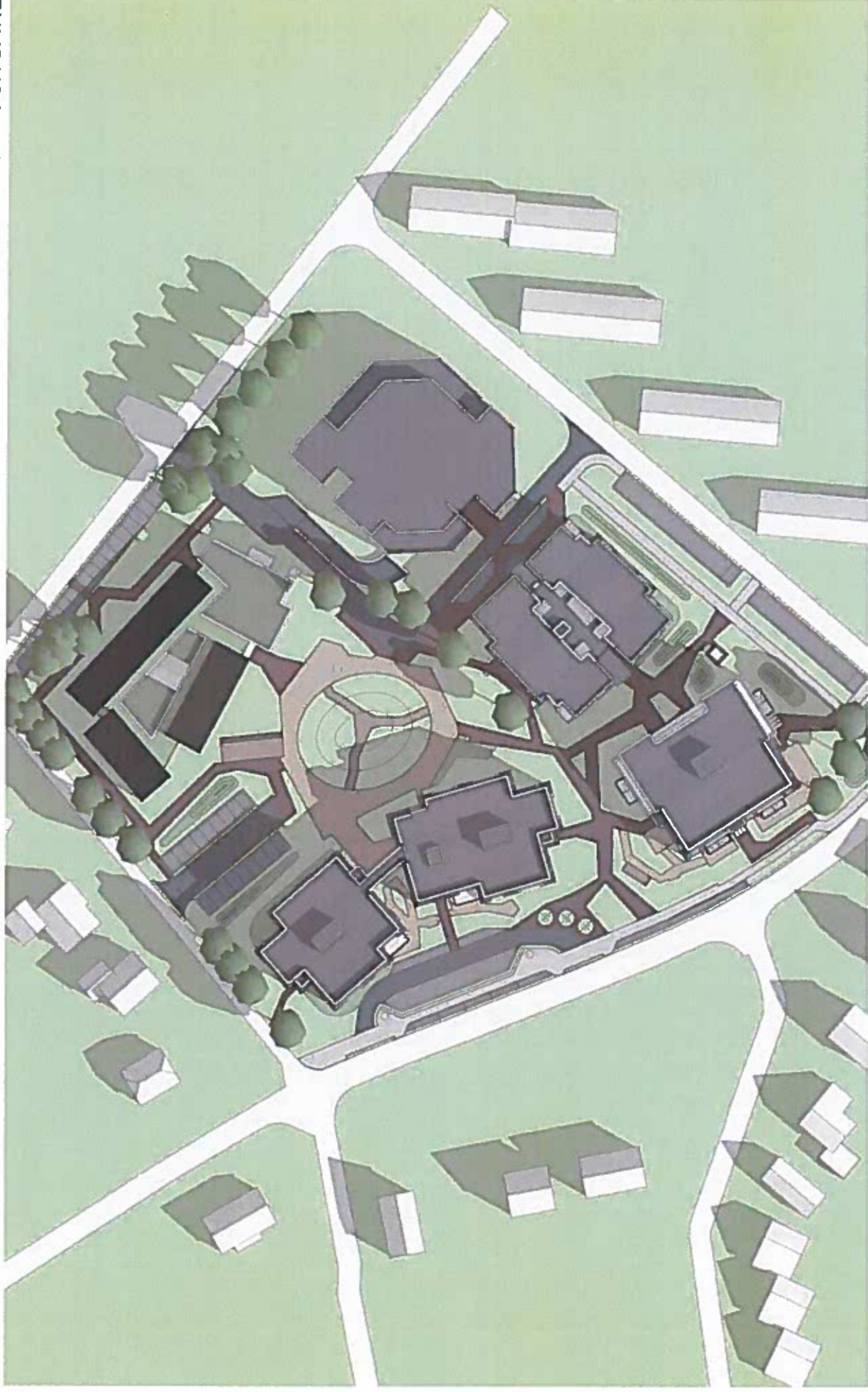
DE ZONNEKAMP

FASE II

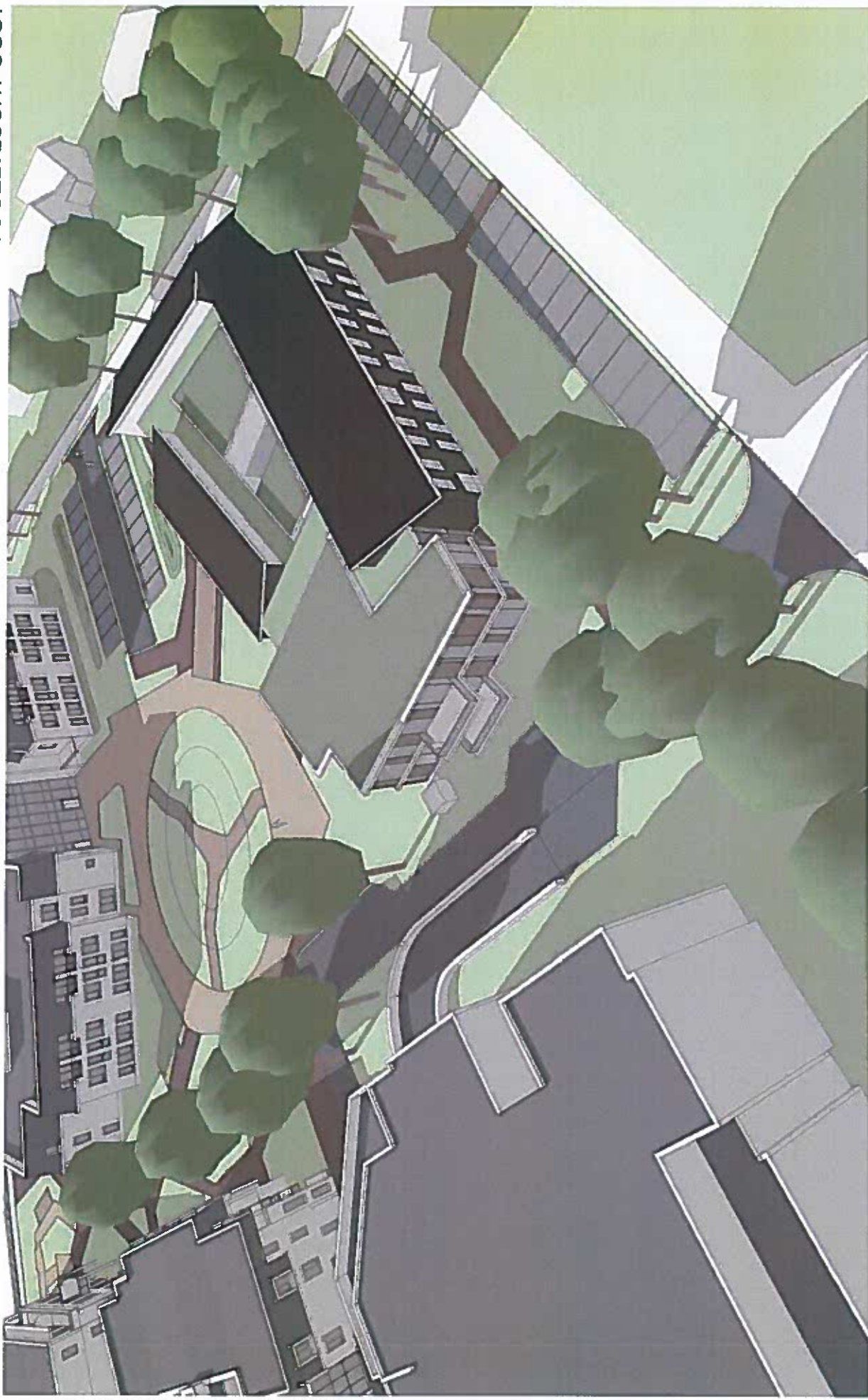
1827 de zonnekamp fase 2 02.07.2019

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

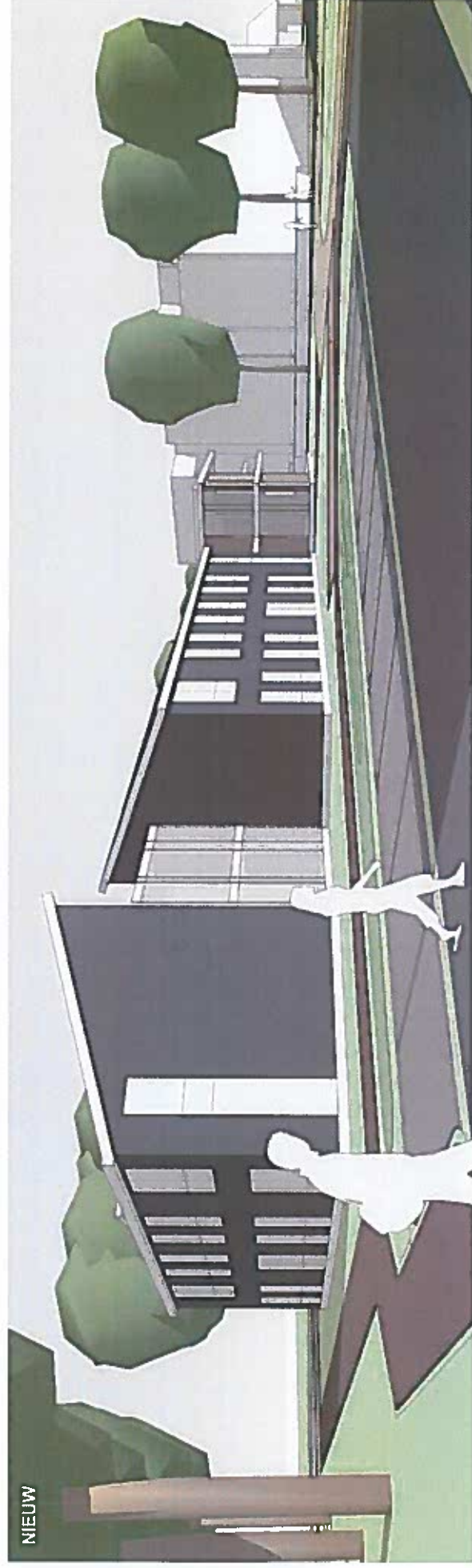
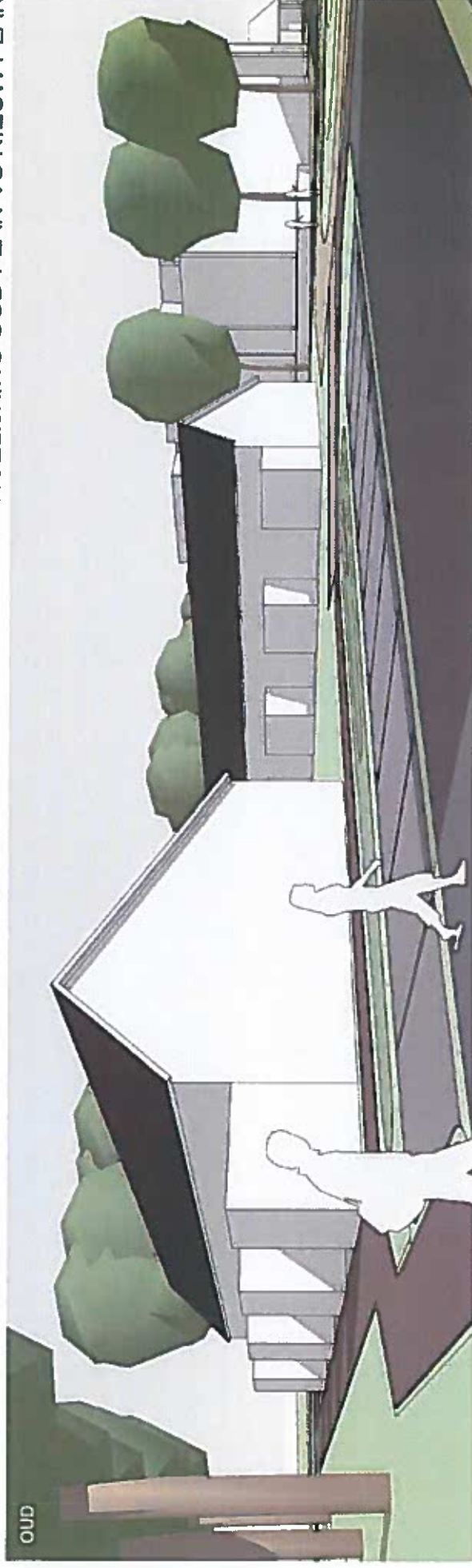
MASSAMODEL







VERGELIJKING OUD PLAN VS NIEUW PLAN



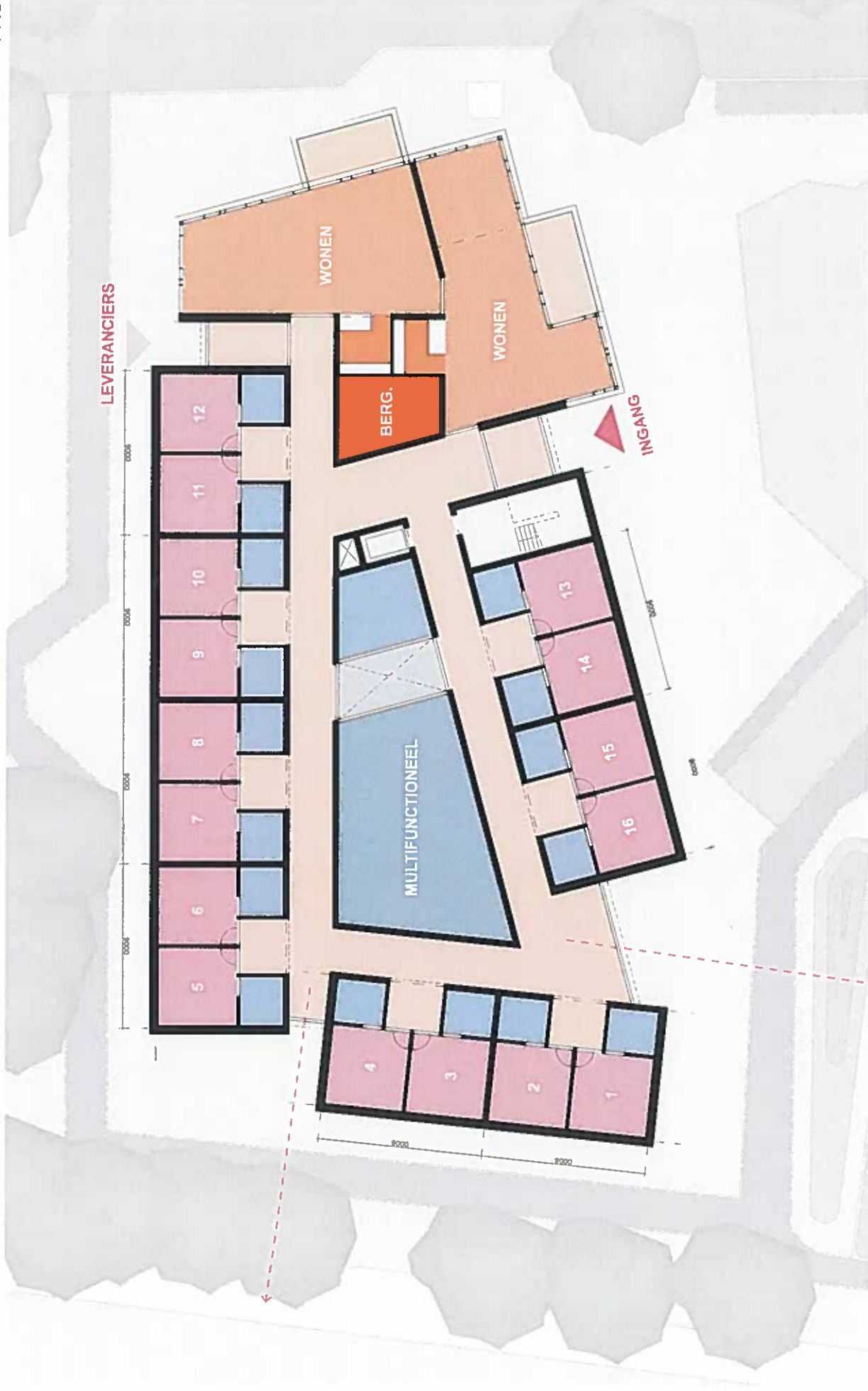
ARCHITECTEN
GROEP *GELDERLAND*

1827 de zonnekamp fase 2 02.07.2019

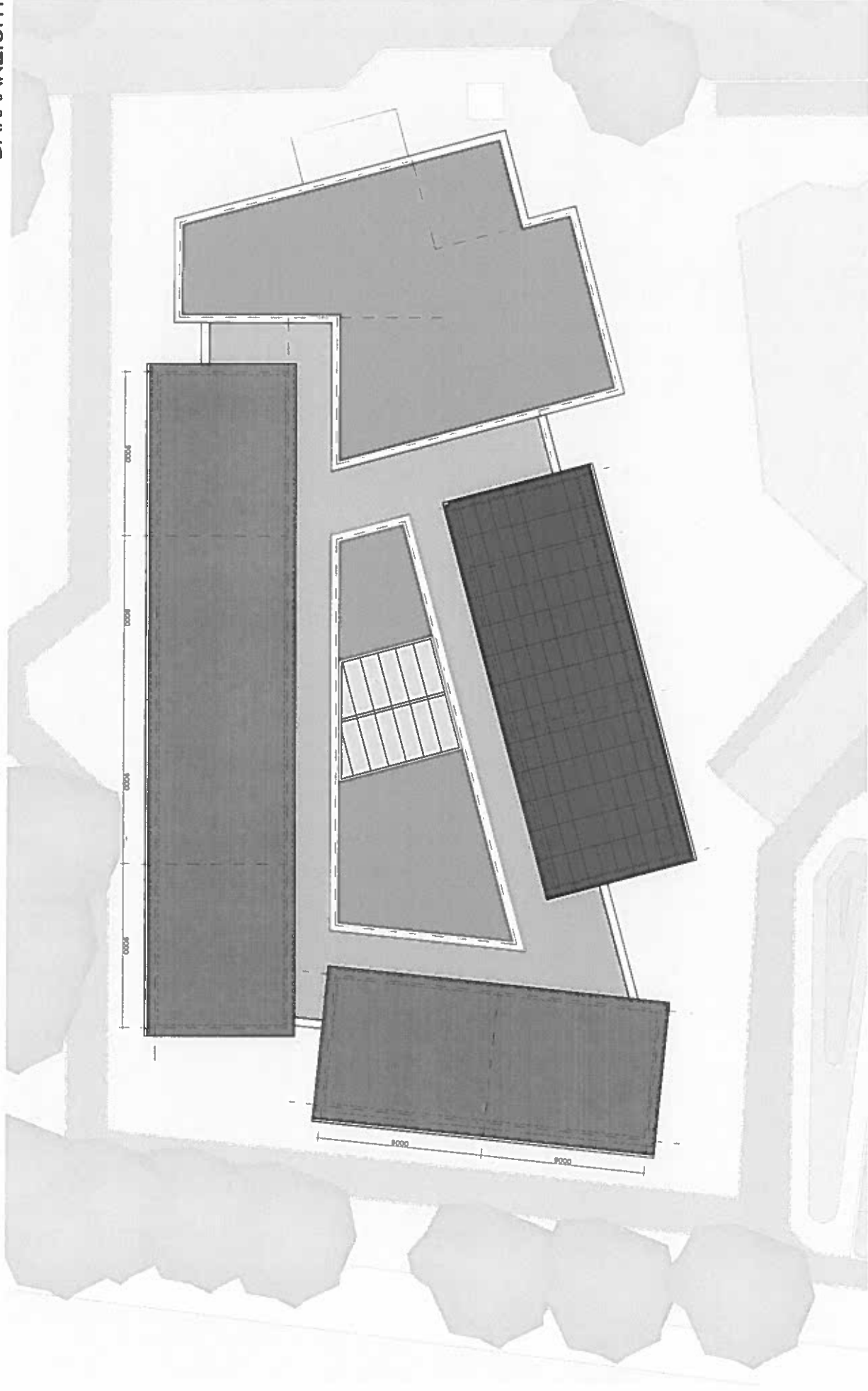
PLATTEGRONDEN + DOORSNEDE

1827 de zonnekamp fase 2 02.07.2019

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*



DAKAANZICHT



ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

1827 de zonnekamp fase 2 02.07.2019

PRINCIPEDOORSNEDE



ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

1827 de zonnekamp fase 2 02.07.2019

Bespreking, bewoners Roosweg 2,4 en 6.

Dinsdagavond 6 augustus heeft Markenheem overleg gehad met de bewoners van Roosweg 6. Omdat deze burens niet bij de inloopbijeenkomst waren had Markenheem contact gezocht om hen ook goed te informeren over de plannen.

Op verzoek waren ook de bewoners van Roosweg 2 en 4 aanwezig.

Markenheem heeft, gelijk aan de inhoud van de inloopavond in juni, de achtergrond en doelstellingen van de nieuwbouwplannen op locatie Zonnekamp toegelicht. Aansluitend zijn de schetsontwerpen getoond en uitgelegd.

De bewoners van de Roosweg hebben tevens een memo overhandigd aan Markenheem, waarin enkele voorstellen worden gedaan aangaande het parkeerplan.

Markenheem geeft aan dat de architect, n.a.v. de reacties op de inloopavond, al heeft aangegeven naar oplossingen voor de rijrichting in de parkeerplaats te kijken,

De volgende zorgen en aandachtspunten zijn aangedragen vanuit de buurt

- Bewoners van nr. 6 hebben het huis een jaar geleden betrokken in de wetenschap dat er laagbouw aan de overkant zou komen. De wijziging van plan en hoogte van de bebouwing vindt men zorgelijk.
- Roosweg 6 zal door de bebouwde hoogte (gootlijn 6,1 m . hokhoogte 9,2 m) aan privacy verliezen is de verwachting. Het dringende verzoek hier met groen (bomen) of in het bouwplan rekening mee te houden.
- Allen geven aan de sfeer van het laantje te willen behouden (smal, groen en landelijk).
- Verzoek om verkeersregulatie, ook tijdens de bouw. Bijvoorbeeld door geen vrachtverkeer toe te staan in de Roosweg.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Markenheem deelt de reactie van de buurt binnen Markenheem en Architectengroep Gelderland.
- Markenheem neemt in september contact op met Roosweg (nr 6.) om een vervolgspraak te plannen. Markenheem zal de architect vragen ook mee te komen. Doel is om nadere toelichting op het plan te geven en eventuele alternatieve voorstellen te bespreken.
- Tijdens dit vervolgoverleg zullen de bouwcontouren zichtbaar gemaakt worden op het terrein (d.m.v. piketpaaltjes)
- Ook zal de bomeninventarisatie meegenomen worden om een beeld te geven wat er aan bomen zal blijven staan.

Nr 2 ervaart overlast van de installaties (koeling?) in bouwdeel A. Markenheem zal navraag doen hiervan precies de oorzaak is.

Henk Steven Beernink

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 28 augustus 2019 09:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bezwaar gewijzigde plannen locatie Magnoliaflat in Zelhem

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van uw bezoek op dinsdag 6 augustus 2019 brengen wij hierbij onze eerste bezwaren onder de aandacht betreffende het bestemmingsplan van Markenheem aan de Roosweg in Zelhem.

Bij de aankoop van ons huis (eind 2017), Roosweg 6 in Zelhem, lag er een plan voor laagbouwwoningen. Dit plan is gewijzigd naar hoogbouw. Hier zijn wij niet blij mee.

Onze bezwaren:

- De privacy (zowel op de begane grond als op onze bovenverdieping) verdwijnt doordat bewoners uitkijk hebben op onze tuin en woning (met name badkamer en woonkamer).
- De uitstraling van een zeer rustig en groen straatje zal door de hoogbouw grotendeels verdwijnen. Dit heeft ook impact op de huidige aanwezigheid van konijnen, eekhoorns, vleermuizen en andere dieren die een rustige, groene omgeving kenmerken.
- Een verdubbeling van de capaciteit zal meer bezoekers en vrachtverkeer met zich meebrengen voor zowel de Roosweg als de Kerkhoflaan (precies de hoek waar ons huis staat).
- Door extra verkeer (plus laden en lossen) en bijvoorbeeld aircosystemen zal er meer geluidshinder zijn.
- Door de hoogbouw en eventuele voorzieningen voor de bewoners zal ook de lichthinder toenemen.
- Consequentie van bovenstaande bezwaren is ook dat de veiligheid voor wandelaars en fietsers in de smalle Roosweg zal afnemen.

Naast dat deze bezwaren voor ons directe negatieve gevolgen hebben, zullen zij ook een negatief effect hebben op de WOZ-waarde van onze woning. Veel van de redenen (die ook wij hadden) om dit huis te kopen, zoals rust, ruimte, groen, stilte en verkeersveiligheid verliezen door de hoogbouw een deel van hun waarde.

Zoals u ook heeft aangegeven, zijn ook wij te allen tijde bereid om hierover met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Bespreking, bewoners Roosweg 2,4 en 6.

24-09-2019

Dinsdagavond 6 augustus heeft Markenheem overleg gehad met de bewoners van Roosweg 6. Omdat deze burens niet bij de inloopbijeenkomst waren had Markenheem contact gezocht om hen ook goed te informeren over de plannen.

Op verzoek waren ook de bewoners van Roosweg 2 en 4 aanwezig.

De volgende zorgen en aandachtspunten zijn aangedragen vanuit de buurt.

- Bewoners van nr. 6 hebben het huis een jaar geleden betrokken in de wetenschap dat er laagbouw aan de overkant zou komen. De wijziging van plan en hoogte van de bebouwing vindt men zorgelijk.
- Roosweg 6 zal door de bebouwde hoogte (gootlijn 6,1 m . hokhoogte 9,2 m) aan privacy verliezen is de verwachting. Het dringende verzoek hier met groen (bomen) of in het bouwplan rekening mee te houden.

Op 24-09-19 is de tekening toegelicht en overhandigd waarop te zien is welke bomen blijven staan. De bomen langs de weg blijven staan, waardoor het beeld en de privacy zo goed mogelijk wordt behouden.

- Allen geven aan de sfeer van het laantje te willen behouden (smal, groen en landelijk).

Op 24-09-19 is de tekening toegelicht en overhandigd waarop te zien is welke bomen blijven staan. De bomen langs de weg blijven staan, waardoor het beeld en de privacy zo goed mogelijk wordt behouden. Verder blijft de weg gelijk en wordt er een voetpad aangelegd vanaf de parkeerplaats richting de Kerkhoflaan. De aan te leggen parkeerplaats zal een groene haag rondom krijgen om de auto's zoveel als mogelijk uit het straatbeeld te houden.

- Verzoek om verkeersregulatie, ook tijdens de bouw. Bijvoorbeeld door geen vrachtverkeer toe te staan in de Roosweg.

De Roosweg is een eenrichtingsweg maar dit is niet duidelijk aangegeven. Markenheem vraagt haar adviseur Anacon om hier in het ontwerp rekening mee te houden. Ook door bijvoorbeeld een niet parkeren bord te plaatsen aan het begin van de Roosweg.

Verder is er een alternatief ontwerp voor de parkeerplaats gemaakt en aan de buurt gepresenteerd. Hierin is de in en uitrit iets uit elkaar gehaald waardoor auto's automatisch de goede kant op worden geleid en het uitdraaien van auto's direct voor de oprit van nr. 6 wordt voorkomen.

Tevens heeft Markenheem aangegeven de parkeerplaats voorafgaand aan de bouw als te willen realiseren. Zo is er al meer parkeercapaciteit tijdens de bouwfase.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Markenheem deelt de reactie van de buurt binnen Markenheem en Architectengroep Gelderland.
- Markenheem neemt in september contact op met Roosweg (nr 6.) om een vervolgspraak te plannen. Markenheem zal de architect vragen ook mee te komen. Doel is om nadere toelichting op het plan te geven en eventuele alternatieve voorstellen te bespreken.

- Tijdens dit vervolgoverleg zullen de bouwcontouren zichtbaar gemaakt worden op het terrein (d.m.v. piketpaaltjes)
De piketpaaltjes zijn voorafgaand aan het overleg met de buurt geplaatst. Tijdens het overleg met de buurt is ter plaatste gekeken en gesproken over de locatie van het pand.
- Ook zal de bomeninventarisatie meegenomen worden om een beeld te geven wat er aan bomen zal blijven staan.

Nr 2 ervaart overlast van de installaties (koeling?) in bouwdeel A. Markenheem zal navraag doen hiervan precies de oorzaak is.

Markenheem geeft aan dat hij navraag heeft gedaan bij installateur Wassink. Dit wordt nog nader bekeken en een terugkoppeling op gegeven.

Aanvullende opmerkingen vanuit de Roosweg op 24-09-19 zijn:

- *Op de hoek van de Roosweg en Hengeloseweg was vroeger een Vlindertuin. Verzoek om dit op enige wijze terug te brengen in het ontwerp.*
- *Er is angst voor veel lichtinval bij o.a. de glazen puilen en trappenhuizen (nu ook al bij bouwdeel A het geval). Verzoek hier met verlichting en zonwering rekening mee te houden.*

Markenheem doet het volgende voorstel: De bewoners van de Roosweg laten de reacties op de zorgen en aandachtspunten even bezinken. Er wordt een vervolgafspraken gepland op locatie de Zonnekamp waarin men een terugkoppeling kan geven.

Tijdens deze afspraak krijgt de buurt tevens uitleg over het zorgproces op de Zonnekamp.

Bespreking, bewoners Roosweg 2,4 en 6.

22-10-2019

Dinsdagavond 22 oktober heeft Markenheem een overleg gehad met de bewoners van de Roosweg 2,4, en 6.

Tijdens het vorig overleg in september heeft Markenheem de bewoners uitgenodigd op locatie de Zonnekamp. Dit om hen een nadere toelichting en rondleiding te geven over de zorg die Markenheem op locatie levert, en ook op gelijke wijze in de nieuwbouw wil vormgeven.

De avond werd gestart met een kop koffie in de buurtkamer, waarna de teammanager Zorg een toelichting gaf op de wijze waarop Markenheem haar zorg op locatie levert.

Na deze toelichting is er een rondleiding geweest in meerdere woongroepen. De opzet van een woongroep, aantal bewoners, huiskamer, dagritme e.d. zijn toegelicht. De rondleiding en toelichting werd door de buurt als zeer prettig ervaren.

Afsluitend heeft Markenheem de buurtbewoners nog om een reactie gevraagd op het vorige overleg.

De volgende punten zijn hierin genoemd:

- Het voorgestelde voetpad van de nieuwe parkeerplaats naar de Hengelseweg wordt gewaardeerd. Wel ligt er veel hondenpoep in het gras, misschien een bordje plaatsen?
- Ivm geluidshinder is de warmtepomp 's nachts op een lagere stand gezet, maar de bewoners van nr 2 en 4 hebben dit nog niet gemerkt. Markenheem zoekt uit hoe dit kan.
- Er loopt een offerteaanvraag voor een screen bij gebouw A. Dit vanwege de lichthinder van het trappenhuis
- Het aangepast ontwerp van de parkeervakken wordt gewaardeerd. Markenheem geeft aan dit versneld te willen realiseren zodat deze vakken tijdens de bouw benut kunnen worden.
- Het verzoek van de buurt is of de Markenheem bus op een andere plek geparkeerd kan worden, meer uit het zicht. De teammanager gaat dit met de TD bespreken.
- De bewoners van nr 6 geven aan nog steeds moeite te hebben tegen de bouwhoogte. Dit i.v.m. privacy en woongenot. Markenheem geeft hierbij aan dat er voor enkele bomen op het terrein een kapvergunning wordt aangevraagd. De hiervoor geldende herplantplicht zal bij voorkeur aan de Roosweg gedaan worden om daarmee de groene sfeer van het laantje zoveel mogelijk te behouden. De bewoners van nr 6 geven aan dat het bewaar dat de privacy hiermee minder wordt nog niet weg is.
- Het verzoek is, nu de start bouw nog een jaar zal duren, om de materialen die Enzerink op het terrein heeft opgeslagen elders op te slaan.

Aan de omwonenden van De Zonnekamp in Zelhem

Datum : 20 december 2019
Onderwerp : uitnodiging informatiebijeenkomst
Kenmerk : HSB/2019.069

Geachte heer, mevrouw,

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst. Zoals u wellicht weet zijn wij voornemens om onze woonzorgvoorziening De Zonnekamp uit te breiden. Dit wordt een gebouw met 32 verpleeghuisplaatsen op de plek van de huidige oude laagbouw van ProWonen aan de Roosweg.

Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u graag over de bekendmaking ter inzagelegging voorontwerp bestemmingsplan wijziging van het Zonnekampterrein.

Henk Steven Beernink (Markenheem) en Arnou Holleman (Architektengroep Gelderland) geven een toelichting op de plannen en de procedure.

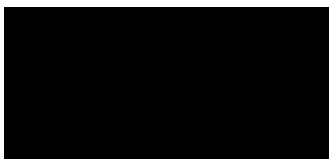
We starten om 20.00 uur met een presentatie. Daarna is er gelegenheid om de schetsen te bekijken en uw vragen te stellen.

De informatiebijeenkomst vindt plaats op **dinsdag 14 januari 2020 om 20.00 uur** in het restaurant van De Zonnekamp, De Zonnekamp 1 Zelhem.

We stellen het op prijs als u wilt laten weten of u aanwezig bent. Dat kan via een e-mail naar communicatie@markenheem.nl of belt u naar 0314 - 37 60 10.

Wij wensen u prettige feestdagen en graag tot ziens op dinsdag 14 januari 2020.

Met vriendelijke groet,



Manager Vastgoed en Ontwikkeling

Nieuwbouw De Zonnekamp II



Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Van harte welkom namens:

Christel Welling – bestuurder
Henk Steven Beernink – manager Vastgoed
Arnoo Holleman – architect
Gemeente Bronckhorst



Toelichting op het bouwplan

- Groeiende vraag voor verpleeghuisplekken voor kwetsbare ouderen, met name met dementie
 - ProWonen en gemeente zijn positief over het initiatief en herkennen de urgentie.
 - Basisvoorzieningen zijn op de Zonnekamp al aanwezig
 - Uitbreiding van 4 groepen (kleinschalig wonen) met 8 bewoners = 32 plekken. Vrijheid en veiligheid voor bewoners.
 - Duurzaamheid (gasloos bouwen)
-

Terugblik

Buurtbijeenkomst op 8 juli 2019

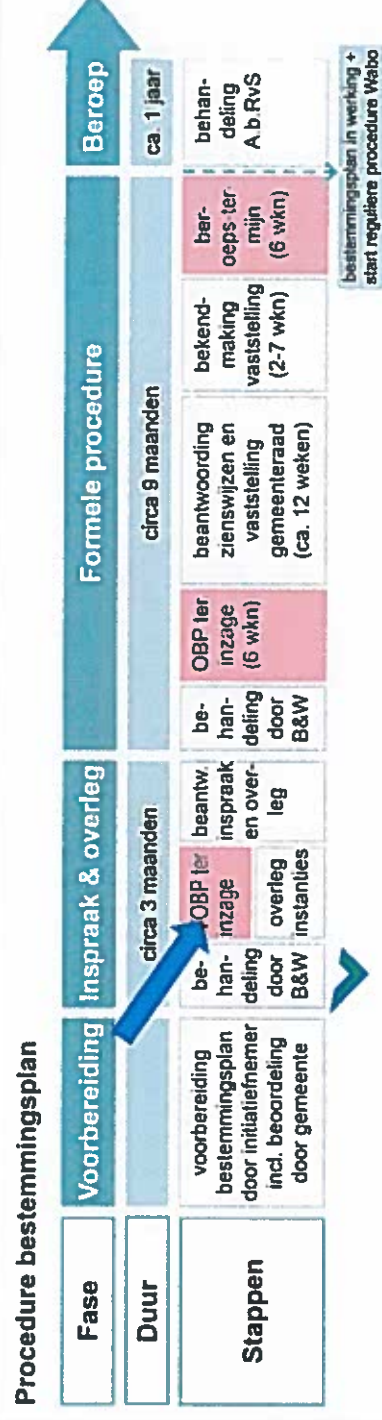
- Plan ProWonen en Markenheem toegelicht
- Vervolg voorbereiding bestemmingsplan door Markenheem en Architectengroep Gelderland.



Planning

Bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning	2020
Sloop huidige bouw door ProWonen	2020 (okt - dec)
Start nieuwbouw	2021 (begin)
Oplevering nieuwbouw	2022 (jan - mrt)
Ingebruikname nieuwbouw	2022 (mrt - juni)

Procedure



Bekendmaking voorontwerp Bestemmingsplanwijziging

Inspraakreacties kunt u sturen naar communicatie@markenheem.nl

Afstemmen over ontvangen reacties met betrokkenen gereed voor

Bestemmingsplanwijziging door gemeente Bronckhorst

14 januari

1 februari

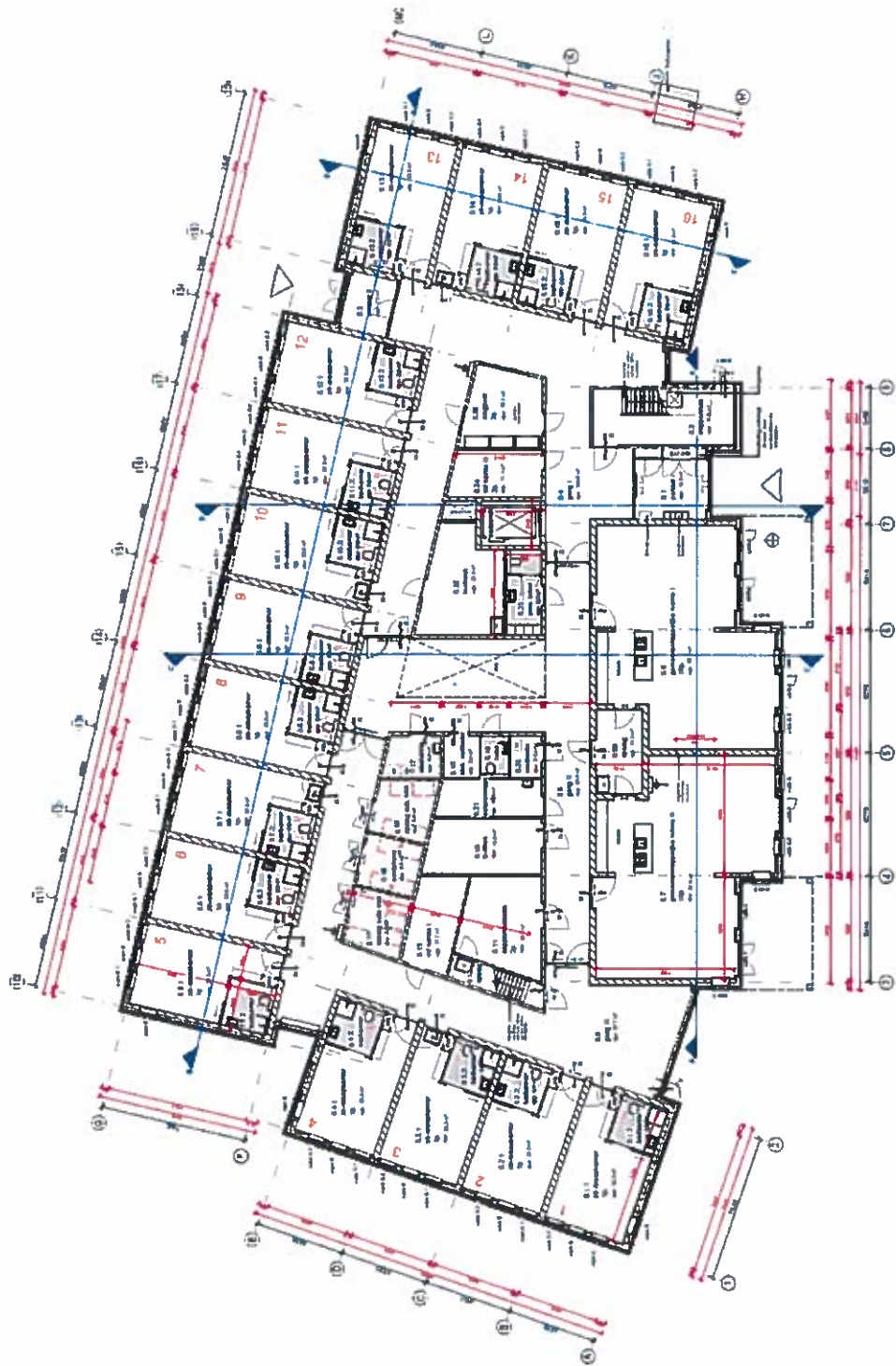
28 februari

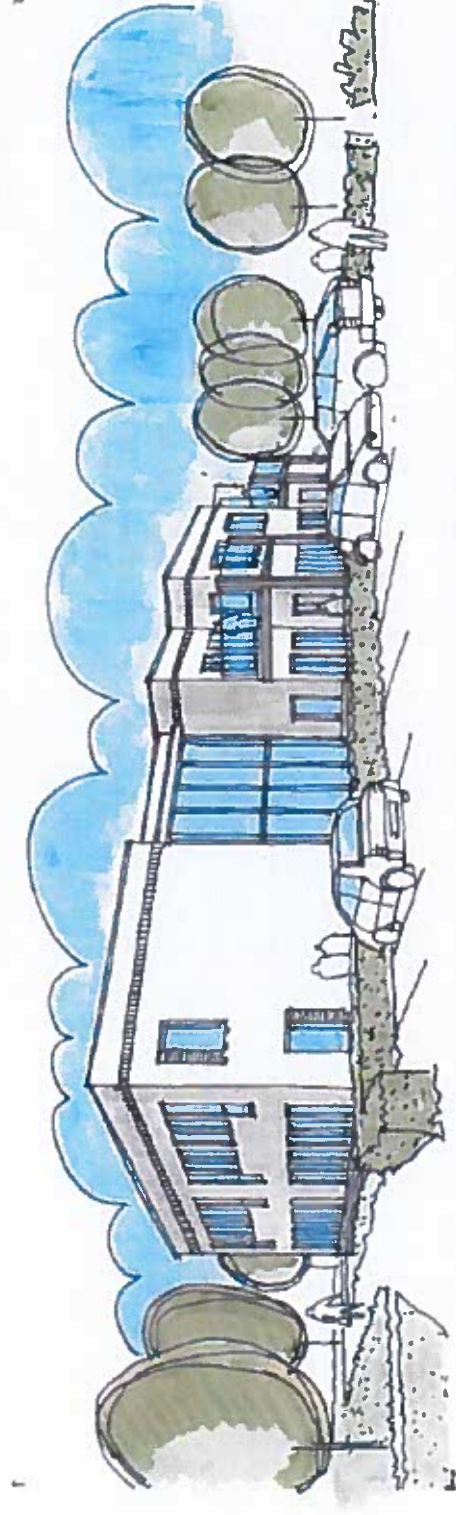
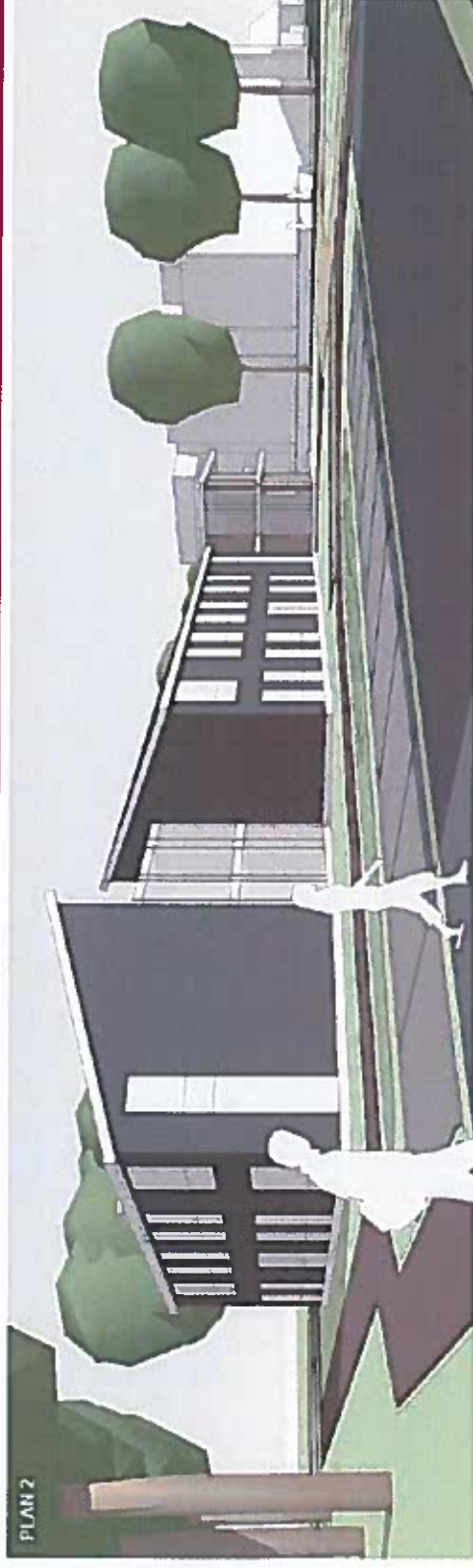
1 april – 1 oktober

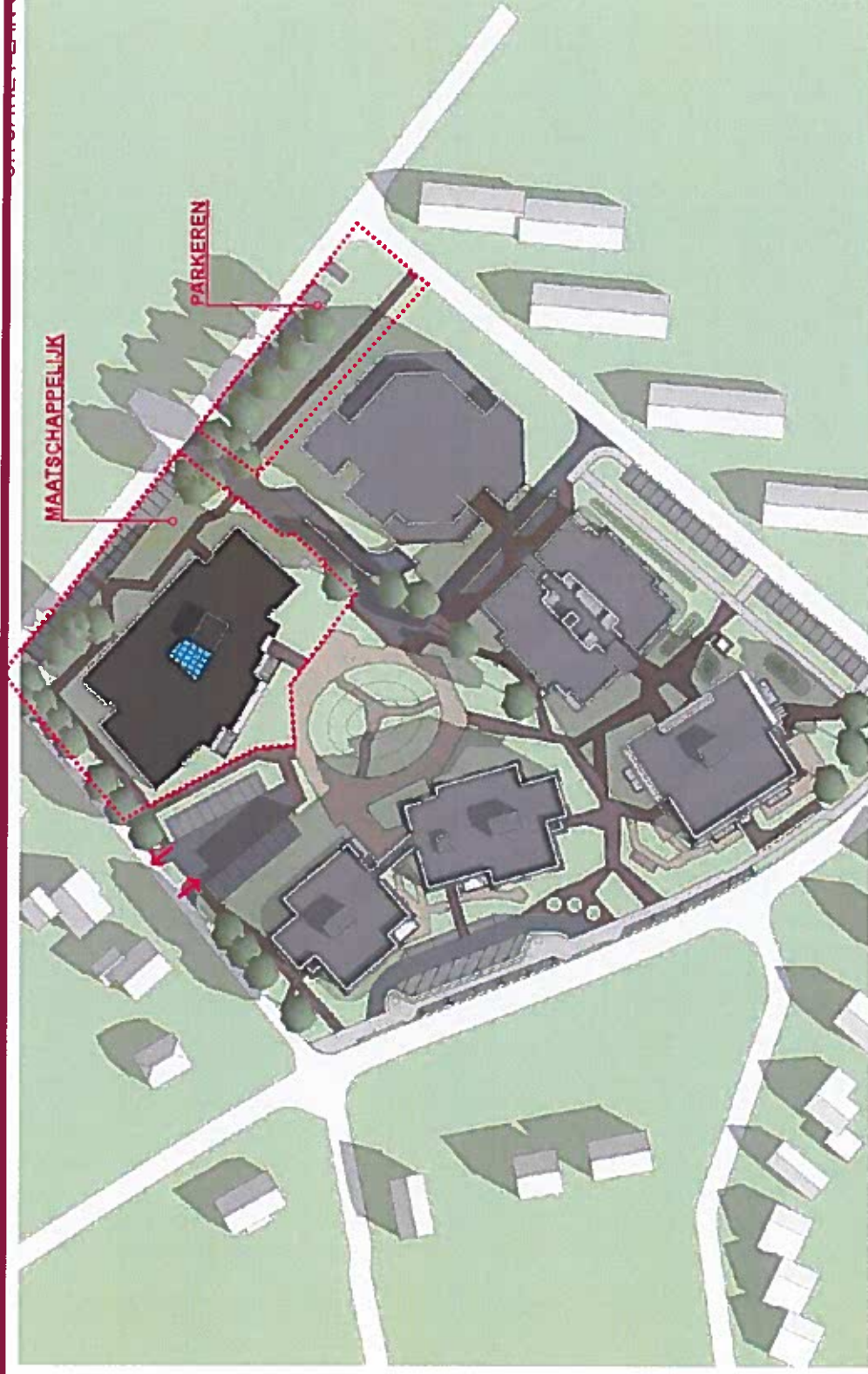
<https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen/45201/product/bestemmingsplan-aanpassen> 181.html

Ontwerp









VOGELVLUCHT PLAN 3



ARCHITEKTEN
GROEP DE ZONNEKAMP

1827 de zonnekamp fase 2 13.01.2020

Het ontwerp van de nieuwbouw inclusief de terreininrichting is te zien in het restaurant. Deze plannen blijven de komende weken hier nog staan. Loopt u gerust rond en bekijk de tekeningen. Wij zijn er voor u om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

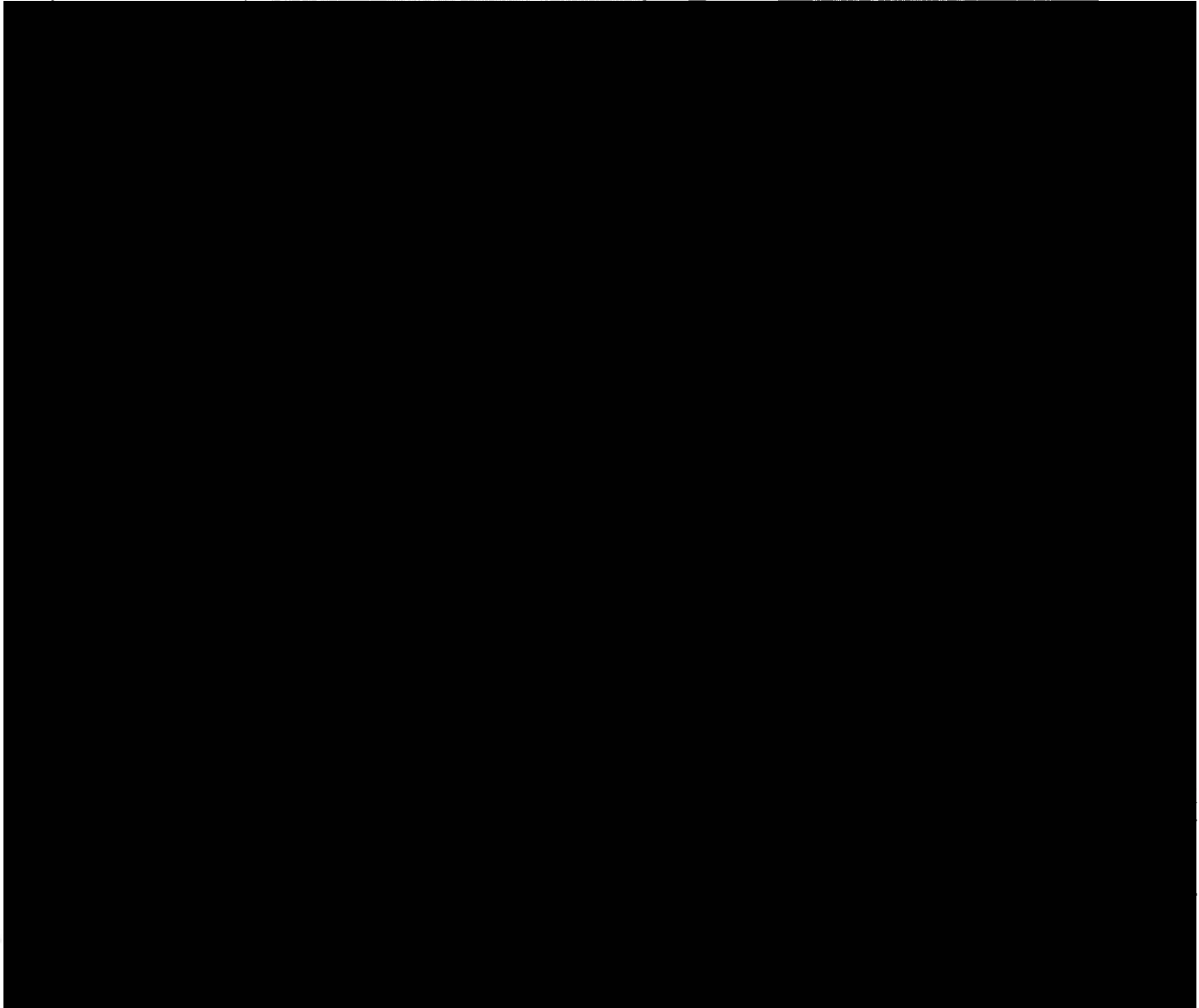
Verzoek om uw gegevens achter te laten op de intekenlijst. Dan kunnen wij u ook digitaal blijven informeren.

Bedankt voor uw aandacht.

Presentielijst bijeenkomst De Zonnekamp

14 januari 2020

Naam	Emailadres
------	------------



7

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 januari 2020 16:53
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Update januari 2020

Hallo [REDACTED]

Ik had mijn naam ingevuld op het formulier bij de bijeenkomst twee weken geleden, maar ik heb de presentatie nog niet ontvangen. We hadden in ieder geval afgesproken dat ik je voor 1 februari nog even zou mailen over onze bezwaren.

Ondanks dat wij zien dat jullie je best doen om wat te doen met de input van de buurtbewoners, gelden al onze eerder genoemde bezwaren / zorgen (zie mail van augustus 2019) nog steeds.

Groeten [REDACTED]

Mooie mensen

We genieten dagelijks van de prachtige Zonnekamp met haar gebouwen. Met elkaar ontwikkelen we nu plannen om vanaf 2022 nog 32 ouderen een fijn thuis in Zelhem te kunnen bieden. We hebben een prettige samenwerking met de gemeente Bronckhorst en ProWonen en nemen gezamenlijk onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Zo slaan wij onze handen ineen in onze strijd tegen de wachtlijsten.

Met De Zonnekamp laten we zien dat een mooi functioneel gebouw en nieuwe technologische ontwikkelingen het wonen en leven bij ons kunnen veraangenamen. Dat bewoners daarvoor optimale vrijheid kunnen hebben en onze medewerkers zich meer kunnen concentreren op de zorg en menselijke interactie. We hebben prachtige gebouwen maar het zijn de mensen die De Zonnekamp mooi maken.

In deze nieuwsbrief leest u over onze bouwplannen voor het huidige kavel van ProWonen. Over de ontwikkelingen om straks in de uitbreiding van De Zonnekamp nieuwe bewoners te kunnen verwelkomen.

Daar kijken we naar uit!

Christel Welling
Bestuurder



Nieuwsbouw De Zonnekamp II



Henk Steven
Beernink

Geen kopie, maar nét even anders

Bijna zeventig ouderen wonen er sinds 2019 in een van de drie villa's in het groen. In 2022 willen we nog eens 32 mensen een fijne plek in Zelhem kunnen geven. Henk Steven Beernink, manager Vastgoed en Facilitair van Markenheem, maakt zich er hard voor. Als verantwoordelijke voor de gebouwen van Markenheem is hij intensief betrokken bij de gedroomde uitbreiding van De Zonnekamp. We spreken hem over de plannen én de planning.

Op mijn plek bij Markenheem

In mei 2019, toen de bewoners van de drie villa's in het groen zich al lekker thuis voelden in Zelhem, kwam Henk Steven in dienst. Hij knikt instemmend en vertelt: "Na enkele jaren in Utrecht te hebben gewerkt, ben ik weer terug in de Achterhoek. Ik werk nu op de plek waar ik geboren en getogen ben en ook nog eens in de zorg, waar mijn hart ligt. Ik voel me echt op mijn plek bij Markenheem!"

Een plek voor 32 mensen

Op zijn eerste werkdag lag er al direct een mooie uitdaging voor hem klaar; de uitbreiding van de nieuwe Zonnekamp: "Tijdens mijn sollicitatiegesprek was de wens om

het kavel van ProWonen over te nemen al bekend, dus ik kon meteen meehelpen met de plannen. Om te weten wat goed gaat en wat beter kan, ben ik zo veel mogelijk op de zorglocatie. De gesprekken met zorgmedewerkers en de cliëntenraad vind ik erg waardevol. Gelukkig kunnen we concluderen dat het concept van De Zonnekamp goed aanslaat. Iedereen is echt enthousiast!"

"Om te weten wat goed gaat en wat beter kan, ben ik zo veel mogelijk op de zorglocatie."

De indeling van het gebouw

Henk Steven vervolgt: "In het nieuwe complex gaan we ook werken met woongroepen; vier groepen van elk acht mensen, dus 32 bewoners in totaal. Ook de indeling en het aantal vierkante meters van de kamers is gelijk. Net als bij de villa's kijken de woonkamers uit op de binnentuin en in de kern van het pand komen de gezamenlijke ruimtes en de meer technische zaken." Een restaurant en andere ondersteunende voorzieningen krijgt het

De heer en 
Roosweg 6
Zelhem

De Zonnekamp 1
7021 WP Zelhem

Postbus 534
7000 AM Doetinchem

T 0314 - 62 17 55
E info@markenheem.nl

KvK 41053245
Bank NLS4 INGB 0651 8403 09

Datum : 18 februari 2020
Onderwerp : reactie op de ontvangen mail (23 januari 2020)
Kenmerk : HSB 2020
Doorkiesnummer : 0314-376010

Geachte heer en mevrouw 

Op 23 januari heb ik uw mail ontvangen betreffende het bouwplan van Markenheem op de locatie Zonnekamp te Zelhem.

In deze mail geeft u aan dat u merkt dat Markenheem haar best doet om de input van omwonenden in het plan te verwerken, maar dat uw eerder genoemde bezwaren/zorgen er wel nog steeds zijn.

Hiermee refereert u naar uw eerder verzonden mail van 28 augustus 2019, waarin u aangeeft de volgende bezwaren te hebben bij het bouwplan van Markenheem:

1. *De privacy (zowel op de begane grond als op onze bovenverdieping) verdwijnt doordat bewoners uitkijk hebben op onze tuin en woning (met name badkamer en woonkamer).*
2. *De uitstraling van een zeer rustig en groen straatje zal door de hoogbouw grotendeels verdwijnen. Dit heeft ook impact op de huidige aanwezigheid van konijnen, eekhoorns, vleermuizen en andere dieren die een rustige, groene omgeving kenmerken.*
3. *Een verdubbeling van de capaciteit zal meer bezoekers en vrachtverkeer met zich meebrengen voor zowel de Roosweg als de Kerkhoflaan (precies de hoek waar ons huis staat).*
4. *Door extra verkeer (plus laden en lossen) en bijvoorbeeld aircosystemen zal er meer geluidshinder zijn.*
5. *Door de hoogbouw en eventuele voorzieningen voor de bewoners zal ook de lichthinder toenemen.*
6. *Consequentie van bovenstaande bezwaren is ook dat de veiligheid voor wandelaars en fietsers in de smalle Roosweg zal afnemen.*

Naast dat deze bezwaren voor ons directe negatieve gevolgen hebben, zullen zij ook een negatief effect hebben op de WOZ-waarde van onze woning. Veel van de redenen (die ook wij hadden) om dit huis te kopen, zoals rust, ruimte, groen, stilte en verkeersveiligheid verliezen door de hoogbouw een deel van hun waarde.

Graag wil ik hierbij per onderwerp aangeven wat er door Markenheem als initiatiefnemer met uw bezwaren is gedaan, of om welke reden er geen planaanpassingen mogelijk zijn om u in uw bezwaar nader tegemoet te komen.

1. U heeft zorgen over het behouden van de privacy in uw woning doordat er in plaats van de beoogde laagbouw (levensloopbestendige woningen) een zorggebouw wordt gebouwd met 2 bouwlagen (begane grond en 1^e verdieping). De situatie aan de zijde van de Roosweg is dat er 4 zorgappartementen zijn gesitueerd. In deze appartementen verblijven bewoners van Markenheem binnen het concept groepswonen. In dit concept staat het bieden van kleinschalige zorg in een huiselijke vorm voorop. Bewoners hebben in het appartement de ruimte voor rust en ontspanning, en zijn overdag veelal in de huiskamer. De zorg voor deze kwetsbare doelgroep heeft voldoende omvang nodig om het concept groepswonen in kwaliteit en continuïteit te kunnen bieden. Markenheem heeft, gelijk aan vele andere instellingen, het aantal bewoners hiervoor op 32 gesteld. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest voor het ontwerp van het pand. Gezien de ligging aan de achterzijde van het terrein is ervoor gekozen de bouwhoogte te beperken tot de 1^e verdieping, in tegenstelling tot de huidige gebouwen van Markenheem op locatie. Dit om meer aansluiting te krijgen met de bebouwde omgeving rondom de Zonnekamp. Tijdens een van onze gevoerde overleggen heeft Markenheem door het plaatsen van piketpaaltjes aangegeven waar het pand exact zal komen te staan. Daarnaast is er aangegeven dat de benodigde herplant van meerdere bomen op de locatie zoveel mogelijk aan de Rooswegzijde gedaan zal worden. Dit met als doel de sfeer en privacy van het laantje zoveel mogelijk in tact te houden. Door middel van bovengenoemde maatregelen heeft Markenheem, uitgaande van de doelstelling en mogelijkheden van het bouwplan al het mogelijke gedaan om met uw bezwaar rekening te houden.
2. U heeft zorgen over de uitstraling van de Roosweg als rustig en groen straatje en de mogelijke impact voor de flora in de omgeving. De nieuwbouw van de locatie Zonnekamp heeft als thema "villa's in het groen". Het groene karakter staat ook in deze volgende fase centraal. Zowel het behoud van groen en herplant van bomen aan de Rooswegzijde is van groot belang voor ons, maar uiteraard ook de aanleg van een natuurlijke en dementievriendelijke binnentuin. In dit tuinplan zal ook een Vlindertuin een plek krijgen, zoals voorheen ook op de locatie was en vanuit de buurt gewenst is. Verder heeft in het kader van de bestemmingsplanwijziging een stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor het bouwplan.

3. U heeft zorgen over een toename van (vracht)verkeer op de hoek van de Kerkhoflaan en Roosweg.
Wij begrijpen uw zorg, dit betreft voor Markenheem ook een aandachtspunt, zowel in de bouwfase als ook in het gebruik van het pand.
In de bouwfase worden hiervoor concrete afspraken met de bouwpartners gemaakt aangaande de bouwplaatsinrichting en aanrijroutes. Wij willen voorafgaande aan de bouw een tijdelijke parkeerkoffer realiseren aan de Rooswegzijde. Dit om de parkeerdruk zoveel mogelijk te voorkomen.
Graag blijven wij hierover met u en de andere aanwonenden in gesprek om de aanpak en mogelijke overlast voor omwonenden en onze bewoners zoveel mogelijk te voorkomen.
In het inrichtingsplan van het terrein, zoals op 14 januari aan u gepresenteerd, zijn de parkeervoorzieningen toegelicht. Met dit aantal parkeerplaatsen voldoet Markenheem aan de gemeentelijke norm. Met leveranciers van Markenheem worden voor ingebruikname afspraken gemaakt over aanrijroutes, en de mogelijkheden besproken om het aantal vervoersbewegingen terug te dringen.
4. U heeft zorgen over meer geluidshinder door bijvoorbeeld extra verkeer (plus laden en lossen) en aircosystemen.
Uw zorg ten aanzien van extra verkeer is bij punt 3 reeds beantwoord. Voor de geluidsofopwekking van de warmtepompen dient Markenheem aan de nieuwbouweisen van het bouwbesluit te voldoen. Verder is met de installatieadviseur en de installateur afgesproken dat;
1, er een type warmtepomp wordt geplaatst met een lage geluidsproductie, die tevens in de nacht op een geluidsarme nachtstand gezet kan worden.
2, rondom het deel van de warmtepomp wat op het dak geplaatst zal worden, wordt een geluidswerend scherm geplaatst. Dit als aanvullende voorziening.
5. U heeft zorgen over lichthinder van de 1^e verdieping.
Wij begrijpen uw zorg hierin en hebben reeds actie hierop ondernomen, door verduisterende gordijnen en zonwering in het bouwplan op te nemen. Vanwege onze duurzaamheidsdoelstelling wordt de verlichting waar mogelijk met bewegingsmelders uitgevoerd, zodat er alleen verlichting brandt waar nodig.

6. U heeft zorgen over de veiligheid voor wandelaars en fietsers in de smalle Roosweg.

De verkeersveiligheid is tevens onderdeel van het stedenbouwkundig onderzoek. In dit onderzoek zijn de consequenties van de verkeersveiligheid getoetst. Hieruit zijn geen aanpassingen of aanbevelingen gekomen.

Vanuit de Roosweg is hier vanaf het begin aandacht voor gevraagd. En om die reden is in het bouwplan een voetpad vanaf de Hengelseweg tot de Kerkhoflaan toegevoegd. Tevens is de parkeerkoffer aan de Roosweg zodanig aangepast dat het niet meer mogelijk is om tegen de richting (betreft een eenrichtingsweg) te kunnen inrijden.

Met bovenstaande beschreven ondernomen acties en overwegingen hoop ik u voldoende toelichting te hebben geven op het bouwplan.

Deze brief zal ik persoonlijk aan u overhandigen en indien gewenst een toelichting bij geven. Mochten er daarna nog vragen over zijn, dan wil ik u verzoeken hierover contact met mij op te nemen.

Conform de stappen van de bestemmingsplanprocedure zal Markenheem de benodigde stukken, inclusief het inspraakdossier (waar deze brief ook toe behoort), ook bij de gemeente aanbieden.

Met vriendelijke groet,

