



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00828/9

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 21 maart 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1';
2. het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2301-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 20 april 2023,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 20 april 2023

Kenmerk : 2022-0185/Raad-00828

Portefeuillehouder : Emmeke Gosselink

Onderwerp : Bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

3. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1';
4. het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2301-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1'.

Inleiding

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 14^e veegplan voor het stedelijk gebied is gereed voor vaststelling. Het plan gaat over de volgende initiatieven/locaties in stedelijk gebied.

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Groeneweg ong. Hummelo
2. J.F. Oltmansstraat ong. Steenderen

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Beatrixlaan 2 Hummelo
2. Doetinchemseweg 62 en 64 Zelhem
3. Dorpsstraat 35 Steenderen
4. Hoge Es 2, 4 en 6 Hengelo
5. Keppelseweg 30 Hummelo
6. Olburgseweg 7 Olburgen
7. Oude Zutphenseweg 4 en 4A Vorden
8. Roggestraat 57 Halle
9. Ruurloseweg 4 Zelhem
10. Sint Janstraat 53 en 55 Keijenburg
11. Veldweg 8 en 8A Drempt
12. Zutphenseweg 11 Vorden

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1' kunt u raadplegen via deze link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2301-ON01>

Wij stellen u voor om bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Dit naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het planonderdeel 'J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen'. Bij argument 1.1 van dit voorstel wordt dit verder toegelicht.

Afstemming

Door de initiatiefnemers en hun adviseurs is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van de initiatieven en met instanties, zoals het Waterschap Rijn en IJssel. Daar waar sprake is van provinciaal belang, is het overleg met de Provincie Gelderland door de gemeente gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2022 t/m 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Omdat voor planonderdeel 'Groeneweg ong. Hummelo' de coördinatieregeling van toepassing is, hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gezamenlijk ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen. Over planonderdeel 'Groeneweg ong. Hummelo' zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan en twee zienswijzen op de omgevingsvergunning ingediend. Over planonderdeel 'J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen' zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerp is als vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland. De provincie heeft geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft dit wel gedaan over J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen. Zie daarvoor de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1'.

Op 6 april 2023 is er een 'Atelier Veegplannen' voor de commissie- en raadsleden. Hier kunnen technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Dit veegplan bevat initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen het 'Coalitieakkoord 2022-2026'. Met name de transities 'Sterke dorpen, leefbaar platteland', 'Landschappelijke kwaliteit en landbouw', 'Economie', 'Gezonde leefomgeving'. En ook de speerpunten 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst', 'Samen leven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving' en 'Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen'. Daarnaast worden onjuistheden gecorrigeerd en worden verleende vergunningen opgenomen in het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van een zienswijze, heeft het plan aanpassing ten opzichte van het ontwerp en kan het plan voor het overige ongewijzigd blijven.

Naar aanleiding van een zienswijze op J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen en de reactie van initiatiefnemer daarop, is het voorstel om de verbeelding (bestemmingsplankaart) aan te passen door een gedeelte van de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Bos'.

De zienswijze van Waterschap Rijn en IJssel op J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen leidt niet tot gewijzigde vaststelling van regels of verbeelding, maar wel tot aanpassing van de plantoelichting in paragraaf 2.2.3.2.8 'Water'.

De twee zienswijzen op 'Groeneweg ong. Hummelo' leiden niet tot gewijzigde vaststelling. Wel wordt de inrichtingstekening in paragraaf 2.1.2.3 'Planbeschrijving' aangepast naar de gewijzigde inrichting van het terrein in verband met behoud van de aanwezige blauwspaar en daarmee de gewijzigde parkeersituatie.

Ook voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reacties van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

Voor de zelfstandige initiatieven zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze initiatieven voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. Over de zelfstandige initiatieven is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving van de initiatieven. De ruimtelijke onderbouwingen met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn.

2.2 De gemeentelijke aanpassingen en correcties zijn administratief van aard.

Voor de aanpassingen op initiatief van de gemeente zijn ook onderbouwingen opgenomen. Deze aanpassingen zijn administratief van aard en komen voort uit opmerkingen door belanghebbenden of eigen constatering van onvolkomenheden en gaan ook over het inpassen van verleende omgevingsvergunningen.

2.3 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

Voor de zelfstandige ontwikkelingen zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijk onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorbereidingsplannen.

In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' bleken enkele onvolkomenheden te staan die na het vaststellen van het plan in de praktijk naar voren zijn gekomen. Deze onvolkomenheden worden in dit bestemmingsplan hersteld. Dit voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

Alle planonderdelen passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Coördinatieregeling Groeneweg ong. Hummelo

Voor de ontwikkeling aan de Groeneweg ong. in Hummelo heeft u op 29 september 2022 besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Dit betekent dat de ontwerp- en definitieve besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) gezamenlijk worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd. Daardoor kunnen er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie bij de Raad van State, die het samen behandelt en binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak doet. Dit levert tijdswinst op in zowel in de voorbereidings- als de beroepsfase (als er beroep wordt ingesteld), omdat er sprake is van gelijktijdige in plaats van volgtijdelijke procedures.

Er zijn, naast de twee zienswijzen op het bestemmingsplan, ook twee zienswijzen op de omgevingsvergunning ingediend. Deze behandelen wij in de procedure van de omgevingsvergunning, omdat wij daarvoor het bevoegde gezag zijn. Deze zienswijzen betreffen de voorgenomen kap van de aanwezige blauwspaar op een plek waar parkeerplaatsen zouden komen. Maar het kappen maakt geen onderdeel uit van de vergunning, dat enkel gaat over het onderdeel bouwen. Het kappen van een blauwspaar is niet vergunningplichtig en kan daarom zonder vergunning plaatsvinden. De zienswijzen gaan dus niet over de omgevingsvergunning en zijn daarmee niet ontvankelijk. Maar naar aanleiding van deze zienswijzen is wel de voorgenomen inrichting van het terrein aangepast zodat de parkeerplaatsen op de plek van de blauwspaar komen te vervallen en de boom niet wordt gekapt.

2.4 Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen

Bij de ontwikkeling aan de J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) van 48 dB op één woning overschreden. De maximale hogere

waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen is niet mogelijk. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst. Voor één woning is een hogere waarde aangevraagd van 52 dB door wegverkeer. De overschrijding is niet dusdanig hoog dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat. Extra geluidwerende maatregelen aan de gevel bieden geen oplossing. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde lag samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Op 16 februari 2023 hebben wij de hogere grenswaarde verleend, zodat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van dit initiatief. Dit besluit maken wij gelijktijdig met het bestemmingsplan bekend en leggen wij ter inzage voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Kanttekeningen

2.1 De inzagetermijn van 24 november 2022 t/m 4 januari 2023 overlapt deels de kerstvakantie. Gemeente Bronckhorst heeft als uitgangspunt om ontwerpbestemmingsplannen bij voorkeur niet ter inzage te leggen in de kerst- en zomervakanties, omdat mensen dan mogelijk op vakantie of minder oplettend zijn. Helaas kon vanwege de omvang van het plan, de hoeveelheid werkzaamheden die dat met zich meebrengt en de werkdruk binnen het cluster Omgeving, een gedeeltelijke overlap niet worden voorkomen. Het plan heeft echter wel voor een belangrijk deel buiten de vakantieperiode ter inzage gelegen en de aankondiging van de terinzagelegging heeft buiten de vakantieperiode plaatsgevonden.

2.2 Voor J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen is geen nieuwe stikstofberekening aangeleverd. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de 'Bouwwijziging'. Deze bouwwijziging is vernietigd gezien bij bouwwerkzaamheden mogelijk ook stikstof uitgestoten kan worden. Wij hebben de initiatiefnemers geattendeerd op deze uitspraak. Ook hebben wij aangegeven dat het programma waarmee de stikstofberekeningen (Aerius) berekend worden nog geüpdatet ging worden. Wij hebben de mogelijkheid gegeven aan de initiatiefnemers om de nieuwe berekeningen (bouw- en gebruiksfase) bij ons aan te leveren. De initiatiefnemers van J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen hebben dit niet gedaan. Dit is hun eigen verantwoordelijkheid, zoals het opstellen van het planonderdeel. Dit is de manier van werken binnen het BBP-proces.

Kosten, baten en dekking

Bij de zelfstandige ontwikkelingen zijn leges in rekening gebracht en wordt een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen betaald. Daar waar aanpassingen aan de openbare ruimte nodig is vanwege het initiatief, zijn deze kosten voor rekening van initiatiefnemer.

Voor het overige betreft het hoofdzakelijk aanpassingen op initiatief van de gemeente en zijn beperkt qua aard en omvang. Deze planonderdelen zijn in eigen beheer opgesteld. Dit betekent dat er geen externe inhuur heeft plaatsgevonden, maar eigen ambtelijke capaciteit is ingezet.

Uitvoering

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (art. 3.8, eerste lid, onder d) neemt de raad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn op 4 januari 2023, een besluit tot vaststelling.

Na vaststelling krijgen initiatiefnemers en indieners van zienswijzen, schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl. Het bestemmingsplan, de gecoördineerde omgevingsvergunning voor Groeneweg ong. Hummelo en het besluit hogere grenswaarde voor J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen worden op hetzelfde moment bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Het vastgestelde plan komt ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij informeren de Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel over de gewijzigde vaststelling van het plan.

Evaluatie

Niet van toepassing

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1
- Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1

BESTEMMINGSPLAN 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-1'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00000128

Datum brief: 20-12-2022

Datum ontvangen: 22-12-2022

Betreft: J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Deze ontwikkeling heeft invloed op de waterbelangen. Dit staat uitgewerkt in de waterparagraaf. Bezwaar tegen de uitwerking van de watercompensatie in paragraaf 2.2.3.2.8 in de toelichting in onder het kopje 'hemelwater'. Er staat dat er in het plangebied ongeveer 5.600 m² verharding bij komt. Extra verharding leidt tot extra waterafvoer en minder infiltratie van hemelwater. Daarom stelt Waterschap Rijn en IJssel compensatie-eisen voor toename verharding. In stedelijk gebied geldt hier de eis van het bergen van een T100+10% bui. Hiervoor is 80 mm waterberging nodig. Dit staat ook benoemd in de waterparagraaf. Vervolgens is in de waterparagraaf de volgende conclusie opgenomen: 'Bij een oppervlakte van 5.600 m² komt dit neer op 154 m³'. Dit is niet correct. Bij een toename verharding van 5.600 m² geldt een compensatie-eis van 448 m³ waterberging.

Vervolgens bevat de waterparagraaf geen verdere uitwerking van hoe de waterberging ingepast gaat worden. Er is aangegeven dat er voldoende ruimte is voor waterberging en dat het bijvoorbeeld in de vorm van een wadi kan. Echter is er niet zoveel ruimte voor het inpassen van een wadi binnen het plangebied. Vraag om uitwerking om aan te tonen dat het haalbaar en uitvoerbaar is om hier binnen dit plan de benodigde waterberging te realiseren.

Graag aanpassing van het plan waarin de juiste getallen zijn opgenomen en waarin u ons duidelijkheid kunt verschaffen in het omgaan met hemelwater en het voorkomen van wateroverlast.

Beantwoording initiatiefnemer

Naar aanleiding van de zienswijze is onderstaande nieuwe berekening aangeleverd. Het waterschap heeft bevestigd akkoord te kunnen gaan met deze uiteenzetting, met dien verstande dat bij de uitvoering van het plan de wadi's een zodanige inhoud krijgen van minimaal 206 m³. Daarbij mag rekening worden gehouden met infiltratie, mits de hoeveelheid te infiltreren water, wordt aangetoond.

Maaiveldhoogten

Om de maaiveldhoogten in het plangebied vast te stellen, is gebruik gemaakt van de AHN3. Geconcludeerd kan worden dat het maaiveld binnen het plangebied varieert van 7,40 m +NAP tot 8,50 m +NAP. Binnen het plangebied is, aan de zuidzijde, een bestaande retentie/waterpartij aanwezig. Aan de noordzijde is een grondwal aanwezig met een maaiveldhoogte tot 10,40 m +NAP.

Oppervlaktewater

Ten zuiden van het plangebied is aan de andere zijde van de J.F. Oltmansstraat de A-watergang "Overstortleiding J.F. Oltmansstraat" van het waterschap Rijn en IJssel aanwezig.

Grondwater:

Op basis van de infiltratiekansenkaart van de gemeente Bronckhorst is de GHG bepaald op circa 6,60 m+ NAP.

Om een beter beeld van de maatgevende grondwaterstanden te krijgen wordt geadviseerd om een geohydrologisch onderzoek uit te voeren.

Afstromend verhard oppervlak:

Het afstromend verhard oppervlak is bepaald op 2.573 m².

Dit bestaat uit:

- Woningen (daken): 962 m²;
- Particulier oppervlak: 500 m²;
- Openbare verharding: 1.111 m².

Voor particuliere verharding, exclusief daken, is een oppervlak van 50 m² per kavel aangehouden.

Uitgangspunten behandeling hemelwater

Voor de behandeling van het hemelwater wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren, voor bovengrondse afvoer geldt een minimaal verhang van 1:200;
- T=100 +10% bergen tot aan het maaiveld waarbij er geen wateroverlast ontstaat op het bouwplan. De maatgevende bui T=100+10% die hierbij hoort, heeft een omvang van 80 mm;
- Bovengrondse infiltratievoorzieningen, bijvoorbeeld infiltratievelden, dienen een bodemhoogte te hebben die minimaal 0,30 m boven GHG is gelegen;
- De minimale k-waarde (doorlaatfactor) van infiltratievoorzieningen is 1 m/dag;
- De voorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn;
- Een robuust systeem realiseren dat eenvoudig te beheren en te onderhouden is;

Toekomstig watersysteem

Het hemelwater van de bebouwing en de verharding wordt afgevoerd naar de toekomstige infiltratievelden. Wanneer, bij hevige neerslag, het noordelijke infiltratieveld vol staat wordt het door middel van een ondergronds hemelwaterriool naar het zuidelijke infiltratieveld afgevoerd. Het riool zal middens overstortputten de velden in- en uitstromen.

Bij extreme neerslag kan het zuidelijke infiltratieveld overstorten in de A-watergang ten zuiden van de J.F. Oltmansstraat.

Statische bergingsberekening

Het totaal verhard oppervlak bedraagt 2.573 m². Voor een bui van 80 mm betekent dit dat er 206 m³ geborgen moet worden. De infiltratievelden hebben een bergingscapaciteit van 215 m³. Daarmee heeft het bouwplan voldoende capaciteit om een bui van 80 mm te bergen.

Vormgeving infiltratievelden

Het noordelijke infiltratieveld heeft de volgende uitgangspunten:

- De bodemhoogte is 8,00 m +NAP;
- Maximale peilstijging is 0,35 m;
- Flauwe taluds van minimaal 1 op 3 (in verband met machinaal onderhoud en veiligheid);

Het zuidelijke infiltratieveld heeft de volgende uitgangspunten:

- De bodemhoogte is 7,40 m +NAP;
- Maximale peilstijging is 0,40 m;
- Flauwe taluds van minimaal 1 op 3 (in verband met machinaal onderhoud en veiligheid);

Bij een minimale k-waarde (doorlatendheid) van 0,5 m/dag en een maximale peilstijging van 0,40 m is de leeglooptijd in theorie kleiner dan 12 uur. Geadviseerd wordt om een in-situ k-waarde onderzoek uit te voeren ter plekke van de 2 infiltratievelden.

Conclusies en aanbevelingen

- Om te voldoen aan de leeglooptijd van 12 uur wordt geadviseerd om een in-situ k-waarde onderzoek uit te voeren.
- Eventueel storende lagen in de bodem (klei en/of leem) dienen doorbroken te worden middels verticale zandsleuven;
- Met de beschikbare gegevens is het niet mogelijk om een juist beeld van de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) te krijgen. Er is daarom uitgegaan van de GHG van de infiltratiekansenkaart. Er wordt aanbevolen om middels een geohydrologisch onderzoek en/of grondwatermonitoring de grondwaterfluctuaties in beeld te brengen.
- In het plan kan 80 mm geborgen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap Rijn en IJssel.

Beantwoording gemeente

Met de aangeleverde berekening en het akkoord van het waterschap is wat de gemeente betreft de zienswijze afdoende beantwoord. In de plantoelichting in 2.1.3.2.9 'Water' wordt de gewijzigde berekening opgenomen. Omdat dit geen betrekking heeft op de verbeelding of planregels, leidt dit niet tot gewijzigde vaststelling.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijziging bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 2

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00000135

Datum brief: 22-12-2022

Datum ontvangen: 22-12-2022

Betreft: J.F. Oltmansstraat 20 Steenderen

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Betreft een gezamenlijke zienswijze door 8 omwonenden. Hierna 'indieners'.

Op dinsdag 22 februari 2022 is de buurt door Thoma-Van Dijk-Siebelink Makelaars geïnformeerd over de eventueel te bouwen woningen. Het overviel en worden er niet blij van. Indieners hebben hun wensen kenbaar kunnen maken, deze zijn door de makelaar genoteerd en hij zegde terugkoppeling en een vervolgesprek toe. De makelaar heeft echter niet meer van zich laten horen, ook niet nadat indieners verschillende keren contact hebben gezocht. Terwijl duidelijk in de aan hen toegestuurde brief staat dat zij hierover geïnformeerd zouden blijven worden.

In het blad Contact van 22 november 2022 werden we wederom verrast door de vermelding van een veegplan over dit bouwplan. Op 6 december 2022 heeft een van de indieners om uitleg van het plan gevraagd bij de gemeente en of er iets was doorgegeven door de makelaar. Hij werd echter doorverwezen naar de ontwikkelaar van het plan. Indieners menen echter dat de gemeente de enige partij is waar ongenoegens en onduidelijkheden naar voren gebracht dienen te worden.

1. Feit is dat voor de nabije buurt van de Kastanjelaan en De Berken er een waardevermindering van de woningen optreedt.
2. Indieners accepteren eventueel heien voor de fundering niet. Hiervoor zijn alternatieven voorhanden zoals: schroefpalen, boorpalen, grondverbetering of een betonplaat. Indieners vragen om een garantie dat niet geheid zal worden.
3. Er worden 10 woningen gebouwd volgens de laatste eisen en dus komen er 10 warmtepompen op het dak. Er dient gewaarborgd te worden dat de kwaliteit van de warmtepompen compressors zodanig is dat resonantie achterwege blijft.
4. De houtwal (het struweel) dient behouden te blijven. Er wordt echter een flink deel ontbost, dat nodig is om te kunnen bouwen. Echter een flink deel van deze singel verdwijnt bijna geheel aan de noordwestzijde op twee meter na. Hiertegen hebben indieners bezwaar. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.2.2.3 'Ruimtelijke en landschappelijke inpassing' van de plantoelichting. Voorstel van indieners is om het perceel in de hoek af te punten.
5. Om te waarborgen dat de houtwal-singel (groenzone) behouden blijft, hebben bewoners van belendende percelen een voorstel gedaan om eventueel dit te kopen, mits men met de prijs tot overeenstemming kan komen.

Indieners willen graag in een gesprek met de Gemeente Bronckhorst om e.e.a. toe te lichten. Het zwaartepunt van het bezwaar ligt bij punt 2 en 4.

Beantwoording initiatiefnemer

2. Deze garantie geven wij. Er zal indien nodig met schroefpalen worden gewerkt.
3. Ook hier zien wij geen probleem. Bovendien voldoen de warmtepompen aan de nieuwste geluidwetgeving en is de afstand tot de bestaande woningen veel groter dan de afstanden onderling.
4. Wij hebben hier geen bezwaar tegen en gaan akkoord met deze aanpassing
5. We zijn inmiddels in gesprek met de verschillende bewoners. We hebben wel de eis dat alle bewoners meedoen, zodat er geen "lappendeken" van percelen ontstaat

Beantwoording gemeente

1. De gemeente is van mening dat het plan geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Als indiener meent vanwege het plan schade te lijden door waardevermindering van diens woning, dan kan deze een onderbouwd planschadeverzoek indienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Bij de behandeling van dat verzoek wordt beoordeeld of er sprake is van schade en of er recht is op een tegemoetkoming in de schade. Meer informatie hierover is te vinden op www.bronckhorst.nl/planschade.
2. De gemeente heeft geen voorkeur voor de vooraf bepaalde bouwwijze van de fundering en kan zich een bouwwijze met schroefpalen waarmee de overlast voor de buurt wordt verminderd, goed voorstellen.
3. De warmtepompen zullen moeten voldoen aan de nieuwe geluidseisen die per 1 april 2021 gelden en onderdeel zijn van het Bouwbesluit. Hieraan wordt bij de beoordeling van een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, op getoetst.
4. De gemeente kan zich vinden in de planaanpassing om het hoekperceel anders vorm te geven zodat een groter deel van de houtsingel in stand blijft.
5. De gemeente is geen partij in het al dan niet (ver)kopen van de grond onder de houtwal.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja.

Wijziging bij vaststelling

De verbeelding wordt aangepast ter plaatse van het hoekperceel, waarbij een bredere strook de bestemming 'Bos' heeft gekregen.

Zienswijze 3

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00000459

Datum brief: 2-1-2023

Datum ontvangen: 2-1-2023

Betreft: Groeneweg ong. Hummelo

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze (hierna 'indiener') heeft twijfel over de plek waar de woningen worden gerealiseerd.

Er is sprake van een dure traditionele bouwwijze die mede door de maatvoering tot een ouderwetse uitstraling van een arbeiderswoning in een rijtje leidt. Dit soort woningen komen niet elders in Hummelo voor.

Het is de vraag of de investering bij een eventuele verkoop van de individuele woningen ooit wordt terugverdiend en het is daarmee als een risicovolle investering aan te merken.

Met de keuze voor de dichte bebouwing op deze plek is ook onvoldoende rekening gehouden met de omgevingsfactoren zoals de aard van de omringende bebouwing, de inrichting van het terrein en de verkeersveiligheid.

1. Vanuit de ruimtelijke structuur en kwaliteit is het voorgestelde plan de slechts denkbare invulling van deze locatie en doet zij afbreuk aan de omgeving en de bestaande bebouwing:
 - a. Er is sprake van een dissonant in de omgeving.
 - b. De gemeente heeft de weg van de minste weerstand gekozen door eigen grond te kiezen voor dit plan. Zij verlaat daarmee de eigen visie inzake de bebouwingstructuur van het dorp en in het bijzonder die van de directe omgeving.
 - c. Er worden te veel woningen op een minieme oppervlakte geperst.
 - d. De gemeente heeft enerzijds het besef dat er andere locaties voor woningbouw in Hummelo zijn en anderzijds een wensdenken dat woningbouw aan de Groeneweg een voldongen feit is.
 - e. Duurzaamheid wordt onvoldoende gewaarborgd door de keuze van het soort bebouwing en de geforceerde inrichting van de resterende ruimte.
 - f. Naar huidige normen en ideeën over duurzaam bouwen is niet de hoogste standaard gekozen en is sprake van een traditionele bouw.
 - g. Voor kopers riskante methode van financiering van de grond en verkoop over enige jaren kan door deze keuzes problematisch zijn, waardoor verpaupering op de loer ligt.
 - h. Geluidsbelasting van luchtwarmtepompen op omringende bebouwing is niet meegenomen.
2. De beschikbare bouwgrond wordt vanwege een illusoire behoefte aan waterberging onnodig beperkt. Ter plaatse geen enkele behoefte aan waterberging kan bestaan. Ook het feit dat slechts drie van de zes huizen het hemelwater lozen op de geplande wadi onderstreept het overbodig zijn van deze wadi.
3. Er is geen rekening gehouden in het plan met de aanwezige oude bomen die rekening houdende met het door de gemeente gehanteerde bomenbeleid als beeldbepalende bomen geregistreerd zouden moeten staan.

4. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met een aantal verkeerstechnische aspecten en met de gevolgen van de bebouwing voor de verkeersveiligheid en daarmee de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.
 - a. De woonstraten (Groeneweg en Beatrixlaan) zonder trottoirs laten thans een beperkte mogelijkheid tot parkeren langs de weg toe. Bezoek van de bewoners kan langs de weg parkeren. Dat zal na toevoeging van zes woningen niet meer mogelijk zijn maken en parkeren zal langs de Keppelseweg moeten plaatsvinden.
 - b. De bereikbaarheid voor vrachtwagens en hulpdiensten is een punt van zorg en is dankzij het ontbreken van bebouwing en structurele parkeerders nog geen probleem.
 - c. De overzichtelijkheid van beide wegen wordt door de bouw ernstig gehinderd en er is sprake van onvoldoende uitwijkmogelijkheden voor met name voetgangers en fietsers. De Groeneweg is een belangrijke en veelvuldig gebruikte regionale fiets- en voetgangersverbinding.
5. De gemeente heeft met dit plan niet aan haar sociale zorgplicht voldaan en ingestemd met een plan dat niet voldoet aan redelijke eisen voor sociale koopwoningen.
 - a. De keuze van de CPO voor het door de ontwikkelaar aangedragen ontwerp en het ontbreken van enig risico voor de ontwikkelaar zou bij de gemeente vragen op moeten roepen.
 - b. Het plan lijkt meer vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar te zijn gemaakt dan vanuit de woonbehoefte van de koper.
 - c. De gemeente zou een kritisch geluid kunnen laten horen c.q. een plan op kwaliteit kunnen afkeuren om de potentiële kopers te behoeden voor een miskoop.
 - d. Waarom akkoord wordt gegaan met deze keuze is niet duidelijk. Er zou een moderne bouwmethoden, technisch beter, ecologisch meer verantwoord en goedkoper product geleverd kunnen worden.

Indiener is van mening dat het ter visie liggende plan onvoldoende is onderbouwd op de hierboven genoemde punten.

Beantwoording initiatiefnemer

Met verbazing heeft initiatiefnemer kennisgenomen van deze zienswijze omdat genoemd project reeds 3 jaar loopt en er al diverse overlegmomenten met de omwonenden zijn geweest. Tijdens de coronaperiode zijn er teams-metingen geweest waarbij omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd en op 31-08-2022 heeft er nog een uitgebreide positieve informatieavond voor en met omwonenden plaatsgevonden.

Van bijzondere afspraken rondom het grondeigenaarschap is hier geen sprake. Het betreft een regulier CPO-project waarbij zes starters de grond kopen en deze zes starters met een ontwikkelaar, in onderling goed overleg, de woningen bouwen.

De gekozen bouwwijze is inderdaad een traditionele bouwwijze welke een mooie uitstraling heeft. Dergelijke woningen worden overal gebouwd. Tevens heeft de welstand van de gemeente Bronckhorst, als externe beoordelaar, deze woningen beoordeeld en geaccordeerd. Het betreft een drie onder een kap waardoor van "een rijtje" geen sprake is. Gezien de bouwwijze en duurzaamheid van deze woningen wordt de investering zeker terugverdiend. Daar is geen twijfel over mogelijk.

De bebouwing van het perceel past in de omgeving en met de situering is wel degelijk rekening gehouden met de omgevingsfactoren.

Er is voldoende ruimte rondom de woning, er is groen en water en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte (parkeren op eigen terrein en openbaar).

De drie onder één kap woningen passen zeker wel in de omgeving, waar woningen met een zadelpak overheersen, en zijn gesitueerd op ruimte kavels. In het bestemmingsplan van 2014 was hier zelfs sprake van blok/linthebouw (zie bijlage). Deze bebouwing is destijds inderdaad verdwenen vanwege krimpbeleid. Het huidige plan oogt daarmee veel vriendelijker en is passender in de omgeving dan het plan in 2014.

De starters hebben genoemd perceel zelf uitgekozen en zijn samen met de gemeente Bronckhorst het initiatief aangegaan. Daarmee biedt de gemeente Bronckhorst op dit perceel 6 starters de kans om hun droomwoning te bouwen. Hiermee wordt niet afgeweken van enig beleid of visie van de gemeente Bronckhorst.

Op de gesprekken over nieuwe woningbouwlocaties kunnen wij niet reageren.

Er is tijdens het ontwikkelproces goed gekeken naar de duurzaamheid op zowel stedenbouwkundig als bouwkundig gebied. Hierdoor zijn wij samen met kopers/ starters gekomen tot het ingediende plan. Alle woningen hebben een perfecte uitstraling, passend in de omgeving, voldoen op zowel bouwkundig als installatietechnisch gebied aan de actuele wet- en regelgeving. Daarmee is genoemd plan een goede invulling van de locatie.

De aan te leggen wadi is een eis vanuit het kavelpaspoort van de gemeente Bronckhorst. Hier is ook geen sprake van een verplaatsing van de bestaande wadi en voldoen wij ook hier aan de wet- en regelgeving en de voorschriften over het afvoeren van hemelwater.

In het plan is inderdaad geen rekening gehouden met de aanwezige bomen. Het plan wordt hierop aangepast (zie beantwoording gemeente).

Ten aanzien van verkeer is het plan uitvoerig besproken met de gemeente Bronckhorst en voldoet aan de normering. De achterliggende wijk heeft meerdere ontsluitingen, via de Beatrixlaan in noordelijke richting en de bakkersstraat. Het woon- werkverkeer wordt via verschillende kanten afgewikkeld en niet alleen via de Groeneweg. Er wordt met het plan voldaan aan de parkeerbehoefte van de gemeente Bronckhorst. De huidige Groeneweg en Beatrixlaan zijn van voldoende breedte, waardoor dit geen problemen oplevert voor de calamiteitendiensten.

De CPO-leden, de ontwikkelaar en de gemeente Bronckhorst hebben alle fases goed overwogen waarmee voorliggend plan niet alleen is ontwikkeld door de ontwikkelaar maar door alle partijen samen. Van een risicoloos project voor de ontwikkelaar is hier zeker geen sprake.

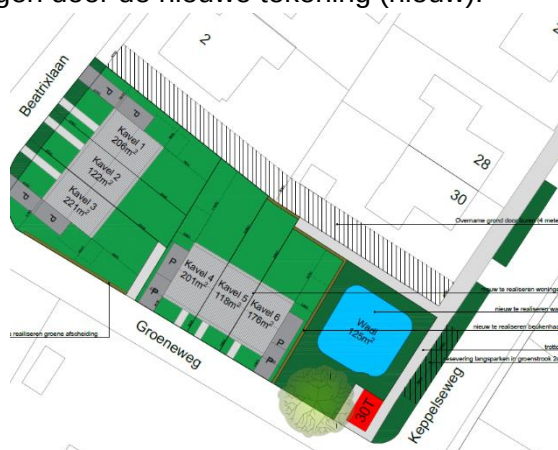
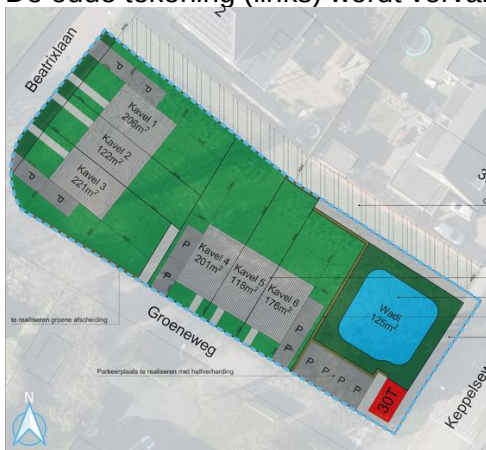
Met voorliggend plan wordt zeker voldaan aan haar sociale zorgplicht en wij zien daarom geen reden tot aanpassingen van het plan.

Beantwoording gemeente

1. De gemeente volgt het standpunt van indiener niet dat het plan afbreuk doet aan de omgeving en de bestaande bebouwing:
 - a. Voor de locatie is een locatiepaspoort opgesteld waarin voorwaarden zijn gesteld voor de ruimtelijke uitwerking voor de verkoop van de locatie. Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in het locatiepaspoort en ook is het plan positief beoordeeld door de Welstandscommissie. In de omgeving is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld van vrijstaande woningen en tweekappers op percelen van variërende omvang. De twee driekappers zijn daarin goed inpasbaar. De bouw- en goothoogtes van de omliggende woningen zijn gelijk of hoger. Ook is er voldoende ruimte rond de woningen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden. De gemeente is dan ook van mening dat het plan goed inpasbaar is in de omgeving.
 - b. Zie het gestelde onder 1a.

- c. Zie het gestelde onder 1a.
 - d. Het proces om andere woningbouwlocaties in Hummelo aan te wijzen staat los van dit besluit. Woningen zijn op korte termijn nodig, de gemeente acht het dan ook niet wenselijk deze reeds gestarte ontwikkeling te vertragen. Bovendien ziet de gemeente deze ontwikkeling als een wenselijke en passende ontwikkeling, zoals omschreven onder 1a.
 - e. De woningen voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld, ook ten aanzien van duurzaamheid.
 - f. Zie het gestelde onder 1e.
 - g. De gemeente ziet niet op welke manier er sprake zou zijn van een riskante manier van financiering. Dit staat de haalbaarheid van het plan niet in de weg.
 - h. De warmtepompen voldoen aan de nieuwe geluidseisen die per 1 april 2021 gelden en onderdeel zijn van het bouwbesluit. Hieraan wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen getoetst.
2. Met het doel betaalbare woningen te realiseren zijn kleinere kavels wenselijk. De wadi, die onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte is naast de functie voor waterberging ook wenselijk vanuit de kwaliteit die de groene invulling geeft aan de openbare ruimte. De bestaande wadi heeft opnieuw een plek gekregen in het plan aangezien een hemelwaterriool water afvoert en het aangrenzende stuk van de Groeneweg ook water afvoert op de bestaande wadi. 3 woningen wateren tevens af op de wadi, 3 andere woningen infiltreren het water op eigen terrein.
 3. De indiener geeft terecht aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het bomenbeleid van de gemeente. De aanwezige blauwspar is aangewezen als markante boom. Dit is niet in beeld geweest bij de planvorming. Voor markante bomen geldt een maximale inspanningsverplichting om de boom te behouden. De boom kan alleen gekapt worden bij zwaarwegend maatschappelijk belang als er geen alternatieven voor handen zijn. Naar aanleiding van de zienswijze is een maximale inspanning gedaan om alternatieven te onderzoeken en is het plan aangepast waarmee de blauwspar kan worden behouden.
De 4 beoogde parkeerplaatsen kunnen niet meer worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn echter benodigd om aan de parkeernorm te voldoen. Omdat de beoogde parkeerplaatsen niet worden aangelegd kunnen er 2 auto's op de weg parkeren. Het profiel van de Groeneweg is breed genoeg om een veilige verkeerssituatie te garanderen. De Groeneweg is ruim vijf meter breed, dat is voldoende om parkeren op de weg te combineren met een goede doorstroming. Daarnaast is er in de directe nabijheid van het plangebied aan de Keppelseweg ruimte om 2 langsparkeerplaatsen te realiseren. Omdat dit ten koste gaat van groen zullen deze parkeerplaatsen in eerste instantie niet worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zullen worden aangelegd in het geval er daadwerkelijk parkeeroverlast ontstaat.

De oude tekening (links) wordt vervangen door de nieuwe tekening (nieuw):



4. Het plan is getoetst op verkeerskundige aspecten en er worden geen problemen voorzien met betrekking tot de verkeersveiligheid of de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het plan en het profiel van de weg voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de geldende verkeersintensiteit, ook na realisatie van het woningbouwplan.
 - a. De Groeneweg en Beatrixlaan zijn breed genoeg om op de weg te parkeren, dit is thans ook toegestaan. In de gehanteerde parkeernorm wordt rekening gehouden met bezoekersparkeren. In incidentele gevallen met veel bezoekersparkeren is er voldoende gelegenheid om op straat te parkeren, verderop in de Groeneweg of de Beatrixlaan. Zoals aangegeven onder punt 3 is er de mogelijkheid om 2 langspaarkeerplaatsen aan de Keppelseweg te realiseren, mocht dit noodzakelijk zijn.
 - b. De Beatrixlaan en de Keppelseweg zijn breed genoeg voor de verkeersintensiteiten van deze weg. De beperkt toenemende drukte door het woningbouwplan kan goed worden opgevangen door deze woonstraten.
 - c. Zie het gestelde onder 4b.
5. De gemeente ziet niet waarom zij niet aan haar zorgplicht voldoet.
 - a. Deze keuze is bewust genomen door de gemeente en dit roept dan ook geen vragen op.
 - b. Het plan is door de CPO-leden zelf gemaakt, begeleid door de ontwikkelende partij. Door de CPO-vorm is er eerder meer dan in andere gevallen sprake van een woning die aan de woonbehoefte van de koper voldoet.
 - c. De gemeente deelt het standpunt van de indiener niet en is van mening dat sprake is van een goed inpasbaar en kwalitatief woningbouwplan.
 - d. Er wordt akkoord gegaan omdat het plan voldoet aan de gestelde eisen.

De gemeente meent dat het plan op het punt van de markante boom (blauwspar) inderdaad onvoldoende onderbouwd was, hierop wordt het plan aangepast. Voor de overige punten deelt de gemeente het standpunt van de indiener niet.

Door het gestelde onder 3 worden de planbeschrijving en situatietekening in paragraaf 2.1.2.3 'Planbeschrijving' van de plantoelichting aangepast. Omdat dit niet de planregels of verbeelding (bestemmingsplankaart) betreft, leidt dit niet tot gewijzigde vaststelling. De gewijzigde situatie kan worden gerealiseerd binnen de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee.

Wijziging bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 4

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00000503

Datum brief: 2-1-2023

Datum ontvangen: 2-1-2023

Betreft: Groeneweg ong. Hummelo

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Gelijk aan zienswijze 3

Beantwoording initiatiefnemer

Gelijk aan zienswijze 3

Beantwoording gemeente

Gelijk aan zienswijze 3

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Gelijk aan zienswijze 3

Wijziging bij vaststelling

Gelijk aan zienswijze 3