Herontwikkeling bedrijfslocatie ‘Weevers’ aan de Nieuwstad te Vorden
Overzicht planaanpassingen n.a.v. zienswijzen

In de afgelopen maanden heeft initiatiefnemer een aantal persoonlijke gesprekken gevoerd met de bewoners in de directe omgeving van het projectgebied, gelegen aan de Nieuwstad 30a in Vorden. De ontwikkeling van het huidige bedrijfsterrein tot woongebied en de veelzijdigheid van het toekomstig woningaanbod worden in het algemeen positief ontvangen, zo ook de ontwikkeling hiervan door Architectenbureau Desondanks zijn vanuit de omgeving wel enige kanttekeningen bij het ruimtelijk plan geplaatst.

Hieronder volgt een samenvatting van de, tijdens de buurtconsultatie ingebrachte aandachtspunten en bezwaren, gevolgd door een reactie (in blauw) van het projectteam. Op basis van de ingebrachte zienswijzen is besloten tot enkele planaanpassingen. Bijgaande kaart van het oorspronkelijke plan van april 2022 geeft aan op welke plaatsen dit plan is aangepast aan de wensen vanuit de omgeving. De nummers corresponderen met de genummerde alinea’s.



1. Het plan geeft aan dat de bomenrij aan de noordzijde, waar nu 14 parkeerplaatsen staan gepland, wordt onderbroken voor een doorzicht. De bewoners van de appartementen hier geven aan dat het boomscherm bij voorkeur gehandhaafd wordt.

Het plan is aangepast:
Handhaving van het complete boomscherm, ook ter hoogte van het potentiële doorzicht.

2. De parkeernorm is aan de hoge kant. Eén van de bewoners van de appartementen aan de noordzijde heeft hiertoe een onderbouwing opgesteld. Vervolgens ontving initiatiefnemer aanvullende informatie, waaruit bleek dat bij een project elders in Vorden, bij de bouw van startersappartementen/seniorenwoningen, wordt gerekend met een parkeernorm van 1,8/won.

Het stedenbouwkundig plan is voor wat betreft de parkeervoorzieningen aanvankelijk gebaseerd op het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat op grond van ervaringscijfers een reductie toegepast kan worden. Wel moet het plan voldoende reserveruimte bevatten, die uitbreiding van de parkeercapaciteit mogelijk maakt tot de uiteindelijk norm alsnog wordt gehaald. Deze reservering is in het plan opgenomen in de vorm van openbaar groen.

3. De verkeersbelasting van de De Jongstraat wordt het vaakst genoemd. De Jongstraat is nu vrij smal en dat levert in de huidige situatie al dikwijls problemen op. De voorkeur van de buurtbewoners gaat uit naar een hoofdontsluiting via de Pastorieweg, zodat geen aansluiting op de De Jongstraat nodig is. Als dit niet mogelijk is, dan ziet men hier graag dat hier eenrichtingsverkeer wordt ingesteld.

Het plan is aangepast:
De ontsluiting van het plan wordt gewijzigd en gaat nu verlopen via de Pastorieweg. De aansluiting op de De Jongstraat wordt gereduceerd tot een langzaamverkeersverbinding. Het profiel van het eerste deel van de Pastorieweg wordt hiertoe aangepast.

4. Er zijn zorgen over de snelheid van het verkeer door de Nieuwstad. Kunnen hier snelheidsbeperkende maatregelen worden toegepast?
Dit betreft een algemene opmerking die los staat van het stedenbouwkundig ontwerp en/of het bestemmingsplan voor het project Weevers. Het nemen van verkeersremmende maatregelen is een zaak van de gemeente Bronckhorst.

5. De hoogte van de appartementen aan de Nieuwstad is een zorg. Het geplande bouwvolume bestaat uit vier woonlagen, waarvan de bovenste laag iets terug ligt. Bovendien staat het gebouw op relatief korte afstand van de Nieuwstad.

Het plan is aangepast:
Door een volledige woonlaag te laten vervallen wordt de bebouwingshoogte substantieel verkleind. Het bouwvolume komt daarmee op twee bouwlagen plus een derde t.b.v. enkele terugliggende penthouses. Verder moet rekening worden gehouden met de parkeerkelder die ca. 1,50 m. boven maaiveld uitsteekt i.v.m. ventilatiemogelijkheden.

6. Graag een kapvergunning en een verplichting tot herplant, geldend voor de volledige bomenrij, langs de afscheiding met de appartementen aan de noordzijde.

De bedoelde rij Haagbeuken vormt een welkom decor voor het stedenbouwkundig plan. Ook initiatiefnemer stelt een groot belang in handhaving, en waar nodig herstel. Bescherming van deze bomen is dan ook van groot belang. Met de gemeente Bronckhorst zal worden nagegaan of dit via aanwijzing tot Waardevolle bomen c.q. de kapverordening mogelijk is. Eventueel kan ook een clausule in het koopcontract van de woningen worden opgenomen.

7. Voor de bergingen achter de startersappartementen lijkt te weinig ruimte gereserveerd, zeker met het oog op de standplaats van de bomen.

Het plan is aangepast:
Naar aanleiding van een recente terrein-inmeting is de bebouwing verschoven tot buiten de kroonprojectie.

8. De bebouwingshoogte van de startersappartementen wordt als te hoog ervaren.

Het plan is aangepast:
De bebouwingshoogte is beperkt tot 2 bouwlagen, waarbij het aantal appartementen nu 8 bedraagt. Bovendien is de kapconstructie gewijzigd naar een platte kap, c.q. lessenaarsdak.

9. Wordt er een milieupark gerealiseerd? Zo ja, graag rekening houden met de plaats hiervan i.v.m. overlast.
Reactie: Op welke wijze het afval zal worden verzameld/opgehaald, en of daarvoor een specifiek milieupark wordt ingericht, is nog niet bepaald. Het plan zou daartoe eventueel wel ruimte bieden. In dat geval zal de exacte plek ervan in goed overleg worden bepaald met de gemeente en de afvalverwerker. Het voorkomen van eventuele overlast voor omwonenden vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

10. Inmiddels hebben tal van geïnteresseerden zich opgegeven voor aankoop of huur van een woning in het plan. Wie (en in welke volgorde) komen er voor deze nieuwbouwwoningen in aanmerking?
Reactie: Hiervoor wil initiatiefnemer graag in goed overleg met de gemeente Bronckhorst een selectiemethode bepalen.

/ 7 november 2022

Buurtconsultatie

In onderstaand verslag staat beschreven hoe en wanneer de herziene plannen voor de nieuwbouw aan de Nieuwstad 30a zijn voorgelegd aan de omwonenden.
De herziene plannen zijn via e-mail en/of bij het persoonlijke gesprek overhandigd. Op 9 punten zijn de plannen aangepast en deze zijn bij de persoonlijke gesprekken doorgenomen en toegelicht.

Bewoners van de De Jongstraat
Betreft zienswijze 1876303674
De herziene plannen zijn via e-mail toegestuurd op 17 november 2022 en daarbij is gevraagd of men een toelichting wenst.
Deze toelichting is gegeven op 24 november 2022 aan een vertegenwoordiging van drie personen.
In de zienswijze staat onder meer geschreven dat initiatiefnemer dit gedeelte van de buurt niet zou zien als belanghebbende. Dat is niet het geval. De direct aanwonenden zijn rechtstreeks benaderd en vervolgens is op 12 april 2022 een oproep geplaatst op de voorpagina van Contact Bronckhorst Noord, gericht aan overige geïnteresseerden om de plannen op te vragen. En daar zijn aanvragen op binnengekomen.
Mogelijk wordt een zienswijze ingediend over de ontsluiting op de De Jongstraat voor voetgangers, fietsen en brommers/scooters. Autoverkeer is niet meer mogelijk, maar er blijven zorgen over deze ontsluiting voor voetgangers, fietsers en brommers/scooters.

Bewoners Nieuwstad, woningen direct tegenover de nieuwbouw
Betreft zienswijze 1876303699
De plannen zijn overhandigd en toegelicht op 14 november 2022.
Waarschijnlijk vindt men de plek van de luxe appartementen nog steeds niet gewenst en vraagt of er is gekeken naar een andere plek voor de luxe appartementen.
Initiatiefnemer heeft uitleg gegeven dat de architect en landschapsarchitect hebben gekeken naar een andere indeling, maar dat deze indeling de beste keuze is.

Bomenbelang
Betreft zienswijze 1876303948
Op 19 oktober 2022 is er een gesprek geweest met Bomenbelang.
Daarna is telefonisch afgesproken op 15 november 2022 om de gewijzigde plannen via e-mail toe te sturen. In het gesprek van 19 oktober 2022 is uitgelegd dat we niet kunnen voorkomen dat twee eikenbomen moeten worden verwijderd vanwege het verplaatsen van de ontsluiting van de De Jongstraat naar de Pastorieweg. Het verzoek was om de ontsluiting aan de Pastorieweg aan te passen, zodat maar één boom verwijderd hoeft te worden. Dit is gelukt.
Verder is onder andere gesproken over de aanleg van de parkeergarage. Indien mogelijk zullen we dit doen zonder bronbemaling. Is bronbemaling toch nodig, dan zullen we dit beslist niet uitvoeren in de periode waarin de bomen het meest kwetsbaar zijn.

Bewoners Margrietlaan
Betreft zienswijze 1876303995
De herziene plannen zijn via e-mail toegestuurd op 17 november 2022 en gevraagd of men een toelichting wenst. De plannen zijn doorgestuurd in de buurt. Er is nog geen verzoek binnengekomen om een toelichting te geven. Dit kan natuurlijk later alsnog.

Hoek Nieuwstad/De Jongstraat
Betreft zienswijze 1876304025
Op 18 november 2022 is op verzoek van de bewoonster gesproken met een vertegenwoordiger, namens de bewoonster van de hoek Nieuwstad/De Jongstraat

Buurtconsultatie

Bewoners Riek Schagenplein, VvE ‘t Beekdal
Betreft zienswijze 1876304680
De plannen zijn persoonlijk besproken met twee vertegenwoordigers op 18 november 2022. Bij het gesprek zijn de gewijzigde plannen meegegeven.

VvE Vordense Beek, De Jongstraat
Betreft zienswijze 1876304781
De hierziene plannen zijn persoonlijk besproken op 15 november 2022 met vier vertegenwoordigers en een dag daarvoor toegestuurd via e-mail.
Het verzoek is om de bomenrij achter de twee-onder-een kap woningen te beschermen om de strook te bestemmen als groen. De initiatiefnemer wil de bomen beschermen, maar wil de eigenaren straks niet beperken omdat er dan bijvoorbeeld geen tuinhuisje mag worden geplaatst. De beste oplossing moet worden gevonden om enerzijds de bomen te beschermen en anderzijds de nieuwe eigenaren straks niet teveel te belemmeren.
Waarschijnlijk zal men een zienswijze indienen over de ontsluiting op de De Jongstraat voor voetgangers, fietsen en brommers/scooters. Er zijn nog zorgen over de veiligheid straks.

Bewoners appartementen, De Jongstraat
Betreft zienswijzen 1876304193 t/m 1876304222
Met een deel van het bestuur van de VvE Vordense Beek zijn de plannen besproken op 15 november 2022 (zienswijze 1876304781). Het bestuur heeft de plannen doorgestuurd naar alle bewoners, maar vertegenwoordigd niet alle bewoners. Elke bewoner kan zelf een toelichting vragen en later een zienswijze indienen.