

gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit geamendeerd (8-1)

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00831/8

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 14 november 2023;

besproken op de Politieke Avond van 14 december 2023

gelet op Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, Crisis en herstelwet en de Algemene wet bestuursrechtspraak;

Besluit:

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2';
2. het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2203-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2';
3. in het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2203-ON01)' te verwerken max. nokhoogte van 9 meter voor de 5 starterswoningen.

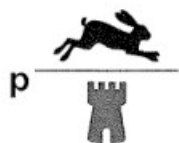
Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 20 december 2023,

de griffier,



de voorzitter,





gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 20 december 2023

Kenmerk : Z2022-0437/Raad-00831

Portefeuillehouder : [REDACTED]

Onderwerp : Bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2';
2. het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2302-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2'.

Inleiding

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan u voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 15^e veegplan voor het stedelijk gebied is gereed voor vaststelling. Het plan omvat het volgende initiatief in stedelijk gebied:

Zelfstandige ontwikkeling:

1. Nieuwstad 30A Vorden

Dit initiatief is eerder opgenomen geweest in het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2022-2. Er zijn toen zes zienswijzen ingediend van in totaal 86 adressen van omwonenden en Bomenbelang Bronckhorst. Deze gaven aanleiding voor initiatiefnemer tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan is toen niet vastgesteld voor dit planonderdeel. Het aangepast plan is opnieuw aan de omgeving, de gemeente en instanties voorgelegd en opnieuw aangeboden om te worden opgenomen in het nu voorliggende veegplan.

De Omgevingswet zou op 1 januari 2023 in werking treden. Om initiatieven vóór inwerkingtreding nog onder de Wet ruimtelijke ordening te kunnen afhandelen is dit veegplan als extra ronde toegepast. Dit veegplan bevat daardoor geen aanpassingen op initiatief van de gemeente. De inwerkingtreding is echter opnieuw uitgesteld. Omdat het plan al in voorbereiding was en er al een initiatief was aangeleverd, is ervoor gekozen deze wel door te zetten.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er nog gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. Dit heeft meer tijd in beslag genomen waardoor dit plan later naar u komt dan het plan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' die u heeft vastgesteld op 12 oktober 2023.

Voor een beschrijving van het planonderdeel verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2' kunt u raadplegen via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2302-ON01>

Wij stellen u voor om bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Bij argument 1.1 van dit voorstel wordt dit verder toegelicht.

Afstemming

Door de initiatiefnemer en diens 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 15 december 2022 t/m 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn op het aangepaste plan zeven zienswijzen ingediend van 48 adressen van omwonenden en van Bomenbelang Bronckhorst.

Het ontwerp is als vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland. Deze hebben geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Op 7 december 2023 was er een 'Atelier Veegplannen' voor de commissie- en raadsleden. Hier konden technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over 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'. En ook de speerpunten 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' en 'Samen leven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving'.

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.

Wij stellen gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijzen op dit planonderdeel, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding (bestemmingsplankaart)
 - Aan de noordzijde van het plangebied wordt ter plaatse van de kroonprojectie van de aanwezige bomen de functieaanduiding 'groen' opgenomen.
 - Het appartementencomplex van 8 woningen wordt omgezet naar 5 rijwoningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 11 meter.
- Regels
 - Aan artikel 1 Begrippen wordt een nieuw artikel 1.110 'langzaam verkeer' toegevoegd dat als volgt luidt: "Legale gebruikers van voet- en fietspaden, zoals voetgangers en berijders van fiets, e-bike, snorfiets en bromfiets." De navolgende paragrafen worden daardoor hernummerd.

Voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Daarnaast leiden de gewijzigde vaststelling en enkele zienswijzen tot aanpassingen van de plantoelichting. Zo wordt paragraaf 2.1.4.1.1 Verkeer aangepast vanwege bovenstaande wijziging in de regels (langzaam verkeer). Paragraaf 2.1.4.1.2 Wonen wordt aangepast vanwege bovenstaande wijziging op de verbeelding ('groen') en verduidelijking van het bebouwingspercentage bij levensloopbestendige woningen naar aanleiding van een zienswijze. Ook wordt de planbeschrijving (paragraaf 2.1.2.2) aangepast ten aanzien van de wijziging van 8 startersappartementen naar 5 startersrijwoningen.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

Voor het zelfstandige initiatief zijn onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. Dit initiatief voldoet aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. Er is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat het plan planologisch en economisch uitvoerbaar is.

2.2 het plan past binnen het beleid.

Er zijn onderzoeken uitgevoerd en er is een ruimtelijk onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Kanttekeningen

2.1 De inzagetermijn van 15 december 2022 t/m 25 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 Het woningbouwprogramma voor Nieuwstad 30A sluit niet volledig aan bij de doelstellingen uit de regionale Woonagenda

De principemedewerking voor het plan is op 15 maart 2022 genomen. Op dat moment waren de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda nog niet bekend. Ook de nationale Woon- en Bouwagenda waarin het streven naar tweederde betaalbaar is opgenomen was bij de planvorming nog niet bekend. Dit is daarom niet meegenomen bij de principemedewerking. Circa 30% van het gehele plan is betaalbaar, hieronder vallen ook 5 grondgebonden woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens.

Kosten, baten en dekking

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

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 25 januari 2023, een besluit tot vaststelling. Dit is niet gehaald in verband met de gesprekken die nog plaats vonden. Het voorstel wordt daarom later aangeboden.

Na vaststelling krijgen initiatiefnemers en indieners van zienswijzen, schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Aangezien er meer dan 11 woningen in het plan zitten is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing en wordt dit opgenomen in de publicatie. Dat betekent dat als men beroep wil instellen alle beroepsgronden binnen de zes weken beroepstermijn ingediend moeten zijn bij de Afdeling Raad van State. De Afdeling Raad van State beslist dan binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn over het plan.

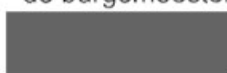
Het vastgestelde plan komt ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Evaluatie

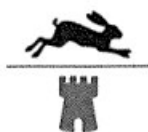
Niet van toepassing

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen

- Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2
- Beschrijving planonderdeel Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2



gemeente Bronckhorst

AMENDEMENT 8-1

Raadsvergadering:	20 december 2023
Onderwerp:	Nokhoogte starterswoningen 9 meter in plaats van 11 meter
Agendapunt:	8. Bestemmingsplan Stedelijk gebied: veegplan 2023-2
Voorstelnummer:	Raad-00831
Indiener: Mede-indieners:	CDA VVD, D66, GroenLinks
De raad van Bronckhorst in vergadering bijeen, gehoord de beraadslagingen, Overwegende dat: 1. De nokhoogte van de starterswoningen in planonderdeel Nieuwstad 30A Vorden is vastgesteld op max. 11 meter, terwijl de initiatiefnemer akkoord is met een nokhoogte van max. 9 meter. 2. Het de nadrukkelijke wens van omwonenden is en ook het college van b en w geen belemmeringen ziet om de nokhoogte van de starterswoningen vast te stellen op max. 9 meter. Van oordeel dat: 1. Het van belang is dat de aanpassing van een max. nokhoogte van 9 meter in plaats van max. 11 meter voor de 5 starterswoningen wordt vastgelegd in voorliggend Veegplan Stedelijk gebied 2023-2.	
Besluit: Oorspronkelijke beslispunten: 1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2'; 2. het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2203-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2'; Aan te vullen met beslispunt: 3. In het bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2 (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2203-ON01)' te verwerken max. nokhoogte van 9 meter voor de 5 starterswoningen.	
Besluit:	Het amendement is met algemene stemmen aangenomen.
Datum besluit:	20 december 2023

‘Stedelijk gebied; Veegplan 2023-2’

REACTIENOTA ZIENSWIJZE

Zienswijzen 1

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002494

Datum brieven: 20-1-2023

Datum ontvangen: 20-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijzen

De indieners van de zienswijze (hierna ‘indieners’) hebben bezwaar tegen het initiatief om de volgende redenen:

1. Procedure
2. Algemeen
3. Handhaven bestaande bomen en groenvoorziening
4. Bouwhoogte
5. Verkeerssituatie
6. Parkeerplaatsen

1. Procedure

Het nu voorliggende plan is door initiatiefnemer aan indieners toegelicht. In dat gesprek zijn indieners ook op de hierna genoemde onderwerpen ingegaan. Indieners hebben met waardering geconstateerd dat het huidige plan rekening houdt met enkele eerder ingebrachte voorstellen. Dat neemt niet weg dat indieners navolgende punten onder de aandacht willen brengen.

2. Algemeen

De bestemmingswijziging van bedrijventerrein in woningbouw is begrijpelijk. Indieners ondersteunen dat. Er is behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Dit wordt hier echter op een relatief klein plangebied gerealiseerd. Er zou meer rekening gehouden moeten worden met de "Regionale Woonagenda Achterhoek" die aangeeft dat over circa 10 jaar in de gemeente Bronckhorst een overschot aan woningen te verwachten is. Door handhaven van bestaand groen en toevoegen van meer groen zou beter bijgedragen worden aan de gewenste klimaatadaptatie.

3. Handhaven bestaande bomen en groenvoorziening

Het plan kan beter bijdragen aan de gewenste klimaatadaptatie als er meer ruimte voor groen en minder oppervlakte aan verharding zou worden ingeruimd. Verzoek om in het bestemmingsplan langs de noordgrens een voldoende brede zone met de bestemming "bomen/groen" op te nemen om daarmee de blijvende status van de bomenrij en de andere aanwezige groene begroeiing in te bevestigen, alsmede daarmee bescherming te bieden tegen vernietiging door bouwactiviteiten en toekomstige ingrepen.

4. Bouwhoogte

Verzoek om de maximale goot- en bouwhoogte van het startersblok vast te stellen op 6 en 8 meter en de maximale goot- en bouwhoogte van het appartementenblok vast te stellen op 11 meter, wanneer de parkeergarage inderdaad half verdiept wordt aangelegd.

5. Verkeerssituatie

Verzoek om de uitgang naar de De Jongstraat alsnog af te sluiten, danwel passende afremmende maatregelen te nemen omwille van de verkeersveiligheid ter plaatse. Een calamiteitenuitgang met groen begroeid kan ook bij afsluiting voor verkeer alsnog mogelijk blijven.

6. Parkeerplaatsen

Verzoek om maatwerk bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen, rekening houdend met het beleid in de gemeentelijke Omgevingsvisie; de Vordense mogelijkheden voor openbaar vervoer en de concrete situatie ter plekke. Indieners verzoeken om niet meer dan 22, of hooguit 29, openbare parkeerplaatsen toe te staan, waardoor de 12 parkeerplaatsen tussen het blok startersappartementen en de vrijstaande woning kunnen vervallen. Daarvoor kan groen in de plaats komen dat als reservecapaciteit kan dienen wanneer later blijkt dat er te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners zijn.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Procedure

Geen beantwoording van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen

2. Algemeen

Geen beantwoording van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen

3. Handhaven bestaande bomen en groenvoorziening

Dit is juist. Maar in dat geval zou de woningcapaciteit sterk terugvallen, hetgeen strijdig is met de belangen van tal van woningzoekenden. Het plan is een zorgvuldig afgewogen compromis tussen diverse belangen. Met name waar het gaat om klimaatadaptatie wordt verwezen naar de plantoelichting (par. 2.1.3.2.1 Duurzaamheid op pag. 20), waaruit blijkt dat wel degelijk is afgestemd met het thema klimaatadaptatie. Overigens is er per saldo straks meer groen aanwezig dan in de huidige situatie.

Initiatiefnemer gaat na 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, waarin behoud en bescherming van de bomen wordt vastgelegd. Een kettingsbeding garandeert vervolgens de bescherming in de verdere toekomst.

4. Bouwhoogte

De in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingshoogten maken het mogelijk de bouwplannen te realiseren en staan geen substantiële overschrijding toe.

5. Verkeerssituatie

De De Jongstraat is aangewezen als 30km/u-zone, waar menging van verkeerssoorten regel is, waar het autoverkeer zich dient aan te passen aan het langzaam verkeer en waar iedere verkeersdeelnemer gelijkwaardig is. Dat de in-/uitrit van het plan in een buitenbocht van de De Jongstraat uitkomt is gunstig vanwege het goede overzicht.

6. Parkeerplaatsen

Bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit is aanvankelijk uitgegaan van de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Vanwege gelijklopende opmerkingen vanuit de buurtparticipatie is in goed overleg met de gemeentelijke afdeling Verkeer het vereiste aantal parkeerplaatsen teruggebracht. Bij de inrichting van de openbare ruimte is een reservering gemaakt in het openbaar groen om bij gebleken behoefte alsnog te kunnen voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn.

Beantwoording gemeente

1. Procedure

Het is goed dat er gesprekken tussen de indieners van de zienswijze en de initiatiefnemer hebben plaatsgevonden waaruit aanpassingen zijn voortgekomen en dat er waardering is voor de aangepaste onderdelen. Uiteraard kijken wij zorgvuldig naar de ingebrachte aandachtspunten en hieronder gaan wij in de beantwoording van de zienswijze hierop in.

2. Algemeen

De Regionale Woonagenda Achterhoek waarnaar verwezen wordt is recent geactualiseerd en vervangen door de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Een van de belangrijkste doelen in de regionale woonagenda is het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de woningbouwproductie. Het voorliggende woningbouwplan voorziet daarin. Aan de daarvoor geldende eisen voor klimaatadaptatie wordt voldaan, zoals omschreven in paragraaf 2.1.3.2.1 Duurzaamheid en paragraaf 2.1.3.2.9 Klimaat. Ook wordt voldaan aan de (bergings-)eisen in de recent vastgestelde Verordening op de afvoer van hemelwater gemeente Bronckhorst 2022.

3. Handhaven bestaande bomen en groenvoorziening

Het toekennen van de bestemming 'Groen' vindt enkel plaats op gronden die openbaar zijn en kan niet worden toegekend aan gronden die onderdeel uitmaken van een particuliere woonkavel. Ook voor het toekennen van de status 'Markante boom' geldt dat de boom op eigendom van de gemeente moet staan, naast de beoordeling dat een dergelijke boom daadwerkelijk als markant moeten kunnen worden bestemd. Voor beiden geldt dat dit niet aan de orde is. Wel is het mogelijk om binnen de bestemming 'Wonen' een functieaanduiding 'Groen' op te nemen. Deze aanduiding is ook opgenomen op het deel van de groenstrook direct ten noorden van het plan en zal ook worden opgenomen in deze strook. In artikel 4.1.2 onder k van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is reeds opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend afschermende groenvoorzieningen zijn toegestaan.

4. Bouwhoogte

Wij zien geen noodzaak om de bouwhoogte aan te passen voor het appartementencomplex aan de Nieuwstad. De maximale bouwhoogten maken een ontwikkeling mogelijk die inpasbaar is in de omgeving. De algemene afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kent een aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan en kan niet zonder meer altijd worden toegepast.

Wel worden de startersappartementen omgezet naar rijwoningen voor starters waardoor de goothoogte 6 meter wordt en de nokhoogte 11 meter, zoals bij de geschakelde woningen.

5. Verkeerssituatie

Wij onderschrijven de beantwoording door initiatiefnemer op dit onderdeel.

6. Parkeerplaatsen

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn de Parkeernormen Gemeente Bronckhorst van toepassing. De Parkeernormen zijn gebaseerd op een reële verwachting. Wij zouden ook niet onnodig parkeerplaatsen willen aanleggen. Voor een deel van de op grond van de berekening benodigde parkeerplaatsen geldt al dat slechts ruimte wordt gereserveerd, zonder dat de parkeerplaatsen direct worden aangelegd. Die parkeerplaatsen worden pas aangelegd op het moment dat blijkt dat de parkeercapaciteit onvoldoende is.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijzigingen bij vaststelling

Aan de noordzijde van het plangebied wordt binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de kroonprojectie van de aanwezige bomen op de functieaanduiding 'Groen' opgenomen op de verbeelding (bestemmingsplankaart). Ook wordt het appartementencomplex van 8 woningen omgezet naar 5 rijwoningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 11 meter.

Zienswijze 2

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002493

Datum brief: 21-1-2023

Datum ontvangen: 23-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden.

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze (hierna 'indieners') hebben bezwaar tegen de stedenbouwkundige opzet van dit plan.

1. Bebouwingsdichtheid

Het plangebied, de locatie waar de 31 woningen worden gebouwd, is niet 9148 m², maar 7758 m². Verwezen wordt naar RIVM-rapport 711931008/2003 (Ruimte voor Landelijk Wonen). In dit plan is gekozen voor een dichtheid van 31 woningen op ruim 0,78 hectare. Aanzienlijk meer dan de adviezen uit bovengenoemd rapport.

2. Hoogte, massa en locatie gebouwen

Bij de appartementen aan de Nieuwstad is de goot- en bouwhoogte maximaal 12 meter. Er staat niets over de extra hoogte die de technische installaties. Valt dit binnen de 12 meter of wordt het gebouw daardoor nog hoger?

De toename in de hoogte ten opzichte van de huidige situatie is aanzienlijk, vooral bij de appartementen aan de Nieuwstad. Een dergelijk appartementengebouw is niet passend in deze omgeving. Een blok van 10 woningen met deze oppervlakte en hoogte is te massaal op die plek en de argumenten die daarvoor worden aangevoerd zijn feitelijk niet correct. Kan de ondergrondse parkeergarage wel volledig ondergronds gebouwd worden? De inrit naar de garage is erg kort, waardoor de inrit te steil zal worden en de parkeergarage wellicht deels bovengronds wordt gebouwd. Is hier rekening mee gehouden met de toegestane hoogte?

De bestaande rooilijn wordt niet gehandhaafd. Het gebouw met de grootste massa komt dicht langs de weg te staan, wat het straatbeeld aan de Nieuwstad negatief beïnvloedt. Er ontbreekt een beeldkwaliteitsplan. Er wordt volstaan met dat de woningen passend worden ontworpen maar er is geen beeld opgenomen hoe dat zou kunnen worden.

3. Verkeerssituatie

De langzaam verkeer uitrit is niet veilig op deze plek. De uitrit ligt te dicht bij andere uitritten, de bocht in de De Jongstraat is onoverzichtelijk en er zijn geparkeerde auto's. Er is niet aangegeven hoe de uitrit wordt ontworpen om bijv. scooters en e-bikes af te remmen. Het appartementsgebouw op de hoek zal het uitzicht op de Nieuwstad belemmeren.

4. Huurwoningen

Er is niet aangegeven of er woningen in de (sociale) huur/koop komen. Op 4 (starters)huurwoningen na wordt alles koop. Er is niet aangegeven of de woningverdeling conform de afwegingscriteria voor woningbouwinitiatieven is. De vraag om de verplichting op te nemen om de woningen volgens de geldende afwegingscriteria te bouwen. Is het wel wenselijk om zoveel dure koopappartementen toe te voegen en voldoet dat wel aan de behoefte van de lokale bevolking? Dat er veel belangstelling is, zegt niets over de uiteindelijke bereidheid om daar te willen wonen.

5. Algemene opmerkingen/vragen

Is het plan getoetst op de huidige eisen op het gebied van mogelijk optredende hittestress? Er verdwijnt nogal wat groen en door de hoge bouwdichtheid met bijbehorende parkeerplaatsen kan dit een probleem zijn. Hierover is in het plan niets te vinden.

6. Buurtconsultatie

Indieners kregen tijdens het overleg met initiatiefnemer vooral uitleg over het aangepaste plan. Suggesties en opmerkingen werden aangehoord en hebben niet geleid tot aanpassing. Van enige inspraak vooraf is opnieuw geen sprake. Initiatiefnemer is van mening dat er voldoende rekening is gehouden met opmerkingen van omwonenden. Haast boven zorgvuldigheid is de drijfveer van initiatiefnemer en gemeente.

7. Gesprek Gemeente Bronckhorst

Indieners hebben een gesprek gehad met een medewerker van de gemeente nadat het plan ter visie was gelegd. De ambtenaar gaf aan dat er geen reden was om het plan in te trekken. Ook hier is vooral geluisterd naar onze suggesties en opmerkingen maar kon er niets meer mee gedaan worden, behalve door het indienen van zienswijze.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Bebouwingsdichtheid

Er bestaan geen harde normen voor de woningdichtheid van woongebieden. Ruimtelijke kenmerken van de locatie, beoogde woningtypologie, eventuele menging van woningtypen, maar ook de lokale woningbehoefte zijn hierbij (mede)bepalende factoren. Dichtheid op zichzelf zegt bovendien nog niets over de ruimtelijke beleving. Door te zorgen voor een 'open' stedenbouwkundig ontwerp, mede door de stapeling (concentratie) van woningen, blijft een grote oppervlakte binnen het plan onbebouwd. Ook de doorzichten naar de landelijke omgeving bieden het plan een (eigentijds) dorps karakter.

2. Hoogte, massa en locatie gebouwen

De in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingshoogten maken het mogelijk de bouwplannen te realiseren. De in het plan opgenomen bouwhoogten richten zich op het gebouw zelf. Ondergeschikte bouwdelen vallen hier niet onder.

(zie Artikel 2.5 bouwhoogten van de planregels: *Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.*

Artikel 1.134 van de planregels definieert de term ondergeschikte bouwdelen: *Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken (< 1 m), balkons (< 5 m²), erkers (< 7 m³), dakkapellen (< 7 m³) en liftschachten.)*

De aanvankelijk beoogde acht startersappartementen worden omgezet naar vijf rijwoningen voor starters, zodat beter wordt aangesloten bij het bebouwingsbeeld van woningen met een kap.

Het appartementengebouw wijkt qua bebouwingshoogte maar zeer beperkt af van de bebouwing in de omgeving. Wel wijkt de vorm van de bouwmassa af door het ontbreken van een kapvorm. Om het gebouw in een juiste schaalverhouding met de omgeving te brengen, wordt een architectonische geleiding aangebracht in de bouwmassa van de luxe appartementen (zie plantoelichting par. 2.1.2.3.1: Met de inzet van specifieke architectonische middelen wordt de bebouwingshoogte van het appartementengebouw gerelativeerd en afgestemd op de omgeving met een bebouwingshoogte van maximaal twee bouwlagen met kap. In de massastudie is het volgende onderzocht:

- Verticale geleiding die gelaagdheid in beeld brengt;
- Teruggiggende bovenverdieping(en);

- Duidelijke afsluiting van de bovenzijde van het gebouw met een overstek, luifel of pergola;
- Een lage gootlijn, waarbij bovenverdiepingen a.h.w. in de kap zijn opgenomen.)

De ondergrondse parkeergarage is niet volledig ondergronds. Dit is zichtbaar op de tekening.

In de huidige situatie is geen sprake van een rooilijn. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een vrije ligging op het terrein. Het appartementengebouw zal met een in omvang beperkt geveldeel (dat enigszins geert t.o.v. de straat) tussen 3,00 en 4,00 m. gerekend vanaf het trottoir van de Nieuwstad komen. De aangrenzende gevelpartijen wijken vanaf dat punt sterk terug.

Hoewel geen beeldkwaliteitsplan aan het plan is toegevoegd, zullen de bouwplannen worden beoordeeld door Welstand. In hoeverre Welstand daarvoor een kwaliteitskader nodig heeft, of wenselijk acht, wordt later bepaald.

3. Verkeerssituatie

De positie van het appartementengebouw vormt geen belemmering van het bedoelde uitzicht op de verkeerssituatie. De Nieuwstad en de De Jongstraat zijn bovendien beide aangewezen als 30 km/u-zone, waar menging van verkeerssoorten regel is, waar het autoverkeer zich dient aan te passen aan het langzaam verkeer en waar iedere verkeersdeelnemer gelijkwaardig is. Dat de in-/uitrit van het plan in een buitenbocht van de De Jongstraat uitkomt is gunstig vanwege het goede overzicht. Van een verkeersgevaarlijke situatie is geen sprake.

4. Huurwoningen

Het plan is aangepast. De 8 startersappartementen worden 5 rijwoningen met een sociale huurprijs.

5. Algemene opmerkingen/vragen

De plantoelichting gaat expliciet op dit thema in par. 2.1.3.2.1 Duurzaamheid:

“Hittestress wordt bevorderd door sterke zoninstraling op met name verhardingen, die het microklimaat in een stedelijke omgeving nadelig beïnvloedt. Ook om deze reden wordt het verhard oppervlak zo klein mogelijk gehouden. De monumentale boombeplanting langs de randen van het projectgebied draagt al sterk bij aan een gematigde zoninstraling, terwijl ook binnen het project boomaanplant plaatsvindt. Met name wordt gewezen op de bomenrij aan de zuidzijde langs de hoofdontsluiting, die haar schaduw precies op de verharding werpt. Overigens zal eventuele hittestress hier zeer beperkt zijn vanwege de ligging van het project in de dorpsrand; in de relatieve koelte van het landelijk gebied. Een zwaardere boomaanplant binnen de buurt wordt afgeraden om eventuele energieverliezen buiten de zomerperiode te beperken; zoninstraling in de woningen is dan immers uiterst gewenst”.

Per saldo is er straks meer groen aanwezig dan in de huidige situatie.

6. Buurtconsultatie

Dit is onjuist. Het plan is n.a.v. het participatieproces op een aantal wezenlijke punten aangepast (o.m. bebouwingshoogten, ontsluitingswijze, afstandseisen t.o.v. groen). Initiatiefnemer is van mening dat er een goed plan ligt met veel diversiteit, waarmee meerdere doelgroepen kunnen worden bediend. Naast de wensen en belangen van buurtbewoners, spelen immers ook de belangen van woningzoekenden mee. Het voorliggende plan is na zorgvuldige afweging van belangen tot stand gekomen. De aangepaste plannen zijn door initiatiefnemer via e-mail toegestuurd op 17 november 2022, waarbij is aangegeven dat desgewenst een toelichting kon worden gegeven.

7. Gesprek Gemeente Bronckhorst

Geen reactie van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen.

Beantwoording gemeente

1. Bebouwingsdichtheid

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel. Wel is het plan afgeschaald naar 28 woningen omdat de acht startersappartementen worden omgezet naar vijf starterswoningen. Het rapport van het RIVM is geen onderdeel van beleid waaraan getoetst wordt. Overigens geldt voor bijvoorbeeld de twee appartementencomplexen gelegen in de directe nabijheid (ten noorden) van het plan een vergelijkbare dichtheid als het voorliggende plan. Voor zover nog relevant is ook de vraag of het rapport uit 2003 recht doet aan de huidige inzichten en opgaven.

2. Hoogte, massa en locatie gebouwen

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

3. Verkeerssituatie

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

4. Huurwoningen

Het woningbouwprogramma is beoordeeld op grond van de woonvisie en de actualisatie van de woonvisie. Een van de punten in de actualisatie is om meer mogelijkheden te creëren voor doorstromers. Daarnaast voorziet het plan voor een groot deel in woningen voor de prioritaire doelgroep starters en senioren. De behoefte voor woningen blijkt niet enkel uit de interesse, maar ook uit onderzoeken zoals het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek en blijkt ook uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

5. Algemene opmerkingen/vragen

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

6. Buurtconsultatie

Wij zijn van mening dat hoewel de participatie op onderdelen wellicht beter had gekund, er geen sprake is van een onzorgvuldig proces. De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren en het plan is naar aanleiding van deze reacties aangepast. Voordat aan de gemeente is gevraagd om het plan definitief opnieuw in procedure te brengen is het plan opnieuw voorgelegd aan de buurt. Daarna is bekeken of de opmerkingen nog tot plaanpassingen zouden moeten leiden en op dat moment is geoordeeld dat dit niet het geval was en is het plan ter inzage gelegd. Wij delen de mening niet dat er sprake is van haast boven zorgvuldigheid.

Het doel van participatie is niet om een positieve grondhouding van omwonenden te realiseren, hoewel dit wel een mooi streven is. Doel van participatie is om de belangen van omwonenden in beeld te krijgen en hier weloverwogen mee om te gaan, bezien in het licht van alle belangen.

7. Gesprek Gemeente Bronckhorst

Zie beantwoording van punt 6.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 3

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002492

Datum brief: 23-1-2023

Datum ontvangen: 23-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze (hierna 'indieners') vinden dat er weliswaar op een aantal punten tegemoet is gekomen aan de eerder ingediende zienswijze. Doch de voorgenomen ontwikkeling maakt nog steeds een onevenredige inbreuk op de bestaande woon- en leefomgeving. Indieners zijn niet tegen een bouwplan op dit terrein maar pleiten voor een andere invulling die recht doet aan de locatie, aanliggende bebouwing en aangrenzende groen.

1. Bouwmassa appartementengebouw

Met name de bouwmassa van het appartementengebouw op de hoek van De Jongstraat – Nieuwstad past niet in het bestaande straatbeeld.

2. Verkeersveiligheid

Het langzaam verkeer komt uit in een bocht van De Jongstraat. Dit gaat problemen veroorzaken omdat nu al regelmatig auto's terug moeten steken die elkaar niet kunnen passeren. De doodlopende De Jongstraat is smal, heeft een onoverzichtelijke bocht en geen parkeerplaatsen, waardoor het passeren van twee auto's moeizaam gaat en de straat niet geschikt is voor nog meer verkeersafwikkeling. Daar komen verkeersbewegingen van bezorg-, schoonmaak- en vuilnisophaaldiensten bij. De vuilniswagen kan niet draaien en moet steeds achteruit de straat uit rijden.

3. Informatie aan de buurt

Initiatiefnemer heeft indieners niet geïnformeerd over dit aangepast plan. Via buurtbewoners hebben wij deze alsnog kunnen inzien. Hoewel er was toegezegd dat er vooraf overleg zou plaatsvinden.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Bouwmassa appartementengebouw

Initiatiefnemer deelt deze mening niet. Door de aangepaste bebouwingshoogte (één bouwlaag laten vervallen) past het appartementencomplex goed in het straatbeeld. Hoewel de vorm van de bouwmassa afwijkt van de omgeving is de bebouwingshoogte slechts beperkt hoger dan de reguliere bouw in twee bouwlagen met kap. Het gebouw presenteert zich als markante hoeksteen van het nieuwe wijkje.

2. Verkeersveiligheid

De positie van het appartementengebouw vormt geen belemmering van het bedoelde uitzicht op de verkeerssituatie. De Nieuwstad en De Jongstraat zijn bovendien beide aangewezen als 30 km/u-zone; hier geldt dus een snelheidslimiet van 30 km/u. Van een verkeersgevaarlijke situatie is geen sprake.

De De Jongstraat is aangewezen als 30km/u-zone, waar menging van verkeerssoorten regel is, waar het autoverkeer zich dient aan te passen aan het langzaam verkeer en waar iedere verkeersdeelnemer gelijkwaardig is. Dat de in-/uitrit van het plan in een buitenbocht van de De Jongstraat uitkomt is gunstig vanwege het goede overzicht.

3. Informatie aan de buurt

Dit is onjuist. Op 18 november 2022 is er een gesprek geweest met enkele vertegenwoordigers van de indieners van deze zienswijze.

Beantwoording gemeente

1. Bouwmassa appartementengebouw

Het appartementengebouw op de flankiert de nieuwe wijk en wordt geplaatst in de zichtlijn van beide richtingen van de Nieuwstad alsook vanuit de Margrietstraat. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de omgeving, hoewel de verschijningsvorm verschilt. Gelet op de positie van de bebouwing zijn wij van mening dat deze andere verschijningsvorm passend is.

2. Verkeersveiligheid

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

3. Informatie aan de buurt

Wij betreuren dat de indieners het idee hebben niet goed op de hoogte gesteld te zijn van het aangepaste plan. Wij zien hierin echter geen aanleiding het plan niet vast te stellen.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 4

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002653

Datum brief: 23-1-2023

Datum ontvangen: 23-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze (hierna 'indiener') heeft diverse mogelijke aanpassingen van het plan met initiatiefnemer besproken die nodig zijn voor het behoud van de bomen. Deze mogelijkheden hielden in dat er met de locatie van bouwwerken, toegangsweg en parkeerplaatsen geschoven zou worden en dat er enkele parkeerplaatsen zouden vervallen om daar jonge bomen te planten. Indiener ziet van al deze suggesties niets terug in het plan dat nu ter visie is gelegd en maakt daarom bezwaar tegen het voorliggende plan om de volgende redenen:

1. Vier eiken

Er worden twee eiken gekapt en er wordt gebouwd onder de kroonprojectie op 5 meter afstand van de stam van twee andere eiken. Dit betekent op termijn de dood van beide overgebleven eiken. De wortels worden geamputeerd en bij de bouw zal ook de bodem onder de kroonprojectie van de standplaats dusdanig verdicht raken dat de vitaliteit snel achteruit zal gaan. Dat betekent dat eigenlijk een kapvergunning zal moeten worden aangevraagd voor alle vier de eiken. Het feit dat de gemeente een kapverordening heeft, betekent dat de gemeente los van de bestemming, regels hanteert die aangeven hoe de gemeente omgaat met bomen. Wanneer het bestemmingsplan leidend zou zijn, is een kapverordening overbodig.

2. Bestemming maakt geen onderscheid tussen bouwvlak en groen

Ter bescherming van de aanwezige bomen zou indiener graag de bestemming 'Groen' zien rond alle aanwezige bomen. Zodanig dan er voldoende onverharde groeiruimte over is om de bomen volwassen te laten worden.

3. Onderbemaling

Indiener vraagt om af te zien van de bouw van parkeergarages, waarbij bronbemaling nodig is. Dit is zeer bedreigend voor de gezondheid van de grote bomen in de omgeving, zowel de bomen in het projectgebied als op het aangrenzend terrein van De Wehme. Een bronbemaling in hun directe omgeving zal zeer waarschijnlijk de doodsteek zijn voor deze bomen. Ook vraagt indiener om voldoende afstand te houden tot de singel aan de westkant van het terrein. Ook hier zouden grondwerkzaamheden moeten worden uitgesloten tijdens de bouw en na oplevering.

Het aanleggen van de kelders zou buiten het groeiseizoen moeten plaatsvinden om schade door extra verdroging te voorkomen en dit als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Indiener vraagt om dit plan niet vast te stellen, maar een nieuw plan te doen opstellen met de volgende randvoorwaarden:

1. Niet bouwen en geen groundbewerking onder de kroonprojectie tot en met een meter daarbuiten en geen opslag van materiaal of grond en geen bestrating.
2. Niet te bebouwen oppervlakte een aparte bestemming te geven
3. In het bestemmingsplan vast te leggen dat ook na oplevering van het project deze boombedreigende ingrepen niet mogen worden uitgevoerd.

4. Bronbemaling uitsluitend toe te staan ten behoeve van de bouw in de periode oktober-februari.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Vier eiken

Het plan is zodanig aangepast rond het ontsluitingspunt dat slechts één eikenboom hoeft te worden gekapt. De parkeerplaatsen die oorspronkelijk gepland waren onder de eiken zijn komen te vervallen. Van de standplaatsen (ter grootte van de kroonprojecties) van de overige drie bomen blijft het overgrote deel ongeroerd intact. Het risico op uitval van de relatief jonge en vitale bomen is nihil.

2. Bestemming maakt geen onderscheid tussen bouwvlak en groen

Tegen het expliciet bestemmen tot 'Groen' van structurele groenzones of anderszins waardevol groen (incl. standplaatsen van bomen) bestaat geen bezwaar en zal in het plan worden verwerkt, met uitzondering van het groen waarop een reservering voor parkeren ligt.

3. Onderbemaling

Het heeft de voorkeur om de parkeergarage aan te leggen zonder bronbemaling. Als dit niet mogelijk blijkt, dan zal dat plaatsvinden buiten het groeiseizoen, in genoemde periode. Deze voorwaarde kan wat initiatiefnemer betreft in het bestemmingsplan, dan wel in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Beantwoording gemeente

1. Vier eiken

Wij zijn van mening dat met het plan zo veel als redelijkerwijs mogelijk rekening is gehouden met de bestaande bomen. De keuze om de ontsluiting via de Pastorieweg te laten lopen is mede ingegeven door de bestaande bomen bij de De Jongstraat.

2. Bestemming maakt geen onderscheid tussen bouwvlak en groen

Rondom de bomen wordt de functieaanduiding 'Groen' toegevoegd op de verbeelding (bestemmingsplankaart). In artikel 4.1.2 onder k van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is reeds opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend afschermdende groenvoorzieningen zijn toegestaan.

3. Onderbemaling

Het risico met betrekking tot schade aan bomen wordt door het niet toepassen van bronbemaling, dan wel het plaatsvinden buiten het groeiseizoen, volgens ons afdoende beperkt.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijzigingen bij vaststelling

Aan de noordzijde van het plangebied wordt binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de kroonprojectie van de aanwezige bomen op de functieaanduiding 'Groen' opgenomen op de verbeelding (bestemmingsplankaart).

Zienswijze 5

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002687

Datum brief: 24-1-2023

Datum ontvangen: 24-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

1. Planregels onvoldoende toegespitst op Nieuwstad 30A in Vorden

Indiener van de zienswijze (hierna 'indiener') is van mening dat deze ontwikkeling ten onrechte in veegplan opgenomen, aangezien het slechts om de ontwikkeling van één locatie gaat. Hierdoor zijn ook planregels opgenomen waarvan niet is onderbouwd waarom deze regels voor deze locatie van toepassing zijn. Zo is bijvoorbeeld een aan huis verbonden bedrijf toegestaan. Dit is hier niet aan de orde. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daardoor te ruime en niet onderbouwde mogelijkheden.

2. Niet voldaan aan vereisten voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De gemeente is verplicht een nieuwe stedelijke ontwikkeling te onderbouwen met een visie op doelgroepen, woningtypen, bouwlocatiekeuze, etc. De woningbehoefte is onvoldoende aangetoond. Er dreigt binnen enkele jaren leegstand in deze regio.

3. Woon- en leefklimaat

Indiener is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling een onevenredige inbreuk maakt op de woon- en leefomgeving van indiener en van andere omwonenden. Uit de plantoelichting blijkt niet dat alle belangen van indiener zijn genoemd, betrokken en gewogen.

Daarnaast is het plan onvoldoende inzichtelijk en biedt het ontwerp onvoldoende waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat. In het bijzonder is de nieuwbouw nog steeds te hoog, zijn de woningen onjuist gesitueerd, ontbreken de benodigde onderzoeken, is (overlast door) de nieuwe ontsluitingsstructuur niet gewaarborgd, is onvoldoende in de parkeerbehoefte voorzien, en zijn de aangedragen alternatieven onvoldoende onderzocht. Dit is in de zienswijze verder toegelicht.

- a. De impact van de bouwplannen is niet inzichtelijk gemaakt. Een 3D-visualisatie ontbreekt en de bij het plan gevoegde tekeningen geven geen gedetailleerd beeld waar raampartijen, balkons e.d. komen. Er zijn geen bijvoorbeeld ook beeldkwaliteitseisen gesteld.
- b. De bebouwingshoogte van beide appartementengebouwen is niet passend in deze omgeving. Waarom geen laagbouw, in aansluiting op de verdere omgeving.
- c. Er is bij de opstelling van dit plan geen oog voor het belangen van de omwonenden.
- d. De bebouwing nadert de woning/het perceel van belanghebbende te dicht. Het profiel van de De Jongstraat is maar ongeveer 5 meter breed.
- e. Het bebouwingspercentage zoals op de Verbeelding is aangegeven bij de seniorenwoningen klopt niet met hetgeen in de toelichting staat.
- f. De tot langzaam-verkeersverbinding gereduceerde ontsluiting die uitweegt in een bocht van de smalle De Jongstraat levert problemen op. Het begrip langzaam verkeer is niet gedefinieerd.

- g. Er wordt getwijfeld aan de berekende verkeersgeneratie. Het aantal mvt/etmaal dat in de toelichting wordt genoemd, wijkt af van het aantal mv./etmaal dat in Bijlage 5 (Notitie Stikstof) is gehanteerd.
- h. Er worden te weinig parkeervoorzieningen in het plan opgenomen. Er wordt afgeweken van de normen, genoemd in de gemeentelijke nota Parkeernormen. Een reservering in het groen zonder dat is aangegeven wanneer deze precies wordt benut is onaanvaardbaar. Bovendien blijkt nergens dat ook de 0,3 pp/won. Is meegenomen in de berekening.
- i. Er is niet onderzocht wat de geluidseffecten van het plan op de bestaande woonomgeving zal zijn.
- j. Er is niet onderzocht hoe het 'zeer fijn stof' (PM2,5) de luchtkwaliteit zal beïnvloeden
- k. In de Acrius-berekeningen is de tijdelijke toename van stikstof tijdens de aanlegfase niet meegenomen. Verder klopt inmiddels de berekeningsmethodiek niet meer.
- l. Er dient een nader vleermuisonderzoek plaats te vinden alvorens dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage mag worden gelegd.
- m. Er dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden alvorens dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage mag worden gelegd.
- n. Er is nog niet bepaald of er (en zo ja waar) een milieupark in het plan wordt opgenomen.

4. Kostenverhaal

Het kostenverhaal dat in een anterieure overeenkomst moet worden vastgelegd is nog niet geregeld. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gewaarborgd. Het kostenverhaal is niet verzekerd. Op grond hiervan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

5. Inspraak

Al eerder is voor de Nieuwstad 30A Vorden een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd (Stedelijk gebied; Veegplan 2022-2). Het daarna nieuw voorliggende bestemmingsplan is opnieuw gebrekkig, zodat indiener zich hierin niet kan vinden. Opnieuw was de inspraak voorafgaand aan het bestemmingsplan ondermaats en niet alle belangen en door de omgeving aangedragen alternatieven zijn betrokken. Er is op een aantal punten tegemoetgekomen aan de eerdere zienswijze, maar deze tegemoetkoming is niet juist verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is op een aantal punten, zonder daaraan aandacht te besteden, aan de eerdere zienswijze voorbijgegaan. De inhoud van de eerder ingebrachte zienswijze blijft daarom voor het overgrote deel overeind staan.

6. Er zijn alternatieven

Er zijn andere oplossingen mogelijk. Indiener vraagt dan ook het ontwerpbestemmingsplan opnieuw te overwegen en wil graag betrokken worden bij de verwerking van deze zienswijze.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Planregels onvoldoende toegespitst op Nieuwstad 30A in Vorden

Geen reactie van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen.

2. Niet voldaan aan vereisten voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

Geen reactie van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen.

3. Woon- en leefklimaat

- a. Het bestemmingsplan is primair bedoeld om kaders te stellen aan toekomstige bouwplannen, waarbij vooral aard, functie, situering en maatvoering aan de orde zijn. Gedetailleerd uitgewerkte bouwplannen die o.m. inzicht geven in de geveldetailering zijn nog niet beschikbaar. Deze plannen kunnen worden beoordeeld bij de vergunningverlening nadat een aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen is ingediend. Daar is vervolgens ook weer een bezwarenprocedure aan gekoppeld.
- b. Motieven voor gestapelde bouw zijn van ruimtelijke aard (stedenbouwkundige markering) en/of op grond van beoogde woningtypologie (woonwens doelgroep: appartement). De vraag naar luxe appartementen leidt tot gestapelde bouwvormen. Het voordeel van gestapeld bouwen ten opzichte van laagbouw leidt juist tot meer groene open ruimte binnen het plan.
- c. Op een eerdere versie van het plan hebben omwonenden hun bezwaren geuit. Het plan is vervolgens op een aantal belangrijke punten aangepast. Met dit aangepaste plan is getracht het belang van omwonenden in balans te brengen met dat van woningzoekenden. Omwonenden hebben een stem, woningzoekenden echter niet; daar waakt de gemeente over.
- d. De afstand tussen de woning van belanghebbende en de dichtstbijzijnde nieuwbouw (starterswoningen) bedraagt 21 meter. De tegenover de woning aanwezige beplanting (bomen met onderbeplanting) schermt de nieuwbouw over een breedte van ca. 10 meter af. De afstand tot aan de luxe appartementen bedraagt 26 meter, waarbij ook hier sprake is van een groenvoorziening met boomgroep.
- e. Het is niet duidelijk waarop men hierop doelt. In het bestemmingsplan is geen discrepantie gevonden tussen Toelichting, Regels en Verbeelding. Is er mogelijk naar de Waterparagraaf gekeken? Daarin wordt bijvoorbeeld uitgegaan van 80% verharding, dat is iets anders dan een bebouwingspercentage, dat de bebouwde onderdelen betreft.
- f. De De Jongstraat is aangewezen als 30km/u-zone, waar menging van verkeerssoorten regel is, waar het autoverkeer zich dient aan te passen aan het langzaam verkeer en waar iedere verkeersdeelnemer gelijkwaardig is. Dat de in-/uitrit van het plan in een buitenbocht van de De Jongstraat uitkomt is gunstig vanwege het goede overzicht. Met het begrip 'langzaam verkeer' wordt hier bedoeld de legale gebruiker van voet- en fietspaden, zoals de voetganger, en berijders van fiets, snorfiets en bromfiets. Er zal een adequate definitie worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- g. Dat de verkeersgeneratie zoals genoemd in de plan toelichting afwijkt van die in Bijlage 5 (Notitie Stikstof) klopt. De verklaring is simpel. De notitie stikstof is opgesteld op basis van het vorige stedenbouwkundig plan, waarbij meer woningen waren toegestaan. Aangezien het mogelijk maken van minder woningen (en dus ook een lagere verkeersgeneratie) nooit meer effecten op de stikstofdepositie kan hebben, blijft de conclusie van het stikstofonderzoek intact.
NB: er zal overigens een aanpassing van het onderzoek moeten worden gedaan, op basis van de nieuwe Aeries-calculator, waarbij ook de aanlegfase moet worden meegerekend.
- h. Bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit is aanvankelijk uitgegaan van de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Vanwege

gelijkluidende opmerkingen vanuit de buurtparticipatie is in goed overleg met de gemeentelijke afdeling Verkeer het vereiste aantal parkeerplaatsen teruggebracht. Bij de inrichting van de openbare ruimte is een reservering gemaakt in het openbaar groen om bij gebleken behoefte alsnog te kunnen voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn. Binnen de gehanteerde parkeerkengetallen is steeds gerekend met 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

- i. Geluidsonderzoeken zijn ingegeven door en gebaseerd op de voorwaarden die gesteld worden in de Wet geluidhinder. In de wet worden specifieke geluidsbronnen geformuleerd, zoals wegen en industrie. Er is geen enkele aanleiding, niet wettelijk maar ook niet op basis van jurisprudentie om in een stedelijke omgeving het toevoegen van woningen als geluid-belastend voor de omgeving te zien.
- j. Er is, conform de wettelijke regelingen, een doorrekening in de NIBM-tool (niet in betekende mate) verricht. Er is geen enkele aanleiding, niet wettelijk maar ook niet op basis van jurisprudentie om in een stedelijke omgeving een aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit te laten doen.
- k. Inderdaad is de vrijstelling daartoe per 2 november jl. ingetrokken en bovendien zal de berekening volgens de nieuw voorgeschreven methode worden uitgevoerd. Er zal dus een aanpassing van het onderzoek worden gedaan, op basis van de nieuwe Aeries-calculator, waarbij ook de aanlegfase moet worden meegerekend.
- l. Er is ondertussen een nader onderzoek uitgevoerd, het is niet zo dat dit onderzoek bij ontwerp ter visie moet worden gelegd. Het onderzoek is nodig op basis van de Wet Natuurbescherming, en het is voor de uitvoerbaarheid van het plan nodig om aan te geven wat er gedaan wordt met de onderzoeksresultaten, zodat de raad in redelijkheid kan oordelen over de uitvoerbaarheid. Het aanvullend onderzoek zal alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
- m. Er is ondertussen een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd, het is niet zo dat dit onderzoek bij ontwerp ter visie moet worden gelegd. Het onderzoek is nodig op basis van de Erfgoedwet en is voor de uitvoerbaarheid van het plan nodig om aan te geven wat er gedaan wordt met de onderzoeksresultaten, zodat de raad in redelijkheid kan oordelen over de uitvoerbaarheid. Dit archeologisch onderzoek wijst uit dat voor een beperkt deel van het plangebied een nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek zal, evenals het nader onderzoek, alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
- n. Op welke wijze het afval zal worden verzameld/opgehaald, en of daarvoor een specifiek milieupark wordt ingericht, is nog niet bepaald.

4. Kostenverhaal

Geen reactie van initiatiefnemer ontvangen

5. Inspraak / 6. Er zijn alternatieven

Gezien de soms met elkaar conflicterende inbreng vanuit de omgeving is het niet mogelijk om ieders belang volledig te dienen. Bovendien behoren ook de woningzoekenden te worden betrokken bij het participatieproces. Het plan is op de, voor omwonenden, belangrijkste punten aangepast, zoals o.m. ontsluiting, bebouwingshoogten, behoud volledige boomscherm en bouwen buiten de kroonprojecties. Op 18 november 2022 is het aangepaste plan besproken met een vertegenwoordiger van de indiener van deze zienswijze.

Beantwoording gemeente

1. Planregels onvoldoende toegespitst op Nieuwstad 30A in Vorden

Wij hanteren een systematiek van veegplannen. Dat er slechts één plan is aangeleverd voor dit veegplan is geen reden om af te wijken van deze systematiek. Voor de juridische procedure en de inhoud, maakt het geen verschil of een initiatief wordt opgenomen in een veegplan of een zelfstandige procedure doorloopt. De keuze voor werken met een veegplansystematiek komt voort uit behoefte aan efficiëntie en uniformiteit. Voorts is in paragraaf 1.3.1 'Algemeen' van de plantoelichting een uitleg van de veegplansystematiek opgenomen. Wij zien niet waarom er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

2. Niet voldaan aan vereisten voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De vermelding in de plantoelichting dat het plan voor landelijk gebied geldt is een verschrijving, het moederbestemmingsplan geldt voor de bebouwde kommen. De Toelichting wordt op dit punt aangepast.

Zoals de indiener aangeeft was het regionaal geformuleerde beleid waarnaar in de woonvisie wordt verwezen niet actueel. Dit beleid is inmiddels geactualiseerd met de Regionale Woonagenda 2023 -2030. Een van de belangrijkste doelen in de regionale woonagenda is het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de woningbouwproductie. Het voorliggende woningbouwplan voorziet daarin. Ook voor het lokale beleid geldt dat de woonvisie is geactualiseerd. Deze door de gemeenteraad in mei 2021 vastgestelde actualisatie biedt onder andere meer ruimte voor doorstromers, zoals ook omschreven in paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting. Met de actualisatie heeft de gemeente beleidsvrijheid om af te wijken van de prioritaire doelgroepen en prijssegmenten. De gemeenteraad heeft daarnaast in januari 2022 besloten om de ambitie voor het aantal woningen te verhogen naar 1.700 tot 2.200 tot 2030.

Dat Vorden als een van de woonzorggebieden is aangewezen staat de ontwikkeling niet in de weg. 18 van de 31 woningen zijn levensloopbestendig en dit past in de ambitie voor woonzorggebieden zoals omschreven in paragraaf 3.4.4. van de plantoelichting.

Van uitbreiding van de kern of de kernrand is geen sprake, de ontwikkeling betreft een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

Het woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek is wel degelijk meegenomen en onder meer aanleiding geweest voor de actualisatie van de woonvisie, zoals hierboven omschreven.

De behoefte voor woningen is gebaseerd op onder meer de Regionale Woonagenda, het lokale woonbeleid en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken. Het aantal woningen is bepaald aan de hand van de ruimtelijke inpasbaarheid, ofwel het laadvermogen van de locatie. De belangen van de omwonenden zijn middels participatie in kaart gebracht en het plan is ook aangepast, rekening houdend met deze belangen. Er is heel concreet gekeken of er met minder woningen kon worden volstaan, en daarom is het plan dan ook afgeschaald naar 31 woningen. Het verder afschalen van het plan zou onder meer leiden tot het realiseren van nog minder betaalbare woningen, wat een belangrijk doel is in het woonbeleid.

3. Woon- en leefklimaat

- a. Een 3D-visualisatie is niet noodzakelijk voor het inzichtelijk maken van de bouwplannen. In het plan zijn doorsneden opgenomen die voldoende inzicht geven in de bouwhoogten en de inpassing in de omgeving. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar dat laat onverlet dat de welstandsnota van toepassing is en de

bebouwing moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt getoetst in de fase voor de omgevingsvergunning voor Bouwen.

- b. Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.
- c. Het belang van de omwonenden is in beeld en gewogen, dit betekent niet dat omwonenden in alles in het gelijk worden gesteld.
- d. Er is voldoende afstand tussen de bestaande woningen en het appartementencomplex, ook in verhouding tot de hoogte van het appartementencomplex, om een beeld te realiseren waarin sprake is van voldoende openheid, passend bij de dorpse karakteristiek van Vorden. Voor zover relevant zorgen groene afschermingen afdoende voor het waarborgen van privacy. Gelet op de ligging, afstand en hoogte is eventuele schaduwwerking redelijkerwijs niet onderzocht.
- e. Voor de seniorenwoningen wordt afgeweken van de algemene bepaling van 50% voor aaneengebouwde woningen. Dit heeft zijn oorzaak in het feit dat het hier om levensloopbestendige woningen gaat, die een relatief grote plattegrond op de begane grond hebben omdat de primaire functies (keuken, slaapkamer, badkamer) hier een plek krijgen. Dat maakt de woning immers levensloopbestendig. Hierdoor wordt een groter deel van de kavel benut voor de woning. De Toelichting wordt op dit punt aangepast.
- f. Wij delen de zienswijze dat de planregels geen duidelijkheid geven over het begrip. 'langzaam verkeer'. Wij onderschrijven de beantwoording door initiatiefnemer dat het toevoegen van een begrip aan de planregels hierin kan voorzien. Wij zullen in de planregels aan artikel 1 Begrippen een begripsbepaling toevoegen.
- g. Een nieuw onderzoek naar de depositie van stikstof is toegevoegd.
- h. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Een van de uitgangspunten van de beleidsregels is: "Het rekenen met parkeernormen is geen exacte wetenschap. De uitkomsten van een berekening bij een nieuwe ontwikkeling of een functieverandering moeten dan ook altijd naar redelijkheid toegepast worden. Maatwerk leveren door beargumenteert de benodigde parkeerplaatsen naar boven of naar beneden bij te stellen is dus goed mogelijk." Deze argumentatie is omschreven in het bestemmingsplan.
Voor het aanleggen van de gereserveerde parkeerplaatsen geldt dat deze worden aangelegd op het moment dat de gemeente overtuigende signalen krijgt dat de parkeercapaciteit onvoldoende is.
- i. Wij onderschrijven de beantwoording door initiatiefnemer op dit onderdeel.
- j. Wij onderschrijven de beantwoording door initiatiefnemer op dit onderdeel.
- k. Een nieuw onderzoek naar de depositie van stikstof is toegevoegd.
- l. Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- m. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd aan de plantoelichting.

- n. Er zal een ondergrondse afvalcontainer in het plan worden opgenomen. De exacte locatie wordt nog bepaald. Er is voldoende (fysieke en planologische) ruimte in het plan om dit in te passen.

4. Kostenverhaal

De stelling dat er geen anterieure overeenkomst is gesloten is feitelijk onjuist. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal geborgd is.

5. Inspraak

Wij zijn van mening dat hoewel de participatie op onderdelen wellicht beter had gekund, er geen sprake is van een onzorgvuldig proces. De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren en het plan is naar aanleiding van deze reacties aangepast. Voordat aan de gemeente is gevraagd om het plan definitief opnieuw in procedure te brengen is het plan opnieuw voorgelegd aan de buurt. Daarna is bekeken of de opmerkingen nog tot planaanpassingen zouden moeten leiden en op dat moment is geoordeeld dat dit niet het geval was en is het plan inzage gelegd.

Het doel van participatie is niet om een positieve grondhouding van omwonenden te realiseren, hoewel dit wel een mooi streven is. Doel van participatie is om de belangen van omwonenden in beeld te krijgen en hier weloverwogen mee om te gaan, gezien in het licht van alle belangen.

6. Er zijn alternatieven

Er zijn verschillende mogelijkheden voor de invulling van het perceel bekeken. Een andere indeling, zoals bijvoorbeeld door de indiener geschetst door het appartementencomplex te verplaatsen richting het westen levert bezwaren op van stedenbouwkundige aard. Het appartementencomplex flankiert de nieuwe wijk op de hoek van de Nieuwstad, en is een belangrijke stedenbouwkundige drager van het plan. Ook is gelet op de overgang naar het landschap een locatie meer naar het westen minder passend.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijzigingen bij vaststelling

Aan artikel 1 Begrippen wordt een nieuw artikel 1.110 'Langzaam verkeer' aan de planregels toegevoegd dat als volgt luidt: "*Legale gebruikers van voet- en fietspaden, zoals voetgangers en berijders van fiets, e-bike, snorfiets en bromfiets.*" De navolgende paragrafen worden daardoor hernummerd.

Zienswijze 6

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002740

Datum brief: 23-1-2023

Datum ontvangen: 24-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze (hierna 'indieners') hebben bezwaren tegen het voorgenomen plan, waarbij zij de volgende punten als meest zwaarwegend samenvatten:

- Vrijwel geen participatiemogelijkheden
- Grootte/massa en locatie van het appartementencomplex
- Sterk verminderde uitzicht, lichtinval/ zonlicht en privacy
- Zichtlijnen vanuit Nieuwstad en Margrietlaan
- Verkeersdrukke en veiligheid

1. Proces

Er is geen sprake van participatie door initiatiefnemer, zoals dat straks onder de Omgevingswet verplicht is. Participatie betekent draagvlak creëren en is meer dan alleen het plan aanpassen op een paar punten en de omgeving informeren, zoals het nu is gegaan. Er is geen gelegenheid geboden om mee te denken, mee te praten, mee te beslissen of te co-creëren.

2. Stedenbouwkundig

De hoogte, breedte en situering van het appartementencomplex aan de Nieuwstad midden tussen laagbouw van veelal vrijstaande woningen is onacceptabel. Gevreesd wordt dat het niet bij de aangegeven 12 meter blijft i.v.m. technische installaties en de parkeergarage.

De aangepaste bouwplannen zijn nog steeds onacceptabel, met name vanwege de hoogte, breedte en ongewijzigde bouwlocatie van het appartementencomplex. Het plan past niet in de omgeving, zichtlijnen worden geblokkeerd en het appartementengebouw staat te dicht op de weg. Het aantal woningen is teruggebracht van 39 naar 31, maar dat is nog steeds een te hoge bebouwingsdichtheid op een oppervlak van 0,78 ha. Verwezen wordt naar RIVM-rapport 711931008/2003 (Ruimte voor Landelijk Wonen).

Er wordt niet geïllustreerd of beschreven hoe het appartementencomplex zich verhoudt tot de karakteristiek van de omgeving. Bouwhoogte en goothoogte worden niet beschreven en een 3D weergave of bouwtekeningen ontbreekt.

Er is geen duidelijk stedenbouwkundig advies. Er wordt niet onderbouwd waarom de huidige indeling de beste keuze zou zijn en er worden geen alternatieven gepresenteerd, geëvalueerd en verworpen. De huidige plannen zijn niet ontworpen door een stedenbouwkundige. De gemeente zou een contra-expertise moeten laten uitvoeren.

3. Beeldkwaliteit

Er zijn geen aparte eisen voor de beeldkwaliteit gesteld. Er zou een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld samen met omwonenden, omdat de bouwplannen grootschalig en beeldbepalend zijn.

4. Landschappelijk

Het is voor indieners van groot belang dat de historische haag aan de zuidkant van de Pastorieweg wordt behouden en dat de beoogde verbreding van de Pastorieweg hier geen nadelige invloed op heeft.

De beoogde doorzichten in het plan zijn bedoeld voor de bewoners van het plan. Het doorzicht van indieners wordt juist geblokkeerd.

5. Geluid

De hoge vlakke gevel van het appartementencomplex, dat relatief dicht aan de weg staat, zal het geluid van het verkeer op de Nieuwstad weerkaatsen, waardoor de geluidsoverlast van het verkeer zal toenemen. Opmerkelijk is dat geluidwering van de gevel niet is gewaarborgd voor de nieuwe bewoners, maar hoe zit het met geluidsoverlast voor de omwonenden?

6. Verkeer

Het beoogde appartementengebouw belemmert deels het uitzicht vanuit de De Jongstraat en de Pastorieweg op de Nieuwstad en andersom. Door de nieuwbouw neemt het verkeer op de Nieuwstad toe. De nieuwbouw zal zorgen voor meer geparkeerde auto's op de Nieuwstad, Margrietlaan en wellicht de De Jongstraat en hierdoor het zicht op alle verkeersdeelnemers erg gaan belemmeren. Het parkeren van de auto in de parkeerkelder zal meer moeite kosten dan parkeren buiten, waardoor de parkeerdruk op straat zal toenemen.

7. Volkshuisvesting

Gezien de bevolkingskrimp zou de woningdichtheid op deze locatie naar beneden moeten worden bijgesteld en zijn er genoeg andere locaties in de gemeente beschikbaar.

8. Impact op de kwaliteit van wonen

De woonkwaliteit van omwonenden wordt geschaad door de bouw van het appartementencomplex. De hoogbouw gaat het uitzicht en zonlicht blokkeren en door inkijk komt de privacy in het geding.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Proces

Gezien de soms met elkaar conflicterende inbreng vanuit de omgeving is het niet mogelijk om ieders belang volledig te dienen. Bovendien behoren ook de woningzoekenden te worden betrokken bij het participatieproces. Het plan is op de, voor omwonenden, belangrijkste punten aangepast, zoals onder meer ontsluiting, bebouwingshoogten, boomscherm en bouwen buiten de kroonprojecties. Het aangepaste plan is met de indiener van deze zienswijze besproken op 14 november 2022.

2. Stedenbouwkundig

De bebouwingshoogte van het appartementencomplex is aangepast naar twee bouwlagen plus een - teruggelegde - laag penthouses. Vanwege de parkeerkelder ligt de eerste woonlaag op ca. 1,50 m. boven maaiveld. Het verschil met de bebouwing in de omgeving (max. twee bouwlagen plus kap) is dus beperkt. Het appartementengebouw wijkt niet zozeer door de bebouwingshoogte, maar door het wegvallen van een kap inderdaad af. Dit is echter terug te voeren op de beoogde vraag naar appartementen en de stedenbouwkundige logica om met dit gebouw een markant punt aan de Nieuwstad aan te duiden. Een westelijker locatie dieper in het plangebied, zoals voorgesteld tijdens de participatie, is vanwege de overgang naar het landelijk gebied minder passend.

Er bestaan geen harde normen voor de woningdichtheid van woongebieden. Ruimtelijke kenmerken van de locatie, beoogde woningtypologie, eventuele menging van woningtypen, maar ook de lokale woningbehoefte zijn hierbij (mede)bepalende factoren. Dichtheid op zichzelf zegt bovendien nog niets over de ruimtelijke beleving. Door te zorgen voor een 'open' stedenbouwkundig ontwerp, mede door de stapeling (concentratie) van woningen, blijft een grote oppervlakte binnen het plan onbebouwd. Ook de doorzichten naar de landelijke omgeving bieden het plan een (eigentijds) dorps karakter.

3. Beeldkwaliteit

Hoewel geen beeldkwaliteitsplan aan het plan is toegevoegd, zullen de bouwplannen worden beoordeeld door Welstand.

4. Landschappelijk

De aanpassing aan het wegprofiel blijft binnen het gemeentelijk (kadastraal) eigendom; de bedoelde haag staat op de kadastrale grens, vormt geen belemmering voor de profielverbreding en zal dan ook worden gehandhaafd.

De open zones in het plan zijn bedoeld om het plan in meerdere richtingen doorzicht en transparantie te bieden. Hiermee wordt voorkomen dat een te massief woningbouwplan het zicht op de omgeving zou afsluiten. Het doorzicht is dan ook niet exclusief voor de bewoners zelf, maar zeker ook voor de omgeving bedoeld.

5. Geluid

De reactie van de akoestisch onderzoeker is als volgt: Van een zekere reflectie kan sprake zijn. Echter is deze in de huidige (bestaande) situatie ook al aan de orde en in de berekening betrokken. De vorm van de gevel speelt daarbij nauwelijks een rol. De afstand die het gereflecteerde geluid moet afleggen voordat het bij de bestaande woningen is gelijk aan 3x de afstand ten opzichte van het directe geluid. Zodoende is de extra bijdrage van reflectie te verwaarlozen.

6. Verkeer

De uitzichthoek vanuit beide ontsluitingsstraatjes is ruim voldoende, temeer daar het gehele gebied is aangewezen als 30km/u-zone en beide straatjes in een buitenbocht van de Nieuwstad aansluiten. De toename van verkeersbewegingen op de Nieuwstad is relatief beperkt en kan hier moeiteloos worden opgevangen. Het aantal parkeerplaatsen binnen het plan is voldoende ruim voor de opvang van de eigen behoefte. Vanwege de grotere loopafstand tot de genoemde straten wordt hier geen toename van de parkeerdruk verwacht.

7. Volkshuisvesting

Geen reactie van initiatiefnemer op dit onderdeel van de zienswijze ontvangen.

8. Impact op de kwaliteit van wonen

Het klopt dat het straatbeeld en uitzicht voor de omwonenden zal veranderen. De huidige situatie met de bedrijfsbebouwing en opgaande beplanting blokkeert het doorzicht echter ook. Van schaduwwerking op de omliggende woningen is, gezien de positie, hoogte en afstand van het gebouw nauwelijks sprake. Dit geldt evenzeer voor de privacy. De toekomstige situatie wijkt niet af van situaties elders in het dorp. Zou desondanks toch sprake zijn van werkelijke aantasting van woongenot dan kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling.

Beantwoording gemeente

1. Proces

Hoewel de participatie op onderdelen wellicht beter had gekund, is er wat de gemeente betreft geen sprake is van een onzorgvuldig proces. De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren en het plan is naar aanleiding van deze reacties aangepast. Voordat aan de gemeente is gevraagd om het plan definitief opnieuw in procedure te brengen is het plan opnieuw voorgelegd aan de buurt. Daarna is bekeken of de opmerkingen nog tot planaanpassingen zouden moeten leiden en op dat moment is geoordeeld dat dit niet het geval was en is het plan ter inzage gelegd.

Het doel van participatie is niet om een positieve grondhouding van omwonenden te realiseren, hoewel dit wel een mooi streven is. Doel van participatie is om de belangen van

omwonenden in beeld te krijgen en hier weloverwogen mee om te gaan, bezien in het licht van alle belangen.

2. Stedenbouwkundig

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel volledig. Het rapport van het RIVM is daarnaast geen onderdeel van beleid waaraan getoetst wordt. Overigens geldt voor bijvoorbeeld de twee appartementencomplexen gelegen in de directe nabijheid (ten noorden) van het plan een vergelijkbare dichtheid als het voorliggende plan. Voor zover nog relevant is ook de vraag of het rapport uit 2003 recht doet aan de huidige inzichten en opgaven.

Het appartementengebouw op de hoek flankiert de nieuwe wijk en wordt geplaatst in de zichtlijn van beide richtingen van de Nieuwstad alsook vanuit de Margrietstraat. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de omgeving, hoewel de verschijningsvorm verschilt. Gelet op de positie van de bebouwing zijn wij van mening dat deze andere verschijningsvorm passend is.

3. Beeldkwaliteit

Er zijn geen aparte eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit gesteld, het geldende welstandsregime voorziet in de nodige waarborgen met betrekking tot beeldkwaliteit.

4. Landschappelijk

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

5. Geluid

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

6. Verkeer

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

7. Volkshuisvesting

Het beleid waarnaar verwezen wordt is inmiddels geactualiseerd met de Regionale Woonagenda 2023-2030. Een van de belangrijkste doelen in de regionale woonagenda is het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de woningbouwproductie. Het voorliggende woningbouwplan voorziet daarin. Ook voor het lokale beleid geldt dat de woonvisie in 2021 is geactualiseerd.

8. Impact op de kwaliteit van wonen

Er is voldoende afstand tussen de bestaande woningen en het appartementencomplex, ook in verhouding tot de hoogte van het appartementencomplex, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen. Gelet op de ligging, afstand en hoogte is eventuele schaduwwerking redelijkerwijs niet onderzocht.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 7

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00002980

Datum brief: ongedateerd

Datum ontvangen: 26-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Nee. De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ingediend. Er wordt hieronder desondanks wel inhoudelijk op ingegaan.

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze (hierna 'indieners') brengen de volgende punten naar voren.

1. Toegangsweg Pastorieweg

Het landelijke karakter van de Pastorieweg zal verdwijnen. Dit is een smalle doodlopende weg, wat betekent dat er extra veel verkeersbewegingen zijn. Nu, maar zeker in de toekomst. De weg is één rijstrook breed en wordt omzoomd door statige bomen. Door de 31 nieuwbouwwoningen zal de verkeersdruk toenemen, waardoor de verkeersveiligheid voor auto's, fietsers en wandelaars in gevaar kan komen.

2. Parkeren

Dat wordt uitgegaan van een lagere parkeernorm en dat er (misschien na jaren) 'reserve' parkeerplaatsen bijkomen is niet acceptabel en leidt tot parkeeroverlast. Er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen en er wordt er regelmatig geparkeerd in de Pastorieweg. Als alle parkeerplaatsen (ook de 'reserve') meteen worden gerealiseerd, gecombineerd met een parkeerverbod in de Pastorieweg, kan dat de parkeerdruk flink verlichten. Het plaatsen van een aantal laadpalen voor elektrische auto's (niet alleen in de parkeerkelder) maakt het terrein toekomstbestendig.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Toegangsweg Pastorieweg

Het aanpassen van de Pastorieweg betreft slechts de eerste ca. 30 meter van dit wegje. Het verdere verloop ervan blijft volledig intact, vooral ook door het laten vervallen van de eerder geplande parkeervakken tussen de bestaande eiken. De huidige toegang tot het bedrijfsterrein is niet geschikt voor de ontsluiting van het plan. Dit vanwege de minder efficiënte verkavelingsmogelijkheden, maar ook doordat dan twee ontsluitingsstraatjes op te korte afstand van elkaar op de Nieuwstad uitkomen.

2. Parkeren

Bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit is aanvankelijk uitgegaan van de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Vanwege gelijklopende opmerkingen vanuit de buurtparticipatie is in goed overleg met de gemeentelijke afdeling Verkeer het vereiste aantal parkeerplaatsen teruggebracht. Bij de inrichting van de openbare ruimte is een reservering gemaakt in het openbaar groen om bij gebleken behoefte alsnog te kunnen voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn.

Beantwoording gemeente

1. Toegangsweg Pastorieweg

Het eerste deel van de Pastorieweg zal heringericht worden op het deel waar de verkeersdruk toeneemt, zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

2. Parkeren

Voor de te bepalen parkeernorm zijn de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Binnen dit beleid is ruimte voor maatwerk. Omdat er wel fysieke ruimte wordt vrijgehouden kunnen parkeerplaatsen in de toekomst bij gebleken ondercapaciteit worden gerealiseerd.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

n.v.t.

Zienswijze 8

Postregistratienummer: Z2022-0185 / D2023-00003532

Datum brief: 9-1-2023

Datum ontvangen: 31-1-2023

Betreft: Nieuwstad 30A Vorden

Ontvankelijk?

Nee. De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ingediend. Er wordt hieronder desondanks wel inhoudelijk op ingegaan.

Samenvatting zienswijze

1. Te groot en niet passend in de omgeving

De indieners van de zienswijze (hierna 'indieners') vinden het aantal woningen te groot voor het oppervlak van dit terrein. Een kleinere omvang en laagbouw past beter binnen het open karakter van de Nieuwstad. Hier past niet een pal aan de straat gelegen hoog appartementencomplex. Met name het direct aan de Nieuwstad geplande appartementencomplex is niet passend in de omgeving binnen de buurt en een aanslag op privacy, uitzicht en lichtinval.

2. Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting via de Pastorieweg, die daartoe zal worden verbreed, op de Nieuwstad zal voor verkeersgevaarlijke situaties. Het aantal verkeersbewegingen in Nieuwstad en Margrietlaan zal fors toenemen en zal meer gebruik gemaakt gaan worden van parkeerruimte in de Margrietstraat.

3. Waardevermindering

De woningen van indieners zullen in waarde verminderen.

4. Bomen

Door de aanleg van een ondergrondse parkeergarage is schade aan de bestaande bomen te verwachten.

Beantwoording initiatiefnemer

1. Te groot en niet passend in de omgeving

Er bestaan geen harde normen voor de woningdichtheid van woongebieden. Ruimtelijke kenmerken van de locatie, beoogde woningtypologie, eventuele menging van woningtypen, maar ook de lokale woningbehoefte zijn hierbij (mede)bepalende factoren. Dichtheid op zichzelf zegt bovendien nog niets over de ruimtelijke beleving. Door te zorgen voor een 'open' stedenbouwkundig ontwerp, mede door de stapeling (concentratie) van woningen, blijft een grote oppervlakte binnen het plan onbebouwd. Ook de doorzichten naar de landelijke omgeving bieden het plan een (eigentijds) dorps karakter.

2. Ontsluiting en parkeren

De aansluiting van de Pastorieweg op de Nieuwstad ligt in een buitenbocht van laatstgenoemde, waardoor de situatie zeer overzichtelijk is. Bovendien maken beide straten deel uit van een 30km/u-zone waardoor het autoverkeer zich hier met aangepaste snelheid en gedrag beweegt. Het aantal parkeerplaatsen binnen het plan is voldoende ruim voor de opvang van de eigen behoefte. Vanwege de grotere loopafstand tot de genoemde straten wordt hier geen toename van de parkeerdruk verwacht.

3. Waardevermindering

Het appartementencomplex is op grond van het participatieproces zodanig aangepast dat de bebouwingshoogte meer overeenkomt met de hoogte van woningen in twee bouwlagen met kap. Wel wijkt de bouwvorm ervan af doordat in plaats van een kap er een teruggelegde

woonlaag is gepland (penthouses). Met dit gebouw, gelegen op een markante plek aan de Nieuwstad, wordt de entree naar het achterliggende woonwijkje gemarkeerd.

4. Bomen

Het heeft de voorkeur om de parkeergarage aan te leggen zonder bronbemaling. Als dit niet mogelijk blijkt, dan zal dat plaatsvinden buiten het groeiseizoen, in de periode van 1 oktober tot 1 maart. Deze voorwaarde kan wat initiatiefnemer betreft in het bestemmingsplan, dan wel in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Beantwoording gemeente

1. Te groot en niet passend in de omgeving

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel. Overigens geldt voor bijvoorbeeld de twee appartementencomplexen gelegen in de directe nabijheid (ten noorden) van het plan een vergelijkbare dichtheid als het voorliggende plan. Wel is het plan voor de starters aangepast van acht appartementen naar vijf rijwoningen.

2. Ontsluiting en parkeren

Wij onderschrijven de beantwoording van de initiatiefnemer op dit onderdeel.

3. Waardevermindering

Dat er sprake is van waardevermindering van omliggende woningen door het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, staat niet op voorhand vast. Beroep op tegemoetkoming in planschade in verband met eventuele waardevermindering, maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Na de vaststelling kan binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan desgewenst een tegemoetkoming van eventuele planschade worden aangevraagd. Meer informatie daarover is te vinden op www.bronckhorst.nl, zoekterm 'planschade'.

4. Bomen

Het risico met betrekking tot schade aan bomen wordt door het niet toepassen van bronbemaling, dan wel het plaatsvinden buiten het groeiseizoen, volgens ons afdoende beperkt.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijzigingen bij vaststelling

n.v.t.