



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00871

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 5 september 2023 ;

besproken op de Politieke Avond van 5 oktober 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 – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3 (nummer: NLIMRO.1876.VPS2303-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2023,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 12 oktober 2023
Kenmerk	: Z2023-1382/Raad-00871
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: Bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3 (nummer: NLIMRO.1876.VPS2303-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3'.

Inleiding

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 16^{de} veegplan voor het stedelijk gebied is gereed voor vaststelling. Het plan gaat over de volgende initiatieven/locaties in het stedelijk gebied.

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Ludger ong. Wichmond
2. Schoolstraat 1 Hoog-Keppel
3. Wilibrordusplein ong. Drempt

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Aaltenseweg 4 Hengelo
2. Bergstraat 1 Zelhem
3. Bronckhorsterweg 4 Steenderen
4. Doetinchemseweg 71 Zelhem
5. Hofstraat 10 Halle
6. Iekink 15 Hengelo
7. Industriepark Zelhem
8. J.F. Oltmansstraat 3, 3a, 3B Steenderen
9. Ruurloseweg 36B Hengelo
10. Smidsstraat 16 Zelhem
11. Zutphen-Emmerikseweg 14A-14B Toldijk
12. Zutphenseweg 1D Vorden

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' kunt u raadplegen via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2303-ON01>

Wij adviseren u om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het planonderdeel 'Ludger ong. Wichmond' en 'Op initiatief van de gemeente Bergstraat 1 Zelhem' en ambtshalve wijziging betreft 'Ludger ong. Wichmond' en 'Wilibrordusplein Drempt'. Voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reacties van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

Afstemming

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 juni 2023 t/m 9 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er zijn dertien zienswijzen ingediend.

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

Op 27 september heeft er een 'Atelier Veegplannen' voor commissie- en raadsleden plaatsgevonden. Hier kunnen technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Dit veegplan gaat over initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen het 'Coalitieakkoord 2022-2026', waaronder de speerpunten 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst', 'Samenleven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving' en 'Landschappelijke kwaliteit met oog voor verschillende belangen'. Daarnaast sluit het ook aan bij de strategische opgaven uit het omgevingsprogramma 'Sterke dorpen, leefbaar platteland', 'Landschappelijke kwaliteit en landbouw' en 'Gezonde leefomgeving'. Daarnaast worden onjuistheden gecorrigeerd en worden verleende vergunningen opgenomen in het bestemmingsplan.

Argumenten

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

Ten aanzien van de van de 'Ludger ong. Wichmond' stellen wij een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijze 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 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o Op de verbeelding wordt de grens van bouwvlak grenzend aan de straat van de twee kavels in deelgebied III naar voren gelegd, zodat dit in lijn is met het oorspronkelijk.

- Toelichting
 - o In het plan wordt verduidelijkt dat het niet mogen graven in de kroonprojectie/wortelzone ook geldt voor de andere deelgebieden.

Ten aanzien van de van de 'Op initiatief van de gemeente Bergsstraat 1 Zelhem' stellen wij een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijze 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 2023-3' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o Op het stuk parkeerterrein wordt de bestemming 'Centrum' vervangen voor 'Verkeer'.

Ten aanzien van het planonderdeel 'Ludger ong. Wichmond' en 'Wilibrordusplein Drempt', wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit is naar aanleiding intern inzicht. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3' bevat een samenvatting van de ambtshalve wijziging met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- Ludger ong. Wichmond
 - o Verbeelding
 - De goot- en bouwhoogte van de rijwoningen in deelgebied I en II wordt aangepast naar respectievelijk 4 en 7 meter in plaats van 6,5 en 11 meter.
- Wilibrordusplein Drempt
 - o Verbeelding
 - Het bouwvlak voor de vrijstaande woning verschuift naar 3 meter uit de erfgrans en de 2 losse bouwvlakken voor de tweekappers worden samengevoegd tot 1 bouwstrook. De verspringing tussen bestemming Verkeer en Wonen vervalt bij de westelijke rijwoningen.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

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

2.2 De gemeentelijke aanpassingen en correcties zijn administratief van aard.

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

2.3 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

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

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

Kanttekeningen

2.1 De inzage termijn van 29 juni 2023 t/m 9 augustus overlapt deels de zomervakantie.

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.

Kosten, baten en dekking

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

Voor het overige gaat het hoofdzakelijk om ambtshalve aanpassingen van gemeentewege deze zijn beperkt qua aard en omvang. Deze planonderdelen zijn vrijwel geheel in eigen beheer opgesteld. Dit wordt gedekt vanuit de begrotingspost 'Bestemmings- en structuurplannen algemeen'.

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 inzage termijn op 9 augustus 2023, een besluit tot vaststelling.

Wij informeren de initiatiefnemers en indieners van zienswijzen over uw besluit. Na vaststelling door de raad krijgen initiatiefnemers en indieners van zienswijze schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in 't Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl

Gezien dat er meer dan elf woningen in het plan zitten is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing en opgenomen in de publicatie. Dat betekent dat als men beroep wil instellen alle gronden 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,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3
- Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3

BESTEMMINGSPLAN 'Stedelijk gebied; Veeplan 2023-3'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE - NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00027857

Datum brief: 18-07-2023

Datum ontvangen: 18-07-2023

Betreft: Ludger

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn in hoofdlijnen blij met de woningbouwplannen. De twee kavels in deelgebied III zijn verder naar voren op de kavel gesitueerd dan in het vroegere plan op deze locatie terwijl dit verder geen voordelen oplevert. Indieners vragen of de woningen in dezelfde lijn kunnen worden geplaatst als de naastgelegen al bestaande woning.

Beantwoording initiatiefnemers:

Niet van toepassing, gemeente is initiatiefnemer

Beantwoording gemeente:

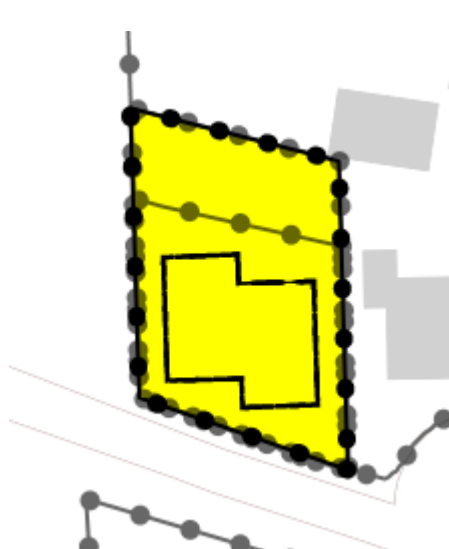
De gemeente kan instemmen met de voorgestelde wijziging met dien verstande dat de lijn aan wordt gehouden zoals in het oorspronkelijke plan. Er blijft sprake van een kleine verspringing in de rooilijn. Er geen bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard of met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van de nieuwe woningen.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

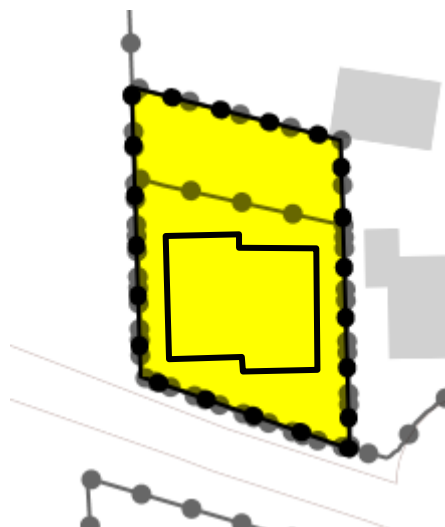
Ja

Wijziging bij vaststelling?

Op de verbeelding wordt de grens van het bouwvlak grenzend aan de straat van de twee kavels in deelgebied III naar voren gelegd, zodat dit in lijn is met het oorspronkelijke plan.



Figuur 1 Huidig verbeelding



Figuur 2 Voorstel aanpassing

Zienswijze 2:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00028967 en Z2023-1382 / 00029084
Datum brief: 03-08-2023 en 04-08-2023
Datum ontvangen: 04-08-2023 en 07-08-2023
Betreft: Ludger

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Indiener zienswijze heeft mede namens negen burens ingediend. Zij hebben geen bezwaar tegen de bouw van nieuwe woningen maar zijn het niet eens met de invulling van deelgebied II. Indieners vinden dat de afstand van de voorgevel van de 3 rijwoningen aan de wadi te dicht op het pad ligt dat ervoor langs loopt, waarbij zij zich zorgen maken over inkijk in de woning en het ongemak van wandelaars om direct in de woonkamer of keuken te kijken. Ook vinden zij dat het dorpse karakter ter plaatse van de wadi wordt aangetast. Indieners stellen een andere indeling van de woningen op het perceel voor. Zij zien een mogelijkheid in het realiseren van 1 compactere meergezinswoning in plaats van 3 rijwoningen.

Beantwoording initiatiefnemers:

Niet van toepassing, gemeente is initiatiefnemer

Beantwoording gemeente:

Voor de invulling is gekeken hoe het beste woningen kunnen worden ingepast binnen de contouren van het oorspronkelijke woningbouwplan, maar met de grotere opgave voor betaalbare woningen. De prijs van een woning wordt onder meer bepaald door de omvang van het kavel en de grootte van de woning. Om betaalbare woningen te realiseren zijn grotere kavels niet wenselijk.

Er is gekozen voor een afstand van 1,5 meter tot het pad omdat het vergroten van deze voortuin leidt tot een kleinere achtertuin en een kleinere achtertuin is niet wenselijk om redenen van de woonkwaliteit. Dit leidt er inderdaad toe dat deze afstand tot de openbare ruimte kleiner is dan indieners wellicht gewend zijn, maar dit is niet onaanvaardbaar. Wat betreft de inbreuk op de privacy in de woning merken wij op dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving/kern een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is. Een afstand van 1,5 meter van de woning tot een openbaar pad is niet ongebruikelijk, ook niet in een dorpse omgeving. De open ruimte van de wadi versterkt dat er voldoende open ruimte is rondom de bebouwing voor een dorps karakter. Kopers van de woning zijn hiervan vanaf het begin op de hoogte en kunnen zo nodig raambekleding ophangen, ook kan er in het ontwerp van de woningplattegrond rekening mee worden gehouden.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee.

Wijziging bij vaststelling

Nee.

Zienswijze 3:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029726 en Z2023-1382 / 00029727
Datum brief: 09-08-2023 en 09-08-2023
Datum ontvangen: 09-08-2023 en 10-08-2023
Betreft: Ludger

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn niet tegen woningbouw in deelgebied I, maar wel voor de gekozen invulling van 5 rijwoningen, waarvan 1 met garage. Deze woningen komen dicht op de erfgrens dan in het vroegere plan voor twee-onder-een-kapwoningen. Ook hebben de indieners bezwaar tegen de aanleg van een zij- en achterpad direct langs de erfgrens. Zij maken zich ook zorgen over trillingen en geluidsoverlast bij de bouw vanwege de bodemgesteldheid.

Indieners hebben ook bezwaar tegen de gekozen verkeersoplossing omdat deze zou leiden tot auto's dicht bij de speelplaats of het verkleinen van de speelplaats. Beide is gelet op het aantal jonge kinderen in de buurt volgens de indieners onwenselijk.

Indieners vragen zich af waarom voor deelgebied IV specifiek wordt omschreven dat er niet mag worden gegraven in de kroonprojectie/wortelzone van de aanwezige bomen en waarom dit niet geldt dan wel niet vermeld is voor deelgebied I, waar volwassen, monumentale, beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle eiken staan die ook voor een aantal dieren belangrijk zijn. Dit geldt ook voor de oude singel met historische beuken tussen deelgebied I en de achtertuin van Lindeselaak 1. Indieners wensen tevens meer ruimte en groen tussen bebouwing voor het positieve verkoelende effect.

Indieners sluiten zich verder aan bij de door de buurtbewoners ingediende zienswijze ten aanzien van deelgebied II (zie zienswijze 2).

Beantwoording initiatiefnemers:

Niet van toepassing, gemeente is initiatiefnemer

Beantwoording gemeente:

Voor de invulling is gekeken hoe het beste woningen kunnen worden ingepast binnen de contouren van het oorspronkelijke woningbouwplan, maar met de grotere opgave voor betaalbare woningen. De prijs van een woning wordt onder meer bepaald door de omvang van het kavel en de grootte van de woning. Om betaalbare woningen te realiseren zijn grotere kavels niet wenselijk. Doordat de kavels kleiner zijn dan in het oorspronkelijke plan, zijn ook de afstanden tot de erfgrens kleiner. Deze zijn echter niet kleiner dan gebruikelijk is voor rijwoningen, namelijk 3 meter. Door het voorgestelde zij- en achterpad is de afstand tussen de woningen nog iets groter.

De keuze voor de ligging van het achterpad wordt in het bestemmingsplan nog niet definitief bepaald. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn zowel een ligging aan de oostkant als aan de westkant mogelijk. Echter ligt het niet voor de hand om het achterpad via de oostkant te leggen omdat de totale afstand van het achterpad dan veel langer wordt.

Rondom de plek waar nu gespeeld wordt zijn nu ook al parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen gaat wel iets omhoog omdat de langsparkeerplaatsen worden omgevormd naar haaks parkeerplaatsen. Het Ludger is een doodlopende weg, de mensen die er rijden en parkeren hebben dus ook echt een bestemming aan de weg en kennen de omgeving dus goed, ze weten dan ook waar de kinderen uit de wijk spelen. Wij zien hierin dan ook geen groot veiligheidsrisico

Met de aanwezigheid van groen voor de woningen en de nabijheid van de wadi achten wij dat voldoende groen aanwezig is om onaanvaardbare verhitting te voorkomen.

Het niet mogen graven in de kroonprojectie/wortelzone van de aanwezige bomen geldt ook voor de bomen in deelgebied I. Omdat het bouwvlak in deelgebied IV per definitie al dicht bij bestaande bomen kwam is in het bestemmingsplan specifiek benoemd dat het met name geldt voor deelgebied IV, het gegeven speelt minder in deelgebied I, maar geldt daar evengoed.

Voor de reactie op de door de buurtbewoners ingediende zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van die zienswijze.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, in de Toelichting wordt verduidelijkt dat het niet mogen graven in de kroonprojectie/wortelzone ook geldt voor de andere deelgebieden.

Wijziging bij vaststelling?

Nee. Omdat een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en vergezeld gaat van een toelichting, leiden wijzigingen in de toelichting niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00028609 en
Z2023-1382 / D2023-00028610
Datum brief: 30-07-2023
Datum ontvangen: 30-07-2023
Betreft: Bergstraat 1 Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Indiener zienswijzen stuurt de zienswijze ook namens burens in.

Voor zover de indiener begrijpt is de reden van de bestemmingsplan wijziging om de op 20 december 2021 verleende vergunning voor uitbreiding van de supermarkt op Bergstraat 1 te Zelhem passend te krijgen binnen een nieuw bestemmingsplan. Deze vergunning is verleend niet passend in het op dat moment geldende bestemmingsplan. Deze vergunning hebben zij geen bezwaar tegengemaakt, omdat er in goed overleg afspraken zijn gemaakt over hoe de supermarkt en parkeerplaats uit te breiden. Nu vertaald de gemeente de vergunning in het bestemmingsplan. Echter heeft de indiener zienswijzen het idee dat de huidige wijziging in het ontwerp veegplan zowel voor hen als voor het centrum Zelhem de afspraken niet op de best mogelijk manier ondersteunen.

De supermarkt staat gebouwd op bestemming 'Centrum', de parkeerplaats daaromheen is de bestemming 'Verkeer' en de supermarkt heeft grond aangekocht met de bestemming 'Wonen'. Een stukje van de bestemming verkeer wordt bestemming, 'Centrum', dit komt logisch op indiener zienswijzer over omdat hier nu een stukje supermarkt op gebouwd is. De nieuwe parkeerplaats is in het ontwerp van 'Wonen' naar 'Centrum' gegaan. Dit laatste is voor indiener zienswijzen onduidelijk waarom.

De vraag van de indiener zienswijzen is *'Hoe kan het beste gewaarborgd blijven dat de nieuwe parkeerplaats ook echt parkeerplaats en/of groen blijft?'*

Indiener zienswijze ziet graag het nieuwe stuk parkeerterrein opgenomen in het bestemmingsplan met de markering parkeerterrein en/of groen zodat dit ook in de toekomst alleen gebruikt kan worden als zijnde parkeerplaats en/of groen. Of een markering met daarin aangegeven dat hier niet gebouwd mag worden. Het valt de indiener zienswijze op dat de bestaande parkeerplaats rondom de Jumbo bestemming 'Verkeer' heeft. Een hoofdgebouw moet altijd binnen een bouwvlak vallen, op de nieuwe parkeerplaats zit geen bouwvlak. Echter voor zover zijn kennis rijkt mogen bijgebouwen wel buiten het bouwvlak gebouwd worden.

De nieuwe winkel is al dichterbij gekomen en zij moeten er niet aan denken dat zoiets een keer recht achter hun woning komt te staan. Uiteraard mocht op de vorige bestemming ('Wonen') ook gebouwd worden. Echter zijn de toegestane bouwhoogtes op bestemming 'Wonen' lager dan op bestemming 'Centrum'. Het is van belang dat men nog de achterom kan gebruiken en dat er geen bebouwing in hun uitzicht komt.

De indiener zienswijzen heeft contact gehad met eigenaar grond. De eigenaar geeft aan dat hij niet mag bouwen omdat onder eerdere genoemde voorwaarden de vergunning is verleend. Hij gaf te kennen dat bij de verkoop van de grond ook is vastgelegd dat er niet op gebouwd mag worden. Echter weet de indiener zienswijzen niet of dit standhoudt als één van de partijen niet meer eigenaar is van de grond of aanliggende grond.

Beantwoording initiatiefnemer
Niet van toepassing

Beantwoording gemeente

De vergunning is afgegeven in 2021 voor het uitbreiden van de supermarkt met daarop een dakopbouw voor kantine en kantoren. Op de nieuwe parkeerplaats komen de parkeerplaatsen die lagen op de locatie waar de uitbreiding plaatsvindt. En er wordt een fietsenstalling met 30 overdekte plaatsen gerealiseerd voor het personeel.

Onder de bestemming 'Centrum' is er naast detailhandel ook groen, verkeer en parkeervoorzieningen toegestaan. Het klopt dat het hoofdgebouw alleen toegestaan is binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen geplaatst worden binnen het bouwvlak, achtererfgebied en zijerfgebied. De parkeerplaatsen liggen in het achtererfgebied van de supermarkt. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er buiten het bouwvlak maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

Onder de oude bestemming 'Wonen' mag er buiten het bouwvlak 120 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Dit is inderdaad hoger, maar niet meer betreft oppervlakte.

De indienerzienswijze wil graag dat hier alleen geparkeerd mag worden en/of groen aanwezig is. Er is gekeken in het bestemmingsplan naar de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

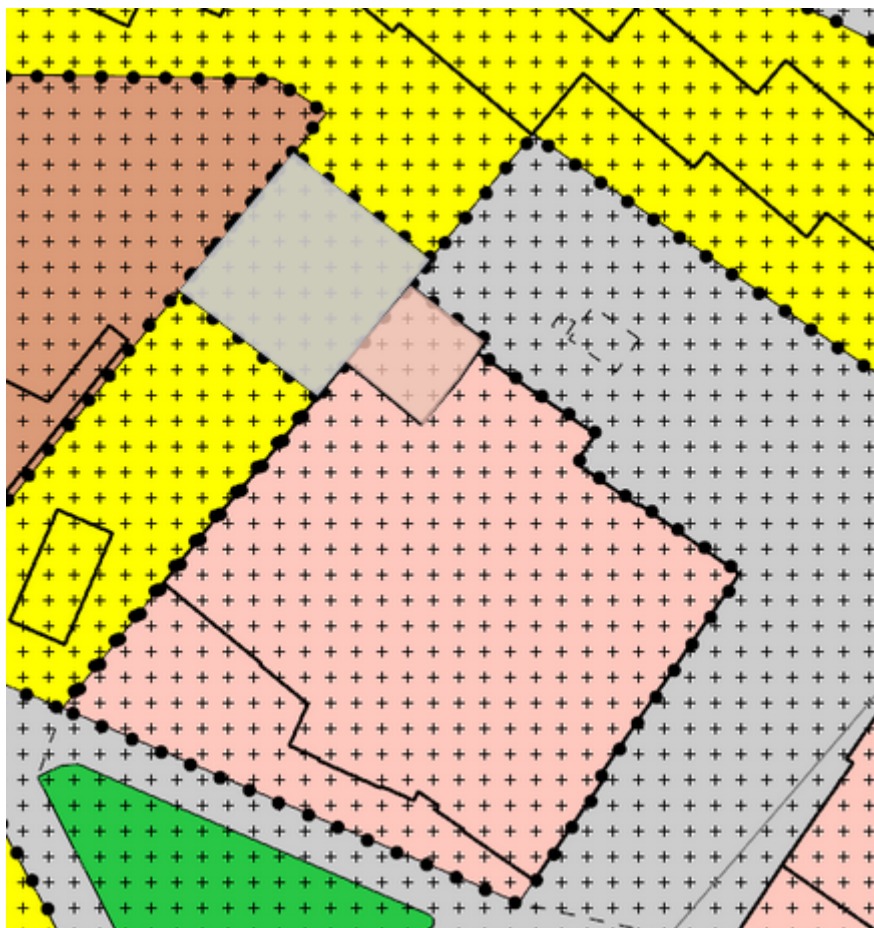
Binnen de bestemming 'Groen' zijn parkeervoorzieningen ook toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De bijgebouwen zijn alleen toegestaan als de aanduiding bijgebouwen is opgenomen op de verbeelding. Dan is er geen maximale maat opgenomen, maar wel een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 6 meter.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder ander wegen, voet- en fietspaden ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk. Binnen deze bestemming is aangegeven dat hier uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming zijn toegestaan. Een fietsenstalling valt onder de bestemmingsomschrijving parkeervoorzieningen en mag dus geplaatst worden. Gezien de fietsenstalling een gebouw is (met drie wanden omsloten) zijn er geen bouwregels opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is alleen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Via de Bor (Besluit omgevingsrecht) bijlage 2 is het mogelijk om wel de fietsenstalling te vergunning als die vervangen moet worden.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?
Ja

Wijziging bij vaststelling
Ja

Verbeelding:
- Verkeer komt op het stuk van het parkeerterrein.



Figuur 3 Voorstel aanpassing verbeelding

Zienswijzen 5 t/m 13

Betreft: Schoolstraat 1 Hoog-Keppel

Leeswijzer: Omdat de zienswijzen 5 t/m 13 voor een groot deel over dezelfde onderwerpen gaan is gekozen dit per onderwerp te beantwoorden. Voor zover een zienswijze daarnaast op een aanvullend onderwerp ingaat, wordt dit apart beantwoord.

Zienswijze 5:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00028829

Datum brief: 26-07-2023

Datum ontvangen: 31-07-2023

Zienswijze 6:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00028966

Datum brief: 03-08-2023

Datum ontvangen: 04-08-2023

Zienswijze 7:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029050 en Z2023-1382 / 29051

Datum brief: 04-08-2023

Datum ontvangen: 07-08-2023

Zienswijze 8:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029272

Indiener: Dorpsraad Keppel en Eldrik

Datum brief: 07-08-2023

Datum ontvangen: 08-08-2023

Zienswijze 9:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029282

Datum brief: 01-08-2023

Datum ontvangen: 07-08-2023

Zienswijze 10:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029283

Datum brief: 07-08-2023

Datum ontvangen: 07-08-2023

Zienswijze 11:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029284

Datum brief: 07-08-2023

Datum ontvangen: 08-08-2023

Zienswijze 12:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029323

Indiener: Werkgroep Bouwlocaties Hoog-Keppel, medeondertekend door 41 personen van 25 adressen, waarvan 9 personen ook ondertekenaar zijn van een andere zienswijze.

Datum brief: 07-08-2023

Datum ontvangen: 07-08-2023

Zienswijze 13:

Postregistratienummer: Z2023-1382 / D2023-00029431

Datum brief: 02-08-2023

Datum ontvangen: 09-08-2023
Betreft: Schoolstraat 1 Hoog-Keppel

Ontvankelijk?

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, een ieder kan binnen de termijn zienswijzen indienen en alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen. De indiener van zienswijze 5 en een aantal ondertekenaars van zienswijze 12 zijn op ruime afstand van het plangebied woonachtig en hebben vanuit hun woning en of perceel geen zicht op het plangebied.

Samenvatting zienswijzen per onderdeel:

1. Voorafgaand proces

Verwezen wordt naar de voorgeschiedenis van dit plan en de wijze waarop de verkoop van het terrein tot stand is gekomen. Eerder gemaakte afspraken zijn niet nagekomen. Gepleit wordt voor het opstellen van een nieuw/aangepast kwalitatief kader voor deze locatie in afstemming met omwonenden en op basis daarvan het terrein opnieuw in verkoop brengen.

2. Ruimtelijke inpasbaarheid

De voorgenomen invulling van de planlocatie is qua bouwmassa en ontwerp niet passend binnen het bestaande dorpsbeeld van Hoog-Keppel. Een appartementencomplex past niet in de omliggende bebouwing. Indieners stellen grondgebonden woningbouw voor. De verkeer- en parkeerdruk is te hoog.

3. Voldoet niet aan Woonvisie

Het plan voldoet niet aan de woonvisie.

4. Het bouwplan zet de leefbaarheid onder druk

Het bouwplan is niet bereikbaar voor starters en jonge gezinnen en trekt uitsluitend meer ouderen aan waardoor de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk komt te staan. Met dit plan zal de doorstroming niet worden bevorderd.

5. Vermindering biodiversiteit

Gevreesd wordt voor een aantasting van de biodiversiteit en aantasting van het leefgebied van verschillende dieren.

6. Privacyinbreuk

Het plan leidt tot een verminderde privacy en mogelijke overlast.

7. Conclusies zijn niet correct

Er staan feitelijke onjuistheden in het bestemmingsplan met betrekking tot flora en fauna en milieuzonering.

8. Inspraak is onvoldoende

Er worden vraagtekens gezet bij de gevoerde procedure, met name met betrekking tot inspraak van belanghebbenden.

Samenvatting zienswijze individuele onderwerpen:

Zienswijze 6

Het plan houdt onvoldoende rekening met de belangen van omwonenden. Het plan leidt tot minder bezonning.

Zienswijze 9

Het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woning.

Zienswijze 10

Indieners stellen een alternatieve invulling van de locatie met een dorpshuis voor.

Zienswijze 11

Het plan leidt door de verkeersbewegingen tot geluidsoverlast en fijnstof.

Zienswijze 13

De voorgestelde inrit leidt tot instralen van licht, verminderde verkeersveiligheid en tot overlast van geluid. Indiener pleit voor het realiseren van parkeervakken langs de weg ter plaatse van de huidige groenstrook om overlast te verminderen.

Beantwoording initiatiefnemer

Inhoudelijk omvatten de zienswijzen veelal dezelfde inhoud. Daarbij heeft de inhoud grotendeels betrekking op het proces voorafgaand aan de selectie en de keuzes die hierbij door de gemeente zijn gemaakt. Wij hebben hier geen deel vanuit gemaakt en reageren daarop dan ook niet inhoudelijk. Hierbij onze reactie:

- De bouwmassa is ten opzichte van het geselecteerde ontwerp (2020) aangepast en minder omvangrijk, zo is de gehele kapconstructie komen te vervallen en daarmee is dus ook de bouwhoogte/massa gereduceerd;
- In 2022 en 2023 hebben er inloopbijeenkomsten plaatsgevonden, hebben we gesprekken gevoerd met de werkgroep en hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden;
-

Deze gesprekken hebben wederom, mede in het kader van privacy, in 2022 en 2023 geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp, zoals; Andere situering van de gevelopeningen of het laten vervallen van gevelopeningen. Het wijzigen van de situering en uitstraling van de balkons en et wijzigen van het ontwerp i.v.m. schaduwwerking;

- Omwonenden hebben hun voorkeur kunnen uitspreken over materialisatie en kleurstelling. Dit is vervolgens meegenomen in het ontwerp;
- De welstandscommissie heeft tot tweemaal toe een positief advies uitgebracht;
- Er is een quick-scan uitgevoerd met betrekking tot flora en fauna. Op basis hiervan is er aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit beide onderzoeken zijn geen bijzondere dieren-of plantensoorten naar voren gekomen;
- Met betrekking tot het in stand houden van de bomen op het achter terrein zijn er afspraken gemaakt met de gemeente;
- Met betrekking tot de in-uitrit zijn er gesprekken gevoerd met desbetreffende burens. Hier zijn afspraken over gemaakt, uitvoering op detailniveau volgt tijdens voorbereiding inrichting;
- Het project is nog niet in de verkoop. Ondanks dit hebben er zich tot op heden 57 belangstellenden bij ons gemeld. Dit zijn voornamelijk mensen uit de regio.

Wij hebben de leden van de werkgroep en sommige omwonenden helaas niet op alle fronten tevreden kunnen stellen. Zo blijkt mede uit de zienswijzen. Dit ondanks vele pogingen daartoe. We moeten ons ook realiseren dat dit bouwplan door veel andere inwoners van Hoog-Keppel wel positief wordt ontvangen.

Beantwoording gemeente

1. Voorafgaand proces

Het plan kent een lange voorgeschiedenis. Veel hierover kunt u lezen op de gemeentelijke webpagina: www.bronckhorst.nl/locatieshoogkeppel. Mede aan de hand van inspraak is het plan op onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden. In het

kader van een bestemmingsplanprocedure dient beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is naar ons oordeel sprake.

2. Ruimtelijke inpasbaarheid

De stelling dat de voorgenomen bebouwing niet passend is in de omgeving is niet onderbouwd. Voor dit plangebied zijn in het voortraject stedenbouwkundige eisen/randvoorwaarden opgesteld, zie paragraaf 2.2.2.2.1 van de toelichting. Hierin is onder meer aangegeven dat de nieuwbouw (o.a. qua schaal) dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in de regels door een bouwvlak aan te geven en een maximale maatvoering aan te geven.

Het kwalitatief kader voor deze locatie ligt vast in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en in de beeldkwaliteitseisen op basis waarvan de commissie ruimtelijke kwaliteit over het uiteindelijke bouwplan zal dienen te adviseren. Een voorlopig ontwerp is tweemaal door de Commissie ruimtelijke kwaliteit met de architect en de initiatiefnemer besproken. Conclusie daarvan was dat de commissie de definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoetziet.

Indiener is het oneens met de onderbouwing in paragraaf 2.2.3.2.13 met betrekking tot de verkeersafwikkeling maar onderbouwt niet waarom de conclusie niet juist zou zijn.

3. Voldoet niet aan Woonvisie

De Woonvisie geeft aan dat gestreefd moet worden naar een voldoende betaalbaar en divers woningaanbod. De Woonvisie schrijft niet voor dat enkel grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan zowel huur als koop en met name voor de prioritaire doelgroepen (jongeren en ouderen). Eveneens dient de doorstroming bevorderd te worden. Dit plan voorziet hierin.

Het is indiener niet duidelijk wat met een levensloopbestendige woning is bedoeld. Hiermee wordt bedoeld een woning, waarbij zich de belangrijkste functies op 1 laag bevinden. Dit type woning is gericht op senioren omdat geen gebruik hoeft te worden gemaakt van een trap. Aan dit type woning is grote behoefte, zoals weergegeven in de woonvisie, alsook in de regionale woonagenda Achterhoek.

4. Het bouwplan zet de leefbaarheid onder druk

De gemeente ziet niet hoe het woningbouwplan ertoe zal leiden dat de leefbaarheid meer onder druk komt te staan. De gemeente ziet met het plan mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen zodat grotere woningen vrijkomen. Dit blijkt ook uit de concrete interesse in het bouwplan, ook vanuit Hoog-Keppel zelf.

5. Vermindering biodiversiteit

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat nader onderzoek moet worden verricht naar enkele diersoorten. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en dit vormt geen belemmering omdat geen bijzondere diersoorten naar voren zijn gekomen. Alleen wanneer op voorhand al duidelijk is dat er ontheffing verleend moet worden van de Wet natuurbescherming en duidelijk is dat deze ontheffing niet verleend zal worden, staat dit in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dit niet. Voor de goede orde merken wij nog op dat met initiatiefnemer is overeengekomen dat een viertal bestaande bomen gehandhaafd wordt.

6. Het plan leidt tot een aantasting van de privacy

Wat betreft de inbreuk op de privacy in de woning merken wij op dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving/kern een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is. Niet ontkend kan worden dat het gebruik van woningen anders is als dat van een school en dat in

woningen op andere of meer uren wordt verbleven dan in een school, dit maakt niet dat er sprake is van een onaanvaardbare privacy aantasting. Te meer omdat de kortste afstand tussen bestaande woningen en de nieuwbouw zeker 10 meter is en de maximale hoogte van de nieuwbouw vergelijkbaar is met de maximale hoogte voor woningen die veelal op een kortere afstand van elkaar gesitueerd zijn. Daarnaast is met planaanpassingen privacy inbreuk zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Conclusies zijn niet correct

De passage in de toelichting in paragraaf 2.2.3.2.7 met betrekking tot milieuzonering en paragraaf 2.2.3.2.12 met betrekking tot flora en fauna zullen worden aangepast. Hierin staan inderdaad enkele feitelijke onjuistheden. Dit leidt echter niet tot andere conclusies.

8. Inspraak is onvoldoende

Voor zover indieners aangeven niet voldoende gehoord te zijn merkt de gemeente op dat wel degelijk inspraak heeft plaatsgevonden. Het doel van inspraak is om belangen van omwonenden in beeld te brengen. Het plan is op onderdelen aangepast naar aanleiding van deze inspraak. Dat indieners van mening zijn dat het hele plan moet verdwijnen en dat daar niet aan tegemoet wordt gekomen leidt niet tot de conclusie dat de inspraak onvoldoende is.

Beantwoording zienswijze individuele onderwerpen:

Zienswijze 6

Het perceel van indiener grenst aan de planlocatie, gezien vanaf de Monumentenweg, achter de planlocatie. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Wij hebben geen eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm: De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden). Er is niet aangetoond dat hieraan niet voldaan kan worden.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat de maximale maatvoering qua hoogte 1 meter lager is dan de gebruikelijke maximale maatvoering voor woningen, zoals die van indiener.

Zienswijze 9

Voorzover er sprake is van waardevermindering van de woning kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot een tegemoetkoming in de planschade bij ons college worden ingediend. Voor het behandelen van een dergelijk verzoek is de inschakeling van een externe, onafhankelijke deskundige voorgeschreven. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de eventuele door de gemeente uit te keren planschade door hem aan de gemeente vergoed zal worden.

Ten aanzien van het aspect privacy merken wij op dat in de bestaande situatie het binnengebied onbebouwd was en in de nieuwe situatie het bestemmingsplan bebouwing ook uitsluit.

Zienswijze 10

De gemeente heeft zich voorgenomen om op deze locatie woningbouw te realiseren en is niet voornemens een dorps huis te realiseren op deze locatie.

Zienswijze 11

In de toelichting in paragraaf 2.2.3.2.5 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect fijnstof. Dit plan voldoet ruimschoots aan de wettelijk vastgestelde normering hiervoor. Voor wat betreft

de vrees voor geluidsoverlast merken wij op dat enige mate van geluid door autoverkeer niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van rust.

Zienswijze 13

Het realiseren van parkeervakken in de bestaande groenstrook is naar ons oordeel geen goed alternatief. Dit doet afbreuk aan de groene beleving van de straat. Zeker nu er een goed alternatief aanwezig is door het parkeren te concentreren op het binnenterrein. Het feit dat de inrit van het binnenterrein en de inrit van cliënt tegenover elkaar liggen vormt geen belemmering. In stedelijk gebied komt dit veelvuldig voor. Daarnaast worden specifieke maatregelen getroffen om aan het belang van indiener tegemoet te komen, zoals opgenomen in 2.2.3.6.2.: *“De inrit wordt anders, -niet haaks op de weg maar met een bocht richting de Schoolstraat-, gesitueerd. Ook zal er in overleg met de (landschaps-) architect een opstand gesitueerd worden, deze zal het licht tegen moeten houden of opvangen, in die zin dusdanig dat de overburen van de inrit minimaal tot geen last zullen hebben van verlichting van voertuigen.”*

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, in de toelichting worden feitelijke onjuistheden gecorrigeerd.

Wijziging bij vaststelling

Nee. Omdat een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en vergezeld gaat van een toelichting, leiden wijzigingen in de toelichting niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Betreft: Ludger ong. Wichmond

Opmerking

Bij nader inzien is in deelgebied I en deelgebied II een te hoge goot- en bouwhoogte voorgesteld. In het stedenbouwkundige beeld zijn woningen van 1 laag met kap beoogd, dit sluit ook aan bij de bestaande woningen, de beoogde doelgroep en prijsklasse van de woningen.

Aanpassing van het plan

De goot- en bouwhoogte van de rijwoningen in deelgebied I en II wordt aangepast naar respectievelijk 4 en 7 meter in plaats van 6,5 en 11 meter.

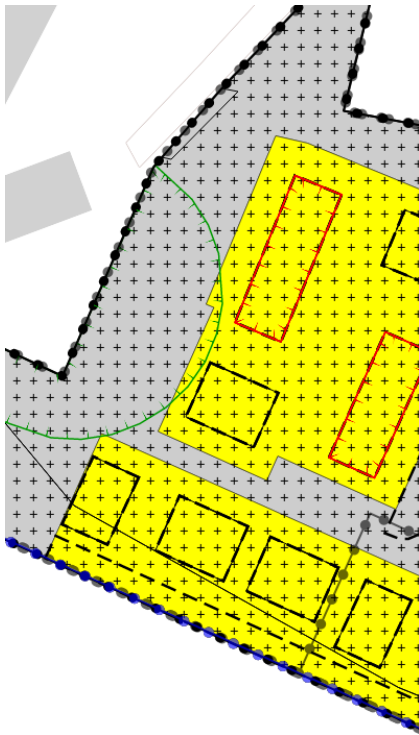
Betreft: Wilibrordusplein, Drempt

Opmerking

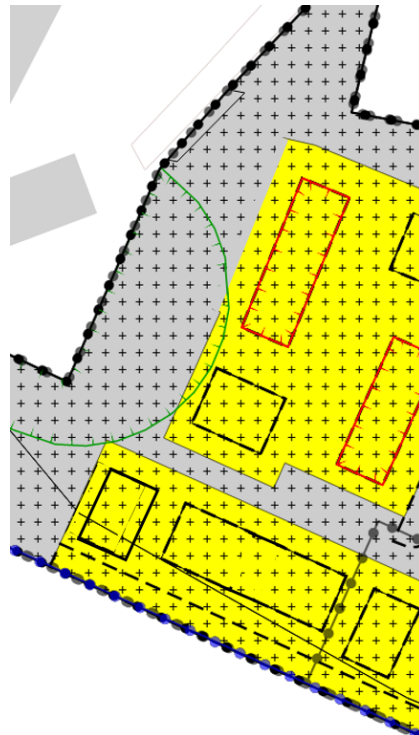
Het bouwvlak van de vrijstaande woning op de westelijke hoek in het zuidelijke deel van het plangebied ligt te dicht op de naastgelegen parkeerplaatsen. De 4 tweekappers in het zuiden zijn in twee aparte bouwvlakken getekend, terwijl de bestemmingsplansystematiek voorschrijft dat er bouwstroken zijn. Ook is er een voortschrijdend inzicht met betrekking tot het inrichtingsplan waardoor er geen verspringing meer in de grens tussen bestemming Verkeer en Wonen is bij de meest westelijk gelegen rijwoningen.

Aanpassing van het plan

Het bouwvlak voor de vrijstaande woning verschuift naar 3 meter uit de erfgrans en de 2 losse bouwvlakken voor de tweekappers worden samengevoegd tot 1 bouwstrook. De verspringing tussen bestemming Verkeer en Wonen vervalt bij de westelijke rijwoningen.



Figuur 4: Huidige verbeelding



Figuur 5: Voorstel aanpassing