

## Zienswijzenverslag bestemmingsplan “Antoniushof, Breedeweg”

### Inleiding

Op 21 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Antoniushof, Breedeweg’ gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

### Binnengekomen zienswijzen

| Nr. | Naam                           | Datum ontvangen | Toelichting                                                |
|-----|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|
| 1   | Arag namens bewoners Breedeweg | 23 januari 2024 | Eigenaren woning in de directe omgeving van het plangebied |
| 2   | Bewoners Breedeweg             | 23 januari 2024 | Eigenaren woning in de directe omgeving van het plangebied |
| 3   | Bewoner Sint Antoniusweg       | 25 januari 2024 | Eigenaar woning in de directe omgeving van het plangebied  |
| 4   | Waterschap Rivierenland        | 26 januari 2024 |                                                            |
| 5   | Bewoner Breedeweg              | 29 januari 2024 | Eigenaren woning in de directe omgeving van het plangebied |

### Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

### Beantwoording zienswijzen

| 1. Arag namens bewoners Breedeweg                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.1 Er komen woningen tot 11 meter hoog op slechts zeven meter van de woning van indieners. Indieners hebben nu vrij uitzicht. Door deze beperkte afstand verwachten indieners aantasting van de privacy. Vooral vanaf de bovenverdiepingen. Ook verwachten indieners een vermindering van de zon- en daglichttoetreding. | Het bouwvlak loopt tot 7 meter van de erfgrens van indieners. Dat wil niet zeggen dat de woningen op deze afstand komen te staan. In de regels staat namelijk een maximum diepte van de woningen en een maximale afstand van de voorgevel tot de bouwgrans. De ontwikkelaar heeft de plannen voor het woongebied verder uitgewerkt. Daaruit blijkt dat de afstand van de woningen tot aan de erfgrens van indieners een stuk groter is. Het bouwvlak willen we daarom verkleinen, waardoor de afstand tot aan de erfgrenzen vergroot wordt tot minimaal 13 meter. Verder passen we artikel 4.4.2 |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p>lid i aan, waardoor een levensloopbestendige woning alleen over de eerste bouwlaag (begane grond) een maximale diepte mag hebben van 18 meter. Enige flexibiliteit is wel gewenst, omdat het openbaar gebied civieltechnisch nog moet worden uitgewerkt. Het kan daardoor zijn, dat de woningkavels minder diep worden.</p> <p>De voorgestelde aanpassingen komen ten goede aan het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Bredeweg ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. We kunnen niet uitsluiten dat er iets verandert aan de privacy van de bewoners van de Bredeweg en de vermindering van zon- en daglichttoetreding. Dat is namelijk eigen aan het bouwen van woningen op een locatie waar nu geen woningen staan. Bij de uitwerking van het bouwplan hebben we er voor gekozen om aan de zijde van de Bredeweg half vrijstaande en vrijstaande woningen te bouwen op relatief diepe kavels van circa 30 meter. Hier komen geen rijwoningen of gestapelde woningen. Hiermee proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Bredeweg. Het toekomstige woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Bredeweg is straks vergelijkbaar met het woon- en leefklimaat in een reguliere woonwijk.</p> |
| 1.2 Reclamanten vinden dat de bouwhoogte verlaagd moet worden naar 8 of 9 meter. | <p>Een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter hoogte is tegenwoordig een standaard maat voor een nieuwbouwwoning en passen we ook toe bij andere woningbouwplannen in de gemeente. Bijvoorbeeld Leuth-Noord, Leuth-Zuid en Groen Groesbeek. Een verlaging van de bouwhoogte van 1 tot 1,5 meter betekent een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de toekomstige bewoners. De kap kan dan niet meer of slechts beperkt als verblijfsruimte worden gebruikt. Daarentegen leidt een lagere bouwhoogte niet tot minder zicht op het perceel van indieners. In de kap kan nog steeds een raam of dakkapel worden gemaakt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Een grotere verlaging, zoals een bouwlaag minder, betekent dat het verlies aan inhoud gecompenseerd moet worden. Dit leidt dan tot diepere woningen, die dichterbij de achtererfgrenzen van de bewoners Bredeweg komen. Dit heeft tevens invloed op de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plan (meer waterberging vereist), de in afstemming met het Gelders Genootschap uitgewerkte (stedenbouwkundige) kwaliteit en het verhoogt de bouwkosten. Daarnaast blijft er vanuit de tweede bouwlaag inkijk mogelijk op de percelen van bewoners Bredeweg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>1.3 Indieners hebben in het verleden wateroverlast gehad bij extreme regenbuien. Ze vinden hierdoor het gebied niet geschikt voor woningbouw, omdat het in een droogdal ligt. Indieners verwijzen daarbij naar een citaat uit de verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Daarin staat dat er in principe geen verstedelijking plaatsvindt in droogdalen vanwege een hoog risico op overstroming. Indieners vinden woningbouw buiten een droogdal meer voor de hand liggen. Volgens hun is niet gekeken naar alternatieven waarbij minder kans is op overstromingen. Tenslotte wijzen indieners er op dat uit een KNMI rapport naar voren komt dat de verwachting is dat er in de toekomst het aantal zware buien toeneemt. Het is indieners niet duidelijk of het bouwplan hier rekening mee houdt.</p> | <p>De bouwlocatie is in de Structuurvisie Groesbeek 2025 opgenomen als potentiële woningbouwlocatie voor na 2020. Deze structuurvisie is nog steeds het gemeentelijke ruimtelijke beleid waarop we initiatieven moeten beoordelen. De verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley is een beleidsstuk dat op termijn verwerkt wordt in ons ruimtelijke beleid. Bijvoorbeeld bij het bepalen van nieuwe woningbouwlocaties. Daarbij sluit de verstedelijkingsstrategie bebouwing in droogdalen niet uit, maar geeft het aan dat het gezien de overstromingsrisico's niet de voorkeur heeft.</p> <p>We zijn ons bewust van de risico's die er zijn om te bouwen in een droogdal. Daarom hebben we in overleg met het waterschap een stresstest uitgevoerd naar het effect van verschillende soorten zware buien op het plangebied. In deze studie is ook gekeken naar het water dat van hoger gelegen gebied richting het plangebied stroomt. Ook is gekeken wat de effecten zijn van de maatregelen die wij nemen in het kader van het project 'Bredeweg maakt ruimte voor water'. Uit de berekeningen van de stresstest komt naar voren dat er geen wateroverlast ontstaat bij de woningen aan de Bredeweg. Tenslotte willen we aangeven dat het plangebied een verbinding krijgt met het omliggende watersysteem. We nemen de uitgevoerde stresstest als bijlage op in het bestemmingsplan.</p> |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | <p>We hebben geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Dat hoeft ook niet, omdat de locatie in onze structuurvisie is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>1.4 Volgens indieners zijn de wadi's niet geborgd op de verbeelding en in de planregels.</p>                                             | <p>In de waterparagraaf is beschreven hoeveel waterberging in het plangebied moet komen. Er is gekozen dit in de vorm van wadi's uit te voeren. Na oplevering wordt het openbaar gebied, inclusief deze wadi's overgedragen aan de gemeente die de vereiste waterberging in stand zal houden. Het is in het belang van de gemeente dat aangelegde waterbergingsvoorzieningen in stand worden gehouden. Om de aanleg van voldoende waterberging te borgen nemen we hierover een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>1.5 Indieners willen een groene afscheiding met bomen tussen hun perceel en de nieuwe woningen.</p>                                      | <p>We vinden het niet wenselijk om een groenzone te realiseren tegen de erfgrans van de woningen aan de Bredeweg. Deze groenzone is lastig door de gemeente te onderhouden en/of te handhaven. Normaal gesproken realiseren we geen groenzones tussen twee bouwstroken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>1.6 Indieners willen dat de grond niet opgehoogd wordt, omdat de bebouwing ten opzichte van hun woning dan nog hoger komt te liggen.</p> | <p>De civieltechnische uitwerking maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Pas bij de civieltechnische uitwerking worden in overleg met de gemeente de peilmaten en daarmee samenhangende hoogteverschillen tussen het plangebied en de bestaande omgeving bepaald. Uitgangspunt van het civieltechnische ontwerp is dat de waterberging op een goede manier plaatsvindt, waardoor er geen wateroverlast optreedt richting bewoners van de Bredeweg. Doordat er hoogteverschil in het plangebied aanwezig is, is het waarschijnlijk onoverkomelijk dat er hoogteverschillen ontstaan richting omliggende percelen. Het hoogteverschil zal niet bij elk perceel aan de Bredeweg hetzelfde zijn.</p> <p>De initiatiefnemer is bereid om met de bewoners van de Bredeweg over het civieltechnische ontwerp in gesprek te treden. Onder andere om te bespreken waar hoogteverschillen nodig zijn, op welke wijze</p> |

|                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                            | hoogteverschillen overbrugd kunnen worden en hoe wateroverlast richting hun perceel wordt voorkomen. |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                           |                                                                                                      |
| Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag. |                                                                                                      |

| <b>2. Bewoners Bredeweg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Antwoord</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1 Indieners hebben een aantal jaar geleden met de ruimtelijk beleidsmedewerker over het bouwplan gesproken. Op een moment dat er volgens indieners nog geen gesprekken liepen met de initiatiefnemer. Indieners hebben toen voorgesteld om te onderzoeken of het mogelijk is om de twee voetbalclubs in de Bredeweg op één accommodatie onder te brengen en dan op de locatie van RoodWit te bouwen. De bouw zou dan gegund kunnen worden aan de initiatiefnemer. Indieners zijn van mening dat door nu woningen te bouwen op de betreffende locatie het niet meer mogelijk is om de sportaccommodatie van de Groesbeekse Boys uit te breiden. Volgens indieners zou toen aangegeven zijn dat de gemeente dit niet wilde onderzoeken vanwege een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Indieners vragen om alsnog dit onderzoek uit te voeren. | <p>Het betreffende gesprek heeft plaatsgevonden. Dat was op het moment dat de initiatiefnemer al bezig was met het maken van plannen voor de betreffende locatie. De initiatiefnemer heeft deze locatie ook al lang in eigendom. Ook is in de Structuurvisie Groesbeek 2025 uit 2013 de betreffende locatie aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. We hebben in het gesprek ambtshalve aangegeven dat de gemeente geen meerwaarde ziet om het door indieners aangedragen voorstel te onderzoeken. Zo vinden we dat een dergelijk initiatief van de voetbalverenigingen zelf moet komen. Vooralsnog is een dergelijk initiatief niet ontvangen. Daarnaast leidt dit direct danwel indirect tot extra kosten voor de gemeente. Zo moeten we investeren in een nieuwe sportaccommodatie. Ook heeft de initiatiefnemer reeds kosten gemaakt voor grondverwerving en het uitvoeren van onderzoeken.</p> <p>Tenslotte hebben we geen signalen ontvangen dat de Groesbeekse Boys haar accommodatie wil uitbreiden. Als dit wel het geval is, dan bestaat nog de mogelijkheid om een grasveld om te zetten naar een kunstgrasveld.</p> |
| 2.2 Volgens indieners klopt het stikstofonderzoek niet. In de referentiesituatie wordt uitgegaan van agrarische activiteiten, maar die hebben in 2023 niet plaatsgevonden. Indieners vragen om een toets van het rapport door een extern bureau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Wij laten standaard elk stikstofonderzoek door een extern bureau toetsen.</p> <p>Verder verwijzen wij naar ons antwoord op zienswijze 3.2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 Indieners vragen zich af of voor de gekapte bomen nabij de toekomstige uitweg een vergunning is verleend.                                                                                                                                             | Voor de kap van de betreffende bomen is volgens ons beleid geen vergunning nodig (zie afdeling 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.4 In het flora- en faunaonderzoek staat dat er in een schuurtje mogelijk een steenuil zit. Niet lang daarna is het betreffende schuurtje gesloopt. Is voor de sloop van het schuurtje een vergunning verleend?                                          | Voor de sloop van een schuurtje is geen vergunning nodig, maar volstaat een melding. Hier is sprake van een ongelukkige samenloop van omstandigheden. Het betreffende schuurtje stond niet op grond van de initiatiefnemer, maar van een naastgelegen bewoner. Deze bewoner (en niet de initiatiefnemer) heeft de betreffende schuur gesloopt en daarna een nieuwe schuur gebouwd. De betreffende bewoner had geen weet van het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek. Indien hier sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming, dan is de betreffende grondeigenaar degene die aansprakelijk is en niet de initiatiefnemer.                                                                                                                                                                                                   |
| 2.5 In bijlage 9 staat dat alle bomen aan de zuidzijde behouden blijven. Alle bomen zijn daar reeds gekapt. Indieners stellen dat het er op lijkt dat al begonnen is met de bouwwerkzaamheden, voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. | <p>Uit de bijlage blijkt inderdaad onvoldoende welke bomen worden bedoeld. Aan de zuidzijde staan geen bomen en daar hebben in het recente verleden ook geen bomen gestaan (luchtfoto 2007). Indiener bedoelt mogelijk de bomen aan de oostzijde van het plangebied. Die staan niet op grond van de initiatiefnemer, maar op het naastgelegen perceel. Het onderzoeksbureau heeft bijlage 9 van het bestemmingsplan ten aanzien van de bomen verduidelijkt. De aangepaste rapportage voegen wij toe aan het bestemmingsplan.</p> <p>Het klopt dat de initiatiefnemer al werkzaamheden heeft verricht op de locatie. Deze werkzaamheden hadden te maken met de onderzoeken die uitgevoerd moesten worden. Bijvoorbeeld het explosieven-onderzoek. De in bijlage 9 van het bestemmingsplan genoemde bomen zijn hierbij ongemoeid gelaten.</p> |
| 2.6 In het flora- en faunaonderzoek staat niks over konijnen en hazen. Die zijn er dagelijks te zien. Ook missen de indieners een beschrijving van de roofvogels die het terrein gebruiken als jachtterrein. Indieners                                    | Wij hebben zelf iemand in dienst die de flora- en faunaonderzoeken toetst. Wij hebben geen reden om te twifelen aan de uitkomsten van de onderzoeken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>vragen om deze rapporten door een externe partij te laten onderzoeken.</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p>Hazen en konijnen zijn vrijgesteld van onderzoek door de provincie Gelderland. Jachtterrein of foerageergebied is enkel beschermd als dit essentieel is voor de soort voor het behoud van diens verblijfplaats. Voor vogels is dit alleen mogelijk van toepassing voor de huismus en steenuil. De andere soorten hebben een groter foerageergebied waarvoor deze oppervlakte zeker niet essentieel is. Daarbij is in de omgeving veel groen en soortgelijk gebied aanwezig. De huismus en steenuil zijn beide onderzocht. Volgens de conclusies van het nader ecologisch onderzoek (bijlage 10 van het bestemmingsplan) is de planlocatie niet essentieel voor deze diersoorten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>2.7 Indieners geven aan dat ze tot tweemaal toe in de participatie gevraagd hebben om met hen in contact te treden. Daar is geen gehoor aan gegeven door zowel de initiatiefnemer als de gemeente. Volgens indieners is er geen sprake geweest van welke vorm van participatie dan ook.</p> | <p>We herkennen ons niet in de stelling dat er geen vorm van participatie is geweest. De initiatiefnemer heeft verschillende participatiemomenten georganiseerd. Tijdens die momenten konden geïnteresseerden en omwonenden vragen stellen en aandachtspunten inbrengen, zowel mondeling als schriftelijk.</p> <p>Bij navraag bleek dat indieners van de zienswijzen hadden verwacht, dat de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium met de bewoners van de Bredeweg in gesprek zou treden om hun wensen voor het bouwplan op te halen. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om dit niet te doen. Daarbij willen we meegeven, dat de eerste participatieronde tijdens corona heeft plaatsgevonden. In overleg met de gemeente is toen gekozen voor een digitale vorm van participatie.</p> <p>Zowel de initiatiefnemer als de gemeente stelt zich open voor een gesprek met omwonenden. Ook buiten de participatiemomenten om. De initiatiefnemer geeft aan dat hij tot aan de zienswijzentermijn geen verzoek voor een overleg van indieners heeft ontvangen. Dat geldt ook voor de gemeente.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                | Na afloop van de zienswijzentermijn hebben we de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om in gesprek te treden. Een aantal bewoners van de Bredeweg zijn op deze uitnodiging ingegaan. Het verslag van dit gesprek is terug te vinden als bijlage bij dit zienswijzenverslag.                                                                                                                                                                                                            |
| 2.8 In de berekening van de waterberging zijn de bergingen en schuurtjes niet meegenomen.                                                                                                                                      | In bijlage 7 – memo watertoets is in tabel 2 een gemiddeld verhard kaveloppervlak opgenomen van 30% (exclusief de woning). Daaronder vallen ook schuurtjes en bergingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.9 Indieners vragen zich af of de grond aan de zijde van hun woning opgehoogd wordt in verband met de waterberging. In dat geval vrezen ze voor wateroverlast, omdat het water dan naar hun perceel afstroomt.                | We verwijzen naar ons antwoord op zienswijze 1.6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.10 Indieners willen schade die ontstaat door een ophoging verhalen op de gemeente.                                                                                                                                           | Het staat indieners vrij om bij eventuele schade de gemeente aansprakelijk te stellen. Wij onderzoeken dan of de gemeente daadwerkelijk aansprakelijk is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.11 Indieners vinden de bouwhoogtes van respectievelijk 6 (goot) en 11 meter niet in verhouding staan met de bouwhoogtes van de woningen aan de Bredeweg. In het plan staat dat juist de bestaande bebouwing hier leidend is. | In het beeldkwaliteitsplan staat dat de vier lintwoningen, die in het lint van de Antoniusweg en de Bredeweg komen, een bouwhoogte krijgen die aansluit bij de woningen aan deze wegen. De woningen in het 'wijkje' krijgen een eigen bouwhoogte van respectievelijk 6 (goot) en 11 meter. Er staat nergens in het stuk dat deze woningen dezelfde hoogte zouden moeten krijgen als de woningen aan de Bredeweg en Antoniusweg.<br>Verder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.2 |
| 2.12 Indieners wijzen er op dat er tegen hun erfgrens een bijbehorend bouwwerk kan worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. Dat leidt tot schaduwwerking op hun gronden.                 | Om te zorgen dat de bouw van bijbehorende bouwwerken tot minder impact leidt bij de bewoners aan de Bredeweg nemen we op de verbeelding van het bestemmingsplan een zone op waar bijbehorende bouwwerken niet hoger mogen worden dan 3 meter. De bouw van vergunningsvrije bouwwerken sluiten we binnen deze zone uit. Die mogen namelijk 5 meter hoog zijn. De zone komt te liggen tegen de erfgrens van de bewoners Bredeweg.                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.13 De indieners missen een peilbesluit over het toekomstig maaiveld. Ze gaan er van uit dat de huidige hoogte van het plangebied hierdoor niet verandert.                                                                                                                                                      | In het bestemmingsplan is alleen het begrip 'peil' opgenomen. Het bestemmingsplan neemt geen 'peilbesluit'. De initiatiefnemer werkt in samenspraak met de gemeente het civieltechnisch ontwerp verder uit. Aan de hand van dit civieltechnisch ontwerp wordt het peil bepaald (voor hoofdgebouwen 35 centimeter boven de kruin van die weg). |
| 2.14 Indieners vragen om een onderzoek te doen naar de voordelige positie van de initiatiefnemer. Volgens indieners is er mogelijk sprake van staatssteun. Zo vinden indieners dat de initiatiefnemer geen gebruik zou mogen maken van de suppletieregeling voor het verwijderen van niet gesproken explosieven. | Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Daarmee is verzekerd dat het bouwplan voor de gemeente economisch uitvoerbaar is en het kostenverhaal voor de gemeente is geregeld.                                                                                                          |
| 2.15 Indieners geven aan een planschadeclaim in te dienen als het bouwplan doorgaat.                                                                                                                                                                                                                             | Indieners kunnen tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Voor de afhandeling van planschadeclaims hebben wij een procedureverordening.                                                                                                                                                   |
| 2.16 Indieners vinden de ontsluiting op de provinciale weg niet veilig. Door een haag en het sportpark zou er onvoldoende zicht zijn op de weg.                                                                                                                                                                  | We stemmen de inrichting van de ontsluiting op de provinciale weg af met de provincie. De provincie heeft in het vooroverleg niet bij voorbaat aangegeven dat deze ontsluiting onveilig is. De door indieners genoemde haag staat voldoende terug van de weg om een goed zicht te hebben op naderende verkeersdeelnemers.                     |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| <b>3. Bewoner Sint Antoniusweg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Antwoord</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>3.1 Indieneer geeft aan, dat het bouwplan leidt tot planschade om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vervallen van het vrije uitzicht op het Reichswald en de tussenliggende agrarische percelen;</li> <li>• komst van een ontsluitingsweg recht tegenover woning, waardoor er lichtoverlast optreedt van uitrijdende motorvoertuigen;</li> </ul> | <p>Indieners kunnen tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Voor de afhandeling van planschadeclaims hebben wij een procedureverordening.</p> <p>Aanvullend willen we opmerken, dat, volgens het nu uitgewerkte stedenbouwkundig plan, recht tegenover de woning van indieneer</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>toename van geluidsbelasting op woning vanwege toename wegverkeer.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>geen woningen komen. In dat geval blijft er een zichtlijn vanaf de woning richting het Reichswald in stand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>3.2 De Aeries-calculator is volgens indiener niet goed toegepast. De berekening gaat uit van intern salderen. Intern salderen zou niet mogelijk zijn, omdat het betreffende agrarische deel al jaren niet meer agrarisch wordt gebruikt. Het voorste deel is alleen hobbymatig gebruikt. Uit een uitspraak van de Raad van State komt naar voren, dat alleen mag worden gekeken naar activiteiten die daadwerkelijk plaatsvinden.</p> | <p>In de zienswijze maakt indiener onderscheid tussen het weiland (perceel Q 295) en het grasveld met de fruitbomen (Q 237). Voor de Aeriesberekening is enkel gerekend met de stikstofemissie die kan plaatsvinden op perceel Q 295 (het weiland). Het perceel Q 237 (grasveld met drie fruitbomen) valt buiten de berekening.</p> <p>Toen de initiatiefnemer de locatie kocht, was er op perceel Q 295 sprake van agrarisch gebruik (het houden van schapen en koeien) en dit is steeds voortgezet. De referentiesituatie heeft tot voor kort dus feitelijk bestaan. Het agrarische gebruik is recent geëindigd in verband met de voorgenomen herontwikkeling tot woningbouwlocatie. Initiatiefnemer heeft er niet voor gekozen om het perceel opnieuw te verhuren ten behoeve van agrarisch gebruik in verband met het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden, zoals het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en het opruimen van aanwezige explosieven.</p> <p>De Raad van State acht het aanvaardbaar om in een beoordeling van de stikstofbelasting in het kader van de interne saldering activiteiten mee te nemen in de referentiesituatie die al zijn geëindigd voor de gehanteerde peildatum. Dan moet wel onomstotelijk vaststaan dat de activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Daar is sprake van. Verder zijn de agrarische activiteiten uitsluitend beëindigd met het oog op de herontwikkeling ter plaatse van de Bredeweg en ter plaatse van de Antoniushof.</p> <p>Het was mogelijk om de agrarische activiteiten te hervatten, maar met het oog op de herontwikkeling heeft de initiatiefnemer daarvan</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                    | afgezien. De initiatiefnemer heeft hiermee het natuurbelang gediend, maar geen rechten met betrekking tot het salderen van stikstofbelasting, prijsgegeven. Op het onderdeel stikstof wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de interne saldering van stikstofemissies, tussen het voorgaande en nieuwe bestemmingsplan.                                                                                                      |
| 3.3 Indiener wijst ons er op dat een deel van het plangebied de afgelopen tijd permanent onder water heeft gestaan. Indiener twijfelt aan de waterbergende capaciteit van het plangebied. Bouwen leidt mogelijk tot wateroverlast. | De k-waarde (infiltratiecapaciteit) van het plangebied is onderzocht voor de waterparagraaf. Het kan zijn dat deze k-waarde plaatselijk afwijkt. In het kader van het bouwrijp en woonrijp maken voert de initiatiefnemer in samenspraak met gemeente en waterschap een aanvullend onderzoek uit naar de k-waarde. Waar nodig worden er maatregelen genomen om deze te verbeteren, zodat het water goed kan infiltreren in de bodem. |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| <b>4. Waterschap Rivierenland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Antwoord</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1 Het waterschap wijst ons er op, dat het proces van de watertoets nog niet helemaal is doorlopen. De locatie is gelegen in een droogdal, waarvan bekend is dat er bij hevige neerslag overlast optreedt. Het waterschap wil onderbouwd zien dat het bouwplan niet leidt tot potentiële wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. De hiertoe uitgevoerde risicodialoog is nog niet afgerond. Hierdoor kan nog niet de conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling klimaatrobust is. Het waterschap vraagt het bestemmingsplan pas vast te stellen als de risicodialoog is afgerond. | <p>Initiatiefnemer en gemeente delen de conclusie niet dat de ontwikkeling niet klimaatrobust is. De uitgevoerde stresstest toont aan dat bij de door waterschap gestelde buien het plangebied niet alleen het hemelwater dat binnen het plangebied valt ruimschoots kan bergen. Vanuit de omgeving ontvangt het plan nog eens 2.800 m<sup>3</sup> water, dat op slechts 70 m<sup>3</sup> na in het plangebied geborgen wordt.</p> <p>Uit de bespreking van de stresstest kwam naar voren dat in de uitgevoerde berekeningen een aantal uitgevoerde watermaatregelen niet waren meegenomen. In samenspraak met het waterschap wordt er een aanvullende berekening uitgevoerd.</p> <p>Om te borgen dat er voldoende waterberging in het plangebied wordt gerealiseerd nemen we in het bestemmingsplan een voorwaardelijke</p> |

|                                                                                                                                            |                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                            | verplichting op. Daarbij houden we rekening met de 70 m <sup>3</sup> restopgave die uit de eerste stresstest naar voren kwam. |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                           |                                                                                                                               |
| Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag. |                                                                                                                               |

| <b>5. Bewoners Bredeweg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>Antwoord</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.1 Indieners vinden de bouwhoogtes van respectievelijk 6 (goot) en 11 meter niet in verhouding staan met de bouwhoogtes van de woningen aan de Bredeweg. In het plan staat dat juist de bestaande bebouwing hier leidend is.                                                                                                               | In het beeldkwaliteitsplan staat dat de vier lintwoningen, die in het lint van de Antoniusweg en de Bredeweg komen, een bouwhoogte krijgen die aansluit bij de woningen aan deze wegen. De woningen in het 'wijkje' krijgen een eigen bouwhoogte van respectievelijk 6 (goot) en 11 meter. Er staat nergens in het stuk dat deze woningen dezelfde hoogte zouden moeten krijgen als de woningen aan de Bredeweg en Antoniusweg.<br><br>Verder verwijzen wij naar ons antwoord op zienswijze 1.1 en 1.2 |
| 5.2 Indieners wijzen ons er op dat er bijbehorende bouwwerken tot aan de perceelsgrens gebouwd kunnen worden met een goothoogte van 3 meter. Dit leidt tot een forse schaduwwerking in de tuin van indieners.                                                                                                                               | We verwijzen naar ons antwoord op zienswijze 2.12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.3 De afstand van de nieuwe woningen tot de erfgrens van indieners is beperkt. Het gepresenteerde plan door de initiatiefnemer, waarbij de woningen op een grotere afstand tot de erfgrens komen, is verre van definitief. Indieners vrezen dat het plan wijzigt en dat de woningen toch dichter op hun erfgrens komen.                    | We verwijzen naar ons antwoord op zienswijze 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.4 Indieners geven aan dat de project initiatiefnemer alleen maar voor het eigen belang bouwt en niet voor het belang van inwoners en omwonenden van Breedeweg. Volgens indieners is er ook behoefte aan doorstroomwoningen voor ouderen, maar zou dit niet passen in het verdienmodel van de initiatiefnemer. Indieners vragen zich af of | Het woonprogramma voor de sociale huur is tot stand gekomen in afstemming met Oosterpoort. Het is de wens van Oosterpoort om beneden- en bovenwoningen te bouwen, zodat ze verschillende doelgroepen kunnen bedienen, zoals ouderen en jongeren. Oosterpoort bouwt elders in de gemeente ook beneden- en bovenwoningen.                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ouderen in de beneden- en bovenwoningen gaan wonen, omdat ze dan jongeren als bovenburen hebben.                                           | Verder zijn in het bestemmingsplan bouwmogelijkheden opgenomen voor levensloopgeschikte (koop)woningen (artikel 4.2.2 lid i van de regels). Wij denken dat het voorliggende bouwplan ook aantrekkelijk is voor inwoners van Breedeweg: starters en doorstromers die elders in Breedeweg een woning achter laten.<br>Voor de onderbouwing van het woonprogramma verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 2.2.1 en 3.4.2. |
| 5.5 Indieners geven aan een planschadeclaim in te dienen als het bouwplan doorgaat.                                                        | Indieners kunnen tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Voor de afhandeling van planschadeclaims hebben wij een procedureverordening.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

| <b><i>Aanpassingen n.a.v. zienswijze</i></b>                                                                                                                                                                                                                                | <b><i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| We nemen op de verbeelding een zone op waar bijbehorende bouwwerken niet hoger mogen worden dan 3 meter en waar de bouw van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. De zone komt te liggen tegen de erfgrens van de woningen aan de Bredeweg.              | Regels en verbeelding                           |
| Opnemen voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen van voldoende waterberging.                                                                                                                                                                                         | Regels                                          |
| Toevoegen aan artikel 4.4.2 dat levensloopgeschikte woningen 18 meter diep mogen zijn over de eerste bouwlaag.                                                                                                                                                              | Regels                                          |
| Aanpassing bouwvlak, afstand tot achterzijde percelen Bredeweg vergrootten van 7 naar minimaal 13 meter.                                                                                                                                                                    | Verbeelding                                     |
| Aanpassing bijlage 9 – verduidelijking aangeduide behouden bomen                                                                                                                                                                                                            | Bijlagen                                        |
| <b><i>Ambtshalve wijzigingen</i></b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b><i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i></b> |
| Inmiddels is gebleken (als gevolg van de eerste ontwerpen) dat de toegestane maximum bouwhoogte van de beneden en bovenwoningen ontoereikend is. Waarschijnlijk kan er volstaan worden met 11,25 meter. Om enige flexibiliteit te hebben in de uitvoering van het bouwplan, | Verbeelding                                     |

|                                                                                                                                                                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| nemen we in het bouwvlak met de beneden- en bovenwoningen 11,50 meter als maximale bouwhoogte op.                                                                                                           |        |
| Het begrip 'bestaand' vullen we aan met 'bestaande hoogte'. Dat is de hoogte na bouwrijp maken.                                                                                                             | Regels |
| Om enige flexibiliteit te hebben in de uitvoering van het bouwplan vergroten we de maximale afstand van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen tot aan de voorzijde van het bouwvlak van 4 naar 5 meter. | Regels |

## **Bijlage 1: Verslag gesprek met bewoners Bredeweg over bouwplan Antoniushof d.d. 18 april 2024**

### **Aanwezig**

- Bewoners Bredeweg
- Jansen Bouwontwikkeling (JBO)
- Gemeente Berg en Dal (B&D)

De bewoners grenzen met hun achtertuin aan het plangebied. Momenteel staan er geen woningen achter hun woningen. Ze hebben uitzicht op het plangebied tot aan de voetbalvelden van de Groesbeekse Boys circa 100 meter verderop.

### **Algemeen**

Een bewoner geeft aan verschillende keren verzocht te hebben om een gesprek met de ontwikkelaar. Onder andere via de website die is aangemaakt voor het project. Het gesprek is niet tot stand gekomen. JBO geeft aan dat in de digitale uitdraai van de contactformulieren geen contactverzoek te hebben ontvangen. Verder is er ook geen telefonisch verzoek of verzoek per email ontvangen.

De bewoners hadden verwacht dat JBO in het participatieproces in een vroegtijdig stadium met de directe omwonenden in gesprek zou treden om hun wensen op te halen. JBO heeft verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij er al een concreet stedenbouwkundig plan werd gepresenteerd.

### **Ingebrachte punten**

In het gesprek kwamen de volgende punten aan de orde. In dit verslag geven wij een reactie op de ingebrachte punten.

- Bouw- en goothoogte van het bouwplan
- De afstand van de woningen tot de achtererfgrens
- Wens wadi te verplaatsen
- Ophoging van het bouwplan

### **Bouw- en goothoogte**

Bewoners Bredeweg vinden de bouw- en goothoogte te hoog. Deze sluiten niet aan bij de hoogtes van hun woningen. Ze verwachten door de gekozen hoogtes inkijk te krijgen in hun tuinen. Bij voorkeur willen ze dat de woningen aan hun zijde geen derde bouwlaag krijgen.

Verder willen de bewoners Bredeweg dat de bijgebouwen aan de zijde van de perceelsgrens niet te hoog worden.

### **Reactie**

Uitgangspunt voor het bouwplan is een gevarieerd woningaanbod met verschillende soorten woningen. Van sociale huurwoningen tot grotere tweekappers en vrijstaande woningen. In de stedenbouwkundige uitwerking is er voor gekozen om de grotere woningen en bijbehorende kavels aan de zijde van de Bredeweg te positioneren.

De gekozen hoogtes sluiten aan bij de hoogtes die wij elders in de gemeente bij nieuwbouwplannen ook toepassen (bv. Leuth-Noord, Leuth-Zuid en Groen Groesbeek). Stedenbouwkundig staat dit wijkje los van de woningen aan de Bredeweg en de Sint Antoniusweg. De woningen die wél aan deze wegen liggen krijgen een goot- en bouwhoogte die aansluiten bij de woningen in hetzelfde straatbeeld.

Een kleine verlaging van de goot- en bouwhoogte, bijvoorbeeld 1 of 1,5 meter, betekent niet direct een substantiële vermindering van inkijk vanuit de woningen. Er blijft een derde bouwlaag mogelijk. Een grotere verlaging, zoals een bouwlaag minder, betekent dat het verlies aan inhoud gecompenseerd moet worden. Dit leidt dan tot diepere woningen, die dichterbij de achtererfgrenzen van de bewoners Bredeweg komen. Dit heeft tevens invloed op de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plan, de in afstemming met het Gelders Genootschap uitgewerkte (stedenbouwkundige) kwaliteit en het verhoogt de bouwkosten. Daarnaast blijft er vanuit de tweede bouwlaag inkijk mogelijk op de percelen van bewoners Bredeweg.

Wat betreft bijgebouwen aan de perceelsgrens zegt B&D toe dat ze regels in het bestemmingsplan willen opnemen om de hoogte te beperken tot maximaal 3 meter. Hierdoor kan er geen bijgebouw met een topgevel van 5,5 meter hoog tegen de erfgrens worden gebouwd.

#### **Afstand tot de achtererfgrens**

In het bestemmingsplan zit er slechts 7 tot 8 meter tussen de grens van het bouwvlak en de percelen van bewoners Bredeweg. Op de tekeningen die tijdens de bewonersavond werden getoond bedroeg de afstand ruim 15 meter. Bewoners Bredeweg willen een zo groot mogelijke afstand tot aan de woningen. Ze denken zelf aan 20 meter.

#### **Reactie**

In het stedenbouwkundigplan dat tijdens de informatieavond is getoond bedraagt de afstand van de indicatief aangegeven woningen tot aan de percelen van bewoners Bredeweg circa 16 meter. JBO geeft aan flexibiliteit in het bouwplan te willen. Deze flexibiliteit is wenselijk om in te kunnen spelen op marktveranderingen, maar ook om een eventuele extra ruimtevraag vanuit het openbaar gebied (voor bijvoorbeeld extra parkeergelegenheid, een groenvlak of waterberging) te kunnen realiseren. JBO gaf aan dat de afstand van grens bouwvlak naar percelen bewoners Bredeweg vergroot kan worden naar minimaal 11 meter. Dat vinden de bewoners Bredeweg te weinig. Na het overleg is in afstemming met B&D is afgesproken om een afstand van minimaal 13 meter op te nemen tussen grens bouwvlak en percelen bewoners Bredeweg. Omdat de perceelsgrens niet helemaal parallel loopt met het bouwvlak, wordt de afstand ter hoogte van de woningen nummer 76 t/m 78b circa 13,5 tot 14,2 meter.

#### **Verplaatsen wadi**

Bewoners Bredeweg doen het voorstel om de wadi te verplaatsen, zodat deze komt te liggen tussen de nieuwe woningen en de percelen van bewoners Bredeweg. Hierdoor wordt de afstand tussen de woningen groter en kan er groen aangeplant worden om inkijk te verminderen. Ook kan hierdoor het hoogteverschil opgelost worden tussen percelen bewoners Bredeweg en het plangebied. Tenslotte zorgt het samenvoegen van de twee éénrichtingswegen voor minder verharding in de nieuwbouwwijk.

#### **Reactie**

Het voorstel heeft B&D intern afgestemd. Verplaatsing van de wadi vindt B&D niet wenselijk om de volgende redenen:

- normaal gesproken leggen wij geen groenstroken of wadi's aan tussen twee huizenblokken. We willen dat openbaar groen beleefbaar is vanaf de openbare ruimte en één geheel vormt. Dit heeft ook voordelen voor het onderhoud;
- de wadi wordt in de voorgestelde situatie aan de twee lange zijden begrensd door achtertuinten. Hierdoor is er weinig tot geen sociale controle. Dit kan leiden tot ongeoorloofd gebruik, zoals afvaldumpingen. Maar ook een groter risico op inbraken of overlast door hangjeugd;
- de wadi aan de achterzijde is duurder in aanleg en in onderhoud. Er dienen extra technische voorzieningen aangelegd te worden om de wadi onderdeel te laten worden van het watersysteem. Ook dienen er toegangspaden te komen voor het onderhoud;
- een verplaatsing van de wadi betekent dat de openbare ruimte bij de nieuwe woningen stenig wordt. Over het algemeen worden voortuinen voor het grootste gedeelte verhard vanwege parkeerplaatsen. De nu ingetekende wadi zorgt er voor dat het openbaar gebied niet alleen uit verharding bestaat. Dit voorkomt hittestress. Zie de foto onder dit besprekspunt;
- Waterhuishoudkundig is het onwenselijk de wadi te verplaatsen. Bij verplaatsing kan een deel van hemelwaterafvoeren van woningen niet direct worden aangesloten op een nabijgelegen wadi. Daarnaast kan de verplaatsing alleen uitgevoerd worden in combinatie met het lager aanleggen van de wadi. In het huidige systeem wordt het hemelwater dat de wijk bereikt zo gelijkmatig mogelijk over de wadi's verdeeld. De stresstest laat zien dat in extreme gevallen het water plaatselijk buiten de wadi kan treden, maar ook dit wordt over het plangebied verdeeld waardoor de tijdelijke overlast beperkt blijft. Het bestaat enkel uit plaatselijk water in het openbaar gebied. Wanneer de wadi verplaatst en daarmee verlaagd wordt, wordt ook de mogelijke overlast bij extreme buien geconcentreerd op de laagst liggende wadi. Als deze buiten de oevers treed zorgt dit meteen voor overlast in de achtertuinten van de bewoners Bredeweg. Verder stimuleert de aanleg van de wadi achter de tuinen bewoners om het water dat in hun tuin valt te laten afstromen naar de wadi. Daar is de waterberging in het plangebied niet op berekend. De berekening gaat er van uit dat het water dat in het niet verharde deel van de tuin valt ook in de tuin infiltreert.



Voorbeeld van een stenig straatbeeld

### **Ophoging plangebied**

Bewoners Bredeweg willen dat het plangebied wat betreft hoogte aansluit op hun tuinen. Het voorliggende plan gaat uit van een hoogteverschil van circa 40 centimeter ter plaatse van een aantal percelen. Bewoners Bredeweg vragen zich af of niet het hele plangebied 40 centimeter omlaag kan.

### **Reactie**

De civieltechnische uitwerking maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Pas bij de civieltechnische uitwerking worden in overleg met de gemeente de peilmaten en daarmee samenhangende hoogteverschillen tussen het nieuwbouwplan en de bestaande omgeving bepaald. B&D en JBO geven aan dat vanwege waterhuishouding goed naar de hoogtes in het plangebied moet worden gekeken. Het is onwenselijk dat er wateroverlast ontstaat op de percelen van bewoners Bredeweg, zoals dat eerder het geval is geweest.

In het nu uitgewerkte concept is het grootste aanwezige hoogteverschil tussen het plangebied en de bewoners Bredeweg circa 40 centimeter. Dit hoogteverschil bevindt zich achter de percelen Bredeweg 76 en 78, het laagste punt van de Bredeweg. Doordat de achtertuinen aan weerszijden in peilhoogte weer oplopen eindigt deze zijde van het plangebied zonder hoogteverschil met buurpercelen. Ook aan de overige zijden van het plan is er volgens de huidige uitgangspunten geen hoogteverschil met de buurpercelen.

Op de achtererfgrens van het perceel wil JBO een keerwand plaatsen die 10 centimeter boven het maaiveld uitsteekt. Daarnaast wil JBO de achtertuinen van de tweekappers/vrijstaande woningen zo aanleggen dat het laagste punt circa 5 meter voor de keerwand zit. Hiermee wordt voorkomen dat water naar de percelen bewoners Bredeweg loopt. Op de keerwand kan een erfafscheiding worden geplaatst van maximaal 2 meter hoog. Hierdoor kan er niet vanuit het plangebied in de tuinen van bewoners Bredeweg worden gekeken.

JBO wil in een memo de (concept) hoogtes verder toelichten en (indien gewenst) hierover in gesprek treden met bewoners Bredeweg gedurende de verdere uitwerking van het civieltechnisch plan.