



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00934

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 19 maart 2024;

besproken op de Politieke Avond van 18 april 2024

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

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2401A-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A';
3. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2401A-ON01)' vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan van Vordenseweg ong. Baak vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Bronckhorst'

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M.A.J. van der Tas



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 25 april 2024

Kenmerk : Z2023-2957 en Z2023-2958/Raad-00934

Portefeuillehouder : E.M. Gosselink

Onderwerp : Bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A en Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2401A-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A';
3. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2401A-ON01)' vast te stellen.
4. Het Beeldkwaliteitsplan van Vordenseweg ong. Baak vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Bronckhorst'

Inleiding

Twee keer per jaar worden bestemmingsplannen in procedure gebracht en aan u voorgelegd. Dit noemen we het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP). Het 17^e en 18^e veegplan voor het stedelijk gebied is gereed voor vaststelling. Het plan gaat over de volgende initiatieven/locaties in het stedelijk gebied:

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A'

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. A.G. Noijweg Hoog-Keppel
2. Hof van Kettelerij Vorden
3. Hummeloseweg 32 Zelhem
4. Tarwestraat ong. Halle
5. Velswijkweg 46 Zelhem
6. Vordenseweg ong. Baak

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Ludger naast huisnummer 27 Wichmond

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' kunt u raadplegen via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2401A-ON01> of via [Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).

Wij adviseren u het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het planonderdeel 'Vordenseweg ong. Baak' en ambtshalve wijzigingen betreft, 'Vordenseweg ong. Baak' en 'Tarwestraat ong. Halle'. Voor het overige kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reacties van de initiatiefnemers, daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgetelde wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B'

Aanpassing op initiatief van de gemeente

1. Aanpassingen van het begrip 'extensief recreatief medegebruik'
2. Aanpassing van de wijze van meten (kuubs)

Van een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B' bij dit voorstel.

Het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B' kunt u raadplegen via onderstaande links: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2401B-ON01> of via [Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).

Wij adviseren u het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Afstemming

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Het ontwerp is als vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland. Waterschap Rijn en IJssel heeft een pro-forma zienswijzen ingediend om meer tijd te hebben voor het beoordelen van de plannen. Op 19 februari 2024 heeft het Waterschap Rijn en IJssel aangegeven dat zijn definitief geen zienswijzen indienen. Provincie Gelderland heeft ook geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Op 11 april 2024 is er een 'Atelier Veegplannen' voor u geweest. Hier konden technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Dit voorstel is afgestemd met de clusters Juridische zaken, Communicatie en Financiën.

Beoogd effect

Dit veegplan gaat over initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen het 'Coalitieakkoord 2022 – 2026', waaronder de speerpunten 'Kansgelijkheid in een sterke economie', 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' en 'Samenleven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving'. Daarnaast sluit het ook aan bij de strategische opgaven uit het omgevingsprogramma 'Sterke dorpen, leefbaar platteland', 'Economie', 'Gezonde leefomgeving'.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van twee zienswijzen, heeft het plan aanpassingen ten opzichte van het plan voor het overige ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van de 'Vordenseweg ong. Baak' stellen wij een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijzen op dit planonderdeel, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o De aanduiding 'parkeerterrein' wordt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 5'. (ambtshalve wijziging)
 - o Het noordelijke bestemmingsvlak 'Wonen' wordt onderbroken met een noord-zuidstrook met de bestemming 'Verkeer' t.b.v. de gewijzigde ontsluiting.
 - o De positionering van de functieaanduiding parkeerterrein (thans 'specifieke vorm van Verkeer – 5') wijzigt mee zodat dit aansluit bij de nieuwe opzet.
 - o De aanduiding minimum aantal parkeerplaatsen in het noordelijk deel wijzigt van 14 naar 10 door de nieuwe opzet.
 - o De aanduiding minimum aantal parkeerplaatsen in het zuidelijk deel wijzigt van 12 naar 14 door de nieuwe opzet.
 - o Een groot deel van de bestemming 'Verkeer' krijgt daar waar geen ontsluitingsweg meer is voorzien aan de westzijde van de centrale groen zone de functieaanduiding 'Groen'.
 - o Bouwhoogte in het westelijk deel wordt aangepast naar 9 meter.
- Regels
 - o Definitie binnen de bestemming Wonen wordt opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 5' is tevens een parkeerterrein toegestaan, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen minimaal hetgeen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is aangegeven.

Ten aanzien van het planonderdeel 'Tarwestraat ong. Halle', wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit naar aanleiding van interne opmerkingen. De bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A' bevat een samenvatting van de ambtshalve wijziging met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- Verbeelding:
 - o Verbeelding 'Wonen' op Dorpsstraat 91 en 93 en de aanduiding 'twee-aaneen' op beide adressen leggen en de aanduiding 'aantal woningen: 1' verwijderen.
 - o De aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' op de vier starterswoningen aan de zuidzijde van de Tarwestaat.
- Regels:
 - o Opnemen in artikel 4.2.3 onder i 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' zijn zowel vergunningsvrij als vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken voor de locatie Tarwestraat ong. Halle niet toegestaan, met uitzondering van een tuinschuurtje van maximaal 10 m² per woning'.

Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

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

2.2 en 3.1 De gemeente aanpassingen zijn van administratieve aard.

Voor de aanpassingen op initiatief van de gemeente 'Stedelijk Gebied; Veegplan 2024-1B' zijn tevens onderbouwingen opgenomen. Deze aanpassingen zijn administratief van aard en komen voort uit opmerkingen door belanghebbenden of eigen constatering van onvolkomenheden.

2.3 en 3.2 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

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

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

2.4 De woningbouw wordt hiermee gestimuleerd.

In dit plan worden op diverse locaties in 73 woningen voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt. Planologisch mogen deze woningen nu gerealiseerd worden. Wel moeten er nog bouwvergunningen aangevraagd worden om de woningen te kunnen bouwen. Voor een overzicht van doelgroepen, aantal woningen en prijzen per locatie in dit plan kunt u de grafieken vinden in de bijlage 'Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A'.

4.1 De welstandsnota heeft aanvulling ten behoeve van Vordenseweg ong. Baak.

Voor het plan Vordenseweg ong. Baak is er Beeldkwaliteitsplan gemaakt dat een aanvulling is voor de 'Welstandsnota Bronckhorst'. Aan de hand van dit plan wordt de bouwvergunning getoetst.

Kanttelingen

2.1 en 3.1 De inzage termijn van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 overlapt deels de kerstvakantie.

Gemeente Bronckhorst heeft als uitgangspunt om ontwerpbestemmingsplannen bij voorkeur niet ter inzage te leggen in de kerst- en zomervakanties, omdat mensen dan mogelijk op vakantie of minder oplettend zijn. Helaas kon vanwege de gelegenheid die wij aan initiatiefnemers hebben geboden voor later aanleveren van plannen in verband met de Omgevingswet die in is gegaan op 1 januari 2024, omvang van de plannen, de hoeveelheid werkzaamheden die dat met zich meebrengt en de werkdruk binnen het cluster Omgeving, een gedeeltelijke overlap niet worden voorkomen. Het plan heeft echter wel voor een belangrijk deel buiten de vakantieperiode ter inzage gelegen en de aankondiging van de terinzagelegging heeft buiten de vakantieperiode plaatsgevonden.

2.2 Niet alle plannen hebben een nieuwe stikstofberekening aangeleverd.

Op 5 oktober 2023 is het programma waarmee stikstofberekeningen (Aerius) berekend wordt geüpdatet. Bij de aankondiging aan de initiatiefnemers dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ging hebben wij ook gelijk aangegeven dat er nieuwe berekeningen aangeleverd dienen te worden gezien deze update. Niet alle initiatiefnemers hebben dit gedaan. Dit is hun eigen verantwoordelijkheid, zoals het opstellen van het planonderdeel. Dit is de manier van werken binnen het BBP-proces.

2.3 Er ligt een woningbouwproject binnen 2 km van een geitenhouderij

Eén locatie ligt binnen twee kilometer van een geitenhouderij. In 2018 zijn landelijke onderzoeken gestart om te achterhalen waarom mensen die wonen in de buurt van geitenhouderijen vaker een longontsteking hebben. Naar verwachting worden de resultaten eind 2024 gepubliceerd. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten volgen over de oorzaak van gezondheidsrisico's voor omwonenden van geitenhouderijen. Ook zal dan blijken in hoeverre bronmaatregelen genomen moeten worden om de risico's te beperken.

De locatie, Velswijkweg 46 Zelhem, in dit bestemmingsplan, ligt binnen twee kilometer van een geitenhouderij (1,1 km). Voor dit plan is een onderbouwing betreft het aspect 'Gezondheid' opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het plan Velswijk-Noord is advies gevraagd aan de GGD Noord- en Oost-Gelderland. Op 27 oktober 2023 heeft de GGD-NOG geadviseerd om terughoudendheid in het betreffende initiatief te betrachten en om toekomstige gebruikers uitdrukkelijk te informeren over het extra risico op longontsteking. Dit advies hebben wij bij onze belangenafweging betrokken.

Ook heeft het college op 30 november 2021 besloten om woningbouwinitiatieven binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen conform de gebruikelijke werkwijze af te handelen. Redenen hiervoor zijn het ontbreken van een wetenschappelijk aantoonbaar causaal verband en het invullen van de grote woningbehoefte teneinde de leefbaarheid van kernen zoals Velswijk en Keijenborg in stand te kunnen houden (een groot maatschappelijk belang). Sinds 30 november 2021 heeft u twee keer over dit onderwerp gesproken en heeft dat niet tot andere inzichten geleid. Dat neemt niet weg dat wij streven naar een goede en transparante informatievoorziening richting ontwikkelaars en potentiële nieuwe bewoners. Om dat te bereiken maken wij afspraken met de ontwikkelaars over het informeren van potentiële nieuwe bewoners. Daarbij bieden wij ontwikkelaars aan om hen - waar nodig - van informatie te voorzien en desgewenst aanwezig te zijn bij bijv. een bewonersavond.

Kosten, baten en dekking

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

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

Aan de zuidzijde van Tarwestraat ong. Halle (4 starterswoningen) is een gemeentelijke locatie. Voor dit onderdeel is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De gemeente zorgt voor het bouw en woonrijp maken van de locatie. De grond is gemeente-eigendom en de kavels voor vier starterswoningen worden in 2024 bouwrijp verkocht. De gemeente zorgt voor de inrichting van de openbare ruimte (groen/voetpad en parkeerplaatsen). Op basis van uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden, dat er sprake is van een minimaal sluitende grondexploitatie. Zelfs als het de berekende planschaderisico werkelijkheid wordt, is er voldoende financiële ruimte om dit binnen de grondexploitatie op te vangen. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2025 worden afgesloten.

Uitvoering

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (art. 3.8, eerste lid, onder d) neemt u binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn op 31 januari 2024, een besluit tot vaststelling.

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

Het vastgestelde plan komt ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>

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

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

Evaluatie

Nvt

Hengelo (Gld), 25 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.J. Rommers

M.A.J. van der Tas

Bijlagen

- Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1
- Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1A
- Beschrijving Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1B
- Beeldkwaliteitsplan Vordenseweg ong. Baak

BESTEMMINGSPLAN 'Stedelijk gebied; Veeplan 2024-1A'

REACTIENOTA ZIENSWIJZE - NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: Z2023-2957 / D2024-00001482

Datum brief: 10 januari 2024

Datum ontvangen: 15 januari 2024

Betreft: Hummeloseweg 32 Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Ten eerste is er volgens de indiener van de zienswijze een gebrek aan overleg met omwonenden. Er is geen overleg geweest over de uitbreidingsplannen. Ze vinden dit zorgwekkend, aangezien dergelijke bouwplannen aanzienlijke impact hebben op hun leefomgeving en dagelijks leven.

Ten tweede heeft indiener twijfels over de maatvoering van de parkeerplaatsen. Deze twijfels betreffen of de afmetingen realistisch zijn en of deze niet zullen leiden tot verdere- en parkeerproblemen in de buurt. In- en uitparkeren wordt hierdoor lastiger dan het nu is.

Ten derde de toegankelijkheid voor hulpdiensten en grote voertuigen. De uitbreiding van de parkeerplaatsen zal deze problematiek verergeren, wat een direct risico vormt voor de veiligheid en bereikbaarheid in geval van noodsituaties. In de huidige situatie is er al beperkte ruimte voor hulpdiensten en andere grote voertuigen, zoals vuilniswagens.

Beantwoording initiatiefnemers:

1. Gesprek omwonenden

Door de initiatiefnemer zijn 5 omwonende geïnformeerd;

- Möllershöfke
- Het Soerlant
- Hummeloseweg
- Zevenweg

Parkeerplaatsen

Het parkeren geschied op eigen terrein. Dit geldt ook voor het langsparkeren aan de zijde van het Möldershöfken. Deze twee langspaarkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor een langspaarkeerplaats wordt een richtlijn aangehouden van 2,5m x 6m. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van 2,5m x 6,5m. De afmetingen van deze parkeerplaatsen voldoen daarmee ruim aan de richtlijn. Omdat ze ook op eigen terrein worden gerealiseerd doet dit geen afbreuk aan de doorgang van de bestaande weg en breedte van de weg.

Toegankelijkheid hulpdiensten

Er worden geen veranderingen uitgevoerd aan de bestaande weg. Aan de zijde van de Zevenweg worden een tweetal inritten voor de auto's behorende bij de nieuwe woningen gerealiseerd. De andere parkeermogelijkheid voor de beoogde middenwoning wordt gerealiseerd aan het Möldershöfken. Al deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. De bestaande weg behoud daardoor de bestaande breedte en zal geen afbreuk doen aan de bestaande manoeuvreerruimte voor hulpdiensten of andere grote voertuigen.

Beantwoording gemeente

Volgens indiener is er sprake van gebrek aan overleg met omwonenden. Als gemeente hechten wij waarde aan door initiatiefnemer informeren van omwonende bij een plan. Het is echter aan de initiatiefnemers hoe zij de omwonende bij het plan informeren. De initiatiefnemers geven aan dat zij de direct omwonende geïnformeerd hebben.

Volgens indiener zijn er twijfels over de maatvoering van de parkeerplaatsen. Deze twijfels betreffen of de afmetingen realistisch zijn en of deze niet zullen leiden tot verdere- en parkeerproblemen in de buurt. In- en uitparkeren wordt hierdoor lastiger dan het nu is. De gemeente geeft aan dat de parkeerplaatsen aan het Möldershöfken niet op de weg maar naast de weg op het perceel van de aanvrager komen. De huidige situatie en daarmee beschikbare ruimte om het Möldershöfken op en af te rijden veranderd dus niet. De toegankelijkheid blijft hiermee gewaarborgd. Er is dus geen sprake van risico voor de veiligheid en bereikbaarheid in geval van noodsituaties.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee.

Wijziging bij vaststelling?

Nee.

Zienswijze 2: Baaks Belang

Postregistratienummer: Z2023-2957 / D2024-00003085
Datum brief: 29 januari 2024
Datum ontvangen: 30 januari 2024
Betreft: Vordenseweg ong., Baak

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze, dorpsbelangenorganisatie Baaks Belang, ziet de nieuwbouw als een zeer gewenste uitbreiding van de woonmogelijkheden in het dorp, met name om de verscheidenheid aan woningen. Baaks Belang is blij met de soepele samenwerking tussen gemeente, projectontwikkelaar en grondeigenaar wat tot een spoedig verloop van het traject leidt.

Baaks Belang vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid in de nieuwe wijk en omliggende straten omdat de toegang tot de nieuwe wijk via de Van der Heijdenstraat en Helmichstraat loopt. Ook vraagt Baaks Belang aandacht voor het beperkt aantal parkeerplaatsen en weinig alternatieve parkeerplaatsen in de nabijheid.

Beantwoording initiatiefnemer

Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de zienswijzen op het plan. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer contact gezocht met de indieners. Het overleg heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers een aantal aanpassingen willen voorstellen op het plan, die ook op detailniveau invloed hebben op de plankaart. Initiatiefnemer verwacht dat de aanpassingen ertoe leiden dat er geen bezwaren meer tegen het plan zullen worden ingebracht.

Initiatiefnemer vraagt de gemeente deze aanpassingen mee te nemen in de besluitvorming en vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen gaan om de wijziging van het stedenbouwkundig plan, de verkeersaansluiting op de Van der Heijdenstraat en het verlagen van de bouwhoogte naar 9 meter voor een deel van het plan. (De gemeente gaat in haar beantwoording op zienswijze 3 in detail in op deze voorgestelde wijzigingen)

Beantwoording gemeente

De gemeente is blij met de zienswijze van Baaks Belang en wij zijn ook blij met de constructieve bijdrage die de dorpsbelangenorganisatie aan het plan heeft geleverd.

Hoewel de gemeente de bedachte ontsluiting verkeersveilig acht, wordt toch voorgesteld het plan aan te passen om de zorgen weg te nemen. De ontsluiting ter plaatse van de Helmichstraat komt te vervallen en deze gaat vanuit het centrale gedeelte van het plan midden door de noordelijke bouwzone.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijziging bij vaststelling

Het noordelijke bestemmingsvlak Wonen wordt onderbroken met een noord-zuidstrook met de bestemming Verkeer t.b.v. de gewijzigde ontsluiting. De positionering van de functieaanduiding parkeerterrein (thans 'specifieke vorm van verkeer - 5', zie ambtshalve wijzigingen) wijzigt mee zodat dit aansluit bij de nieuwe opzet. De aanduiding minimum aantal parkeerplaatsen in het noordelijk deel wijzigt van 14 naar 10 en in het zuidelijk deel van 12 naar 14 door de nieuwe opzet. Een groter deel van de bestemming Verkeer krijgt, daar waar geen ontsluitingsweg meer is voorzien aan de westzijde van de centrale groene

zone de functieaanduiding Groen. Ook wordt voor een strook in het westelijk deel nabij de bestaande woningen de bouwhoogte aangepast naar 9 meter.

Het beeldkwaliteitsplan wordt ook aangepast op de nieuwe situatietekening en daar waar dit noodzakelijk is door de nieuwe situatie wordt ook de tekst in de Toelichting aangepast.

Zienswijze 3:

Postregistratienummer:

Z2023-2957 / D2024-00003086

Datum brief:

29 november 2024 (kennelijke verschrijving, waarschijnlijk is 29 januari 2024 bedoeld)

Datum ontvangen:

31 januari 2024

Betreft:

Vordenseweg ong., Baak

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat inspraak niet echt inspraak is geweest, maar een 'aanhoren'. De zienswijze richt zich op de locatiekeuze, de invulling van de locatie, de beeldkwaliteit, de openbare ruimte en het besluit hogere grenswaarde.

A. Locatiekeuze

Indieners begrijpen de noodzaak van woningbouw, maar missen een gewogen locatiekeuze. Indieners verwijzen naar de visie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Steenderen (2004) waarin meerdere potentiële locaties zijn genoemd en suggereren de herontwikkeling van de locatie van een bedrijf aan de Bobbinkstraat naar woningbouw en/of de woningbouw over meerdere locaties te spreiden.

Indieners refereren naar en verzoeken aan te sluiten bij uitgangspunten in de visie uit 2004, waarin een kleiner deel van de locatie beoogd was voor bebouwing en ook alleen vrijstaande woningen en twee-onder een-kapwoningen beoogd waren. Ook de ontsluiting van het plan was toen anders beoogd, namelijk via een noord-zuidverbinding aan de oostkant die aansluit op de Wichmondseweg. Het slechts gedeeltelijk bebouwen van de locatie draagt ook bij aan het instandhouden van de zichtlijn richting Huis Baak en de kerk.

Indieners vragen aandacht voor de belasting die het evenemententerrein geeft op de nieuwe woningen. Ook vragen zij aandacht voor een mogelijk groeiende parkeervraag in het dorp bij een succesvolle herbestemming van de kerk. Ook vragen ze aandacht voor mogelijke overlast van het naastgelegen trapveldje bij de nieuwe woningen.

B. Invulling locatie

Indieners zijn van mening dat de voorgestelde hoeveelheid bebouwing en de verschijningsvorm daarvan niet aansluit bij de bestaande bebouwing en de dorps structuur van Baak. Een nokhoogte van 11 meter is te hoog, 8 meter, maximaal 9 meter is beter passend. Indieners vrezen aantasting van hun privacy door uitkijk via dakramen en dakkapellen. Indieners verzoeken te bepalen dat dakkapellen en balkons boven de 2^e bouwlaag niet zijn toegestaan

Indieners verzoeken om met het ontwerp aan te sluiten bij de eerdere ontwerpen uit de periode 2010-2012. Indieners verwachten dat het aantal woningen dan voldoende is voor de lokale behoefte voor de doelgroepen starters en senioren. De bebouwing is te intensief/massief en dit zou strijdig zijn met gebiedstype "open landschappelijk gebied" zoals omschreven in de verordening van de provincie.

Indieners richten hun zienswijze ook op het besluit hogere grenswaarde in het kader van de wet geluidhinder. Een plaanpassing waarbij dit besluit niet hoeft te worden genomen draagt bij aan minder aantasting van het open landschappelijk gebied en behoud natuur, landschap en ecologische verbindingzone. Ook vanuit duurzaamheidsoogpunt vinden indieners een besluit hogere grenswaarde geen goed idee.

Het ontwerpplan biedt ruimte om met woningen te schuiven. Indieners verzoeken een bepaling dat voor binnenplanse wijzigingen vooraf overleg met deze “buurtgroep” vereist is.

C. Beeldkwaliteit

Indieners zijn van mening dat het uitgangspunt dat de uitbreidingswijk zichtbaar mag afwijken van de bestaande omgeving van Huis Baak, de kerk en historische gebouwen weinig terug te zien is in het plan. De opzet is vrij traditioneel qua wegenstructuur en bouwstroken.

D. Openbare ruimte

Indieners begrijpen de gekozen ontsluiting van het plan niet. Indieners verzoeken de aan te leggen verlenging van de Van der Heijdenstraat door te trekken naar de Wichmondseweg ter hoogte van het einde van het plangebied. Indieners refereren wederom naar de Visie uit 2004 en het plan in 2010-2012 waarin ook voor een dergelijke oplossing is gekozen.

De indieners zien de Wichmondseweg als hoofdroute waarop woonstraten uitkomen. Voor een dergelijke oplossing zal slechts 1 van de jonge leilindes moeten worden gekapt. Indieners reageren op het door de gemeente aangevoerde argument dat deze oplossing tot meer verharding leidt en daarom niet duurzaam is: Indieners geven aan dat het over 40 meter verharding gaat waar ook extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, want deze zijn er volgens indieners te weinig. Indieners vrezen afwenteling van parkeerprobleem op hun woonwijk. Vergroten van de druk op het woongebied van de indieners is voor de indieners onaanvaardbaar en door geen aansluiting voor auto's te maken wordt dit voorkomen.

Indieners vrezen zeer ongewenste aantasting van hun woongenot door de ontworpen punaises (verkeerstechnische oplossing, ronde drempel) tussen de bestaande Van der Heijdenstraat en Wichmondseweg. De punaise in het midden van dit stuk weg maakt het mogelijk om via de Helmichstraat naar de rotonde te komen en deze straat is daarvoor niet geschikt omdat de straat vol staat met auto's en er aan 1 zijde een parkeerverbod geldt dat niet wordt gehandhaafd. Ook verwachten indieners hinder van inschijnende koplampen. Zij zien ook het nut niet van de punaise in de bocht bij de laatste woning aan de Van der Heijdenstraat, ook omdat hierdoor een beperking staat om bij deze woning te kunnen parkeren. Indieners menen dat 4 kruisingen op dit stuk weg en ongewenst effect hebben op de verkeersveiligheid.

Indieners verzoeken de voorgestelde punaise voor een aansluiting vanuit dit plangebied richting de bestaande bebouwing op het bestaande deel van de Van der Heijdenstraat tot aan de Wichmondseweg te schrappen. Ter plaatse kan worden volstaan met een doorgang voor fietsers en voetgangers. Ook verzoeken zij om geen punaise te realiseren in de huidige bocht in de Van der Heijdenstraat i.v.m. de te verwachten problemen bij de inrit van de laatste woning in die straat.

Beantwoording initiatiefnemer

Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de zienswijzen op het plan. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer contact gezocht met de indieners. Het overleg heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers een aantal aanpassingen willen voorstellen op het plan, die ook op detailniveau invloed hebben op de plankaart. Initiatiefnemer verwacht dat de aanpassingen ertoe leiden dat er geen bezwaren meer tegen het plan zullen worden ingebracht. Initiatiefnemer vraagt de gemeente deze aanpassingen mee te nemen in de besluitvorming en vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen gaan om de wijziging van het stedenbouwkundig plan, de verkeersaansluiting op de Van der Heijdenstraat en het verlagen van de bouwhoogte naar 9 meter voor een deel van het plan.

De gemeente gaat in haar beantwoording in meer detail in op deze voorgestelde wijzigingen.

Beantwoording gemeente

De ontwikkelaar heeft in april 2022 samen met de dorpsbelangenorganisatie een avond georganiseerd waar informatie is gegeven over de ideeën voor invulling van de locatie. In maart 2023 is er een inloopavond waar inwoners op het toen verder uitgewerkte plan konden reageren. Daarnaast zijn met de indieners van de zienswijze in de gehele periode meerdere overleggen geweest, zowel door de ontwikkelaar alsook in samenspraak met de gemeente. Hierbij zijn aanpassingen aan het plan gedaan, zoals het draaien van een tweekapper. Nadrukkelijk is aan de orde geweest om het plan via een extra weg te ontsluiten langs het evenemententerrein. De gemeente heeft dit overwogen, maar zag verkeerstechnisch geen noodzaak voor deze aanpassing, omdat de bestaande wegen de extra verkeersdruk kunnen opvangen. Ook doet het afbreuk aan de stedenbouwkundige hoofdopzet omdat de 2 vrijstaande woningen in het noordelijke blok niet meer direct aan het groen richting Huis Baak liggen en niet meer zouden verspringen ten opzichte van het zuidelijke blok. Tegelijk zouden historische leibomen moeten worden gekapt en leidt deze oplossing tot extra verharding, wat vanuit duurzaamheids- en klimaatoverwegingen niet wenselijk wordt geacht omdat deze verharding verder geen toegevoegde waarde heeft. Daarnaast is het verkeerskundig ongewenst dat kruisingen dicht bij elkaar komen te liggen op de Wichmondseweg. Ook hadden andere bewoners bezwaar tegen deze oplossing gelet op het kappen van de leilindes. Dit alles samen heeft de gemeente doen besluiten niet mee te gaan in deze oplossing. Dat hierdoor de indieners menen dat geen sprake is geweest van inspraak is onjuist. Inspraak is bedoeld om alle belangen in beeld te brengen en deze belangen, ook die van de omwonenden, te wegen. Besloten is om het plan op dit punt voorsnog niet aan te passen en ter inzage te leggen om alle reacties vanuit omwonenden en het dorp in beeld te krijgen.

A. Locatiekeuze

De gemeenteraad heeft in mei 2021 de actualisatie van de Woonvisie vastgesteld, waarbij is besloten om gelet op de grote behoefte aan woningen ook medewerking te verlenen aan woningbouwplannen aan de randen van kernen. De voorliggende locatie is al langer in beeld geweest voor woningbouw en is daarom geschikt geacht. Zoals ook door indiener is aangehaald is de locatie al in beeld geweest als woningbouwlocatie in de voormalige gemeente Steenderen. De gemeente is van mening dat voorliggende locatie nog altijd geschikt is om in te vullen met woningbouw. De ontwikkeling van deze locatie sluit een herontwikkeling van het bedrijf aan de Bobbinkstraat niet uit.

Dat er in het verleden plannen zijn geweest voor een andere invulling is te verklaren omdat inzichten over gewenst programma, onder meer vanuit (al dan niet toekomstige) woningbouwbehoefte maar ook gelet op veranderende marktomstandigheden anders zijn dan in het verleden. De gemeente weegt alle belangen mee om tot een passende invulling te komen die bijdraagt aan de doelen van de gemeente op de verschillende beleidsterreinen, zoals een passend woonprogramma voor nu en in de toekomst. Inzichten daarover kunnen in 20 jaar tijd veranderen, bijvoorbeeld over de benodigde watermaatregelen door het veranderende klimaat, maar zeker ook qua behoefte aan woningtypes.

Een invulling met alleen vrijstaande of tweekapwoningen draagt nauwelijks bij aan de doelen die de gemeente heeft op het gebied van wonen. Er is behoefte aan betaalbare woningbouw voor senioren en starters en in mindere mate voor andere doelgroepen. Dit leidt in de huidige markt tot een andere opzet dan enkel vrijstaande en/of tweekapwoningen. Om een goede aansluiting te maken met de bestaande wijk en de overgang naar het landschap is het beeldkwaliteitsplan opgesteld dat bepaald dat de woningen bij de Vordenseweg die het beeld vanuit het landschap bepalen voornamelijk bestaan uit vrijstaande en tweekapwoningen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om woningen met de voorzijde te oriënteren op de Vordenseweg, omdat dit de aanblik van Baak bepaald. De gemeente hecht hier meer waarde aan dan de zichtlijn op Huis Baak. Er is vanuit het plan zelf wel nadrukkelijk een zichtlijn richting Huis Baak beoogd vanuit de centrale groene zone. In het voortraject zijn ook varianten onderzocht om een zichtlijn vanaf de Vordenseweg naar Huis Baak te realiseren, maar dit leidde tot een onlogische verkaveling.

De (geluid-)belasting van het evenemententerrein is onderzocht in het kader van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Dit is benoemd in de quickscan Bedrijven en milieuzonering, zie bijlage 47 bij het bestemmingsplan. Gelet op het incidentele gebruik van de gronden als evenemententerrein wordt eventuele hinder vanuit de locatie als acceptabel geacht. Het is niet ongebruikelijk een trapveldje in de nabijheid van een woonwijk te realiseren en eventuele overlast achten wij als horend bij het normale maatschappelijke leven.

B. Invulling locatie

De gemeente vindt de hoeveelheid woningen en de dichtheid passend bij deze locatie, gelet op de waarborgen die zijn getroffen met betrekking tot de beeldkwaliteit in het beeldkwaliteitsplan. De gemeente wil gelet op de zorgen van de indieners van de zienswijze deels tegemoetkomen aan het verzoek om een lagere bouwhoogte, met name daar waar dat voor indieners van belang is, aan de kant van de bestaande woningen. Het in het gehele plan omlaag brengen van de bouwhoogte doet afbreuk aan de mogelijkheden om de verschillende gewenste woningtypen te realiseren, met name voor de woningen (een derde van het plan) die boven de betaalbaarheidsgrens worden gerealiseerd om de onrendabele top van de betaalbare woningen op te vangen. De gemeente hecht waarde aan een haalbaar plan en acht de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter die ook geldt voor de bestaande woningen direct grenzend aan het plan, passend. De goothoogte van 6 meter leidt tot een bebouwingsbeeld van maximaal 2 lagen met kap, het programma leidt tot een variatie in hoogtes, passend bij de naastgelegen wijk. Het opnemen van een verbod op dakramen, balkons en dakkapellen acht de gemeente (voor zover mogelijk) te veel afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden en rechten van respectievelijk de toekomstige woningen en bewoners. De gemeente vindt dat dit belang niet opweegt tegen de vermeende overlast van inkijk voor de bestaande bewoners.

Indieners hebben in de verschillende overleggen die de ontwikkelaar en de gemeente zowel gezamenlijk als afzonderlijk met hen hebben gehad de vermeende strijdigheid met de provinciale verordening aan de orde gebracht. De provincie heeft eerder al per brief laten weten geen belemmering te zien voor de ontwikkeling. Naar aanleiding van de opmerkingen van indieners is de provincie nogmaals gecontacteerd en is wederom bevestigd dat er geen strijdigheid is met de provinciale verordening. Aan de kaart van de provincie waarop het gebied is opgenomen is geen beleid gekoppeld en het gebied is niet opgenomen in de provinciale verordening als een te beschermen waardevol open gebied.

Er zijn stedenbouwkundige overwegingen, zoals hierboven omschreven, om de woningen ook te realiseren in het gebied grenzend aan de Vordenseweg. De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen als voldoende waarborgen worden getroffen voor een goed woon- en leefklimaat. Lokaal beleid schrijft voor dat een hogere waarde kan worden verleend als een doeltreffende bestrijding van de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming niet wenselijk is vanwege bezwaren van onder andere stedenbouwkundige aard. De hogere waarde wordt verleend voor slechts een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB namelijk voor ten hoogste 50 dB.

Gelet op de inzet van de ontwikkelaar heeft de gemeente het vertrouwen dat bij een wijziging van het voorlopig ontwerp de ontwikkelaar de buurtgroep hierbij voldoende zal meenemen.

Een bepaling dat overleg plaats moet vinden lijkt ons gelet op het doorlopen proces met de nauwe betrokkenheid van de indieners, niet opportuun.

C. Beeldkwaliteit

Met de beschrijving van de beeldkwaliteit is met name de architectonische kwaliteit bedoeld en in mindere mate de inrichting van het gebied en de hoofdstructuur. De hoofdopzet sluit aan bij de naastgelegen woonwijk door het bebouwingsbeeld van de Van der Heijdenstraat door te zetten.

D. Openbare ruimte

De extra ontsluiting die door de indieners is gewenst, al dan niet in combinatie met het deels of geheel afsluiten van de Van der Heijdenstraat om het verkeer zo min mogelijk op de bestaande wegen bij de woningen van indieners te laten rijden is door de gemeente niet overgenomen om de redenen die in de inleiding van deze beantwoording zijn genoemd. Naar aanleiding van de zienswijze, ook in samenhang met de zienswijze van de dorpsbelangenorganisatie stelt de gemeente voor het plan aan te passen om zo tegemoet te komen aan de wensen van de indieners van de zienswijze.

De gemeente kan zich vinden in de door initiatiefnemer voorgestelde en met de indieners besproken aanpassing voor een ontsluiting door het midden van het noordelijke bouwblok. Hierdoor is er geen autoverkeerverbinding meer naar de woningen van de indieners. Hierdoor wordt geen extra verharding aangelegd, blijft de stedenbouwkundige uitstraling aan de oostzijde van het noordelijke blok gelijk en kan het groen in het westelijk deel van de groene centrale zone worden versterkt. Ook verkeerskundig is een aansluiting in het midden van het plan op de Wichmondseweg wenselijker omdat zo een gelijke afstand wordt aangehouden met de bestaande kruispunten. De wijziging houdt ook in dat een aantal woningen met een parkeerplaats aan de achterkant wordt ontsloten, enerzijds omdat aan de voorzijde geen toegang meer is voor auto's, maar ook om kap van de leilindes aan de Wichmondseweg en bomen aan de Van der Heijdenstraat zoveel mogelijk te beperken. De nieuwe opzet leidt tot een verplaatsing van woningen, maar het aantal en type woningen blijft gelijk.

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de nota Parkeernormen Bronckhorst. Op grond van de norm per woning moeten er 109 parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd. Er worden 44 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, conform de nota mogen deze niet allemaal volledig meegeteld worden, wat tot een rekenaantal van 39 parkeerplaatsen op eigen terrein leidt. Er worden 70 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm ($70 + 39 = 109$). De gemeente ziet daarom geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

De ontworpen verkeerskundige oplossing is niet definitief, door de planwijziging zoals hierboven beschreven vervalt het kruispunt en de punaise ter hoogte van de Helmichstraat, zoals gewenst door indieners. De verkeerstechnische oplossing bij het zuidelijke kruispunt zal nog verder technisch uitgewerkt moeten worden en de gemeente en ontwikkelaar zullen de buurtgroep en de bewoner van de laatste bestaande woning in de Van der Heijdenstraat hierin meenemen. Deze oplossing is binnen de bestemming Verkeer verder uit te werken en met de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet definitief.

De plankaart wijzigt als volgt:



Figuur 1: Plankaart zoals vertaald in ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2: Plankaart met voorgestelde wijzigingen

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja

Wijzigingen bij vaststelling

Het noordelijke bestemmingsvlak Wonen wordt onderbroken met een noord-zuidstrook met de bestemming Verkeer t.b.v. de gewijzigde ontsluiting. De positionering van de functieaanduiding parkeerterrein (thans 'specifieke vorm van verkeer - 5', zie ambtshalve wijzigingen) wijzigt mee zodat dit aansluit bij de nieuwe opzet. De aanduiding minimum aantal parkeerplaatsen in het noordelijk deel wijzigt van 14 naar 10 en in het zuidelijk deel van 12 naar 14 door de nieuwe opzet. Een groter deel van de bestemming Verkeer krijgt, daar waar geen ontsluitingsweg meer is voorzien aan de westzijde van de centrale groene zone de functieaanduiding Groen. Ook wordt voor een strook in het westelijk deel nabij de bestaande woningen de bouwhoogte aangepast naar 9 meter.

Het beeldkwaliteitsplan wordt ook aangepast op de nieuwe situatietekening en daar waar dit noodzakelijk is door de nieuwe situatie wordt ook de tekst in de Toelichting aangepast.

Nota AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Betreft: Vordenseweg ong. Baak

Opmerking

In het plan is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, deze aanduiding regelt niet datgene wat beoogd is omdat met deze aanduiding uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan. Bedoeld is om een aanduiding op te nemen dat in deze zone tevens een parkeerterrein is toegestaan. Ook is de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' niet opgenomen in de regels binnen de bestemming Wonen.

Aanpassing van het plan

We nemen een andere aanduiding op die regelt dat niet uitsluitend, maar tevens een parkeerterrein is toegestaan en dat de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' ook geregeld wordt in de bestemming Wonen.

Wijzigingen bij vaststelling

De aanduiding 'parkeerterrein' wordt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 5'. De definitie wordt opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 5' is tevens een parkeerterrein toegestaan, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen minimaal hetgeen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is aangegeven.

Betreft: Tarwestraat ong. Halle

Opmerking

Planmaker heeft bij het ontwerp nog een kleine omissie gevonden en een kleine aanvulling aangeleverd, namelijk;

- Op de verbeelding is voor het bestemmingsvlak 'wonen' op het perceel Dorpsstraat 91 en 93, de informatie over aanduiding bouwvlak en aantal woningen onduidelijk.
- Bouwmogelijkheden beperken voor de rijwoningen (4)
- Ontbreekt een stuk onderbouwing van de Watertoets.

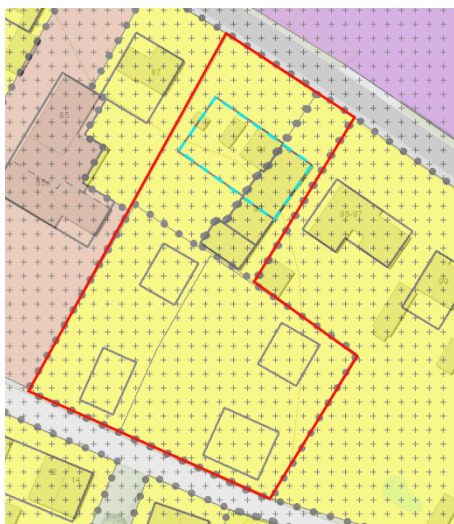
Wij hebben deze opmerkingen beoordeeld en nemen dit als ambtshalve wijziging op.

Aanpassing van het plan

- Verbeelding wordt aangepast. De percelen Dorpsstraat 91 en 93 wordt als één bouwvlak aangeduid, waarop een twee-aaneen bebouwing aanwezig mag zijn, en dat er op dit moment 1 woning is toegestaan.
- Op de verbeelding het bouwvlak aangeven met beperking op te nemen voor uitbreiding van de woningen, ook voor vergunning vrij.
- Door initiatiefnemer is een watertoets en waterparagraaf aangeleverd. De paragraaf wordt opgenomen in de Toelichting bij het Veegplan en de watertoets wordt opgenomen in de bijlagen van het Veegplan.

Wijzigingen bij vaststelling

- Verbeelding 'Wonen' op Dorpsstraat 91 en 93 en de aanduiding 'twee-aaneen' op beide adressen leggen en de aanduiding 'aantal woningen: 1' verwijderen.



Figuur 3: Rode lijn is nieuw plangebied, Blauwe lijn is de aanduiding twee-aaneen

- Opnemen in artikel 4.2.3 onder i 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' zijn zowel vergunningsvrij als vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken voor de locatie Tarwestraat ong. Halle niet toegestaan, met uitzondering van een tuinschuurtje van maximaal 10 m² per woning'. Op de verbeelding moet de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' opgenomen worden.



Figuur 4: Blauwe lijn komt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken'