



Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00942

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 22 oktober 2024;

besproken op de Politieke Avond van 21 november 2024;

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

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem (nummer: NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem';
3. In te stemmen met de grondexploitatie voor het project Het Loo Zelhem;
4. De baten en lasten te verwerken conform de exploitatieopzet grondexploitatie Het Loo Zelhem;
5. Twee kredieten beschikbaar te stellen voor de buitenplanse kosten Het Loo Zelhem:
 - a. 'Bloemenbuurt Zelhem rioleringswerkzaamheden' (€ 1.900.661);
 - b. 'Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen' (€ 780.000).
6. Om € 780.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen te onttrekken ten behoeve van de aanleg van een regenwaterberging in de vorm van een grote wadi en te gebruiken ter dekking van de afschrijvingslasten uit het krediet 'Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen';
7. Een krediet beschikbaar te stellen voor 'bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo' van € 505.000;
8. Een bestemmingsreserve kapitaallasten bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo te vormen ter dekking van de afschrijvingslasten uit het krediet 'bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo';
9. Het Beeldkwaliteitsplan voor Het Loo Zelhem vast te stellen als aanvulling op de Welstandnota Bronckhorst.
10. Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid (economische of financiële belangen van het bestuursorgaan) geheimhouding op te leggen voor de bijlage grondexploitatie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 28 november 2024,

de griffier,

de voorzitter,

M. Veenbergen

M.A.J. van der Tas



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum : 28 november 2024

Kenmerk : Z2023-3184/Raad-00942

Portefeuillehouder : E.M. Gosselink

Onderwerp : Bestemmingsplan stedelijk gebied Het Loo, Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem';
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem (nummer: NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01)' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem';
3. In te stemmen met de grondexploitatie voor het project Het Loo Zelhem;
4. De baten en lasten te verwerken conform de exploitatieopzet grondexploitatie Het Loo Zelhem;
5. Twee kredieten beschikbaar te stellen voor de buitenplanse kosten Het Loo Zelhem:
 - a. 'Bloemenbuurt Zelhem rioleringswerkzaamheden' (€ 1.900.661);
 - b. 'Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen' (€ 780.000).
6. Om € 780.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen te onttrekken ten behoeve van de aanleg van een regenwaterberging in de vorm van een grote wadi en te gebruiken ter dekking van de afschrijvingslasten uit het krediet 'Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen';
7. Een krediet beschikbaar te stellen voor 'bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo' van € 505.000;
8. Een bestemmingsreserve kapitaallasten bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo te vormen ter dekking van de afschrijvingslasten uit het krediet 'bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo';
9. Het Beeldkwaliteitsplan voor Het Loo Zelhem vast te stellen als aanvulling op de Welstandnota Bronckhorst.
10. Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid (economische of financiële belangen van het bestuursorgaan) geheimhouding op te leggen voor de bijlage grondexploitatie.

Inleiding

Voor onze woningbouwopgave is het woningbouwplan Het Loo in Zelhem een groot plan. We realiseren hier 130 woningen voor diverse doelgroepen, met prijsklassen en verdelingen conform de Regionale woonagenda en woondeal. Naast de uitwerking van de fysieke

woonomgeving, werken we aan de sociale structuur van de nieuwe wijk die van belang is voor het goed wonen in een nieuwe buurt. Voor dit woningbouwplan is dit een cruciale stap, alle onderdelen en processen komen samen voor vaststelling. Het gaat om de volgende vier onderdelen, te weten:

- het bestemmingsplan;
- de zienswijze nota;
- de grondexploitatie;
- de samenwerkingsovereenkomst.

Voor een beschrijving van deze locatie verwijzen wij u naar de bijlage 'bestemmingsplan Stedelijk gebied: Het Loo'. De toelichting op het ontwerp van 'Stedelijk gebied; Het Loo' kunt u raadplegen via [Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl).

In naastliggende Bloemenbuurt is een waterbergingsprobleem, wat in Het Loo Zelhem dient te worden opgelost. Het was een complicerende factor voor dit plan om deze bovenwijkse waterberging in te passen en technisch en financieel op te lossen. Deze berging bleek plan-technisch gezien nodig te zijn op de gronden van Gro.Zel. Dit maakt nu onderdeel uit van het totale plan en de contractuele afspraken.

Afstemming

De ontwikkelaar waar de gemeente mee samenwerkt is Gro.Zel BV. Verder werkt de gemeente voor Het Loo Zelhem samen met woningcorporatie ProWonen en zorgorganisatie Markenheem.

De ruimtelijke visie, is een basisuitgangspunt voor de planuitwerkingen. Deze is voorafgaand ter wens en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad, er zijn geen bedenkingen geuit door de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerp is voor vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland.

Op 13 november 2024 is er een 'Atelier Het Loo' voor de commissie- en raadsleden. Hier kunnen technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over dit plan.

Dit voorstel met de onderliggende stukken is afgestemd met wethouder Gosselink, clusters Juridische zaken, Communicatie, Financiën, Strategie en Wonen en Werken.

Beoogd effect

Het realiseren van 130 woningen in een nieuwe buurt waar mensen prettig kunnen wonen en leven. In de hele gemeente Bronckhorst zijn er woningbouwinitiatieven om te zorgen voor extra woningen. Aanvullend daarop hebben het college van burgemeester en wethouders op 1 februari 2022 vijf extra uitbreidingslocaties, verspreid door de hele gemeente, aangewezen om sneller woningen te kunnen realiseren. Locatie Het Loo Zelhem is één van deze vijf locaties.

Argumenten

1.1 We kunnen instemmen met de reactienota zienswijzen

De reactienota zienswijzen is uitgewerkt i.o.m. alle betrokken partijen. Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen voor het plan, zie bijgevoegde reactienota. De binnengekomen zienswijzen hebben we inhoudelijk goed kunnen beantwoorden en deels via nadere onderbouwingen weerlegd.

2.1 We kunnen instemmen met de voorgestelde wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen en nadere onderbouwingen heeft het plan ambtshalve wijzigingen. Voor het overige is het plan ongewijzigd gebleven. Conform de wens van het college en de gemeenteraad is in dit plan een pilot opgenomen voor welstandsvrij bouwen. Hiervoor is het plandeel boskamer (voormalige gemeentewerf) aangewezen.

Ten aanzien van het plan stellen wij een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voor. Dit naar aanleiding van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemer en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. In de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem' is dit weergegeven. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o Aanpassing parkeerruimte nabij de appartementen van ProWonen en Markenheem.
 - o Exacte begrenzing van het plan aan de zuidzijde is aangepast (correcte weergave kadaster).
 - o Opname van persleiding riool vanaf het rioolgemaal (noordzijde van het plan).
- Regels
 - o Artikel 12.2.1, onder a, sub 3; de uitgroeihogte van beplanting mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van bouwwerken die op grond van het bepaalde onder 1 en 2 is toegestaan met dien verstande dat deze maximaal 11 meter mag bedragen.

Ook worden er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze staan nader uitgewerkt in de 'Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem'. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- Verbeelding
 - o Het bouwvlak dat in de geurcirkel ligt is aangepast en krijgt de bestemming "Groen- met aanduiding parkeerterrein".
 - o Het bouwvlak bij de drie twee-onder-één-kap woningen aan de noordzijde in de Boskamer wordt vergroot, dit om tegemoet te komen aan de wens van slapen op de begane grond (levensloopbestendig) bij seniorenwoningen (doelgroep). Het bouwvlak wordt 2 meter breder en 1 meter dieper.
 - o Bij de nadere uitwerking van het flexibele deel van het plan is vanuit de realisatie van de behoefte aan appartementen voor starters de grens voor bouwhoogte aangepast en enkele meters opgeschoven. De verlegging van de grens heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. De bouwhoogte blijft ruimschoots binnen de marges van dit plan.

- De maximale bouwhoogte voor patiowoningen in het deel Boskamer is 7 meter. De bouwhoogte wordt aangepast om te voorkomen dat de woningen niet meer tot de doelgroep en prijssegment behoren.
- Om te bevorderen dat starterswoningen in de toekomst ook aantrekkelijk blijven voor de woningmarkt worden de bouw mogelijkheden (uitbreidingen, vergunningsvrij) beperkt in het deel de Boskamer. Op de verbeelding (plankaart) is de specifieke bouwaanduiding opgenomen “uitgesloten-bijbehorende bouwwerken”. Wel wordt een berging bij de woning toegestaan van maximaal 2 bij 3 meter.
- Toelichting
 - Welstandsvrij bouwen. In de toelichting is een paragraaf opgenomen over een pilot met welstandsvrij bouwen (paragraaf 2.1.2.2.3).
 - De volgende onderzoeken en rapportages zijn opgenomen en toegevoegd in de bijlagen:
 - Nader onderzoek Das
 - Notitie Beargumentering Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem
 - Notitie Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst
 - Notitie Regionale Woondeal 2023-2030 Achterhoek
 - Windhinderberekening molenbiotoop
 - Waterhuishoudkundig plan
- Regels
 - Artikel 7.2.3, onder b: in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd; 1. in afwijking onder b is per perceel één bijbehorend bouwwerk toegestaan tot een omvang van maximaal 6 m²;
 - Artikel 7.1.2, onder m: maatschappelijke voorziening; Ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is een maatschappelijke voorziening in de vorm van een wijkcentrum-woonkamer toegestaan tot een maximum oppervlakte van 150 m² voor het plan Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem.

2.2 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

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

2.3 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

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

2.4 De woningbouw wordt hiermee gestimuleerd.

In dit plan worden 130 woningen voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt. Er zijn vooral woningen voorzien waar in Zelhem behoefte aan is. Denk aan starterswoningen, sociale huur, en levensloopbestendige woningen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is,

moet de omgevingsvergunning(en) aangevraagd worden om de woningen te kunnen bouwen.

Het plan met totaal 130 woningen voldoet ruim aan de Regionale woonagenda en woondeal dealafspraken.

In het plan komen 98 betaalbare woningen < € 355.000 v.o.n., dit is 75% van het totaal beoogde aantal woningen.

In het plan komen voor de middenhuur categorie huur, onder begeleiding van Markenheem, 26 levensloopbestendige zorgwoningen op basis van het concept Samen Thuis. Ook hebben we het voornemen een buurtkamer te realiseren.

3.1 We kunnen instemmen met de grondexploitatie Het Loo Zelhem

De grondexploitatie van de gemeente gaat over het plangebied (de Boskamer) dat door de gemeente wordt ontwikkeld en gerealiseerd (de voormalige gemeentewerf). In de grondexploitatie (GREX) staan de woningaantallen per categorie en de financiële onderbouwing van het plan. Het resultaat van de planvorming, het tekenen, optimaliseren, rekenen en de onderhandeling is een sluitende grondexploitatie voor de gemeente.

3.2 De risico's van grondexploitatie Het Loo Zelhem zijn beperkt

De risico's zijn beperkt, de grond is in eigendom, de bodem is onderzocht en er is veel belangstelling voor de woningen. Het grootste risico is een mogelijk beroep bij de Raad van State, dit zal tot vertragingsschade leiden. Dit is financieel gezien, qua consequenties geen groot risico, omdat er ook nog geen grote investeringen zijn geweest, dit is wel een risico voor de realisatietermijn voor de woningen.

3.3 We voldoen aan onze bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen

De bijdrage van de gemeente aan het fonds bovenwijkse voorzieningen zit verrekend in de verevening van de grond gemeentewerf Zelhem en in de niet doorbelaste kosten grondexploitatie t.a.v. de bovenwijkse waterberging.

4.1 Het is een financieel haalbaar plan

Op basis van de planning en de grondexploitatie wordt de gemeenteraad gevraagd om € 2.359.400 budget beschikbaar te stellen. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten uit de grondexploitatie van Het Loo Zelhem. We verwachten € 2.428.355 aan opbrengsten. Het is hiermee een economisch uitvoerbaar, haalbaar plan. Tussentijdse wijzigingen in de komende jaren kunnen bij actualisaties leiden tot een kredietaanpassing.

5.1 Buitenplanse waterberging is noodzakelijk

De aanliggende Bloemenbuurt heeft in het verleden grote wateroverlastproblemen gehad. De waterafvoer en waterberging met de bijbehorende rioleringen vanuit de Bloemenbuurt dient met name bovenwijks te worden verbeterd via Het Loo Zelhem. Dit bovenwijks, buitenplans oplossen is meegenomen in de planuitwerking van Het Loo Zelhem.

5.2 In het Watertakenplan Olburgen 2023-2027 zijn al middelen beschikbaar gesteld voor vervanging riolering

De middelen die in het Watertakenplan Olburgen 2023-2027 beschikbaar zijn gesteld kunnen we onder andere aanwenden voor de rioleringswerkzaamheden omtrent Bloemenbuurt Zelhem. Doordat de dekking plaatsvindt uit reeds beschikbaar gestelde middelen heeft dit geen effect op het riooltarief.

6.1 Met de onttrekking van € 780.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen wordt, samen met de beschikbare gelden uit het rioolfonds, de bovenwijkse benodigde waterberging voor de Bloemenbuurt mogelijk gemaakt. Door o.a. door een te bouwen bergbezinkbassin, een waterbergingsvijver, helofytenfilter en IT-rioleringen.

De aanliggende Bloemenbuurt heeft in het verleden grote wateroverlastproblemen gehad. De waterafvoer en waterberging met de bijbehorende rioleringen vanuit de Bloemenbuurt dient met name bovenwijks te worden verbeterd via Het Loo Zelhem. Dit bovenwijks, buitenplans oplossen is meegenomen in de planuitwerking van Het Loo Zelhem.

Dit heeft alles een bovenwijks karakter, om die reden is voorgesteld € 780.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen te onttrekken. Deze gebruiken wij voor de dekking van de afschrijvingslasten uit het krediet 'Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen'. Met de onttrekking uit de reserve blijven er nog voldoende middelen in de reserve over.

6.2 In de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2023 is al rekening gehouden met de aanleg van regenwaterberging in de vorm van een grote gebouwde vuilwatervoorziening en een bovenwijkse waterberging.

In deze nota is dit project al opgenomen in de investeringslijst. Wel was dit voor een lager bedrag (€ 620.000) dan we nu nodig blijken te hebben. Dit vormt geen probleem omdat twee andere riool gerelateerde projecten uit de investeringslijst van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2023 (nr. 12 en 19) een lagere bijdrage nodig hebben. Per saldo hebben we geen hogere bijdrage uit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen nodig.

7.1 Om het nieuwbouwplan Het Loo Zelhem te kunnen realiseren moet de voormalige gemeentewerf in Zelhem ontmanteld worden

Zodra gestart wordt met de werkzaamheden voor Het Loo Zelhem moeten de gebouwen op deze nieuwbouwlocatie, waaronder de voormalige gemeentewerf Zelhem, gesloopt zijn. Daarmee verdwijnt de hal met personeelsverblijf en de mogelijkheid van opslag van seizoensgebonden materiaal en materieel.

7.2 Het is noodzakelijk om een mogelijkheid te hebben voor opslag van seizoengebonden materiaal en materieel.

Materiaal en materieel, zoals aanhangwagens, strooimaterieel, snipper- en bladzuigmachines, verkiezingsspullen etc. die niet het hele jaar door gebruikt worden en noodzakelijk zijn voor een adequate dienstverlening in onze gemeente moet tijdelijk opgeslagen kunnen worden. De gemeentewerf in Hengelo biedt die mogelijkheid nu niet.

7.3 De kosten voor de bouw van de nieuwe loods moeten geactiveerd worden.

Op basis van de notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 en de nota waardering en afschrijving van materiele vaste activa moeten de kosten voor de bouw van de nieuwe loods geactiveerd worden.

8.1 De bouw van de nieuwe loods is het directe gevolg van de uitvoering van het nieuwbouwplan.

Door de grondexploitatie Het Loo Zelhem verdwijnt de huidige opslagloods. De bouwkosten voor de nieuwe loods dekken we daarom uit de grondexploitatie van Het Loo Zelhem. Om dit te kunnen doen vormen we een bestemmingsreserve kapitaallasten ter dekking van de afschrijvingslasten voortkomend uit het krediet 'bouw vervangende loods gemeentewerf Hengelo'.

9.1 De welstandnota heeft aanvulling ten behoeve van Het Loo Zelhem.

Voor het plan is er een stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan gemaakt dat een aanvulling is op de 'Welstandnota Bronckhorst'. Aan de hand van deze plannen wordt de bouwvergunning getoetst.

Conform de wens van het college en de gemeenteraad is in dit plan een pilot opgenomen voor welstandsvrij bouwen. Hiervoor is het plandeel boskamer (voormalige gemeentewerf) aangewezen.

10.1 Geheimhouding opleggen op de bijlage GREX

De bijlage GREX geeft inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeente (het grondbedrijf), inclusief de afspraken (samenwerkingsovereenkomst) met initiatiefnemers. Er wordt een gedetailleerde kostenraming weergegeven, de financiële resultaten en risico's, kortom de economische- of financiële belangen van de gemeente. Wanneer deze informatie openbaar wordt, kan dit de (onderhandelings)positie van de gemeente schaden.

Om die reden wordt de gemeenteraad ook gevraagd om op basis van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen voor de bijlage grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk wordt in beroep gegaan bij de Raad van State

Mogelijk dat iemand na de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaat bij de Raad van State. De verwachting is dat de gemeente het gehele proces succesvol kan afronden (inclusief een mogelijke Raad van State procedure).

1.2 en 2.1 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. Gezien dit plan al in een dusdanig gevorderd stadium was

en voor de inwerkingtreding van Omgevingswet ter visie wilde is het zo snel mogelijk nog ter visie gelegd. Het plan heeft echter wel voor een belangrijk deel buiten de vakantieperiode ter inzage gelegen en de aankondig van de terinzagelegging heeft buiten de vakantieperiode plaatsgevonden.

3.1 Er is nog geen overeenstemming over de hoogte van de plankosten.

We zijn nog in gesprek met de ontwikkelaar over de gemaakte en nog te maken plankosten. Het uiteindelijke resultaat kan van invloed zijn op de bedragen uit de Grondexploitatie.

9.1 Het Beeldkwaliteitsplan heeft niet ter ontwerp gelegen.

Het BeeldKwaliteitsplan (BKP) is nu bijgevoegd bij het Bestemmingsplan. Deze was ten tijde van het ontwerp Bestemmingsplan nog niet gereed. Zolang deze wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota is het mogelijk om deze zonder inzagelegging vast te stellen. Het BKP is uitgewerkt op basis van de referentiebeelden van de ruimtelijke visie. Deze heeft vooral als doel dat er een kwalitatief hoogwaardig plan wordt gerealiseerd.

Voor de Boskamer, een deelgebied in het plan, is er conform verzoek van de raad een pilot ingeruimd voor Welstandsvrij bouwen.

Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie

Voor de Boskamer, het door de gemeente te ontwikkelen en te realiseren plangebied is een grondexploitatieberekening uitgewerkt. Alle kosten en grondopbrengsten leiden via een eindwaarde berekening tot een voor de gemeente financieel, haalbaar plan.

Aandachtspunt is dat de post die is opgenomen als verwervingskostenpost, de inbrengwaarde is die bedoeld voor de dekking van de vervangende gemeentewerf. Dit is een taakstellend budget waar mee rekening is gehouden voor de uitbreiding van de werf in Hengelo.

De gemeente loopt bij deze grondexploitatie een beperkt risico als de planning niet wordt gehaald, omdat er verhoudingsgewijs nog maar weinig kosten zijn gemaakt, indien er bijvoorbeeld bij de Raad van State beroep wordt aangetekend.

Kredietaanvraag

Op basis van de planning en de grondexploitatie wordt de raad gevraagd om € 2.359.400 budget beschikbaar te stellen. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie van Het Loo Zelhem. Daarnaast verwachten we € 2.428.355 opbrengsten. Het is hiermee een economisch uitvoerbaar, haalbaar plan.

Tussentijdse wijzigingen in de komende jaren kunnen bij actualisaties leiden tot een kredietaanpassing.

Buitenplanse kosten

Naast de grondexploitatie zelf zijn er ook werkzaamheden in het omliggende gebied noodzakelijk. Vanuit efficiencyoverwegingen kiezen we ervoor om deze werkzaamheden aan

de riolering tegelijkertijd uit te voeren. Ter dekking gebruiken we hiervoor de reeds beschikbaar gestelde middelen:

- WTPO – vervanging riolering 2024:	€ 200.000
- WTPO – verbetering riolering 2024:	€ 1.150.000
- WTPO – verbetering riolering 2025:	€ 530.000
- <u>Subsidie ZON – 2e fase:</u>	<u>€ 20.661</u>
Totaal:	€ 1.900.661

En het:

- Krediet regenwaterberging Bovenwijks: € 780.000 (beschikbaar te stellen krediet)

Hiermee vormen we twee nieuwe budgetten voor de buitenplanse kosten “Bloemenbuurt Zelhem”, namelijk ‘Bloemenbuurt Zelhem rioleringswerkzaamheden’ (€ 1.900.661) en ‘Bloemenbuurt Zelhem regenwaterberging bovenwijkse voorzieningen’ (€ 780.000).

Vervanging opslagruimte werf Zelhem

De totale kosten voor de bouw van de nieuwe loods en de kleine kantoorruimte, inclusief voorbereiding zijn geraamd op € 505.000. Deze kosten worden gedekt uit de in de grondexploitatie van Het Loo Zelhem opgenomen getaxeerde inbrengwaarde van € 629.400 van de ondergrond van de voormalige gemeentewerf in Zelhem. Voor de voorbereiding van de nieuwe loods en de tijdelijke huur hebben wij in de 2e tussenrapportage 2024 voorgesteld een voorbereidingskrediet te vormen.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad krijgen initiatiefnemer en indieners zienswijzen schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in 't Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl. De toewijzing van de CPO-kavels wordt opgestart na de goedkeuring van de plannen door de raad.

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

Aangezien er meer dan elf 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 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 dat het plan vastgesteld is.

Evaluatie

Het welstandsvrij bouwen in de Boskamer zal na de planrealisatie worden geëvalueerd, de resultaten van de evaluatie zullen worden teruggekoppeld aan de gemeenteraad via een actieve informatievoorziening.

Hengelo (Gld), 28 november 2024

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,

de burgemeester,

M.J.J. Rommers

M.A.J. van der Tas

Bijlagen

- Bestemmingsplan Het Loo Zelhem, [Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl) (Openbaar)
- Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem (Openbaar)
- Beeldkwaliteitsplan Het Loo Zelhem (Openbaar)
- Grondexploitatie (Geheim)

Herziening bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Het Loo'

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: Z2023-3184
Datum brief: 25 januari 2024
Datum ontvangen: 25 januari 2024
Betreft: Het Loo

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

1.1 Indieners vragen de raad eerst een integriteitsonderzoek uit te (laten) voeren m.b.t. het verwerven van gronden aan de Hummeloseweg met voorkennis door GroZel BV in maart en april 2021 en aansluitend het aanwijzen van de Hummeloseweg door het college 1 februari 2022 alvorens de raad überhaupt over gaat tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor de locatie Zelhem Het Loo.

- a) De locatiekeuze kan mede ingegeven zijn geweest door de grondpositie die GroZel BV had ingenomen op basis van informatie die niet in het publieke domein behoorde te zijn.
- b) Andere locaties zijn hierdoor mogelijk bij voorbaat al kansloos geworden.
- c) Daarnaast is eerst de locatie Hummeloseweg in het collegebesluit op 1 februari 2022 aangewezen en is daar later op 19 juli 2022 in het collegebesluit 1 gemeentegrond aan toegevoegd, die vervolgens ook door GroZel BV ontwikkeld gaat worden. Daarmee is elke vorm van marktwerking voor 50% van de locatie Het Loo die in eigendom is van de gemeente, bij voorbaat weggenomen. Het college had ook precies andersom kunnen besluiten.

1.2 In het licht van vraag 1.1 verzoeken indieners de raad:

- a) Niet de locatiekeuze onderbouwing van het college te volgen middels een 11 maanden na het locatiebesluit opgesteld rapport. Dit rapport is alleen geschreven omdat omwonenden vroegen naar documentatie van het besluit. Maar het heeft geen enkele waarde, grondposities waren leidend voor het besluit, zie onderbouwing.
- b) De aangewezen locatie Het Loo (op 01 februari 2022 nog geheten Hummeloseweg en zonder toevoeging van de Gemeentewerf) en alle andere alternatieve locaties die in Zelhem medio 2021 in beeld waren te (laten) evalueren in het licht van de vigerende criteria op 01.02.2022 voor woningbouwinitiatieven",
- c) Dit locatiekeuze besluit van de Raad open te stellen voor bezwaar en beroep.
- d) Na formalisering van het locatiekeuzebesluit de verdere besluitvorming van de raad aangaande het ontwerp bestemmingsplan van de dan gekozen uitbreidingslocatie voor Zelhem op te pakken.

1.3 Indieners verzoeken de raad woning typologieën naar doelgroepen en prijs dwingend in het bestemmingsplan op te nemen (om het even voor welke locatie) conform de door de raad goedgekeurde woondeal Achterhoek uit februari 2023.

- 1.4 Indieners vragen de raad geen bestemmingsplan vast te stellen voor de locatie Het Loo (indien dit na her evaluatie de beste locatie blijkt te zijn) zolang er discrepantie bestaat tussen:
- a) aantallen en types woningen in paragraaf 2.1.2.2.2 (ruimtelijke en landschappelijke inpassing)
 - b) de kaarten die tezamen onderdeel zijn van het ontwerp bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld parkeerkaart overzicht", kaart waterberging" en kaart planinvulling"
 - c) de beschrijving van het woonprogramma in paragraaf 2.1.3.3 Volkshuisvesting met betrekking tot soorten en aantallen woningen.
- 1.5 Indieners verzoeken de raad om niet af te wijken van het advies m.b.t. waterbergingscapaciteit zodat het op het niveau blijft waar het volgens berekeningen moet zijn en niet naar beneden wordt bijgesteld, waardoor de Bloemenbuurt risico loopt. De oplossingen voor de Bloemenbuurt moeten afdoende zijn voordat de raad een ontwerp bestemmingsplan voor Het Loo vast stelt. Waarom wordt afgeweken van het advies in paragraaf 2.1.3.2.9, er is al een bekend probleem in de Bloemenbuurt.
- 1.6 Het aantal woningen versus planning wordt verlaagd van 180 naar 130. Indieners verzoeken de raad dan ook bij zijn afwegingen deze daling mee te nemen en de vraag te beantwoorden of deze locatie nog steeds de juiste is voor Zelhem in het licht van de kwantitatieve opgave.
- 1.7 Indieners vragen de raad zich te distantiëren van enige vorm van tijdsdruk die het college mogelijk probeert op te leggen aangaande snelheid van besluitvorming. Gezien de complexiteit en de onvolledigheid van het ontwerpplan kan het niet én snel én zorgvuldig tegelijkertijd.
- 1.8 Proces vragen:
- a) Het beeldkwaliteitsplan is nog niet gereed, hoe gaat de raad ervoor zorgen dat op dit plan ook een zienswijze kan worden ingediend voordat de raad tot vaststelling van het plan over gaat?
 - b) In paragraaf 2.1.3.1. van het plan" wordt gesteld dat het plan getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij zien alleen maar een beschrijving van definities en provinciaal beleid m.b.t. de omgevingsverordening. Als de raad deze toetsing wel ziet, dan moet dit nader worden toegelicht.
 - c) In paragraaf 3.1.3 staat beschreven dat de gemeenteraad ervoor kan kiezen om de laddertoets door te schuiven. Kan de raad aub duidelijkheid verschaffen hoe zij nu met de laddertoets om zal gaan?

Beantwoording initiatiefnemer

1.1 en 1.2 De door indiener ingebrachte opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Daarom staat deze zienswijze niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg.

1.3 Het woonprogramma is gebaseerd op de door de raad goedgekeurde woondeal. In de uitwerking van het woningbouwplan worden woontypologieën middels een overeenkomst nader vastgelegd. Het is niet noodzakelijk (en voor sommige typologieën ook niet mogelijk) deze expliciet vast te leggen in het bestemmingsplan. Door dat niet te doen, ontstaat er enige flexibiliteit om in te spelen op een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden en/of de woningbehoefte in de toekomst.

1.4 Daar waar door indiener wordt bedoeld op een discrepantie tussen plantoelichting en bestemmingsregels en verbeelding zijn de regels met verbeelding leidend.

1.5 Uit de berekeningen blijkt dat de geplande waterafvoer voldoende is om de waterafvoer te borgen voor de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt en de wateroverlast uit de reeds aangelegde 'Bloemenbuurt' op te lossen. Bovendien is dit plan niet de enige oplossing voor het waterprobleem van de 'Bloemenbuurt'.

1.6 Naast het kwantitatieve programma is ook juist het kwalitatieve programma van belang. Dit betekent de juiste woning voor de juiste doelgroep, maar ook juist oog voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het behoud van landschappelijke structuren, ruimte voor water, maar ook anders aspecten die ruimte vragen. In het ontwerp bestemmingsplan is de uiteindelijke planvorming voor de wijk juridisch vastgelegd. Het gevolg is dat ten opzichte van de eerste concept-ontwerpen, er nu sprake is van 129 woningen en dit past binnen de kwalitatieve opgave.

1.7 Wij streven juist naar een goede en zorgvuldig besluitvorming en ervaren dan ook geen tijdsdruk bij de besluitvorming.

1.8 Het definitieve beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan en vormt daarmee het toetsingskader voor eventuele bouwplannen.

Met de laddertoets wordt beoogd zorgvuldig af te wegen of een eventueel bouwplan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw en of deze woningbouw op de juiste plek gerealiseerd wordt. Het woningbouwprogramma sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de (regionale) woonbehoefte. Hierbinnen is in de gemeente nog ruimte voor 1.000 woningen tot 2030. Derhalve kan geconcludeerd worden dat met het bouwplan zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (typologieën) wordt voldaan aan de lader voor duurzame verstedelijking.

Beantwoording gemeente

1.1 en 1.2 De door indiener gemaakte opmerkingen zijn in een apart traject beantwoord. Deze opmerkingen zijn niet relevant voor de vaststelling van bestemmingsplan Het Loo. Het betreft geen inhoudelijke zienswijze tegen het voorliggende bestemmingsplan

1.3 Uitgangspunt bij de ontwikkeling is de door de raad goedgekeurde Woondeal en de vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Met initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten over de te realiseren woningen en het bestemmingsplan. Op gemeentegrond worden onder andere woningen in CPO en sociale huurwoningen ontwikkeld. Het is niet noodzakelijk om typologieën naar doelgroepen en prijzen in het bestemmingsplan vast te leggen. De gemeenteraad vindt het ook belangrijk dat er enige flexibiliteit is waar wat exact gerealiseerd wordt. Het totaal aantal woningen binnen prijscategorie is in de overeenkomst vastgelegd.

Het in de verkaveling opgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op de woningbouwbehoefte in de Achterhoek en daarmee ook de woningbouwbehoefte in Zelhem. Inmiddels is er al een zeer grote belangstelling gebleken voor de te bouwen woningen.

1.4 Discrepantie tussen:

De door indiener aangegeven discrepantie is correct. In de loop van de tijd hebben er enkele verschuivingen plaatsgehad in aantallen en segment. Dit is inherent aan het proces van totstandkoming van het bestemmingsplan. Het betreft ca. 130 woningen.

a. Aantallen en types woningen.

Duidelijk is dat we de juiste woning voor de juiste doelgroep in de juiste prijscategorie willen realiseren. In de toelichting op het plan is de verhouding in percentage weergegeven, en dit

voldoet aan het gestelde beleid. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van ca. 130 woningen. De gemeenteraad heeft in mei 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere ingestemd met het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. De ambitie aan maximaal 2.200 woningen tot 2030 is namelijk niet volledig via transformatie en/of inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen te realiseren. Er is dus ruimte om de komende jaren concreet met een aantal woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aan de slag te gaan. In Zelhem is de locatie Het Loo binnen de bebouwde kom geschikt en beschikbaar om een grote bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Het plan past daarom in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

b. De kaarten behorende bij het bestemmingsplan, parkeren, waterberging en planinvulling.

De kaart programma parkeren is inderdaad afwijkend en in het plan aangepast. Voor de toepassing van de parkeernormen heeft dit geen gevolgen. Er blijft continu aandacht voor het type woning, de doelgroep en prijs. Dit heeft inderdaad ter plaatse van de zorgwoningen en de aanliggende seniorenwoningen geleid tot een andere invulling met de bijbehorende parkeernorm. De parkeerplaatsen in de binnenruimte tussen de appartementengebouwen is verplaatst naar de noordzijde van de locatie Bosbeek. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in het bestemmingsplan.

c. De beschrijving van het woonprogramma in paragraaf 2.1.3.3 Volkshuisvesting.

Wat betreft aantallen, doelgroep en prijs is er naar onze mening geen onduidelijkheid. Op de bestemmingsplankaart staat duidelijk de functie wonen aangegeven met de beoogde aantallen. De kaart bevat geen informatie over types en doelgroepen. Dit is niet noodzakelijk en geeft enige flexibiliteit. Hierbij is de vastgestelde Woonvisie leidend.

1.5 Wateroverlast en 'Bloemenbuurt'. Een kenmerkend onderdeel van dit plan is het behouden en versterken van de aanwezige groenstructuur, om te komen tot een landschappelijke overgang naar het buitengebied. Door het aanleggen van een waterberging (een ven) in het gebied wordt een groot deel van de (huidige) wateroverlast van de 'Bloemenbuurt' opgelost.

Ter onderbouwing van de waterproblematiek is door adviesbureau Geofoxx een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is opgenomen in Bijlage 11 en bevat de onderbouwing dat de voorgestelde waterafvoer voldoende is. Uit de berekeningen blijkt dat de geplande waterafvoer voldoende is om de waterafvoer te borgen voor de beoogde woningbouwontwikkeling en de wateroverlast uit de reeds aangelegde 'Bloemenbuurt' op te lossen. Bovendien is dit plan niet de enige oplossing voor het waterprobleem van de 'Bloemenbuurt'. Het is wel een heel belangrijke schakel in de waterproblematiek. De gemeente ziet geen aanleiding het plan aan te passen op dit punt.

1.6 Woningaantallen zijn teruggebracht van 180 naar ca.130 woningen. Juist de maatregelen voor de waterberging en het behoud van groen hebben gevolgen gehad voor de woningaantallen. De haalbaarheid van het plan heeft in de voorbereiding voortdurend aandacht en heeft geleid tot aanpassingen, wat juist een kenmerk is van vooroverleg met alle betrokken partijen. Plannen kunnen gewijzigd worden, maar met het in procedure brengen van dit plan is er duidelijkheid gegeven en is het aantal woningen vastgesteld op ca. 130.

1.7 Het college ervaart geen tijdsdruk over de besluitvorming. Als college vinden wij het uitermate belangrijk om een goed en zorgvuldig plan te maken en om goed en zorgvuldig om te gaan met de wensen van inwoners en buurt. Dit betekent niet dat iedere wens van een inwoner gehonoreerd kan worden.

1.8 Procesvragen

a. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uitmaken van het definitieve plan en wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan legt vast wat de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de beoogde nieuwe ontwikkeling is. Het beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het plan verbindt landschap, architectuur en bouw. Daarnaast geeft het aanbevelingen en voorschriften voor hoe gebouwen moeten worden ontworpen en hoe de ruimte moet worden ingericht. Dit kan aan de hand van schetsen en afbeeldingen.

Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument. In de planregels van het bestemmingsplan wordt geen koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan. Er hoeft daarom bij vaststelling van het bestemmingsplan geen duidelijkheid te bestaan over de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Overigens is het de bedoeling dat de raad het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan vaststelt.

b en c. Hoe wordt voldaan aan de laddertoets?

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangetoond dient te worden dat de stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in een behoefte en waarom al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden.

De behoefte aan de beoogde woningbouwontwikkeling blijkt uit de volgende notities::

- notitie Beargumentering Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem (bijlage 23);
- notitie Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst (bijlage 24);
- notitie Regionale Woondeal 2023-2030 Achterhoek (bijlage 25)

De gemeenteraad heeft in mei 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere ingestemd met het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. De ambitie aan maximaal 2.200 woningen tot 2030 is niet volledig via transformatie en/of inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om de komende jaren concreet met een aantal woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aan de slag te gaan.

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van maximaal ca. 130 woningen.

Het college heeft eind 2022 de notitie Beargumentering Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem vastgesteld (de notitie is opgenomen als Bijlage 23 bij het bestemmingsplan). In deze notitie is de locatiekeuze voor Het Loo toegelicht. In eerste instantie is in de gemeente gekeken naar inbreiding en transformatie. Inbreiding en transformatie bieden echter onvoldoende mogelijkheden om te voldoen aan de behoefte aan woningen in Bronckhorst. Dit heeft geresulteerd in een zoektocht naar uitbreidingslocaties in onder andere Zelhem. Op basis van door de raad vastgestelde afwegingskader is de keuze gevallen op Het Loo. In het afwegingskader is getoetst aan de volgende criteria, te weten: eigendomssituatie, transformatielocatie, omvang locatie, milieuhindercontouren, ligging in waardevol landschap, fasering, ontwikkelsnelheid, ontsluiting/bereikbaarheid, kansen voor ruimtelijke impuls/verbeteren dorpsafronding, landschappelijke inpasbaarheid, klimaatadaptatie, nabijheid voorzieningen, draagvlak omgeving en ontwikkelrisico's.

In Zelhem is de locatie Het Loo binnen de bebouwde kom geschikt geacht om een grote bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Voordelen van de locatie Het Loo:

- Ruimtelijke impuls westelijke dorpsentree;
- Ontsluiting dicht bij Rondweg/N315, weinig extra verkeer door het dorp;
- Locatie is al omsloten door structurerende elementen;
- Relatief weinig impact op het omliggende landschap;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren vanuit agrarische bedrijvigheid;
- Het centrum van Zelhem en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij;
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over

bestaande structuren;

- Vanuit eigendomssituatie eenvoudiger te ontwikkelen;
- Aansluiting op bestaande ruimtelijke structuur en omliggende buurten.

Ongeveer tweederde van de woningen wordt in het betaalbare segment gerealiseerd, zowel in de sociale huur als betaalbare koop. Een deel van de woningen zal tevens de mogelijkheid hebben om een levensloopbestendige inrichting te krijgen. Dit woonprogramma dat in het plangebied gerealiseerd zal worden sluit daarmee goed aan op de Woonvisie 2019-2025 van de gemeente Bronckhorst en de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek. In de Woonvisie wordt aangegeven dat starters en ouderen die graag een stap willen maken naar een levensloopbestendige woning tot de prioritaire doelgroepen behoren wat betreft het toevoegen van woningen. Hiermee wordt geacht dat de behoefte aan de woningen voldoende is aangetoond. Aan de hand van maatvoering in bestemmingsplan wordt dit geborgd.

In opdracht van de gemeente Bronckhorst heeft bureau Stec Groep een onderzoek gedaan en adviezen uitgebracht over de invulling van de woningbouwprogramma's op onder andere de uitbreidingslocatie Het Loo. De rapportage "Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst" is opgenomen in de bijlagen.

Het algemene devies luidt: levensloopbestendig en betaalbaar. Het aanbod betaalbare en kleinere woningen voor starters of (aanstaande) gezinnen is zeer beperkt in de gemeente. Daarnaast is ook het levensloopbestendige/appartementensegment sterk ondervertegenwoordigd in Bronckhorst. Slechts 7% van de woningvoorraad is een appartement tegenover 36% landelijk gemiddeld.

Demografisch groeien qua aantallen de 55- en 75-plussers de komende jaren het snelst. Voor hen wordt nabijheid van voorzieningen steeds belangrijker. Optimaal woongenot voor ouderen met een afnemende mobiliteit hangt niet alleen samen met het woonproduct. De bereikbaarheid (auto, fiets en OV) en nabijheid van voorzieningen is voor de oudere doelgroep evengoed van groot belang. Ook vanwege het kunnen leveren van zorg aan huis. Door het tekort aan arbeidskrachten in de zorg zal zorg makkelijker verleend kunnen worden als ouderen meer geclusterd wonen in plaats van verspreid in het buitengebied. Ook de begrenzing van het aantal verpleeghuisplaatsen maakt dat langer zorg aan huis geleverd zal moeten worden.

Het onderzoek sluit aan bij de Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- a. De kaarten in het bestemmingsplan zijn in overeenstemming gebracht. Dus geen verschillen meer in woningaantallen bij de diverse paragrafen; de parkeerruimte nabij de appartementencomplexen is aangepast op de verbeelding;
- b. Eenduidig aangeven van woningaantallen; de tekst wordt aangepast naar ca. 130 woningen;
- c. De volgende notities maken deel uit van de Laddertoets en zijn opgenomen in de bijlagen
 - o notitie Beargumentering Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem (bijlage 23);
 - o notitie Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst (bijlage 24);
 - o notitie Regionale Woondeal 2023-2030 Achterhoek (bijlage 25);

Wijziging bij vaststelling

- a. De kaarten in het bestemmingsplan zijn in overeenstemming gebracht. Dus geen verschillen meer in woningaantallen bij de diverse paragrafen (aangeven bij welke paragrafen); de parkeerruimte bij de appartementencomplexen is aangepast op de verbeelding;

- b. Eenduidig aangeven van woningaantallen; de tekst wordt aangepast naar ca. 130 woningen;
- c. De volgende notities maken deel uit van het plan en zijn opgenomen in de bijlagen
 - notitie Beargumentering Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem (bijlage 23.);
 - notitie Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst (bijlage 24);
 - notitie Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek (bijlage 25);

Zienswijze 2:

Postregistratienummer: Z2023-3184
Datum brief: 25 januari 2024
Datum ontvangen: 31 januari 2024
Betreft: Het Loo, molenbiotoop

Ontvankelijk?

ja

Samenvatting zienswijze

2.1 Het aangepaste rapport van SPA WNP Ingenieurs, d.d. 29 november 2023, voldoet niet voor een voldoende onderbouwing dat de ontwikkeling geen extra beperking oplevert voor de windvang van de Coops Mölle.

Van belang is gemotiveerd en concreet te onderbouwen dat er geen beperking van de windvang is door de beoogde ontwikkeling (bebouwing en beplanting) in de betreffende windsector. Het aangepaste rapport maakt dat niet duidelijk.

Indiener vraagt (de onderbouwing bij) het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat voldoende duidelijk en concreet is dat de hoogte van de bebouwing en beplanting van de woningbouwontwikkeling Het Loo te Zelhem de windvang van de molen niet verder beperkt.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

2.1 Allereerst merken wij op dat de molenbiotoop één op één is opgenomen in de regeling van het bestemmingsplan, waarbij door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' met daarbinnen een verbodsbepaling tot het bouwen van bouwwerken. In die zin zijn de belangen van de molenbiotoop juridisch gewaarborgd in het bestemmingsplan en wordt de molenbiotoop planologisch gewaarborgd. Ten behoeve van het bestemmingsplan is door SPA WNP Ingenieurs een onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de windvang van de molen.

De zienswijze is echter aanleiding geweest om aanvullend onderzoek te doen naar de gevolgen van de geplande woningbouw voor de windvang van de molen. Uit dit aanvullend onderzoek, dat aan de plantoelichting zal worden toegevoegd, blijkt dat gezien de omvang van het nieuwbouwplan, de afstand van het nieuwbouwplan tot de molen, de reeds aanwezige bebouwing en begroeiing in en rond het plangebied, en de obstructies in de windbaan vlak bij de molen, de windvang van de molen niet extra beperkt wordt door de nieuwbouw.

Beantwoording gemeente

2.1 De zienswijze is aanleiding geweest om een aanvullend onderzoek te doen naar de gevolgen van de geplande woningbouw voor de windvang van de molen Coops. Door Alhof bouwkundig adviesbureau is een windhinderberekening uitgevoerd die als bijlage 10 aan de plantoelichting zal worden toegevoegd. De conclusie van de berekening luidt als volgt:

“Op dit moment bestaat het plangebied uit gronden die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Ook de gronden tussen het bouwplangebied en de molen zijn in gebruik voor landbouwdoeleinden. Voorbij het plangebied naar het noordoosten bevindt zich het bebouwde gebied van Zelhem dat aansluit aan de verder weggelegen bosgebieden. Realisering van het bouwplan houdt in dat de turbulentiezone tussen de houtwal en het nieuwbouwplan enerzijds en de molen anderzijds, korter wordt. Dit leidt ertoe dat de molen iets minder wind aangeboden krijgt en iets meer turbulentie te verwerken zal krijgen, omdat de wind die de obstakels is gepasseerd minder gelegenheid heeft de oorspronkelijke snelheid weer op te pakken en daarmee de turbulentie te laten vervlakken.

Echter, de effecten in zin van windsnelheidsreductie en toenemende turbulentie intensiteit ten gevolge van de nieuwbouw worden overklast door de identieke effecten van de groensingel bij het terrein van de huidige gemeentewerf. Gezien het geringe verschil in magnitude van deze beide effecten, is het niet te verwachten dat op de molen iets zal worden gemerkt van toegenomen windhinder door het nieuwbouwplan. Voorts is het zo dat de dicht bij de molen staande begroeiing de grootste windremmer blijft.

Gezien de omvang van het nieuwbouwplan, de afstand van het nieuwbouwplan tot de Molen de reeds aanwezige bebouwing en begroeiing in en rond het plangebied, en de obstructies in de windbaan vlak bij de molen, zal er geen invloed zijn van de nieuwbouw op de windvang van de Molen "Coops".

In het plan is opgenomen dat de hoogte van bebouwing /beplanting niet hoger mag zijn dan 11 meter. Om te voorkomen dat deze boven de 11 meter uitgroeien en invloed hebben op de windvang, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de molenbiotoop, dat de hoogte van bomen die geplant worden niet meer mag bedragen dan 11 meter.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, het uitgevoerde aanvullende onderzoek naar de berekening van de windvang wordt toegevoegd in de bijlagen. Daarnaast een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de molenbiotoop dat nieuwe beplanting (bomen) niet hoger mogen worden dan 11 meter.

Wijziging bij vaststelling

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

a. Toevoegen nader onderzoek molenbiotoop en aanpassing van paragraaf 2.1.3.2.7 met de volgende tekst;

"Windhinderberekening molenbiotoop"

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nader onderzoek gedaan naar de molenbiotoop in de vorm van een windhinderberekening. Deze berekening had als doel het effect van woningbouw op de windvang van de molen exact te berekenen. Dit mede gezien de ingediende zienswijzen op dit onderwerp. De windhinderberekening is uitgevoerd door Alhof Bouwkundig Adviesbureau. Het rapport is als Bijlage 10 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het rapport wordt aangegeven dat in de huidige situatie het plangebied bestaat uit gronden die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Ook de gronden tussen het bouwplangebied en de molen zijn in gebruik voor landbouwdoeleinden. Voorbij het plangebied naar het noordoosten bevindt zich het bebouwde gebied van Zelhem dat aansluit aan de verder weg gelegen bosgebieden. Realisering van het bouwplan houdt in dat de turbulentiezone tussen de houtwal en het nieuwbouwplan enerzijds en de molen anderzijds, korter wordt. Dit leidt er toe dat de molen iets minder wind aangeboden krijgt en iets meer turbulentie te verwerken zal krijgen, omdat de wind die de obstakels is gepasseerd minder gelegenheid heeft de oorspronkelijke snelheid weer op te pakken en daarmee de turbulentie te laten vervlakken. Echter, de effecten in de zin van windsnelheidsreductie en toenemende turbulentie intensiteit ten gevolge van de nieuwbouw worden overklast door de identieke effecten van de groensingel bij het terrein van de huidige gemeentewerf. Gezien het geringe verschil in magnitude van deze beide effecten, is het niet te verwachten dat op de molen iets zal worden gemerkt van toegenomen windhinder door het nieuwbouwplan. Voorts is het zo dat de dicht bij de molen staande begroeiing de grootste windremmer blijft. Gezien de omvang van het nieuwbouwplan, de afstand van het nieuwbouwplan tot de molen, de reeds aanwezige bebouwing en begroeiing in en rond het plangebied en de obstructies in de windbaan vlak bij de molen, zal de invloed van de nieuwbouw de windvang van molen Coops niet extra beperken.

In het bestemmingsplan is de molenbiotoop opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Daarbij is aanvullend de eis gesteld dat ook de broeiing in het plangebied niet hoger mag zijn dan de bestaande 11 meter";

- b. voorwaardelijke verplichting op nemen dat de hoogte van beplanting o.a. bomen die geplant worden binnen de molenbiotoop niet meer mag bedragen dan 11 meter.

De volgende regel is opgenomen over de begroeiing in de molenbiotoop: artikel 12.2.1

Algemene bepaling, onder a Vrijwaringszone – molenbiotoop; sub 3 3. de uitgroeihoogte van beplanting mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van bouwwerken die op grond van het bepaalde onder 1 en 2 is toegestaan met dien verstande dat deze maximaal 11 meter mag bedragen.

Zienswijze 3:

Postregistratienummer: 2023-3184
Datum brief: 29 januari 2024
Datum ontvangen: 30 januari 2024
Betreft: Het Loo, molenbiotoop

Ontvankelijk?

ja

Samenvatting zienswijze

3.1 Vrijwaringszone molenbiotoop en de bevoegdheid van de gemeente daarvan af te kunnen wijken.

De nu voorgestelde bouwplannen schaden het functioneren van de molen. Dit betreft een bouwontwikkeling op 280 meter en verder vanaf de molen.

Indiener richt zich daarbij op de voorgenomen activiteiten tot 400 meter vanaf de molen conform het huidige bestemmingsplan.

De maximale bouwhoogte gaat nu uit van 10 meter. Met de opgenomen vrijstelling van 10% zal dit betekenen een bouwhoogte van 11 meter. Dit is een forse overschrijding van de volgens de vrijwaringszone toegestane bouwhoogte.

3.2 Het voorlopige verkavelingsontwerp.

In de vrijwaringszone is opgenomen dat ook beplanting niet de hoogte mag overschrijden die is aangegeven in het bestemmingsplan. Het verkavelingsontwerp ontkent deze bepalingen in de vrijwaringszone.

In het bestemmingsplan Het Loo dient dus te worden aangegeven dat er geen boomsoorten/ planten/struiken mogen worden geplant met een uitgroeihoogte hoger dan 5,50 meter.

3.3 Functioneren als draai- en maalvaardige molen.

Ondersteund door het door indiener ingediende onderzoeksrapport is indiener van mening dat het functioneren van de molen als draai- en maalvaardig molen bij uitvoer van het plan Het Loo, zoals de gemeente nu voorstelt te bestemmen, een behoorlijke belemmering zal inhouden voor het (toekomstig) functioneren van Coops Molen. Ook zal de belevingswaarde en het historische karakter van de molen worden aangetast. Hiermee worden de (hoge cultuur- historische) belangen van de molen geschaad en en verantwoordelijke voor het in stand houden van de molen.

3.4 Rapportage SPA WNG, uitkomsten

In opdracht van de ontwikkelaar van de bouwplannen is op 29 november 2023 door het bureau SPA WNG een rapport opgesteld. Indiener is van mening dat dit rapport onzorgvuldig tot stand is gekomen, waarbij zelfs de indruk wordt gekregen dat er is toegeschreven naar gewenste uitkomsten. Op pagina 24 en 25 van het opgestelde contra- expertise rapport van indiener zijn de onvolkomenheden van de rapportage van SPA WNG weergegeven.

De algehele conclusie daarbij is dat:

- De uitkomsten geven (zo) een veel te florissant beeld van de maximale bouw- en beplantingshoogte. De werkelijke maximale waarden zullen bij het juist uitvoeren van de berekeningen veel lager liggen dan het rapport van SPA WNG suggereert.
- De conclusie dat er geen sprake zal zijn van een toenemende belemmering is dan ook niet correct.

De belemmering en ook verslechtering van de molenbiotoop is dan ook de reden dat indiener van mening is dat het bestemmingsplan tussen 280 meter en 400 meter vanaf de molen zal moeten worden aangepast voor de bouwhoogte en beplantingshoogte.

3.5 Strijdigheid met een goede Ruimtelijke Ordening

Juist het open agrarische karakter, de zichtlijnen naar Zelhem en de open verbindende factor naar het landschap maken dit stuk zo waardevol. De vrijwaringszone van Coops Molen ligt ook grotendeels op dit stuk agrarisch landschap.

3.6 Verdrag van Granada

Indiener is van mening dat enerzijds de gemeente wel de uit het verdrag van Granada voortgekomen verplichten heeft opgenomen in het geldende bestemmingsplan met de vrijwaringszone molenbiotoop, maar dat met het voorgenomen plan Het Loo zal worden afgeweken van deze beschermende regel met als gevolg een aantasting van het monument en zelfs verslechtering van de directe omgeving van Coops Molen. Dit binnen de beschermde zone van 400 meter rondom Coops Molen.

3.7 Provincie Gelderland en molenbiotoop

De voorgenomen bebouwing is in het gebied van de biotoopcirkel tot 400 meter vanuit de molen maar liefst 5,45 te hoog (tot 11 meter bouwhoogte). Ook is de hoogte van de beplanting niet in hoogtebepalingen vastgelegd. Dit alles zorgt ervoor dat er overduidelijk sprake is van een beperking van de windvang. M.b.t. de regels kan alleen maar worden geconstateerd dat ook volgens de Provinciale instructieregels de definitieve vaststelling van het plan Het Loo niet plaats kan vinden zonder aanpassingen.

Het is duidelijk dat er geen rekening is gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van Coops Molen. Ook heeft er geen maatwerk/compensatie plaatsgevonden waardoor de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet zou worden beperkt.

De belangen van de molen en daarmee de eigenaar die verantwoordelijk is voor het functioneren en in stand houden van de molen worden daarmee ernstig geschaad.

3.8 Relatie van het plan tot mogelijke te nemen geluid reducerende voorzieningen

De N315 ten zuiden van de rotonde bij de Hummeloseweg heeft een hoge verkeersintensiteit van meer dan 3 miljoen bewegingen (bron geluidskaart provincie Gelderland).

Deze bewegingen passeren de rotonde en ook de aansluiting richting Ruurlo zal behoorlijk wat verkeersbewegingen kennen.

Het ligt niet in de verwachting dat deze verkeersbewegingen zullen afnemen. Ondanks het stille asfalt ter plaatse zal er voor het deel van het plan Het Loo waarin ook de vrijwaringszone voor Coops Molen ligt sprake zijn van een behoorlijke geluidsintensiteit.

Het is zeker niet denkbeeldig dat zelfs tijdens de uitvoering of in de nabije toekomst geluidswerende maatregelen noodzakelijk blijken te zijn na realisatie van de wooneenheden op dit deel van het plan.

Juist die geluidswerende maatregelen zullen naar verwachting de vorm krijgen van geluidswallen of gezien de beperktere ruimte geluidsschermen. Dit alles op 280 meter vanaf Coops Molen.

De schermen zullen naar verwachting hoger worden dan wat de vrijwaringszone mogelijk maakt.

Het bezwaar omvat dan ook het ontbreken van onderzoek naar deze mogelijke geluidsoverschrijding in relatie tot woningbouw zo dicht bij de N315 en het ontbreken van maatregelen die daarvoor kunnen worden genomen. Als toetsing aan de vrijwaringszone molenbiotoop is dit essentieel. Dit ook om niet achteraf tot een belangenafweging te moeten komen tussen het woongenot en de gezondheid van

bewoners zo dicht bij de N315 en de belangen van de molen voor het functioneren en de beleefbaarheid van het erfgoed.

Om deze reden kan het besluit op dit punt niet worden gehandhaafd zonder aanpassing.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

3.1 t/m 3.4 en 3.6 en 3.7

Allereerst merken wij op dat de molenbiotoop één op één is opgenomen in de regeling van het bestemmingsplan, waarbij door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' met daarbinnen een verbodsbepaling tot het bouwen van bouwwerken. In die zin zijn de belangen van de molenbiotoop juridisch gewaarborgd in het bestemmingsplan en wordt de molenbiotoop planologisch gewaarborgd. In het bestemmingsplan is door SPA WNP Ingenieurs een onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de windvang van de molen.

De zienswijze is echter aanleiding geweest om aanvullend onderzoek te doen naar de gevolgen van de geplande woningbouw voor de windvang van de molen. Uit dit aanvullend onderzoek, dat is toegevoegd aan het bestemmingsplan, blijkt dat gezien de omvang van het nieuwbouwplan, de afstand van het nieuwbouwplan tot de molen, de reeds aanwezige bebouwing en begroeiing in en rond het plangebied, en de obstructies in de windbaan vlak bij de molen, de windvang van de molen niet extra beperkt wordt door de nieuwbouw.

3.5 Het stedenbouwkundig plan is juist geënt op de karakteristieke kenmerken van het onderliggende landschap en respecteert deze kenmerken door deze sturend te laten zijn bij het ontwerp. Dit onder andere door de overgangszone naar het buitengebied, het instant houden van boskamers en beplantingen en de groene dooradering van het gebied. We zien dan ook niet in dat het plan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

3.8 Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van het geluid afkomstig van wegverkeer in de directe omgeving, hierbij ook expliciet de N315 betrokken. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde op enkele (23) woningen wordt overschreden echter dat door middel van de toepassing van een hogere grenswaarde procedure de woningen realiseerbaar zijn. De overwegingen hiertoe zijn opgenomen in paragraaf 2.1.3.2.4 van de plantoelichting.

Beantwoording gemeente

3.1 t/m 3.4 Deze zienswijzen hebben betrekking op de molenbiotoop en de verstoring van de windvang van de molen als gevolg van de voorgenomen bebouwing en beplanting. De zienswijze is aanleiding geweest om een aanvullend onderzoek te doen naar de windhinderberekening. Onder de beantwoording van zienswijze 2.1 staat de conclusie van het aanvullende onderzoek en op basis van deze conclusie zien wij geen aanleiding om de bouwplannen aan te passen.

De beplanting, welke van invloed zijn op de windvang, betreft voor het overgrote deel reeds bestaande bomen en singels. Deze blijven gehandhaafd in het plan.

3.5 De woonomgeving wordt gekarakteriseerd als een landschappelijke dorpsuitbreiding in een landelijk gebied. Het woonmilieu dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, past bij de dorpse sfeer en schaal en sluit aan op de bestaande omgeving. Het Loo wordt een groene buurt waar het rustig wonen is en waar tegelijkertijd veel plekken worden gecreëerd voor ontmoeting van burens en andere dorpsbewoners.

De groene kwaliteit van Het Loo wordt vooral ontleend aan de opgaande beplantingsstructuren in en rondom het plangebied. De houtwal rondom de gemeentewerf en de bosplantsoenen langs de Hummeloseweg, Orchideestraat en Toonkweg vormen de belangrijkste landschappelijke dragers en bepalen voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit. Ook voor de biodiversiteit zijn deze bosranden zeer waardevol, omdat ze het

leefgebied vormen van vele diersoorten zoals uilen, vleermuizen, salamanders, kikkers en vlinders. Het maken van een mooie dorpsentree is onlosmakelijk verbonden met het behoud, en waar mogelijk, versterken van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

De locatie geeft vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een idyllisch landschap met oude boerderijen, een molen, lichte glooiingen, bosjes en houtwallen. Het gebied vormt een belangrijke zichtlocatie van de westelijke dorpsrand van Zelhem en wordt gekenmerkt door een netwerk van grillige en kruisende wegen. Dit cultuurlandschap bestaat uit dekzandrelief met dekzandruggen- en kopjes. Deze hoger gelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen. Het plan voorziet in een overgang van het dorp naar het omliggende landschap.

De gemeente ziet geen aanleiding om het plan te wijzigen en ziet geen strijdigheid met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

3.6 De gemeente heeft rekening gehouden met de verplichtingen uit het Verdrag van Granada. De molenbiotoop is opgenomen in het plan. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de molen. De onderzoeken maken deel uit van het bestemmingsplan.

De gemeente ziet geen verslechtering van de omgeving van de molen. De molen is gelegen naast de rondweg en de kern van Zelhem. Door juist een goede landschappelijke inpassing van het plan is er een landschappelijke overgang van de kern Zelhem naar het buitengebied.

3.7 De berekening van de windvang is bij zienswijze 2.1 beantwoord. Het rapport is opgenomen in de bijlagen bij het rapport. Korthedshalve wordt voor de uitgebreide uitleg verwezen naar deze bijlage.

3.8 In het plan is rekening gehouden met een geluidscontour voor de Rondweg. Binnen de contour van 60 dB mag er niet gebouwd worden. De gemeente ziet geen aanleiding tot het treffen van geluidwerende maatregelen in de vorm van aanleg van een geluidswal of – scherm.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, het aanvullend onderzoek naar de molenbiotoop wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Verder op verzoek van de Provincie wordt er een regel opgenomen over de hoogte van beplanting/begroeiing binnen de molenbiotoop

Wijziging bij vaststelling

Zie de beantwoording van de zienswijze 2.1. Een nader onderzoek naar de Windhinderberekening is uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlagen bij het bestemmingsplan. Daarnaast is er een regel opgenomen voor begroeiing/beplanting.

Zienswijze 4:

Postregistratienummer: Z2023-3184
Datum brief: 30 januari 2024
Datum ontvangen: 31 januari 2024
Betreft: Het Loo

Ontvankelijk?

ja

Samenvatting zienswijze

4.1 Plangrens onjuist ingetekend, inbreuk eigendom

Allereerst merkt indiener op dat de planlocatie in de verbeelding van het bestemmingsplan onjuist is opgenomen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de 'groenbestemming' is ingetekend op het kadastrale perceel van cliënt.

4.2 Locatie hoogbouw niet deugdelijk ingepast, relatie molenbiotoop, inbreuk privacy

Indiener stelt dat de locatie van de hoogbouw niet deugdelijk is ingepast in de omgeving. De hoogbouw komt pal achter een woning en perceel te staan, waardoor het uitzicht zal worden weggenomen en de privacy wordt ingeperkt. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt niet waarom specifiek deze locatie in de planlocatie het meest geschikt is voor de bestemde hoogbouw in de vorm van appartementencomplexen (bouw- en goothoogte 8 resp. 10 meter). Indiener kan niet inzien waarom deze hoogbouw niet wordt beoogd in het noordoostelijke gedeelte van het plangebied. Ten aanzien van deze locatie zijn de bestaande woningen immers op een grotere afstand van de beoogde bouwvlakken gelegen (kortste afstand circa 50 meter) dan de appartementen op het perceel en woning van indiener (minder dan 10 meter van perceel, minder dan 35 meter van achtergevel woning).

Hoogbouw in relatie tot molenbiotoop

Daarnaast geldt voor het westelijk gelegen bouwvlak (bouwhoogte 10 meter zonder toegepaste afwijking bouwhoogte) dat deze in de vrijwaringszone van de molenbiotoop is gelegen. In artikel 12.2.1 onder a van de planregels zijn de regels gegeven voor bebouwing die is toegestaan op de gronden gelegen in de vrijwaringszone. In het tweede lid is bepaald dat: 'voor de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 100 tot 400 meter rond de molen bedraagt de hoogte maximaal 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend van de onderste punt van de verticale staande wijk;'.
.

Het westelijke bouwvlak bevindt zich op circa 370 meter van de molen. Conclusie van het onderzoek is dat de toegestane bouwhoogte niet toereikend is voor het plan. Indiener begrijpt dan ook niet dat het realiseren van de appartementen (maar ook de overige woningen in de vrijwaringszone) in de vrijwaringszone wordt beoogd. Om recht te doen aan de bescherming van de molenbiotoop, zullen de appartementen buiten de molenbiotoop gerealiseerd moeten worden. Zoals in randnummer 10 aangegeven, is een alternatieve inrichting van het plangebied mogelijk en vanuit stedenbouwkundige én persoonlijk oogpunt van cliënt, geschikter. Het plan is op dit punt onzorgvuldig.

4.3 Plan in strijd met Omgevingsvisie 2035

In paragraaf 3.4.1 van de toelichting is ingegaan op de Omgevingsvisie. De bovengenoemde visie op de aandachtspunten op de Dorpsranden wordt in de toelichting niet ingegaan. Indiener is van mening dat de beoogde uitbreiding aan de dorpsrand niet inpast in het oorspronkelijke landschap. Het staat voor indiener vast dat een nieuwbouwwijk wordt voorzien waarbij hoogbouw en gestapelde woningbouw wordt beoogd. Dat de uitbreiding het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap volgt, is geenszins gemotiveerd. Het plan is dan ook in strijd met de Omgevingsvisie en op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

4.4 Berekening verkeersgeneratie onjuist

Verkeersgeneratie onjuist

De verbeelding en de toelichting laten zien dat dat de (voornaamste) verkeersontsluiting en afwenteling van aan- en afrijdend verkeer via de Hummeloseweg zal plaatsvinden. Indiener woont aan de Hummeloseweg en vanaf de ontsluiting gezien in de richting van de kern van Zelhem. Indiener zal ten gevolge van de ontwikkeling voor zijn woon- en leefklimaat gevolgen ondervinden.

In de toelichting staat vermeld dat voor de vaststelling van de aantallen verkeersbewegingen is aangesloten bij de publicatie CROW 381 'toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de normen met de typering 'rest bebouwde kom' en verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'. Volgens de gemeentelijke beleidsregels 'Parkeernormen Gemeente Bronckhorst' is bepaald dat voor Zelhem de normering geldt 'weinig stedelijk, alle overige gebieden zijn niet stedelijk'. Voor de bepaling van de verstedelijkingsgraad had aangesloten moeten worden bij de normering 'weinig stedelijk' zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormen. In het bestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom van deze typering kon worden afgeweken, dan wel dat in het onderhavige geval sprake is van een 'niet stedelijke' verstedelijkingsgraad. De thans berekende verkeersgeneratie is niet representatief en zal bij een juiste vaststelling van de verstedelijkingsgraad hoger uitvallen. Het plan is op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen.

Over de verkeersgeneratie is uitsluitend gesteld dat de ontsluitingen en aanliggende wegen voldoende capaciteit hebben om de nieuwe verkeersbewegingen op te vangen. Dat dit verder het geval is, is niet gemotiveerd. Daarnaast is geen inzicht gegeven in de gevolgen die nieuwe verkeersgeneratie voor geluidsgevolgen heeft op de woning van Indiener (Hummeloseweg 41}. De woning van indiener is ten onrechte niet meegenomen in het akoestisch onderzoek wat betreft wegverkeerslawaaï (bijlage 4 toelichting bestemmingsplan). De Hummeloseweg is een 50 km/uur weg, zodat de woning van cliënt ook onder de werking en bescherming van de Wet geluidhinder valt. De akoestische gevolgen had dan ook voor de woning (en andere milieugevoelige objecten) van cliënt onderzocht moeten worden. Dit is ten onrechte niet gedaan, waardoor het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen.

4.5 Berekening parkeerbehoefte onjuist

In de parkeerbalans is de parkeerbehoefte per wooncluster berekend. Indiener stelt dat bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van onjuiste parkeernormen. Wooncluster 'E' zal direct achter de woning van Indiener worden gerealiseerd. Volgens de planverbeelding mogen in de wooncluster 'E' maximaal 49 wooneenheden worden gerealiseerd. In de toelichting wordt evenwel wel van 49 woningen uitgegaan. De parkeerbalans gaat uit van 48 woningen. Voor het totaal aan te realiseren woningen wordt voor de parkeerbalans uitgegaan van 128 woningen i.p.v. de 130 woningen die de planregels mogelijk maken. Gelet hierop is de bijlage gebrekkig en onzorgvuldig tot stand gekomen.

In het bestemmingsplan, noch in de parkeerbalans, is toegelicht dat de parkeernorm voor deze specifieke wooncategorie op 1,2 kan worden vastgesteld in plaats van 1,8. Indieners wijzen erop dat in de plantoelichting wordt gesteld dat: 'is aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de beleidsregels Parkeernormen Gemeente Bronckhorst'. Voor andere wooncategorieën (bijvoorbeeld 'terraswoning vrije sector' en vrije sector tussen/hoek') is eveneens onterecht niet gemotiveerd waarom niet bij de maximale gemeentelijke parkeernormen hoeft te worden aangesloten. In de gemeentelijke beleidsregel is expliciet gemotiveerd dat - vanwege het hoge autobezit, veel hoger dan het Nederlandse gemiddeld - voor de Bronckhorster norm wordt uitgegaan van de hoogste norm binnen de bandbreedte van CROW. Concluderend kan worden gesteld dat parkeerbalans niet representatief is voor

de daadwerkelijke parkeerverwachting en – behoefte en niet is onderbouwd dat aan de beoogde parkeervraag kan worden voldaan. Een realistische berekening naar de daadwerkelijke parkeerbehoefte ontbreekt, waardoor de parkeerverwachting hoger wordt verwacht dan is berekend. Indiener verwacht hierdoor 'dwalend verkeer' en onwenselijke situaties aan de Hummeloseweg.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

4.1 Abusievelijk is de plangrens verkeerd ingetekend en loopt deze inderdaad over het perceel van indiener. De plangrens wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangepast conform de kadastrale situatie.

4.2 en 4.3 Ter plaatse van de woning van indiener is juist rekening gehouden met de bouwhoogte en loopt deze af naar 8 meter. Dit betreft maximaal 2 bouwlagen, hetgeen qua hoogte overeenkomt met een reguliere grondgebonden woning. Voor het overige wordt voorzien in 3 bouwlagen, hetgeen goed passend is in een dorps dan wel landelijk karakter aan de rand van de kern. Door te stapelen ontstaat ruimte voor een groene invulling van de randzone naar woning van indiener.

4.4 De verkeersgeneratie op basis van het woningbouwplan worst case (met de hoogste norm) bedraagt circa 850 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Voor de Hummeloseweg geldt dat de maximaal toelaatbare etmaalcapaciteit rond de 5000 tot 6000 motorvoertuigen bedraagt. De daadwerkelijke etmaalintensiteit op de Hummeloseweg ligt nu tussen de circa 3000 en 4000. Hiermee kan de toename van 850 verkeersbewegingen, die overigens ook nog gedifferentieerd het gebied verlaat, meer dan voldoende opgevangen worden.

Toevoeging dat de verkeersgeneratie op basis van het woningbouwplan worst case (met de hoogste norm) circa 850 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Voor de Hummeloseweg geldt dat de maximaal toelaatbare etmaalcapaciteit rond de 5000 tot 6000 motorvoertuigen bedraagt. De daadwerkelijke etmaalintensiteit op de Hummeloseweg ligt nu tussen de circa 3000 en 4000. Hiermee kan de toename van 850 verkeersbewegingen, die overigens ook nog gedifferentieerd het gebied verlaat, prima opgevangen worden.

4.5 Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is in paragraaf 2.1.3.2.13 de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Op basis van de 'beleidsregels 'Parkeernormen Gemeente Bronckhorst' is de totale parkeerbehoefte bepaald. Hierbij is overigens uitgegaan van 130 woningen, waar een parkeerbehoefte van 236,2 parkeerplaatsen mee gemoeid is. In het totale plan zijn 256,8 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoende is. Ook is per cluster gekeken naar het aantal aanwezige parkeerplaatsen ten opzichte van de norm. Hieruit blijkt dat bij nagenoeg alle clusters er meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden dan volgens de norm noodzakelijk. Uitsluitend bij cluster F is er een klein tekort van 0,3 parkeerplaats, die goed opgelost kan worden in het aansluitende cluster E waar 2,8 parkeerplaatsen te veel worden gerealiseerd.

Beantwoording gemeente

4.1 De kadastrale grenzen zijn bepalend voor de bestemmingsvlakken. De exacte grens zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2 De gestapelde woningbouw komt te liggen in het lagergelegen deelgebied ten zuiden van de huidige gemeentewerf. Dit deelgebied staat in het teken van een waterrijk en bosachtig landschap met aan de zuidkant van het plangebied een brede wadi. In de zomer zal deze droog staan en is het een mooie landschappelijke zone waarin tevens gespeeld kan worden. In de herfst en winter en bij piekbelasting zal de wadi vollopen en veranderen in een speelse beek die het water afvoert richting het nieuwe ven aan de Rondweg. De brede groenblauwe

zone vormt een belangrijke drager van de woonkwaliteit en vormt tevens een aantrekkelijke overgang richting de bestaande woningen aan de Hummeloseweg, Lupinestraat en Hortensiastraat.

Binnen dit deelgebied ligt de gestapelde bouw in het groen ten noorden van de 'Bosbeek'. Vanuit deze zone wordt het groen de buurt in getrokken. Zo hebben alle woningen optimaal contact met het groen. Door toepassing van terrassen of veranda's aan het groen wordt ontmoeting gestimuleerd en de sociale controle vergroot.

Bij de gestapelde bouw aan de zuidkant van het plan is de bouwhoogte maximaal 8 meter. Hiermee wordt rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Hummeloseweg. De afstand van de woning aan de Hummeloseweg (bouwvlak) tot aan het bouwvlak van het dichtstbijzijnde appartementencomplex bedraagt 35 meter. Aan de zuidkant van het plan ligt de Bosbeek (grenzend aan woning van indiener). Door de geleding van de bouwmassa van 8 meter aan de zuidkant tot 10 meter aan de noordkant wordt aangesloten op de dorpsmaat en schaal.

Het deelgebied Bosbeek wordt gekenmerkt door de zuidelijk gelegen wadi, die de overgang vormt naar de omgeving en de Hummeloseweg.

Langs de randen van de zuidelijke wadi worden bomen aangeplant die zowel tegen water als ook tegen droogte kunnen. Een sterke en inheemse soort. Langs de randen van de zuidelijke wadi worden stukjes elzensingel aangeplant, zodat een beeld met meerstammige elzen(singel) ontstaat langs de randen.

Langs de randen van de zuidelijke wadi is het ook denkbaar om in groepen heesters te werken. Er worden groepsgewijs heesters aangeplant met 1 à 2 bomen per groep.

Met de invulling van het deelgebied Bosbeek wordt invulling gegeven aan een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente ziet geen aanleiding om het plan op dit punt te wijzigen.

Voor de effecten van woningbouw op de molenbiotoop wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.8 en 2.1.

4.3 Indiener geeft aan dat er sprake is van hoogbouw. In het plan is de maximale hoogte voor vrijstaande woningen, twee-aaneengesloten woningen, rijtjeswoningen en gestapelde bouw vastgesteld op 10 meter. Hier is dus geen sprake van hoogbouw. Aan de zuidzijde van het plan mag bij de gestapelde bouw de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Bij de beantwoording van zienswijze 3.5 wordt ingegaan op de keuze voor Het Loo en de overgang naar het landschap, de landschappelijke inpassing. De gemeente ziet geen aanleiding het plan te wijzigen op dit punt.

4.4 Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er qua verkeersafhandeling aangesloten op de Hummeloseweg (zijnde de dorpsader van Zelhem) en de Orchideestraat. Zowel de Orchideestraat als de Hummeloseweg kunnen de toename aan verkeersbewegingen eenvoudig verwerken.

De Hummeloseweg is van een dusdanige omvang dat deze de toename aan verkeersintensiteit kan verwerken. Blijkens het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan, de daarbij behorende evaluatie en verkeerstellingen, geldt voor de Hummeloseweg als verkeerskundige stelregel dat de maximaal toelaatbare etmaalcapaciteit rond de 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen bedraagt. Uit tellingen blijkt dat de daadwerkelijke etmaalintensiteit op de Hummeloseweg tussen de circa 3.000 en 4.000 ligt. Dit betekent dat de Hummeloseweg de extra verkeersstromen te weten 850 motorvoertuigenbewegingen deugdelijk kan afwikkelen en dat de toename van verkeersbewegingen goed opgaan in het bestaande verkeer op deze weg.

In het kader van het bestemmingsplan Het Loo heeft onderzoek plaatsgehad om de akoestische haalbaarheid aan te tonen van de twee nieuwe ontsluitingen op de Orchideestraat en de Hummeloseweg ten opzichte van de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen. Het Akoestisch onderzoek wegaanpassing is opgenomen in Bijlage

Bij de woning van indiener is de toename van de geluidsbelasting minder dan 2 dB (onafgerond 1,50 dB). Hierdoor is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet Geluidhinder. Er zijn dan ook geen (akoestische) maatregelen nodig als gevolg van de realisatie van de nieuwe ontsluiting op de Hummeloseweg in het kader van de Wet Geluidhinder.

De gemeente ziet geen aanleiding het plan te wijzigen op dit punt.

4.5 Berekening parkeerbehoefte.

In de Nota Parkeernormen Bronckhorst wordt het parkeerbeleid voor planontwikkeling vastgelegd voor wat betreft parkeer- en stallingsruimten voor personenauto's.

De Nota Parkeernormen Bronckhorst heeft het karakter van een beleidsregel en wordt gebruikt bij de invulling van bevoegdheden op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning).

Het rekenen met parkeernormen is geen exacte wetenschap. De uitkomsten van een berekening bij een nieuwe ontwikkeling of een functieverandering moeten dan ook altijd naar redelijkheid toegepast worden. Maatwerk leveren is dus goed mogelijk."

Het is aannemelijk dat bewoners van zorgappartementen een veel lager autobezit hebben dan bewoners van vergelijkbare reguliere appartementen.

Een aangepaste norm van 1,5 per zorgappartement is wellicht nog aan de hoge kant. Gaan we uit van 1 auto per appartement (wat mij hoog lijkt voor de doelgroep) plus 0,3 auto's voor bezoek dan wordt de aangepaste norm zelfs nog lager, namelijk 1,3.

Het autobezit zal ongetwijfeld onder de 1 liggen dus de beargumenteerde norm komt niet boven de 1,5 waarmee gerekend is.

Er is dus rekening gehouden met de beoogde woningdifferentiatie. Op deze wijze is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden

Er bestaan geen landelijk voorgeschreven normen voor parkeren. Wel zijn er landelijke richtlijnen voor de hoogte en het toepassen van parkeerkencijfers. Deze zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' uit 2018. De gemeente Bronckhorst hanteert deze richtlijnen als basis.

Op basis van de beleidsnota en de richtlijn is het mogelijk om een parkeernorm te hanteren die past bij het type bewoner. In het bestemmingsplan is voor het deel waar appartementen worden gerealiseerd rekening gehouden met ouderen, het betreffen de huurappartementen van Markenheem. Het autobezit bij deze groep bewoners is laag. En kan volstaan worden met een norm van 1,5 in plaats van 1,8. Zo blijft er voldoende parkeerruimte over en wordt geen parkeerprobleem verwacht.

In het cluster E is zelfs een overschot aan 2,8 parkeerplaatsen.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, de exacte kavelgrenzen zullen worden opgenomen op de bestemmingsplankaart.

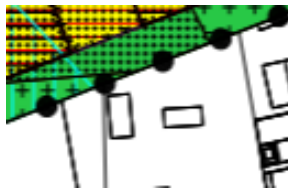
Daarnaast een aanpassing van parkeren aan de noordzijde van het appartementencomplex.

Wijziging bij vaststelling

Exacte weergave van bestemmingsvlakken nabij Hummeloseweg 41. Correctie van bestemmingsvlak (eigendomsgrens).



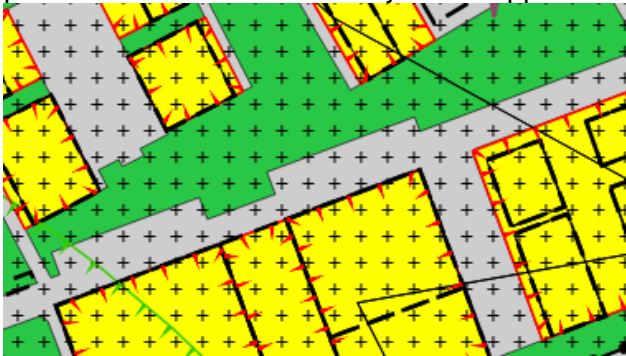
Was



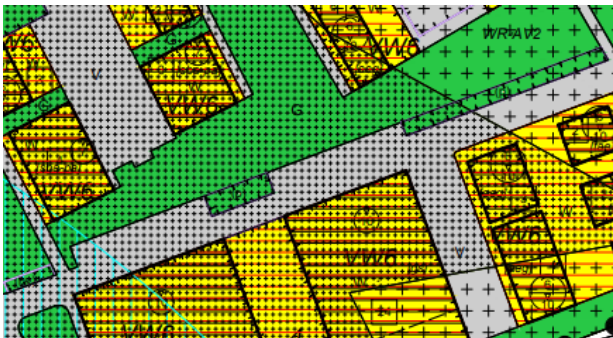
Wordt

Wijziging parkeerruimte

De parkeerbehoefte is nogmaals berekend en heeft geleid tot een aanpassing van parkeerruimte aan de noordzijde van appartementencomplex.



Was



Wordt

Zienswijze 5:

Postregistratienummer: Z2023-3184
Datum brief: (mail) 31-01-2024
Datum ontvangen: 31-01-2024
Betreft: Het Loo, waterparagraaf

Ontvankelijk?

ja

Samenvatting zienswijze

- 5.1 Op de verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt de ligging van een persleiding. Deze persleiding ligt in het noorden van het plangebied, aansluitend op het rioolgemaal. Indiener verzoekt deze persleiding in de verbeelding op te nemen. De digitale versie van de ligging van de persleiding kan gedownload worden vanuit het dataportaal op de website van het waterschap Rijn en IJssel.
- 5.2 In het vooroverleg is de berging voor het plan Het Loo besproken. Daarbij is ook aangegeven dat in dit plan ruimte is gezocht voor overtollig water uit het naast gelegen gebied de Bloemenbuurt. Deze oplossing is vooral gezocht in de aanleg van een helofytenfilter, de aanleg van een IT-riool, een infiltratievijver en het verbeteren van de doorlatendheid rond het IT-riool binnen het plangebied Het Loo. Het risico bestaat echter dat dit bij extreme neerslag onvoldoende is. In deze situaties kan de waterstand in het westelijke deel van het plangebied stijgen en aldaar over westelijke rondweg stromen. Indiener vraagt hiermee rekening te houden en een mogelijke adaptieve maatregel op te nemen in het definitieve plan.
- 5.3 Op dit moment is een mogelijke grondtransactie rond het rioolgemaal Toonkweg in voorbereiding. Zodra deze is afgerond dient de verbeelding van het ontwerp bestemmingplan aangepast te worden. Het gaat hierbij om aanpassing van de geurcirkel en het bestemmingsvlak Bedrijf-Nutsvoorziening.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

5.1 Abusievelijk is de persleiding wel opgenomen in de planregels (artikel 8) en de legenda van de verbeelding, maar niet op de verbeelding zelf. Dit zal worden aangepast.

5.2 Het ontwerpplan met een waterberging is met een bui 11 (T=100, is een normbui van eens in de 100 jaar – 70 mm in 1 uur)) doorgerekend. De bui 11 is de standaard waar ook het waterschap mee rekent en deze geeft een hoogste peil van ca. 16,45 m+ NAP. De Rondweg heeft een peil van ca. 16,55 m+ NAP. De rondweg blijft dus boven het hoogste waterpeil. Er is geen adaptieve maatregel nodig.

5.3 Het rioolgemaal is in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – nutsvoorziening'. Dit is in voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Van een geurcirkel op de verbeelding is ook in het huidige bestemmingsplan geen sprake. Immers dit is een norm afstand in het kader van bedrijven- en milieuzonering. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt de geurcirkel niet opgenomen. Wel zal de bestemmingsvlak 'Bedrijf – nutsvoorziening' worden aangepast overeenkomstig de grondtransactie.

Beantwoording gemeente

5.1 De ligging van de persleiding zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Het ontwerpplan met een waterberging is met een bui 11 (T=100, is een normbui van eens in de 100 jaar – 70 mm in 1 uur)) doorgerekend.

De bui 11 is de standaard waar ook het waterschap mee rekent en deze geeft een hoogste peil van ca. 16,45 m+ NAP. De Rondweg heeft een peil van ca. 16,55 m+ NAP. De rondweg blijft dus boven het hoogste waterpeil. Er is geen adaptieve maatregel nodig.

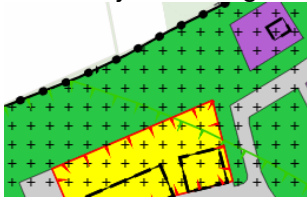
5.3 De overeenkomst is door beide partijen ondertekend. De in de overeenkomst opgenomen eigendomsgrenzen zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, opnemen van de persleiding vanaf het rioolgemaal.

Wijziging bij vaststelling

Op de verbeelding is de persleiding riool niet aangegeven. Deze loopt vanaf het rioolgemaal in westelijke richting door het plan Het Loo.



Was

Op de definitieve verbeelding is de leiding aangegeven



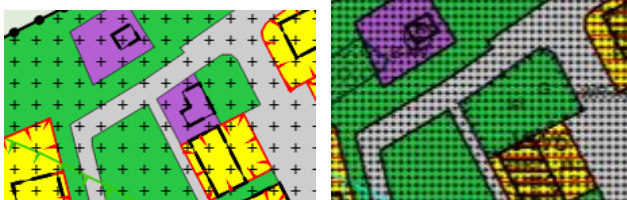
Wordt

NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Betreft:

a. Op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven “aantal wooneenheden”. Het begrip wooneenheden kent de gemeente Bronckhorst niet. Wooneenheden wordt vervangen door woningen.

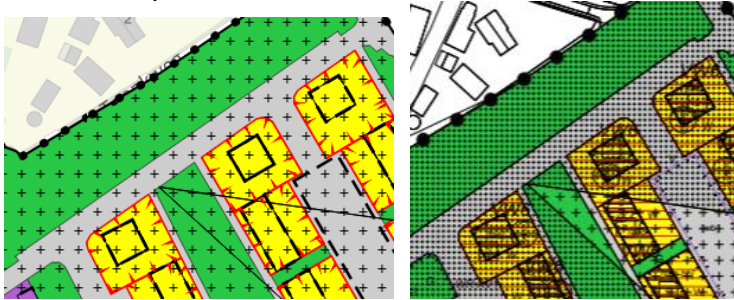
b. Het bouwvlak dat geheel in geurcirkel ligt wordt aangepast en krijgt de bestemming ‘Groen’ met de aanduiding parkeerterrein’.



Was

Wordt

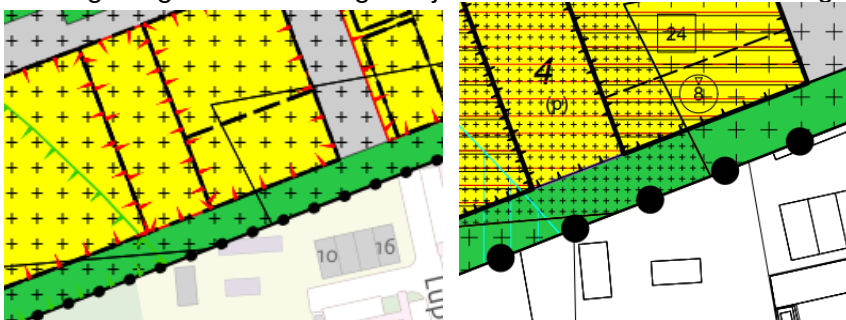
c. Het bouwvlak bij de drie twee-onder-één-kap aan de noordzijde in de Boskamer wordt vergroot, dit om tegemoet te komen aan de wens van slapen op de begane grond (levensloop bestendig) bij seniorenwoningen (doelgroep); bouwblok wordt 2 meter breder en 1 meter dieper;



Was

Wordt

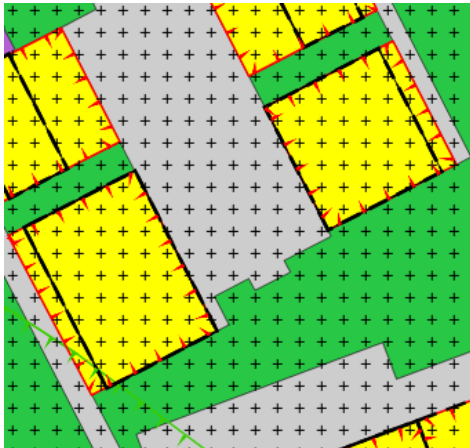
d. Bij de nadere uitwerking van het flexibele deel van het plan is vanuit de realisatie van de behoefte aan appartementen voor starters de grens voor bouwhoogte aangepast en enkele meters opgeschoven. De verlegging van de grens heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. De bouwhoogte blijft ruimschoots binnen de marges van dit plan.



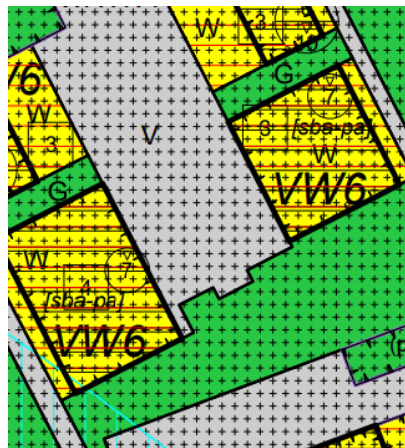
Was

Wordt

e. De maximale bouwhoogte voor patiowoningen in het deel Boskamer is 7 meter. De bouwhoogte wordt aangepast om te voorkomen dat de woningen niet meer tot de doelgroep en prijssegment behoren.

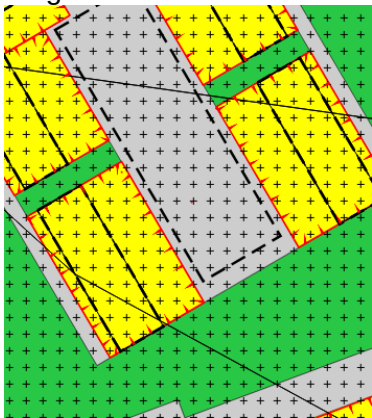


Was maximaal 10 meter

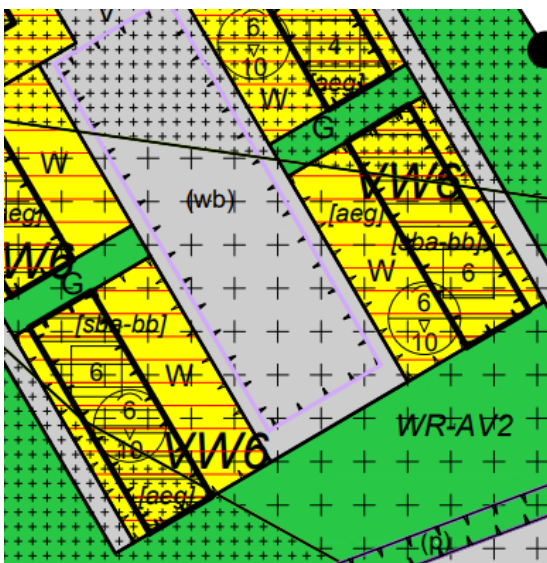


Wordt maximaal 7 meter

f. Om te bevorderen dat starterswoningen in de toekomst ook aantrekkelijk blijven voor de woningmarkt wordt de bouw mogelijkheden (uitbreidingen, vergunningsvrij) beperkt in het deel de Boskamer. Op de verbeelding (plankaart) is de specifieke bouwaanduiding opgenomen "uitgesloten-bijbehorende bouwwerken". Wel wordt een berging bij de woning toegestaan van maximaal 2 bij 3 meter.



Was: geen specifieke aanduiding.



Wordt: op de verbeelding (plankaart) is de specifieke bouwaanduiding (sba-bb) opgenomen voor de starterswoningen

k. Welstandsvrijbouwen in de Boskamer.

In de toelichting is een paragraaf opgenomen over een pilot met welstandsvrij bouwen. In paragraaf 2.1.2.2.3 is de volgende tekst opgenomen:

“Welstandsvrij

Het beeldkwaliteitplan kent een drietal deelgebieden. Voor een van de drie deelgebieden (deelgebied Boskamer) wordt een uitzondering gemaakt. Hier is de gemeente voornemens te experimenteren met een pilot welstandsvrij bouwen. Doel van welstandsvrij bouwen is ruimte bieden aan initiatiefnemers met ideeën die niet passen binnen de gangbare kaders van het welstandsbeleid. Kern van welstandsvrij bouwen is dat er geen toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) plaatsvindt en alleen de kaders uit het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan gelden. De gemeente acht het van belang dat initiatiefnemers de ruimte krijgen om hun eigen ideeën te kunnen uitvoeren en zal niet sturen op kleuren en materialen van de woningen. Ook gelden in deelgebied Bosrijk geen stedenbouwkundige eisen anders dan maximale bouw- en goothoogte en de positionering van de woningen op het erf. Er gelden dus geen voorschriften voor dakvormen en stedenbouwkundige accenten. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteit ook worden vastgesteld en daarmee als toesingskader dienen voor de beoogde woningbouw (exclusief besloten Boskamer) en inrichting van de openbare ruimte”.

m. Uit de uitgevoerde quickscan komt in het kader van de soortenbescherming naar voren dat met de ontwikkeling verstoring kan optreden voor beschermde soorten. In dat kader moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar bunzing, hermelijn en wezel. Ook dient nader onderzoek plaats te vinden naar de steenuil. Onderstaande tekst is opgenomen in de toelichting van het plan en er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Nader onderzoek soortenbescherming.

Door Buro Ontwerp & Omgeving is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan van mei 2022 in het plangebied. Het nader onderzoek is als Bijlage 15 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Nader onderzoek Das

Tijdens de quickscan van 12 april 2022 werden geen sporen of burchten van de das aangetroffen. Gedurende het nader onderzoek werd echter wel activiteit van de das vastgesteld en werd besloten dat de das nader onderzocht diende te worden. Het nader onderzoek naar de Das heeft in de periode maart tot en met augustus 2024 plaatsgevonden. Het onderzoek is als Bijlage 16 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de nadere onderzoeken is een activiteitenplan in combinatie met een ontheffingsvraag noodzakelijk voor de soorten vleermuizen, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, das, eekhoorn en roek.

Ten behoeve van de genoemde soorten is een activiteitenplan opgesteld. Het activiteitenplan is als Bijlage 17 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor de das is een afzonderlijk activiteitenplan opgesteld, welke bij de ontheffingsaanvraag is gevoegd. Het activiteitenplan voor de das is als Bijlage 18 toegevoegd.

Deze activiteitenplannen omvat maatregelen voor de soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Ten behoeve van de wettelijk beschermde soorten zijn ontheffingen aangevraagd. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de ontheffingen worden verleend. Voor de uitvoerbaarheid is het op voorhand niet onaannemelijk dat de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden. Hiermee wordt een meer terughoudende toets beoogd op het vereiste van uitvoerbaarheid.

o. De vuilwaterberging in de Boskamer komt een meter dieper te liggen.
De diepte is in artikel 6.2.2 onder b van de planregels aangepast naar 4 meter.

p. artikel 7.1.2, onder m; Maatschappelijke voorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' een maatschappelijke voorziening in de vorm van een wijkcentrum-woonkamer toegestaan tot een maximum oppervlakte van 150 m² voor het plan Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem.