

Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)”

Publicatie:

Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Gaarden-Hoornhorststraat in Beltrum

Voor het weiland tussen de Hoornhorstraat, Gaarden en Buurseman in Beltrum geldt het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011”. In dit bestemmingsplan staat dat het gebied mag worden gebruikt voor tuin en agrarische doeleinden.

De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om in dit gebied 21 woningen te bouwen. Het plan is om hier 5 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 6 rijwoningen te realiseren. Daarnaast wordt voor Hoornhorststraat 18 de bedrijfscategorie aangepast. Hiervoor geldt het bestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017”. In dit bestemmingsplan staat dat het perceel gebruikt mag worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2 en 3.1. Gelet op een eerder gesloten overeenkomst wordt voor dit perceel de maximale categorie verlaagd naar maximaal 2. Hiervoor heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” gemaakt.

Inzage

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 21 januari tot en met 3 februari 2021 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Wilt u het plan op het gemeentehuis inzien, dan maakt u hiervoor via 0545 - 250 250 een afspraak.

Deze publicatie, het voorontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder ‘Bestemmingsplannen’ en ‘Ter inzage’.

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan overheden en instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Zienswijze

Binnen deze termijn kan iedereen zijn mening geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de heer C.D.A.M. Nieuwenhuis, telefoon 0545-250 250.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” lag ter inzage van 21 januari tot en met 3 februari 2021. Deze terinzagelegging is bekendgemaakt via een publicatie in het “BerkelBericht”, gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws” van 20 januari 2021.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kon iedereen daarover schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie indienen. In dit inspraakverslag zijn de inspraakreacties samengevat en beoordeeld.

Wij hebben 12 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Mondeling zijn geen reacties ingediend.

Schriftelijke inspraakreacties

In veel inspraakreacties worden dezelfde aspecten genoemd. Het plan leeft in de buurt en roept daarbij ook nogal wat frustraties op. Uiteraard realiseren wij ons dat het ontwikkelen van nieuwe bebouwing, in dit geval woningen, in een onbebouwd gebied vaak niet de voorkeur van de omgeving geniet. Verandering van de eigen leefomgeving is vaak moeilijk te accepteren. Zeker als dit ogenschijnlijk ten koste gaat van bestaande zichtlijnen, open terreinen, openbaar groen en een geheel of gedeeltelijk vrij uitzicht.

Nieuw verkavelingsplan

Op 28 januari 2022 is (na enkele varianten) door Klaassen Bouwbedrijf als eigenaar en in afstemming met de CPO-groep (collectief particulier opdrachtgeverschap) een nieuw verkavelingsplan getekend voor dit gebied (als bijlage bijgevoegd). Dit nieuwe verkavelingsplan is gemaakt in verband met de vele inspraakreacties die zijn ingediend. Zij vragen de gemeente om het voorontwerp van het bestemmingsplan aan te passen op basis van dit plan. In de besluitvorming over de voortgang van dit project is dit (nieuwe) plan meegenomen en deze dient als basis voor het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van deze nieuwe verkaveling. Ook in onze beoordeling van de inspraakreacties dient dit nieuwe plan als uitgangspunt.

Veel voorkomende inspraakreacties

Voordat ingegaan wordt op de afzonderlijke reacties, wordt hier eerst in het algemeen een reactie gegeven op de meest voorkomende inspraakreacties. Het betreft de volgende hoofdpunten:

1. De buurt is te laat en niet goed betrokken bij de totstandkoming van dit plan;
2. Er worden te veel woningen in het gebied gebouwd;
3. De woningen worden te hoog en passen niet in de omgeving;
4. Het dempen van sloten gaat ten koste van de waterhuishouding, die in deze omgeving al te wensen over laat;
5. Er is te weinig aandacht voor de bestaande buurt;
6. Waardevermindering van de bestaande woningen.

1. Buurt is te laat en niet goed betrokken bij de totstandkoming van dit plan

In het najaar van 2018 heeft een grote groep jongeren zich gemeld voor een nieuw CPO wooninitiatief. Hiervoor is, samen met hen, gekeken naar geschikte locaties hiervoor in het dorp en het aantal te bouwen woningen. Meerdere locaties zijn hierbij aangereikt. Al deze locaties, 9 in totaal, zijn beoordeeld op de planologische (on)mogelijkheden. Naast de locatie van de voormalige Jenaplanschool (geen onderdeel van de genoemde 9 en inmiddels bebouwd met 8 seniorenwoningen), zijn hier toen nog twee locaties als meest passend uit naar voren gekomen. Ook gebaseerd op de vraag naar woningen. Hierbij moet ook in overweging worden genomen dat het al jarenlang zowel rijks- als provinciaal beleid is, om inbreiding boven uitbreidingen te laten gaan. De provincie werkt in principe ook niet mee aan verdere uitbreidingen van dorpen in de Achterhoek.

Op 27 februari 2019 is een bijeenkomst geweest, georganiseerd door de gemeente en de Raad van Overleg, over nieuwe woningbouwlocaties in Beltrum. Hierbij zijn ook de genoemde woningbouwlocaties gepresenteerd. Op die avond is toegezegd dat de gemeente “*buurt en omwonenden continu zou betrekken bij de planvorming*”. Dit betekent niet dat de omwonenden van een terrein het woningbouwplan maken. Het is als eerste aan de eigenaar en toekomstige gebruikers om een ontwerp te maken voor de eigen gronden. Dit heeft de nodige tijd nodig, zeker als meerdere daarover hun visie en voorkeur willen geven. Eerst moet helder zijn welke voorkeur zij zelf hebben. Vervolgens kan hiermee dan in overleg worden getreden met omwonenden. Dit is gebeurd op 19 juni 2020. Hierna is ook het gesprek met de buurt aangegaan. Heel ongebruikelijk is die werkwijze niet.

Als bijvoorbeeld een individuele inwoner zijn woning wil verbouwen en/of uitbreiden, gaat hij ook eerst zelf bedenken hoe hij/zij het wil. En is het niet aan de buurman. Die volgt later. Maar dan heeft de bouwer al wel een idee hoe en wat hij graag wil. In overleg kunnen dan mogelijk nog aanpassingen gedaan worden. Dat is nu niet veel anders. Mede vanwege de weerstand vanuit de buurt, is toen ook gekozen om het voorontwerp van het bestemmingsplan nog niet ter inzage te leggen.

2. Er worden te veel woningen in het gebied gebouwd

In het voorontwerp worden in het gebied 21 woningen gebouwd. Dat is een gemiddelde van ongeveer 22,5 woningen per hectare. In het gebied worden grotendeels woningen voor starters gebouwd. Deze rijwoningen en twee-aan-één gebouwd woningen hebben een kleiner perceel dan vrijstaande woningen, waardoor ook het gemiddelde iets hoger is. Dit gemiddelde is voor de dorpen in Berkelland niet extreem hoog. Inmiddels is mede als gevolg van de vele inspraakreacties het aantal woningen teruggebracht van 21 naar 19 en is meer groen toegevoegd aan het aangepaste bebouwingsplan. Hierdoor is het gemiddelde in het gebied verlaagd naar zo'n 20,5 woningen per hectare.

3. Woningen worden te hoog en passen niet in de omgeving

In veel reacties is geschreven dat in het gebied hoogbouw wordt gebouwd. Voor de helderheid: hoogbouw (gebouwen waarin een lift vereist is en vanaf vijf verdiepingen) wordt in dit gebied zeker niet gerealiseerd.

De bestaande woningen die direct grenzend aan het gebied staan, zijn vooral woningen met 1 laag plus een kap, met de dakgoot op ongeveer 3 meter hoogte. Rondom het plangebied staan ook meerdere woningen van 2 bouwlagen met kap. De dakgoot zit dan op een hoogte van ongeveer 4,5 tot 6 meter. Het was ten tijde van de bouw van deze woningen, overeenkomstig het toen geldende bestemmingsplan, wel mogelijk om woningen te bouwen die bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. Ook in het actueel geldende bestemmingsplan is dit (nog steeds mogelijk). Voor de bestaande woningen gelden nu dezelfde maten als ook voor de nieuwe woningen gaan gelden. Destijds is er door de bewoners voor gekozen om een ander woningtype te bouwen. Overigens is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter standaard in al onze actuele bestemmingsplannen. Deze maten gelden ook voor het grootste deel van Beltrum. Als we het gebied in een wat groter perspectief bekijken zien we daar ook veel woningen staan die bestaan uit twee woonlagen en een kap.

4. Dempen van sloten gaat ten koste van de waterhuishouding

Er is met het oog op de waterhuishouding in het plan een rapport opgesteld door Econsultancy. Gebleken is dat dit rapport enige onvolkomenheden bevatte. Er is daarom in 2022 een aangepaste versie van het rapport verschenen (22 februari 2022).

De waterhuishouding is nader onderzocht. Dit onderzoek heeft zich gericht op de maatgevende grondwaterstanden (GHG), de hoogteligging van de aanliggende percelen en de bestaande hemelwaterafvoeren op de huidige sloten. De conclusies zijn beschreven in de nieuwe Watertoets (rapportage), inclusief een beschrijving van het nieuwe hemelwatersysteem. Uit het onderzoek blijkt dat het gebied een kwetsbaar watersysteem heeft, wat ook al bleek uit de inspraakreacties.

Ten behoeve van het bouwplan wordt het terrein opgehoogd om voldoende ontwatering (verschil tussen maaiveld en grondwaterstand) te realiseren. Uit onderzoek blijkt dat de bestaande bebouwing van belendende percelen voldoende hoog ligt ten opzichte van de maatgevende grondwaterstanden. Dit is gecontroleerd aan de hand van het grondwatermeetnet (peilbuizen) van de gemeente. Uit het onderzoek blijkt ook dat de bestaande hemelwaterafvoeren op de oostelijke sloot, zijde Buurseman, aangesloten kunnen worden op het nieuwe hemelwatersysteem van het bouwplan. Dit wordt in overleg met de belanghebbenden verzorgd. Dit betekent dat de oostelijke sloot in dat opzicht gedempt kan worden. De westelijke sloot, zijde Hoornhorstraat, kan niet gedempt worden. Dit heeft met name te maken met de hoogteligging van de bestaande tuinen.

Deze sloot blijft gehandhaafd. Het beheer en onderhoud wordt in overeenkomsten geregeld.

Voor dit bouwplan wordt in de Hoornhorststraat een nieuw hemelwaterriool aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande hemelwaterriool in de Meester Nelissenstraat met afvoer op een watergang van het waterschap. De westelijke sloot van het bouwplan wordt aangesloten op het nieuwe hemelwaterriool in de Hoornhorststraat, zodat afvoer gegarandeerd wordt. In het bouwplan wordt hemelwater geborgen in een systeem dat bestaat uit een combinatie van wadi's, waterbergende fundatie onder de rijbaan en een infiltratieriool. Dit infiltratieriool wordt aangesloten op het nieuwe hemelwaterriool in de Hoornhorststraat. Op een dusdanige manier dat hoge grondwaterpieken gedoseerd afgevoerd kunnen worden om (grond)wateroverlast in het gebied te voorkomen. Daarbij worden slecht doorlatende lagen doorbroken met verticale zandsleuven. Door het afvoeren van hoge grondwaterpieken is het plangebied minder afhankelijk van de doorlatendheid van de ondergrond. Normale grondwaterstanden worden natuurlijk niet afgevoerd, ter voorkoming van droogte in de zomerperiode. Het bouwplan wordt niet aangesloten op de bestaande sloot richting de Grutto.

Het voorgaande wordt uitgewerkt in een waterhuishoudings- en rioleringsplan, waarbij de doorlatendheid wordt onderzocht en het grondwater wordt gemonitord, zodat de maatgevende grondwaterstanden nog beter in beeld worden gebracht. Bij de uitwerking wordt ook gekeken hoe het water bij heftige regenval oppervlakkig kan afstromen naar minder kwetsbaar gebied, als de ondergrondse systemen vol zijn.

Het bijgestelde rapport van 22 februari 2022 maakt uiteraard onderdeel uit van de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan.

5. Er is te weinig aandacht voor inpassing in de bestaande buurt

Dit woningbouwplan is een zogenoemd inbreidingsplan. Of te wel, er komt woningbouw binnen een al bestaande bebouwde omgeving. Bij een dergelijk plan is als eerste voorwaarde dat deze goed wordt ingepast in de bestaande omgeving. Stedenbouwkundig moet het uiteindelijk één geheel worden met de al bestaande gebouwen en bebouwingsstructuur in de omgeving. Met het doortrekken van de bestaande straat (Burseman) en het plaatsen van woningen met de achtertuin tegen de bestaande achtertuinen, gaat het nieuwe buurtje juist volledig op in de bestaande omgeving. Deze opzet, waarbij de achtertuinen van woningen grenzen aan achtertuinen van andere woningen, is een veel voorkomende verkaveling. Stedenbouwkundig past dit plan dan ook prima in het bestaande gebied. En uiteraard is het individueel anders dan datgene waar al jarenlang van genoten is (vrij uitzicht en weinig inkijk). De omliggende woningen komen nu meer in een woonwijk te liggen in plaats van aan de rand. Een groot deel van Beltrum, en ook in de andere kernen van Berkelland, woont in een dergelijke situatie. Het privacy-gevoel (net als mogelijke inkijk) wordt door ieder individu anders ervaren. Hierbij speelt zeker ook een gewinning in mee.

6. Waardevermindering van de bestaande woningen

Dit onderwerp staat in enkele reacties. Toch is het goed om hier vooraf enige uitleg over te geven. Door de uitvoering van een ruimtelijk plan, zoals hier het herzien van een bestemmingsplan, kan er (immateriële) schade ontstaan. Zoals een daling van de waarde van de bestaande woningen. Dit heet planschade.

Als inwoners denken planschade te leiden, kan een verzoek worden gedaan om een tegemoetkoming in die schade. Dit kan pas als het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is. Een externe adviseur en taxateur beoordelen dan of sprake is van schade. Zij vergelijken dan beide planregimes. En als hier verschil is en er is sprake van schade, dan wordt een tegemoetkoming in deze schade vergoed. Let wel, hierbij wordt wel rekening gehouden of een dergelijke bestemmingsplanherziening kon worden voorzien. Of te wel, had men op het moment dat de woning is gekocht, kunnen weten dat de planologische situatie in ongunstige zin zou kunnen veranderen. Daarnaast moet ook rekening worden

gehouden met een zekere mate van normaal maatschappelijk risico. Dit blijft voor eigen risico (lees: rekening) van de inwoner.

Om aanspraak te maken op een tegemoetkoming in schade is het niet noodzakelijk om in de bestemmingplanprocedure reacties (zienswijze, beroepschrift) tegen het plan in te dienen. Iedereen die (straks) meent hier recht op te hebben, kan een dergelijk verzoek indienen. Zelfs als men het een prima plan vindt, kan men toch schade ondervinden en daarom een verzoek indienen. Een dergelijk verzoek moet, volgens de huidige regelgeving, binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, worden ingediend.

Reactie per indiener(s)

Hierna wordt nu ook ingegaan op de individuele reacties. Te beginnen met de reactie die door vrijwel de gehele buurt is ondertekend.

Indieners 1

Samenvatting en beoordeling

- 1.1. Dit is een gezamenlijke reactie van omwonenden (13 adressen). Zij wijzen erop dat de procesgang om te komen tot het voorontwerp als misleidend is ervaren. Dit heeft geleid tot ernstige bezwaren in de omgeving. Er is een plan door de toekomstige bewoners en de projectontwikkelaar uitgewerkt. In de omgeving is hier absoluut geen draagkracht voor. Hierdoor is sprake van sociale onrust.

Reactie:

Zie hiervoor onder hoofdpunt 1. In planontwikkeling is het heel gebruikelijk, en ook wel logisch, dat initiatiefnemers eerst bedenken wat zij zelf wensen, voordat derden (in dit geval omwonenden) daarbij worden betrokken.

- 1.2. De omgeving is onjuist geïnformeerd en is te laat betrokken bij de planvorming. Volgens de informatiebijeenkomst van 27 februari 2019 (georganiseerd door de Raad van Overleg en de gemeente Berkelland) zouden de omwonenden continue worden betrokken bij de planvorming. Dit is niet gebeurd. Het eerste contact met buurt en omwonenden was de inloopbijeenkomst op 19 juni 2020.

Reactie:

Zoals onder 1.1 al is weergegeven, moeten initiatiefnemers eerst zelf bepalen wat de wensen en voorkeuren zijn. Als dat enigszins duidelijk is, wordt de buurt erbij betrokken. Ook zij kunnen dan hun mening geven. Zoals nu ook is gebeurd. Het is niet aan omwonenden om plannen te maken voor eigendom van derden. Wel om hierin mee te denken. Vervolgens heeft dit nu ook geleid tot een aangepast plan van Klaassen Bouwbedrijf.

- 1.3. Procesbegeleiding heeft zich alleen gericht op de nieuwbouw en niet op inpassing binnen het bestaande gebied.

Reactie:

De procesbegeleiding door een externe partij was bedoeld om de CPO-groep te begeleiden. Het inpassen in het bestaande gebied is vooral de taak en ter beoordeling van de gemeente. Stedenbouwkundig vinden wij dit plan, maar zeker ook de recent ingediende aangepaste verkaveling, passend in de omgeving. Conform de aanwezige structuur zijn de nieuwe woningen met de voorgevel naar de weg gesitueerd. De hoofdbouw van de woningen komt op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan, waardoor er lucht en ruimte tussen de bebouwing is gewaarborgd. De woningtypes zijn vrijstaand, twee-aan-één en rijwoningen. Deze types komen ook naast elkaar in het straatbeeld voor in de aan het plangebied grenzende wijk Buursemansweide. In de aangepaste verkaveling is het volume van de rijwoningen gesplitst in 2 x 3 rijwoningen, waardoor de breedtemaat beter aansluit bij de aanwezige en nieuwe woningen. Het verminderen van het aantal woningen en het toevoegen van groen en meer onbebouwde ruimte maakt het plan nog beter.

- 1.4. De nieuwbouw matcht niet met de bestaande omgeving. Dit is juist bij inbreiding belangrijk. De bebouwingsdichtheid (circa 27 won/ha) verhoudt zich niet tot de bebouwingsdichtheid in de omgeving (circa 15,8 won/ha). Dit leidt tot een onevenwichtige nieuwbouw met weinig open ruimten (verstening).

Reactie:

De nieuwbouw past, naar onze opvatting, binnen de bestaande omgeving. Hiervoor moet wel iets ruimer worden gekeken dan alleen de direct aangrenzende woningen. In iets groter verband, zeg maar het gehele gebied ten oosten van de Hoornhorststraat (de wijk Buursemansweide), staan verschillende woningtypen. Ook dubbele en rijwoningen. Door ook hier vergelijkbare woningen te plaatsen, ontstaat een gevarieerdere buurt. Dit geldt dan niet alleen voor de type woningen, maar ook voor de bevolkingsopbouw en samenstelling. Zie daarnaast ook onze reacties onder de hoofdpunten 2 en 3.

- 1.5. CPO en projectontwikkelaar hebben het plan aan ons gepresenteerd. Hierna is geprobeerd met alternatieven tot een meer gedragen plan te komen. Hier is vrijwel niets mee gedaan.

Reactie:

Door omwonenden zijn meerdere alternatieven aangereikt. Deze zijn wel degelijk beoordeeld en afgewogen. In de meeste alternatieven is echter steeds uitgegaan van een doodlopende straat. Eén van de ontwerpuitgangspunten was nu juist om geen doodlopende straten te creëren. Dit leidt namelijk tot ongewenste draai- en keerbewegingen van vooral vrachtwagens (o.a. vuilnisophaal).

- 1.6. Het plan is opgezet voor zoveel mogelijk woningen, ongeacht de omgeving. Een projectontwikkelaar, die geen binding heeft met Beltrum, krijgt wel de verdiensten maar laat een sociaal ontwrichte buurt achter.

Reactie:

Ook een projectontwikkelaar wil een goede en leefbare buurt realiseren binnen een bestaand gebied. Het is zeker niet zo dat er geen aandacht is voor de bestaande bewoners. En het is ook niet zo, dat zoveel mogelijk woningen gebouwd moeten worden. Het moet passend zijn in het gebied. Daarnaast heeft een bouwbedrijf natuurlijk ook z'n eigen bedrijfsvoering. Met de aangepaste verkaveling worden twee woningen minder gebouwd en wordt extra groen toegevoegd aan het bebouwingsplan.

- 1.7. Afweging tussen de belangen van de buurt en het bouwplan is onevenwichtig. Vrij uitzicht zonder veel inkijk bij een nieuwe 2-onder-1-kapwoning gaat blijkbaar voor een 40 meter brede muur/schutting direct achter een bestaande vrijstaande woning met al 27 jaar vrij uitzicht.

Reactie:

De belangen van zowel de huidige als de nieuwe bewoners zijn afgewogen. Voor beide moet het een leefbare buurt blijven, dan wel worden. Dat het weiland al die jaren onbebouwd is gebleven, is een gegeven dat door verschillende oorzaken zo is. Op dit moment is de behoefte aan woningen in Beltrum groot. Dergelijke locaties binnen bebouwd gebied komen dan als eerste in beeld om te worden ingevuld. Bovendien heeft niemand een recht op "eeuwig vrij uitzicht". Het is in een woonwijk heel gebruikelijk dat een woning zowel aan de voorzijde op andere woningen of bebouwing uitkijkt als ook aan de achterzijde. Binnen de bebouwde kom heeft vrijwel iedereen te maken met een beperking van uitzicht en privacy, omdat de bebouwing in een woonwijk nu eenmaal dicht op elkaar is geplaatst. In de nieuwe verkaveling (28 januari 2022) is het blok van zes rijwoningen vervangen door een blok van drie. Dit komt al aanzienlijk tegemoet aan de genoemde "40 meter brede muur/schutting" en geeft daarnaast meer lucht en ruimte. Ook omdat er een wadi van circa 415 m² ter vervanging van 3 rijwoningen is gesitueerd achter de genoemde bestaande vrijstaande woning.

- 1.8. Het strookt niet met het gemeentelijk beeld dat inbreiding niet tegen elke prijs mag plaatsvinden.

Reactie:

Inbreiding gaat ook zeker niet tegen elke prijs. Voor deze locatie is inbreiding echter een hele logische keuze.

- 1.9. De onderbouwingen van de toetsingen en conclusies in de plantoelichting zijn niet aanwezig. Graag wil indiener deze ontvangen.

Reactie:

Alle onderzoeken en adviezen die onderdeel zijn van de plantoelichting zijn bijgevoegd. Zowel op onze website, als bij de ter inzage gelegde stukken. Wij zijn benieuwd wat indiener nu precies bedoelt. Welke toetsingen en conclusies in de plantoelichting zijn dan niet aanwezig. Deze opmerking is te algemeen.

- 1.10. De gemeente moet niet alleen het nieuwbouwplan beoordelen, maar het plan ook beoordelen ten opzichte van de omgeving en het daarbij behorende woongenot.

Reactie:

Het verkavelingsplan is beoordeeld op de stedenbouwkundige aspecten en voorwaarden. Dit betekent ook, dat beoordeeld is of het plan passend is in de omgeving. Hierover is geconcludeerd dat dit plan daarin wel degelijk past. Zie ook eerdere reacties, zoals onder hoofdpunt 5 en 1.4.

- 1.11. Indieners verwachten dat de door hen aangedragen alternatieven serieus worden beoordeeld en deze worden inpast in het uiteindelijke ontwerp.

Reactie:

De aangedragen alternatieven zijn door ons serieus beoordeeld. Dit, op de aspecten stedenbouw, verkeer en civiel. Echter is er geen aanleiding om het plan hiermee aan te passen. Zie ook onder punt 1.5.

Wel is er, zoals al eerder geschreven, een aangepast plan aangeleverd door de CPO-groep en Klaassens. Dit plan neemt ook enkele genoemde pijnpunten weg, dan wel worden deze verzacht.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indieners 2

Samenvatting en beoordeling

- 2.1 Op de erfgrans met Buurseman 2 zou een strook van 1 meter vrij gehouden worden. Deze extra ruimte is niet meer aangegeven.

Reactie:

Niet geheel duidelijk is wat precies bedoeld wordt met "vrij gehouden". Wel is op de laatste verkavelingstekening (28 januari 2022) deze ruimte aangegeven. Daarnaast is in het voorontwerp het bouwvlak 3 meter uit de erfgrans gelaten. Dit betekent, dat het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak gebouwd moet worden. En dus, minimaal op 3 meter van de erfgrans komt. Gezien het voorziene bouwplan voor de dubbele woning, is het mogelijk om dit bouwvlak op 5 meter uit de perceelsgrens te leggen. Dit wordt aangepast in het ontwerp.

- 2.2 De sloot naast Buurseman 2 wordt gedempt. Hoe gaat het dan met de afwatering?

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 2.3 Dubbele woning tussen Buurseman 2 en Gaarden 2b zou qua hoogte aangepast worden aan deze woningen. De woningen krijgen 2 verdiepingen en dus veel hoger dan de naastgelegen. Dit past niet in het beeld. Laagbouw was beloofd.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 3. Een dubbele woning met gebruikelijke goot- en nokhoogtes past in deze omgeving. Een kleine variatie in hoogtes zorgt voor een afwisselend straatbeeld en sluit aan bij de verschillende woningen in de wijk.

- 2.4 Op Buurseman 2 sluiten nu 3 tuinen aan. In de nieuwe situatie zijn dat er 5. Angst om straks tussen verschillende schuttingen en hagen te komen. Ook vrees voor geluidoverlast en privacy.
- Reactie:
In woonwijken is het heel gebruikelijk dat men de afscheiding van de tuin moet delen met meerdere burens. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt. Dit is een privaat belang. Ook ten aanzien van geluidoverlast en privacy is de situatie niet veel anders dan in andere woonwijken.
- 2.5 Er is veel raamwerk en een dakkapel aan de (weide)zijde van ons huis. Er wordt geen rekening gehouden met lichtinval, inkijk en privacy.
- Reactie:
Zie ook reactie onder 2.1 en 2.4. De nieuwe woningen komen op voldoende afstand, waardoor van ernstige beperking van lichtinval en inkijk geen sprake is.
- 2.6 Er staat niets over de bereikbaarheid van de oprit van de dubbele woningen (kavel 20 en 21). Aan de voorzijde ligt een plantsoen met bomen. Graag zo laten en geen straat voorlangs ons huis.
- Reactie:
De beide woningen moeten wel bereikbaar worden gemaakt voor de auto. Dit gebeurt vanuit westelijke richting (zie ook het verkavelingsplan). Aan de voorzijde van indieners woning wijzigt dan niets.
- 2.7 Zorgen over verkeersoverlast. Gaarden-Burseman heeft maar één toegangsweg. Angst voor meer verkeer over de Buurseman.
- Reactie:
In totaal komen er 19 nieuwe woningen bij. Dit zorgt gemiddeld voor zo'n 150 extra motorvoertuigen per dag. Dit is dusdanig laag, dat er geen grote hinder dan wel overlast ontstaat op de Hoornhorststraat en Buurseman. Bovendien zijn de toe te voegen woningen van twee zijden bereikbaar.
- 2.8 Draaien (90°) van woonblok C achter Buurseman 2 geeft minder inkijk in onze tuinen.
- Reactie:
Het draaien van blok C geeft een vergelijkbare inkijk en privacy. Zowel voor de toekomstige als de huidige bewoners. Bij het draaien van blok C zijn deze woningen ook niet met de voorgevel op de straat gericht, wat ongewenst is voor de bebouwingsstructuur. Ook krijgen de woningen hierdoor een achtertuin op het noorden. Een dergelijke situatie wordt stedenbouwkundig zoveel als mogelijk vermeden. Vaak wordt dit dan opgelost met een diepe achtertuin. Daar is hier geen sprake van.
- 2.9 Vergeleken met andere locaties in Beltrum worden er te veel woningen gebouwd op deze locatie. En er is te weinig groenvoorziening.
- Reactie:
Zie onder hoofdpunt 2. In het buurtje zelf is inderdaad weinig groen. In het grotere geheel is dit echter voldoende aanwezig. Overigens komt er met het gewijzigde verkavelingsplan (iets) meer groen en minder woningen in het gebied.
- 2.10 Indieners zijn bezorgd over waardevermindering van de eigen woning.
- Reactie:
Zie onder hoofdpunt 6.
- 2.11 Er is te weinig aandacht besteed aan goed overleg met de omwonenden. En ze zijn te weinig betrokken bij het plan.
- Reactie:
Zie onder hoofdpunt 1.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Ook is groen toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Ook wordt het bouwvlak naast Buurseman 2 nog 2 extra meters opgeschoven.

Indieners 3

Samenvatting en beoordeling

- 3.1 De buurt zou overal bij betrokken worden, zodat een plan ontstaat waar iedereen (toekomstige bewoners en omwonenden) zich in kan vinden. Dit is niet gebeurd. In juni 2020 een brief ontvangen van de CPO-groep met het ontwerp. Hierdoor zeer onaangenaam verrast. Dit was versie 8. Iedereen had zijn toekomstige plekje al uitgezocht. Indieners hebben de voorgaande 7 versies niet gezien. Er is alleen gedacht aan 'het droomhuis' en 'het woongenot' van de nieuwe bewoners. Er is niet gekeken naar het 'droomhuis' en 'woongenot' van de omwonenden.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 3.2 De buurt heeft meerdere pogingen gedaan om met elkaar in gesprek te gaan en oplossingen aangedragen. Naar geen enkele oplossing is serieus gekeken. Voor ons gevoel was het eenrichtingsverkeer. Dit is erg teleurstellend en egoïstisch. Indieners vinden het erg vervelend dat zij niet betrokken zijn bij het ontwerp.

Reactie:

Er is wel degelijk serieus gekeken naar de door de buurt aangereikte alternatieven. Dat dit niet zo is ervaren, is jammer. Bij dit plan zijn niet alleen de wensen van de CPO groep leidend, maar ook het belang van omwonenden. Er moet een goed compromis gevonden worden dat ook zoveel mogelijk voldoet aan belangrijke stedenbouwkundige ontwerpvoorwaarden. De aangereikte alternatieven voldeden hier niet aan. Zie ook onder hoofdpunten 1 en 5, en reactie onder 1.5.

- 3.3 Indieners willen in de toekomst kleiner gaan wonen door op een stuk grond een seniorvriendelijke woning te bouwen. Dit plan sluit naar hun idee mooi aan bij het plan Gaarden. Als ze eerder betrokken waren bij het ontwerp van Gaarden, dan hadden ze hun wens eerder kenbaar kunnen maken. Het was dan misschien wel meegenomen. Ze verzoeken dan ook nadrukkelijk nogmaals naar dit idee te kijken.

Reactie:

Het plan voor de Gaarden is een afgebakend project. Op het eigendom van een derde partij. Indieners kunnen zelf een verzoek aan de gemeente doen. Het gewenste bouwplan wordt dan beoordeeld in hoeverre dit past in het bestaande beleid en de omgeving. Ons is overigens niet bekend welke locatie het betreft. Hier wordt in de reactie ook geen verwijzing naar gedaan.

- 3.4 Vinden dat de familie aan de Hoornhorststraat 21 een erg vervelende woonsituatie krijgt. Zij gaan er in woongenot erg op achteruit. Zij krijgen een rij van 6 woningen (muur van 30 meter) direct naast hun vrijstaande woning. Hun uitzicht is compleet weg. Er zijn hiervoor meerdere oplossingen aangedragen. Geen enkele is serieus in overweging genomen.

Reactie:

De familie aan de Hoornhorststraat 21 heeft zelf een reactie op het plan gegeven. Onder indiener 4 is deze weergegeven en beoordeeld. Hier verwijzen wij nu naar.

- 3.5 De ontsluitingsweg liever ergens anders. De Hoornhorststraat is een drukke straat met een scherpe bocht ter hoogte van de nummers 20 en 21. De verkeerssituatie is hierdoor erg onoverzichtelijk. Het zorgt nu al voor gevaarlijke verkeerssituaties door geparkeerde auto's en auto's die inhalen. Er komt nu 25 meter verder weer

een ontsluitingsweg. De verkeerssituatie wordt niet veiliger en overzichtelijker. Als er een ramp (zoals een brand) is, moet al het verkeer via de Gaarden. Het loopt dan vast en is niet veilig. Nu loopt het door vrachtwagens al wel eens vast. Ook al het verkeer van de Buurseman moet via de Gaarden.

Reactie:

Het hele gebied is een 30 km/uur gebied. Dit is een verblijfszone waar wonen centraal staat. Dit betekent, dat het verkeer zich aan moet passen aan de omgeving. Ook als er veel aansluitingen, inritten, geparkeerde auto's en dergelijke zijn. Juist de genoemde "onoverzichtelijkheid" maakt dat automobilisten alerter moeten zijn en de rijstijl moeten aanpassen. Passend bij woonstraten.

- 3.6 Op dit moment zorgt een sloot voor de afwatering. In het nieuwe plan wordt de sloot gedempt. Belangrijk is dat de afwatering goed op orde is. In het verleden is de sloot niet goed onderhouden, dan wel dicht was. Dit zorgde ervoor dat kruipruimtes en kelders onder water zijn gelopen. Dit was erg vervelend en mag niet nog een keer. Ook stond toen de wei, waar nu gebouwd gaat worden, onder water. In indieners koopovereenkomst staat dat zij verplicht zijn om deze sloot te onderhouden, anders volgt een boete.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4. Verder kan aanvullend opgemerkt worden dat er, mede door dit plan, veel aandacht is voor de waterhuishouding in het gebied.

- 3.7 In het nieuwbouwplan staan woningen die vallen onder hoogbouw. Dit past niet in de omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen is laagbouw (goothoogte van 3 meter). Door de hoogbouw kunnen de toekomstige bewoners bij anderen in de tuin kijken. Dit is niet wenselijk. De woningen passen niet goed in het straatbeeld van de rest van de woonwijk.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 3 en onder reactie 1.7. Aanvullend wordt opgemerkt dat het niet ongebruikelijk is dat in woonwijken burens bij elkaar in de tuin kunnen kijken.

- 3.8 Indieners zijn erg teleurgesteld dat zij niet vanaf het begin betrokken zijn bij het ontwerp van dit plan. En ook de manier waarop de CPO-groep zich opstelt. Er is nauwelijks overleg mogelijk. Hierdoor ontstaat veel sociale onrust. Graag samen met de buurt kijken naar een andere indeling van dit nieuwbouwplan.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indieners 4

Samenvatting en beoordeling

- 4.1. Vanaf begin stond al vast dat 6 rijwoningen direct grenzend aan Hoornhorststraat 21 worden geplaatst. Omwonenden zijn niet betrokken bij de indeling. Vanaf het eerste bouwplan stonden zij al voor een voldongen feit. Met deze indeling worden indieners onevenredig benadeeld. Het gaat immers om een enorme muur van zo'n 42 meter breed, 10 meter hoog tot op 10 à 15 meter afstand van het perceel. Bijgevoegde tekeningen maken duidelijk dat het vrije uitzicht volledig kwijtraakt. Het grote blok veroorzaakt schaduwwerking in de achtertuin en neemt de privacy weg. Door de hoogbouw is een erfafscheiding weinig effectief. De bovenramen in de achtergevel van de woningen krijgen vrij uitzicht op de achtertuin.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1. Indieners hebben jarenlang aan de achterzijde van hun woning een vorm van vrij uitzicht genoten. Dat het terrein, immers ingesloten

tussen bestaande woningen, een keer bebouwd zou worden lag in de lijn der verwachtingen. En de ontwikkeling met woningen is een logische en passende invulling. Dat het voorziene bouwplan de situatie en leefomgeving voor indieners ongunstiger maakt, kunnen wij ook nog wel beamen. Echter, blijft de nieuwe leefomgeving naar stedenbouwkundige maatstaven meer dan acceptabel. Wel hebben wij geconstateerd dat in het voorontwerp met het bouwvlak voor de rijwoningen 12 meter diep is, terwijl hier woningen voorzien zijn van maximaal 10 meter diep. Dit bouwvlak maken wij in ieder geval minder diep. Daarnaast is het verkavelingsplan nu zodanig aangepast, dat de 6 rijwoningen zijn opgedeeld in twee blokken van elk 3. Eén van die blokken staat nu op de plek van de genoemde 6 rijwoningen (de andere aan de overzijde van de straat). Ook is een wadi (onbebouwde groene ruimte) van circa 450 m² direct grenzend aan Hoornhorststraat 21 gesitueerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gevreesde beperking van privacy, schaduwwerking en inkijk.

- 4.2. Bij elke woning wordt een warmtepomp geïnstalleerd. Deze zijn niet geruisloos. Het geluid in de achtertuin gaat toenemen.

Reactie:

Warmtepompen worden momenteel in veel woningen geplaatst. Hiervoor is geen vergunning nodig. Dit is vergelijkbaar met het plaatsen van een airconditioning. Het geluid dat deze apparaten maken moet voldoen aan wettelijk gestelde eisen. Per 1 april 2021 zijn in het Bouwbesluit bovendien nieuwe geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (warmtepompen en airco's). Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens.

- 4.3. Achter de rijwoningen komt een voetpad, grenzend aan het perceel van indieners. Achtergangen zijn inbraakgevoelig, waardoor de veiligheid in het geding komt.

Reactie:

Een achterpad is heel gebruikelijk om woningen ook aan de achterzijde bereikbaar te maken. Op dit moment is de achtertuin, via het weiland, ook redelijk eenvoudig te bereiken voor ongenode gasten.

- 4.4. Naast het perceel van indieners komt een doorlopende weg. De verkeersdruk en geluid rondom het perceel neemt hierdoor aanzienlijk toe. En er gaan gevaarlijke situaties ontstaan, nu de weg uitkomt op een bocht.

Reactie:

In totaal komen er 19 nieuwe woningen bij. Dit zorgt gemiddeld voor zo'n 150 extra motorvoertuigen per dag. Dit is dusdanig laag, dat er geen grote hinder dan wel overlast ontstaat op de Hoornhorststraat. Bovendien is het hele gebied een 30 km/uur gebied. Dit is een verblijfszone waar wonen centraal staat. Dit betekent, dat het verkeer zich aan moet passen aan de omgeving. Ook als er veel aansluitingen, inritten, geparkeerde auto's en dergelijke zijn.

- 4.5. In het plan is te weinig aandacht besteed aan groen. In de plantoelichting wordt gesproken over 'groene zichtlijnen', maar dat is niet terug te zien in het plan.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2. In het buurtje zelf is inderdaad weinig groen. In het grotere geheel is dit echter wel voldoende aanwezig. De groene zichtlijnen (uitzichten vanuit het gebied naar het groen) zijn er. Het betreft dan vooral het zicht op het zuidelijker gelegen bos en buitengebied. In het gewijzigde verkavelingsplan is extra groen toegevoegd. Deze dient tevens voor de opvang van regenwater, een zogenoemde wadi.

- 4.6. Dit plan heeft een aanzienlijke invloed op de waarde van de woning. Bovenal brengt het een flinke inbreuk op het woongenot met zich mee.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 6.

- 4.7. Indieners zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming. Een omgevingsdialoog is er niet geweest. Op 27 februari 2019 is verteld dat zij continue bij de

planvorming worden betrokken. Pas in juni 2020 kregen zij de eerste tekening te zien. Dit bleek al de achtste versie te zijn. Indieners hebben geprobeerd hun bezwaren kenbaar te maken bij CPO, Klaassen en gemeente. Ook zijn alternatieven aangedragen voor een andere indeling (vrijstaand of dubbel).

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1. In het gewijzigde verkavelingsplan is het blok van 6 rijwoningen vervangen door een blok van 3.

- 4.8. Het enige wat indieners is aangeboden, is om 2 meter extra achter hun perceel aan te kopen. Dit voorstel staat niet in het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Eigendomsverhoudingen maken geen onderdeel uit van een procedure om een bestemmingsplan te herzien. Dit is tussen indieners en initiatiefnemers. Op de gewijzigde verkavelingstekening is een strook van 2 meter vrijgehouden tussen het perceel van indieners en de percelen van de nieuwe woningen.

- 4.9. De motivering en argumentatie ontbreekt, waarom de 6 rijwoningen niet verplaatst worden. Niet duidelijk is waarom de rijwoningen niet aan de bosrandkant kunnen.

Reactie:

De rijwoningen kunnen niet aan de bosrand geplaatst worden, omdat daarmee dan de onder 4.5 genoemde zichtlijnen verdwijnen. Ook zijn rijwoningen uitermate geschikt voor starters. Dergelijke percelen kunnen niet te diep zijn, omdat de prijs voor een woning dan te hoog wordt. De percelen aan de bosrand hebben een grote diepte om de ontsluitingsweg van de woningen te kunnen laten aansluiten op de Buurseman. De woningen aan de bosrand moeten ook op enige afstand van de bosrand gebouwd worden. De diepere kavels met een diepe(re) achtertuin zorgt hiervoor. Door vrijstaande woningen op deze kavels te situeren zorgt een enigszins open structuur voor zicht op het gebied erachter.

- 4.10. Belangen van indieners moeten wijken voor dit plan. Zij moeten hun vrije uitzicht, privacy en woongenot inleveren. De geplande vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen krijgen wel een vrijer uitzicht. Indieners voelen zich niet gehoord en behoorlijk in de steek gelaten.

Reactie:

Zie reactie onder 4.1.

- 4.11. Het voorontwerpbestemmingsplan is strijdig met gemeentelijk, regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid. Met name is er strijdigheid met de structuurvisies. De structuurvisies laten een duidelijk beleid zien waarbij in de gemeente Berkelland sprake is van bevolkingskrimp. De ontwikkeling van nieuwbouw moet worden tegengegaan. Zoals het niet meer van toepassing zijn van de 'zoekzones wonen'.

Reactie:

Enkele jaren geleden is er inderdaad beleid ontwikkeld om de (toen nog) geplande uitbreidingen van woningen in de Achterhoek, en dus ook Berkelland, tegen te gaan dan wel te beperken. Tijden veranderen. En soms heel snel. Uit recente onderzoeken en kernendiscussies is gebleken dat er grote behoefte is aan woningen voor starters en aan levensloopbestendige woningen. Beltrum liep hierbij zelfs voorop. Er kunnen weer woningen gebouwd worden, en daarbij moet dan wel vooraf bekend zijn wie deze woningen gaan betrekken. In dit geval zijn dat vooral inwoners van het dorp zelf, Beltrummers. Zij konden tot nu toe geen geschikte woning in Beltrum vinden, en dreigden het dorp te verlaten. Waardoor een sterke vergrijzing van Beltrum zou kunnen ontstaan. Inmiddels is er nieuw beleid door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij (weer) naar behoefte gebouwd kan worden. Zo is op 12 november 2019 vastgesteld de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland'. En daarnaast is de notitie 'Ruimte voor extra woningbouw' opgesteld, en geactualiseerd in november 2020. Bovendien is op 26 mei 2020 de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 "Thuis in Berkelland" door de gemeenteraad vastgesteld. Ook hierin wordt de vermindering van mismatch tussen vraag en aanbod genoemd. Het belangrijkste

doel van nieuwbouw is het verminderen van die mismatch. Het gaat dan zowel om kwantiteit (aantal woningen) als om kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling). De gemeente richt zich daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen. Hierbij is specifieke aandacht voor jongeren en ouderen.

- 4.12. GK Vastgoedontwikkeling (Klaassen) kreeg in 2008, in het kader van de Woonvisie Berkelland (2007-2020) een duidelijk "nee" te horen voor een minder ingrijpend plan. Dit, terwijl dezelfde krimp in de regio nog altijd aan de orde is. Het voorontwerpbestemmingsplan staat volledig haaks op het voor de komende jaren vastgestelde ruimtelijk beleid. Op zijn minst is het voorontwerpbestemmingsplan niet juist getoetst aan het gemeentelijk, regionaal en provinciale beleid. Indieners mogen er dan ook op vertrouwen dat het vastgestelde ruimtelijk beleid voor de komende jaren (2020-2025) uitgaat van krimp van het aantal inwoners en er geen ruimte wordt gemaakt voor uitbreiding van het woningbestand.

Reactie:

Zie reactie onder 4.11. Ten tijde van de Woonvisies is vooral gefocust op de te verwachten bevolkingskrimp. Inmiddels is duidelijk geworden dat er toch een mismatch is tussen de behoefte aan bepaalde soorten woningen en het aanbod daarvan. Voor Beltrum betekent dit, dat er juist veel vraag is door (jonge) inwoners die graag in Beltrum willen blijven wonen, maar op dit moment niet een geschikte woningen kunnen vinden. Dit plan voorziet hier in.

- 4.13. De Programmabegroting 2019 - Plezierig Wonen, wordt niet terug gezien in het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin staat dat na 2020 het aantal inwoners en ook het aantal huishoudens zal dalen. Er ontstaat meer aanbod van woningen. Dit kan verhoogde leegstand, waardedaling en vermindering van de kwaliteit van de leefomgeving veroorzaken.

Reactie:

Zie reacties onder 4.11 en 4.12.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Ook het bouwvlak van de rijwoningen (3 stuks) wordt minder diep. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indieners 5

Samenvatting en beoordeling

- 5.1. Indieners willen graag meer tijd krijgen om een definitieve en volledige reactie te kunnen formuleren.

Reactie:

Indieners is extra tijd gegeven. Zij hebben ook een aanvullende reactie ingediend (zie vanaf 5.9).

- 5.2. Een eerste algemene bevinding is dat een onderbouwing van de uitgevoerde toetsing op bijna alle onderdelen ontbreekt.

Reactie:

In de plantoelichting wordt ingegaan op alle aspecten, met veelal een verwijzing naar de onderliggende onderzoeken en adviezen. Zie ook reactie onder 1.9.

- 5.3. Indieners hebben in 2017 de woning aan Buurseman 10 gekocht. De tuin en leefruimte is gericht op het agrarische perceel. Met een bestemmingsplanwijziging verandert dit "van groen naar steen". Dit tast het woon- en leefgenot aan.

Reactie:

Dat het naastliggende weiland een keer bebouwd zou worden lag wel in de lijn der verwachtingen. En de ontwikkeling met woningen is een logische. Het voorziene bouwplan maakt de situatie en leefomgeving voor indieners iets ongunstiger.

Echter niet in die mate, dat van een onverantwoorde situatie op het gebied van woon- en leefgenot sprake gaat zijn.

- 5.4. De wijziging veroorzaakt een daling van de woningwaarde.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 6.

- 5.5. De huidige sloot komt niet meer terug. Deze sloot is van belang voor een goede waterhuishouding in de buurt en borgt de droge kruipruimte. De sloot voert het water af. Dichtgooien van deze sloot verstoort de waterhuishouding. Enkele jaren geleden heeft één van de huiseigenaren aan de Schepersmaat deze sloot gedempt. Natte kruipruimtes waren het gevolg.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 5.6. De Buurseman kent een ruime opzet qua verkaveling in combinatie met groen. Bij de nieuwe verkaveling is van een ruimtelijke opzet geenszins sprake. Er blijft weinig over van rust, privacy en het gevoel van ruimte. Ook de bebouwing van twee-onder-een kap- en rijtjeswoningen sluiten niet aan bij het straatbeeld. De huidige woningen zijn allemaal relatief laag (nok lager dan 9 meter) en in landelijke stijl. Er ontstaat inkijk in onze tuin en een enorm contrast met de bestaande bouw. Het blok van 6 aaneengesloten woningen is het meest stuitend. De positionering van dit blok met zo'n 30 meter brede en 6 meter hoge muur raakt de bewoners van Hoornhorststraat 21 in meest extreme zin.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 2 en 3. Het ervaren van inkijk en beperking van privacy is voor elk individu anders. De verkaveling en de afstand tussen de verschillende gevels, is niet veel anders dan in andere woongebieden van Berkelland. Onder 4.1 is een reactie op de situatie aan de Hoornhorststraat 21 gegeven.

- 5.7. Indieners zijn niet tegen het bouwen van nieuwe woningen in het naastgelegen perceel (weiland). Door het aantal woningen en de massaliteit is echter alleen rekening gehouden met de toekomstige bewoners en het maximaliseren van de financiële baten voor de eigenaar.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2. En ook de ontwikkelaar wil graag een goed plan maken. Zowel voor de nieuwe bewoners als voor de omwonenden. Daar is wel degelijk aandacht voor, ook al wordt dat misschien niet zo ervaren. Zie ook reactie onder 1.6.

Op 23 februari 2022 is een gewijzigde verkavelingsopzet bij de gemeente ingediend. Hierin zijn twee woningen minder opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

- 5.8. De nieuwbouwwijk op het voormalige ABCTA- terrein heeft een veel ruimtelijkere opzet dan dit plan. Het zou een verbetering zijn als die aangehouden verhouding van het aantal kavels per vierkante meter ook als maatstaaf wordt gebruikt.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2.

Aanvullende reactie:

- 5.9. De aanleiding voor dit plan is dat er vrijwel geen woningen zijn voor starters. De 21 woningen die nu worden gebouwd zijn geen starterswoningen. Zelfs het kleinste woningtype is een enorme eengezinswoning. Dat met dit plan voldaan wordt aan de vraag naar woningen voor jonge starters trekken indieners in twijfel. Een (starters)woning van € 200.000 is voor de doorsnee jongere nauwelijks te financieren. Indieners hebben geen bezwaar tegen maximaal 15 starterswoningen in een ruimtelijke opzet. De woningen moeten dan passen bij de bestaande. Voordeel is dat de woningen dan beter betaalbaar zijn dan de huidige in het plan opgenomen woningen.

Reactie:

Zie eerst onder hoofdpunt 2. De groep die zich heeft aangemeld voor dit project bestaat voor een groot deel uit jonge inwoners uit Beltrum. Zij zijn nu op zoek naar een geschikte eerste koopwoning. Zij zijn derhalve starters op de woningmarkt. Daarnaast hebben zij de overweging gemaakt om in dit project mee te doen en zijn bekend met de (ver)koopprijzen. Dat is voor hen klaarblijkelijk geen onoverkomelijkheid.

- 5.10. Het is niet duidelijk wat momenteel de bestemming van percelen 2244, 2249 en 2250 is (pagina 4). Indieners vinden dat eerst op deze 3 kavels een woning gebouwd moet worden, voordat het perceel 2251 ingevuld wordt. Zij ontvangen graag een voorstel hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat eerst die kavels met woningen worden gevuld, voordat het weiland wordt volgebouwd.

Reactie:

De genoemde percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011" de bestemming "Tuin". Die bestemming laat geen woningbouw toe. Daarnaast is momenteel voor vrijwel elke woning een gegadigde. Het gehele plan voorziet direct in een behoefte. De gemeente neemt geen regeling op voor de volgorde van de bouw.

- 5.11. In de plantoelichting (2.2.1) staat dat het plan een goede overgang creëert naar het buitengebied en goed aansluit op de naastgelegen bebouwing. Hoe legt de gemeente dit uit. Indieners vinden dat hier geen sprake van is.

Reactie:

Bij de toegangen naar het plangebied zijn vrijstaande en twee-aan-één gebouwde woningen die aansluiten bij de bestaande vrijstaande en dubbele woningen in de directe omgeving. De rijwoningen zijn meer centraal in het plangebied gesitueerd. Deze verschillende types woningen komen naast elkaar in het straatbeeld voor in de aan het plangebied grenzende wijk Buursemansweide. Door daarnaast vrijstaande woningen aan de zuidzijde te plaatsen, zorgt dit voor een geleidelijke overgang naar het groene en minder bebouwde gebied aan de zuidzijde van het gebied.

- 5.12. Indieners zien niet dat het 'buurtje' opgaat in haar omgeving en dat de groene scheiding tussen plangebied en omringende woningen behouden blijft. Er is nauwelijks groen en openbare ruimte. Het belangrijkste uitgangspunt, aansluiten op de huidige omgeving en het buitengebied, wordt genegeerd. Met minder woningen kan dit wel, waarmee ook een ruimtelijkere opzet ontstaat.

Reactie:

Door de straat van het gebied aan te sluiten op de bestaande straten, maakt het gebied onderdeel uit van het geheel. Ook de woningen zijn van een vergelijkbare orde als de bestaande woningen in het gebied. Het betreft in alle gevallen grondgebonden woningen. Zie ook onder hoofdpunten 3 en 5.

In het gewijzigde verkavelingsplan is een extra groene ruimte toegevoegd die dient als wadi. Hierdoor is centraal in het plangebied circa 600 m² openbare groene ruimte aanwezig. Tevens is het aantal woningen met 2 teruggebracht.

- 5.13. Met de ontsluiting op de doodlopende Buurseman, neemt het verkeer toe. Verkeer van en naar 'Bursemansweide' gaan vaker via het nieuwe plan rijden. Graag een paaltje tussen het nieuwe plan en de huidige Buurseman. Gemeente ziet nieuwe aansluiting op de Hoornhorststraat als nieuwe ontsluiting van 'Bursemansweide'. Dit is volgens schrijvers niet zo.

Reactie:

Verwachting is niet dat veel verkeer naar Buursemansweide gebruik gaat maken van deze nieuwe straat. Een klein deel wel, maar dat is slechts een beperkte hoeveelheid verkeer. Wij zien dit ook zeker niet als nieuwe ontsluitingsweg. Het grootste deel van het verkeer zal, naar verwachting, gebruik (blijven) maken van de bestaande wegenstructuur. Daarnaast worden de nieuwe woningen bewust niet aan een doodlopende weg gesitueerd, mede vanwege een goede

bereikbaarheid van onder andere de vuilophaaldienst.

In totaal komen er 19 nieuwe woningen bij. Dit zorgt gemiddeld voor zo'n 150 extra motorvoertuigen per dag. Dit is dusdanig laag, dat er geen grote hinder dan wel overlast ontstaat op de Hoornhorststraat en Buurseman.

- 5.14. In paragraaf 2.2.1 is geschreven over optimale inpassing. Indieners zien met de massaliteit van bouwen, de hoogbouw en weinig groen, geen goede inpassing en verlies aan woonkwaliteit voor de bestaande bewoners. Een goede inpassing, creatie én behoud van woonkwaliteit kan alleen bereikt worden met minder woningen, meer laagbouw en meer ruimte voor groen. Het huidige plan is alleen optimaal voor de eigenaar en ontwikkelaar. Niet voor de Beltrumse gemeenschap.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 2 en 3.

- 5.15. In de beschrijving van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opnieuw gerefereerd aan de behoefte aan woningen voor starters. Op dit moment zou er vrijwel geen betaalbare eengezinswoningen (tot € 200.000) zijn in Beltrum. De behoefte aan starterswoningen wordt aangehaald, terwijl minder dan 30% in het plan hieraan voldoet. Indieners zien liever een groter aandeel kleinere woningen voor starters, met een nokhoogte die aansluit op de bestaande bebouwing.

Reactie:

Zie reactie onder 5.9.

- 5.16. In de toelichting (3.4.1) staat dat inbreiding voorgaat op uitbreiding. En dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van bestaande wijken. Indieners vinden dat in dit plan de bestaande wijk nauwelijks aandacht krijgt. Er is weinig aandacht voor behoud van kwaliteit en woongenot. Zij willen meer evenwicht in de belangen van bestaande en nieuwe bewoners. En niet streven naar maximale invulling.

Reactie:

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan is de bestaande omgeving zeker meegewogen. Na realisering van het plan is, naar onze opvatting, deze ook niet meer als afzonderlijk buurtje herkenbaar. Het is dan opgegaan in de bestaande omgeving.

- 5.17. Het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn & IJssel is beschreven. Uitgangspunt is goede bescherming tegen hoogwater. Indieners constateren dat in dit onderdeel tegenstrijdigheden staan opgenomen. Het plan voldoet niet aan de gestelde uitgangspunten van een goede bescherming tegen hoog water en een goed functionerend regionaal watersysteem.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4. Aanvullend wordt opgemerkt dat er, mede door dit plan, veel aandacht is voor de waterhuishouding in het gebied. Het watertoetsrapport is aangepast en geactualiseerd.

- 5.18. In de watertoetstabel staat dat er geen sprake is van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. In het watertoetsrapport staat echter dat de waterdoorlatendheid niet is onderzocht, maar is aangenomen op basis van bodemonderzoek. Indieners eisen zorgvuldig onderzoek voordat keuzes worden gemaakt over infiltratie van hemelwater en dempen van afwateringsloten. In de tabel staat ook er dat er geen perceelsloten worden gedempt. Echter, op pagina 43 staat dat men de twee afwateringssloten wil dempen. Vanwege de beperkte functie wordt hiermee geen negatief effect verwacht. Graag zien indieners dit met harde cijfers onderbouwd.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4. Het genoemde geactualiseerde watertoetsrapport geeft bovendien een ruime analyse van de waterhuishouding en het af te voeren en te bergen water in dit gebied.

- 5.19. In het watertoetsrapport staat dat op enkele locaties de sloot slecht onderhouden is. De afvoer van de sloot zal zeer gering zijn. Die conclusie is te kortzichtig. De hoogte van het slootwater is een momentopname. Op basis van enkele momentopnames kunnen perceelsloten niet worden gedempt. Afwatering moet zo

worden ingericht dat dit altijd goed is en indieners een droge kruipruimte behouden.

Reactie:

Zie reactie onder 5.18.

- 5.20. Het maaiveld wordt opgehoogd, waarmee de capaciteit van de westelijke sloot vergroot. En dus ook de capaciteit van de oostelijke sloot. Het voornemen is echter om deze te dempen en te vervangen door een ondergronds IT-riool, "als dit noodzakelijk is". Wanneer en op basis waarvan wordt deze conclusie getrokken? De aangrenzende percelen van de Buurseman hebben een storende grondlaag, net boven het slootniveau. De sloot houdt de kruipruimtes droog.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4 en onder 5.18.

- 5.21. Indieners hebben tegenstrijdigheden geconstateerd die de indruk wekken dat conclusies niet eenduidig zijn en er geen diepgaand onderzoek is gedaan naar de gevolgen en effecten. Zij zien graag een in detail uitgewerkt en met berekeningen onderbouwd waterhuishoudkundig plan dat een droge kruipruimte verzekerd.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4. Bovendien verwijzen wij hiervoor ook naar het geactualiseerde watertoetsrapport van 22 februari 2022.

- 5.22. Het aantal benodigde parkeerplekken is 37 (zie 4.12). En het aantal in het plan beschikbare plekken is 34,8. Hier is een mismatch.

Reactie:

In de tabel van paragraaf 4.12 staat een fout. Het aantal langspaarkeerplaatsen is namelijk 3 (in plaats van 0). Dit maakt het totaal aantal parkeerplaatsen 37,8. Voldoende derhalve. In het gewijzigde plan zijn 36 parkeerplekken met 2 woningen minder. De tabel wordt aangepast.

- 5.23. Er wordt vanuit gegaan dat bewoners hun eigen oprit gebruiken. Dit wordt in de praktijk niet structureel gedaan. Het plan is niet ruim opgezet, waardoor veel geparkeerde auto's dit nog meer bevestigen. Minder kavels en meer groen kunnen dit voorkomen. Of een aanpassing van het aantal publieke parkeerplekken.

Reactie:

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde normen. Dit is niet anders dan in de straten rondom het plangebied. Van ernstige parkeeroverlast zal geen sprake zijn. In het vernieuwde plan zijn 2 kavels minder en is groen toegevoegd.

- 5.24. Van de gevoerde omgevingsdialoog is in de plantoelichting een erg eenzijdige samenvatting gegeven. Deze is pas gestart toen het ontwerp al in de basis stond. Minimale aanpassingen zijn doorgevoerd. Gevraagde aanpassingen in de basis van het plan waren niet bespreekbaar.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 5.25. Tijdens een bijeenkomst in januari 2019 is aangegeven dat nieuwe initiatieven in continu overleg met de bestaande buurt worden besproken. Tussen die bijeenkomst en de presentatie van de CPO-groep in juni 2020 is er volledige radiostilte geweest. Met name het aantal woningen stuit indieners tegen de borst. Als in een vroeg stadium het aantal woningen was besproken met alle betrokkenen, had veel weerstand en teleurstelling voorkomen kunnen worden.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 1 en 2.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Ook is groen toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indiener 6

Samenvatting en beoordeling

- 6.1. Indiener vindt dat er op deze locatie te veel woningen worden gebouwd ten opzichte van de omliggende percelen.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2.

- 6.2. Ook de hoogte van sommige woningen is buiten proportioneel.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 3.

- 6.3. Indiener heeft moeite met de weg recht voor zijn woning (Hoornhorststraat 20). De koplampen van auto's schijnen straks recht de woonkamer in. De CPO heeft aangegeven om daar een schutting of heg te plaatsen. In indieners tuin! Dat vindt hij geen oplossing, om op eigen grond iets te plaatsen waar hij niet om vraagt.

Reactie:

In woonwijken komen nog wel eens straten uit tegenover woningen. Dit is absoluut geen uitzondering. En, gezien de hoeveelheid autoverkeer die hier gebruik van gaat maken, en dan ook nog in de avond- en nachturen, verwachten wij dat de eventuele "overlast" zeer beperkt blijft. Voor indiener is dit uiteraard wel een veranderende en nieuwe situatie, waar hij mee geconfronteerd wordt. De CPO-groep wil hier dan ook graag in meedenken. Zij heeft een oplossing aangedragen. Dat indiener dit niet wil is zijn eigen keuze.

- 6.4. Dit moet een ontsluitingsweg worden, maar heeft niks met een ontsluiting te maken. Het gaat om een gering aantal woningen en geen ontsluiting van het hele gebied.

Reactie:

De nieuwe straat wordt zeker geen ontsluitingsweg van het achterliggende gebied. De bestaande wegenstructuur zal door het grootste deel van de bewoners van de Buursemanseweide gebruikt blijven worden. Ervaring leert dat vaak voor de meest logische route wordt gekozen. En dat is niet een "slinger" door het nieuwe buurtje. Zie ook reactie onder 5.13.

- 6.5. Het wordt een verkeersonveilige plaats om direct na de bocht een weg aan te leggen. Nog geen 75 meter verder geeft een weg al toegang tot dit gebied.

Reactie:

Het gehele gebied is een 30 km/uur gebied. Een verblijfszone waar wonen centraal staat. Het verkeer moet zich aanpassen aan de omgeving. Ook als er veel aansluitingen, inritten, geparkeerde auto's en dergelijke zijn. Zie ook reactie onder 3.5

- 6.6. Indiener vindt het plan te massaal en te kolossaal. Een stuk opener gebied geeft voor iedereen meer woongenot. Er zijn andere locaties voor zoveel huizen.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 2 en 3.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indieners 7

Samenvatting en beoordeling

- 7.1. De geplande wijziging heeft een negatieve invloed op het woongenot. Dit is door relatief geringe aanpassingen beter inpasbaar.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 2 en 3.

- 7.2. De totale miscommunicatie tussen de ontwikkelende partij (Klaassen, CPO en de procesbegeleidster), gemeente Berkelland en de omgeving leidt tot een zorgelijke situatie (sociale onrust). Veel omwonenden waren door een verkeerde procesgang en onvoldoende informatievoorziening volledig verbaasd en teleurgesteld over het voorgestelde resultaat. Indieners verzoeken om onrust weg te nemen en de ontwikkelende partij te stimuleren een gedegen dialoog met de omgeving te laten voeren en de belangrijkste knelpunten hierbij weg te nemen.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1. Er zijn gesprekken geweest tussen (een afvaardiging van) de buurt, de CPO-groep en Bouwbedrijf Klaassen. Dat dit niet tot ieders tevredenheid is verlopen, is jammer. De gesprekken hebben er wel toe bijgedragen dat er uiteindelijk een aangepast bebouwingsplan ligt, met minder woningen en meer groen.

- 7.3. Omgeving is niet op tijd betrokken bij het project. Tijdens de informatiebijeenkomst (27 februari 2019, door Raad van Overleg en gemeente Berkelland) is verteld dat omwonenden worden betrokken bij de planvorming. Dit is niet gebeurd. Het eerste contact was de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst op 19 juni 2020.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 7.4. De externe procesbegeleiding is ver ondermaats geweest. De bron van de huidige onrust. De communicatie is onvoldoende en onjuist geweest. De buurt zou continue worden betrokken. Dit is niet gebeurd.

Reactie:

Wij vinden het jammer dat de communicatie met de CPO-groep en hun begeleider door de buurt als onvoldoende wordt ervaren. Dit heeft uiteraard ook te maken met verwachtingen aan beide zijden.

- 7.5. Per e-mail (22 oktober 2020) is verzocht om meer groen in het plan. Dit is niet gebeurd. Er is zelfs minder groen aangebracht (geen bomen meer).

Reactie:

In het buurtje zelf is inderdaad weinig groen. In het grotere geheel is dit echter wel voldoende aanwezig. Het buitengebied is daarbij ook nog eens op korte afstand. Bomen zijn geen onderdeel van het juridische plan. Het is niet gebruikelijk om bomen op te nemen in de regels of op de verbeelding van een bestemmingsplan. Eventuele bomen worden pas later beschreven in het inrichtingsplan om het gebied woonrijp te maken. Met het aangepaste verkavelingsplan (28 januari 2022) zijn twee woningen komen te vervallen en is ter vervanging een groene (onbebouwde) ruimte (wadi) van 445 m² centraal in het plangebied aangebracht..

- 7.6. De externe procesbegeleidster stelt de buurt voor een voldongen feit. Dit blijkt uit de e-mail van 22 oktober 2020. Zij schrijft dat borging van de ruimtelijke kwaliteit een gemeentelijke aangelegenheid is. Beter neemt zij daarin ook verantwoordelijkheid en het omgevingsproces goed aan te sturen en te begeleiden.

Reactie:

De gemeente beoordeelt het ruimtelijke plan op verschillende aspecten. Zo ook of het stedenbouwkundig voldoet en past binnen de bestaande structuur. De ruimtelijke kwaliteit is hierbij zeker ook een voorwaarde. Wij hebben beoordeeld dat dit plan daar in ieder geval aan voldoet.

- 7.7. Het college geeft aan in te stemmen met het stedenbouwkundige plan. Dit staat haaks op het collegeprogramma 2018-2022 en het visiedocument 'Verder met wijk- en kerngericht werken'. Daarin staat de samenleving voorop (hoogwaardige leefomgeving, relatie gemeente en samenleving bevorderen en kwaliteit van de dienstverlening verbeteren). De wijze waarop dit plan is gecommuniceerd met de omgeving en afbreuk doet aan die ruimtelijke kwaliteit, staat haaks op deze visie.

Reactie:

Zie reactie onder 7.6 over de ruimtelijke kwaliteit. Over de communicatie is onder hoofdpunt 1 het nodige geschreven.

- 7.8. Indieners belangen zijn niet goed afgewogen. De Omgevingswet geeft aan dat de initiatiefnemer zijn omgeving moet betrekken bij de plannen. Dit is ook aan de buurt voorgehouden (overleg februari 2019). Deze afspraak is niet nagekomen. De buurt heeft enkele keren met initiators gesproken en alternatieven aangedragen. Zij hebben geen duidelijke motivatie voor de bezwaren en alternatieven ontvangen. Doel van een omgevingsdialoog is een goede belangenafweging. Die afweging kan niet gemaakt worden, omdat de dialoog niet goed gevoerd is.

Reactie:

Er wordt in de reactie verwezen naar de Omgevingswet. Deze is nog niet van kracht. De verwachting is dat deze op 1 juli 2022 in werking treedt. Uiteraard willen wij wel dat de buurt zoveel als mogelijk vooraf betrokken wordt bij nieuwe (bouw)plannen. Echter moet hiervoor ook het goede moment worden gekozen. Dit is op het moment dat een initiatiefnemer ook kan weergeven wat zijn plannen zijn. Daarna start dan een overleg met omwonenden. Zie hiervoor ook hoofdpunt 1.

- 7.9. Door de projectontwikkelaar zijn 3D impressies van het plan op de omgeving beloofd. Daarmee kan de impact beter worden beoordeeld. Deze zijn nog niet aangeleverd. Dit geeft een indruk dat de projectontwikkelaar de omgeving niet serieus neemt.

Reactie:

Er zijn twee vervolgbijeenkomsten (juli en oktober 2021) met de omgeving geweest. Georganiseerd door Klaassen en de CPO-groep. Hierbij zijn toen de bijgestelde plannen gepresenteerd en toegelicht.

- 7.10. Indieners woning (Burseman 4, 1996, achterzijde op het zuidwesten) is dermate gepositioneerd dat ze zoveel mogelijk lichtinval in de ruimtes krijgen waar ze het meest verblijven. De woonkamer is op het zuiden gericht met een glazen erker. Openslaande achterdeuren naar het met glazen platen overdekte terras. Alles in het teken om meer licht te creëren. Dit plan maakt onevenredig inbreuk op dat woongenot.

Reactie:

De woning van indieners is al "ingesloten" door bestaande omliggende woningen en het achtererf van de woning grenst geheel aan zij- en achtererven van aangrenzende woningen. Dit bouwplan voegt daar weinig tot geen negatieve effecten aan toe.

- 7.11. Door hoogbouw en de gekozen positionering van de woningen is er weinig vrije ruimte. Het vermindert de privacy. En er is inkijk, uitzichtbelemmering en schaduwvorming. Graag het alternatief om de dubbele woning achter indieners woning 90° te draaien, en deze uitvoeren als laagbouw.

Reactie:

Zie reacties onder 7.10, 2.8 en onder hoofdpunt 3.

- 7.12. In de Structuur en Woonvisie staat dat inbreiding voor uitbreiding gaat, maar niet ten koste van alles. Handhaving van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Deze wordt benadeeld door dit voorontwerp.

Reactie:

De ruimtelijke kwaliteit blijft, ook met de ontwikkeling van dit project, ruim voldoende aanwezig in dit gehele gebied. Het gebied (Bursemansweide) bestaat uit een structuur van woningblokken van verschillende breedtes en woningtypes. Dit nieuwe woongebied past daarbinnen. Zie hierbij ook reactie onder 5.16 en onder hoofdpunt 5.

- 7.13. Meest schrijnend is het voor de Hoornhorststraat 21 en 23. Daar is geen sprake meer van ruimtelijke kwaliteit. Motivaties van de toekomstige bewoners staan niet in verhouding met de schrijnende situatie bij de bestaande woningen. De belangen worden niet goed tegen elkaar afgewogen. Er zijn alternatieven aangedragen om dit te voorkomen. Dit moet belangrijk zijn voor de gemeente bij de afweging om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en maatschappelijke onrust te voorkomen.

Reactie:

Zie reactie onder 4.1.

- 7.14. De bebouwingsdichtheid van 27 woningen per hectare verhoudt zich niet tot de bebouwingsdichtheid in de omgeving (Buurseman: 15,8 won/ha en Nelissenstraat: 8,6 won/ha). Dit leidt tot een onevenwichtige nieuwbouw met weinig open ruimten. Ook in verhouding met het vorige CPO-traject (ABCTA: 15 won/ha) staat het aantal niet in verhouding. Zelfs op landelijke schaal is een bebouwingsdichtheid van minder dan 25 woningen per hectare aangegeven voor landelijk gebied. Berekeningen zijn bijgevoegd.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2. Daarnaast maken wij graag de opmerking dat bebouwingsdichtheid niet maatgevend is, als slechts een klein gebied wordt beschouwd. Een woonwijk bestaat uit verschillende soorten woningen, met ook diverse perceelgroottes.

- 7.15. De bebouwingshoogte van het plan (10 meter + 10%) sluit niet aan op de omgeving (veelal maximaal 7 à 8 meter).

Reactie:

In alle actuele bestemmingsplannen voor de kernen van Berkelland zijn voor de goot- en bouwhoogtes standaard de maten 6 en 10 meter opgenomen. Ook de omliggende woningen van dit plan hebben die maten (en dus ook deze maximale mogelijkheden). Dit zijn gebruikelijke hoogtematen voor woningen. Zie ook onder hoofdpunt 3.

- 7.16. Het bestaande openbaar groen sluit aan op het beboste buitengebied. Het voorontwerp is dermate dicht bebouwd, dat er geen ruimte is voor openbaar groen.

Reactie:

Zie reactie onder 7.5.

- 7.17. Het plan is strijdig met het Bomenbeleidsplan 2020 – 2029. De gemeente geeft hierin een ambitie aan om meer groenstructuren in de bebouwde kom te realiseren. Hier verdwijnen groenstructuren.

Reactie:

Het groenstructuurplan, waar in het bomenbeleidsplan naar wordt verwezen, moet nog gemaakt worden. Het weiland zelf is geen onderdeel van een groenstructuur.

- 7.18. Er is meer vraag dan aanbod. Dat drukt op de inrichting van het plan. Wettelijke doelstellingen komen hierdoor in het gedrang. Het staat ook niet in verhouding tot "Bouwen naar behoefte". De behoefte is groter. Graag de druk verlagen door een andere locatie te vinden voor uit-/inbreidingsmogelijkheden. Voor dit plan dan minder woningen, die minder hoog zijn en met meer groen.

Reactie:

Voor Beltrum zijn nu meerdere locaties in beeld om nieuwe woningen te bouwen. Er is (veel) behoefte aan nieuwe (starters)woningen. Of die behoefte (nog) groter is moet blijken. Het is niet zo, dat voor elke vraag ook direct een woning gebouwd moet worden. Enkele van de nieuwe bewoners (en dan vooral van het plan voor de voormalige Jenaplanschool) laten ook weer een woning achter. Hier moeten ook nieuwe bewoners voor worden "gevonden".

- 7.19. In de watertoets (Econsultancy) is geen rekening gehouden met bestaande klachten van wateroverlast in de omgeving. De historie is onvoldoende onderzocht en meegenomen.

Reactie:

De watertoets, zoals die bij de stukken ter inzage heeft gelegen, is voor het ontwerp geactualiseerd. Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 7.20. Voor de beschrijving van de bodemopbouw is het verkennend bodemonderzoek gebruikt. Een dergelijk onderzoek is niet gericht op en bedoeld voor een geohydrologische beschrijving van de bodem.

- Reactie:
Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.
- 7.21. Het onderzoek van Econsultancy houdt geen rekening met het stuwende karakter van nieuwbouw op het grondwaterpeil.
- Reactie:
Zie reactie onder 7.19
- 7.22. Voor de grondwaterkarakterisering wordt een vergelijk gemaakt met de Grutto. Dit is op basis van ligging onjuist. Beltrum heeft sterk wisselende bodemstructuren en daarnaast is de bodemstructuur van de Grutto sterk beïnvloed geweest door het voormalige ABCTA-complex.
- Reactie:
Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.
- 7.23. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is op 0,2 m -m.v. geschat en de slootdiepte is ook op 0,2 m -m.v. geschat. Als dit juist is, staat er geen water in de sloten. Dit is echter niet het geval (foto is bijgevoegd).
- Reactie:
Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.
- 7.24. Er zijn geen infiltratieproeven uitgevoerd. Er is een schatting gemaakt van het doorlatend vermogen van de bodem aan de hand van bodemkarakteristieken uit het verkennend onderzoek. Dit alles is ruimschoots onvoldoende.
- Reactie:
Zie reactie onder 7.19
- 7.25. De invloed van infiltratie op de omgeving is niet onderzocht. Een IT-riool aan de westzijde heeft invloed op de waterhuishouding bij omliggende percelen. Dit kan leiden tot natte kruipruimten en/of water in kelders.
- Reactie:
Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.
- 7.26. De watertoets (Econsultancy) biedt onvoldoende zekerheid voor de omgeving voor het voorkomen van wateroverlast. Dit is strijdig in het kader van de zorgplicht op basis van de Waterwet. Indieners verzoeken een nader en gedegen onderzoek waarin de omgeving is meegenomen.
- Reactie:
Zie reactie onder 7.19.
- 7.27. Veel toetsingen en conclusies in de plantoelichting zijn niet onderbouwd.
- Reactie:
Alle onderzoeken en adviezen die onderdeel zijn van de plantoelichting zijn bijgevoegd. Zowel op onze website, als bij de ter inzage gelegde stukken. Wij zijn benieuwd wat indiener nu precies bedoeld. Welke toetsingen en conclusies in de plantoelichting zijn dan niet aanwezig. Deze opmerking is te algemeen.
- 7.28. Het is in de plantoelichting niet duidelijk in hoeverre de omgeving (inclusief de aangedragen bedenkingen en alternatieven) ook meegenomen is.
- Reactie:
In de plantoelichting is een korte samenvatting gegeven. Dit is opgenomen in paragraaf 7.1, Omgevingsdialoog genoemd. Het is ongebruikelijk, en misschien wel onmogelijk, om elk aangedragen alternatief uitvoerig te becommentariëren in deze fase van het planproces. Een korte reactie over de door de buurt aangereikte alternatieven is al wel gegeven onder 1.5.
- 7.29. Sommige toelichtingen zijn gebaseerd op de CPO-gedachte (met de mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt ruimte geboden aan nieuwe concepten). Het is geen nieuw concept. In Beltrum zijn al 3 CPO-trajecten ingezet en gerealiseerd. Het plan valt niet onder een CPO-gedachte. Bij een CPO zijn de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen bouwproject. Zij treden op als ontwikkelaar, samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect

en aannemer. Dit is hier niet het geval. De eigenaar is tevens projectontwikkelaar. Die maakt gebruik van de toekomstige bewoners om het plan te realiseren.

Reactie:

In dit traject maken de CPO-leden weldegelijk hun eigen bouwplan. Geholpen en bijgestaan door een externe begeleidster en Klaassen Bouwbedrijf. En uiteraard heeft de eigenaar van de grond, Klaassen, hier een belangrijke stem in en ook zo zijn (bedrijfs)belangen. Gezamenlijk moet worden gekomen tot een aanvaardbaar bouwplan.

- 7.30. In wet- en regelgeving wordt voor starterswoningen uitgegaan van maximaal € 200.000,=. Dit is op dit plan niet van toepassing. Bedragen zijn beduidend hoger.

Reactie:

Niet duidelijk is waar en in welke wet en regelgeving het genoemde bedrag wordt voorgeschreven. Het maximale bedrag voor starterswoningen in Berkelland is hoger en wordt naar aanleiding van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie vastgesteld en voorgeschreven. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd in verband met de steeds maar verder stijgende bouwkosten. Belangrijkste is dat de woningen worden gebouwd voor de vraag vanuit de Beltrumse gemeenschap. Dat is bij dit plan zo. Zie ook reactie onder 5.9.

- 7.31. Indieners verzoeken om niet in te stemmen met het voorontwerp, maar met hen en omwonenden te gaan werken aan een meer gedragen plan.

Reactie:

Alle inspraakreacties zijn beoordeeld en in overweging genomen. Deze hebben geleid tot enkele aanpassingen. De CPO-groep en Klaassen hebben, mede naar aanleiding van de ingediende reacties, een aangepaste verkaveling ingediend (bijgevoegd).

- 7.32. Gevraagd wordt om de onderbouwingen van de toetsingen en conclusies toe te sturen.

Reactie:

Alle onderbouwingen en toetsingen zijn beschikbaar via onze website. Als er één gemist wordt, willen wij deze graag erbij plaatsen. Wel moet dan aangegeven worden welke dit is.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Ook is groen toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indieners 8

Samenvatting en beoordeling

- 8.1. In de toelichting wordt de term 0-trede woning gebruikt. Deze term is niet geheel duidelijk. Graag een definitie in het bestemmingsplan.

Reactie:

Een nultredewoning is een woning waarvan de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen en waar vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. De plantoelichting wordt aangevuld met deze uitleg.

- 8.2. Tijdens voorlichtingen en presentaties over woonruimte in Beltrum is aangegeven dat direct omwonenden continue worden betrokken bij de invulling van plannen. Een uitnodiging om mee te kunnen praten over het weiland naast ons bleef uit. Totdat de CPO-groep het plan presenteerde. Toen was alles al in kannen en kruiken. De CPO heeft enige aanpassingen gedaan, maar stonden niet open voor onze zienswijze. Het plan was gemaakt. Wij zijn als omwonenden niet betrokken in de planvorming.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 8.3. De CPO groep heeft met de projectontwikkelaar het plan opgezet. Hierdoor ontstaat een vrijbrief voor de projectontwikkelaar voor zoveel mogelijk woningen. De RvOB wil nieuwbouwwoningen en mengt zich niet in de invulling van dit plan. De gemeente zegt: als de RvOB akkoord is, zijn wij dat ook. Extra vrijbrief voor de projectontwikkelaar.

Reactie:

De RvOB heeft zich kunnen vinden in de locatie en de verdeling van het type woningen. Zij laten zich niet uit over de invulling (verkaveling) en het uiteindelijke aantal. Randvoorwaarde is dat voor elke te bouwen woning ook een naam (en "rugnummers") is gekoppeld. De bouw van woningen moet voorzien in de behoefte van Beltrum. Dit plan doet dat.

- 8.4. De invulling is een slecht uitgangspunt voor inbreiding binnen een dorp. Het creëert zeker geen open buurt maar juist veel onrust. Overeenstemming tussen nieuwe- en bestaande buurt, over een stedenbouwkundig plan is een eerste voorwaarde voor wijziging van een bestemmingsplan.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 8.5. Er is geen onderzoek naar woongenot en privacy voor omwonenden te vinden. Voor een inbreiding als deze moet dit juist een speerpunt zijn.

Reactie:

Het verkavelingsplan is beoordeeld op de stedenbouwkundige aspecten en randvoorwaarden. Woongenot en privacy zijn hier ook zeker een onderdeel van. Stedenbouwkundig voldoet het verkavelingsplan. Het aangepaste plan voldoet hier eveneens aan.

- 8.6. Er wordt gesproken een open woonbuurt te creëren (flyer CPO). Met deze kavelopzet is dat niet zo. Aantal woningen is meer dan maximaal. De CPO geeft aan dat dit grote aantal nodig is, om het plan betaalbaar te houden.

Reactie:

Zie reactie onder hoofdpunt 2.

- 8.7. Dit plan is bedoeld voor starters. De grootte en aantal bouwlagen doet vermoeden dat dit plan daar niet aan gaat bijdragen. De meeste woningen hebben voldoende ruimte, zodat een vertrek (bij gezinsuitbreiding) niet nodig is. De behoefte in Beltrum aan goedkope starterswoningen wordt met dit plan niet gediend.

Reactie:

Starters op de woningmarkt zijn inwoners die voor het eerst een woning kopen. Zowel wensen als financieringsmogelijkheden kunnen hierbij verschillen. Een starterswoning in Beltrum kan daardoor van een andere orde zijn, dan een starterswoning in een grotere kern van Berkelland of elders in Nederland.

- 8.8. Vanwege de hoge bebouwingsgraad kunnen bestaande groenstructuren niet worden doorgezet. Het kleine groene veldje in het plan is minimaal. Er verdwijnt juist bestaand groen.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 2. In het buurtje zelf is inderdaad weinig groen. In het grotere geheel is dit echter wel voldoende aanwezig. Bovendien is in het aangepaste plan een extra groene ruimte (wadi) ingevoegd in de plaats van twee woningen.

- 8.9. Er worden bestaande sloten gedempt. Verwacht wordt dat dit geen problemen geeft. Dit is een erg snelle aanname. Gebleken is al dat blokkeren van deze sloot tot problemen leidt. Bij erg natte dagen stonden de kruipruimtes en kelders van omliggende woningen onder water. Er is meer onderzoek en garantie nodig.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 8.10. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende. Veel parkeerplaatsen staan op de kavels. In de praktijk betekent dit dat er auto's op de trottoirs of in het groen worden geparkeerd.
- Reactie:
Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde normen. Dit is niet anders dan in de straten rondom het plangebied. Van ernstige parkeeroverlast zal, naar verwachting, geen sprake zijn. Zie ook reactie onder 5.22.
- 8.11. Vrijwel alle woningen rondom dit plan hebben een dakgoot op zo'n 3 meter en een nok op ongeveer 8 meter. Dit moet de richtlijn zijn voor een goede overgang naar het buitengebied. Een goothoogte van 6 meter en een nok van 11 meter passen niet voor alle kavels in dit bestemmingsplan.
- Reactie:
Zie reactie onder 7.15 en hoofdpunt 3.
- 8.12. De grootste verontrusting is het verminderen van woongenot en privacy.
- Reactie:
Zie ook reactie onder 8.5. Het weiland is jarenlang ingeklemd geweest tussen omliggende woningen. Het gebied wordt nu bebouwd met woningen. Dit geeft zeker een stukje minder privacy voor de omliggende woningen. Deze beperking is echter niet dusdanig dat de privacy ernstig wordt geschaad. De woningen zijn onderdeel van een woongebied in de bebouwde kom. Daar zijn burens rondom heel gebruikelijk.
- 8.13. Meer duidelijkheid is gewenst over hoe wordt omgegaan met bestaande zaken zoals bestaande heggen en bomen.
- Reactie:
Een bestemmingsplan legt hier geen regels over vast. Voor het inrichtingsplan zal dit beoordeeld worden. Bestaand groen, indien mogelijk, wordt dan ingepast.
- 8.14. In het voorontwerp staat geen onderzoek naar het effect van daglicht toetreding op de bestaande woningen en het effect van de nieuwbouw op de privacy van de omwonenden. Indieners woning en tuin ligt direct naast het plangebied.
- Reactie:
Een onderzoek naar daglichttoetreding bij het opstellen van een bestemmingsplan is niet gebruikelijk. Dit is ook vooral pas goed mogelijk op bouwplanniveau.
- 8.15. Graag een duidelijke regelgeving voor bijvoorbeeld dakkapellen en toe te passen glas in ramen boven de begane grond (grenzend aan bestaande kavels en privacy ontnemend).
- Reactie:
Voor dit soort regelgeving wordt verwezen naar bestaande wetgeving, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Bouwbesluit. Voorwaarden voor glas in ramen zijn in situaties als een "normale" afstand tot buurpercelen niet gebruikelijk. Het Burgerlijk Wetboek kent regels voor glas in gebouwen op een afstand van minder dan 2 meter van de erfgrans. De woningen, zowel de bestaande als de nieuwe, maken nu eenmaal onderdeel uit van een woonbuurt, waarbij altijd enige beperkte vorm van inblik en privacy aanwezig is.
- 8.16. Welke regels zijn er voor minimale bouwafstand tot bestaande woningen.
- Reactie:
De woningen, het hoofdgebouw, moet minimaal 3 meter uit de erfgrans gebouwd worden. Een eventuele uit- of aanbouw mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Dit geldt overigens ook voor de bestaande woningen. Tussen de vrije gevel van de hoofdbouw van de woningen zit dus minimaal 6 meter.
- 8.17. Passen de beide nieuwbouwlocaties in Beltrum (Grutto en Gaarden) niet veel beter op de locatie tussen Avesterweg en de wijk de Boskamp. Mede door de beëindiging van het varkensbedrijf aan de Avesterweg. Hier is ruimte voor woningen en geeft een mogelijkheid voor een tweede ontsluiting van de gehele woonwijk. Het open dorpse karakter van Beltrum blijft dan bestaan.

Reactie:

Deze locatie is nu niet in beeld als woningbouwlocatie. Mogelijk in de toekomst wel. Overigens is daar dan sprake van een uitbreidingslocatie. Voorkeur is nog altijd om eerst de beschikbare inbreidingslocaties in te vullen.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Ook is groen toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. In de plantoelichting wordt uitleg gegeven over de nultredenwoning.

Indiener 9

Samenvatting en beoordeling

- 9.1. Verzoekt om de 6 starterswoningen op een andere locatie te realiseren. Door de plaatsing van deze hoogbouw wordt het zicht van indiener ontnomen. Ook wordt hierdoor privacy ontnomen door inkijk die ontstaat.

Reactie:

Zie reactie onder 4.1. Er is een nieuw verkavelingsplan (bijgevoegd als bijlage) gemaakt, waarbij de 6 woningen in rij zijn opgedeeld in 2 x 3 rijwoningen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- 9.2. Mogelijk dat er geluidsoverlast ontstaat door het gebruik van de brandgang, verplaatsing van containers en eventuele warmtepompen.

Reactie:

Deze geluiden zijn gebruikelijk in een woonwijk. De overlast hiervan zal persoonlijk zijn en is in de gewijzigde situatie beperkt tot 2 woningen die gebruik maken van de brandgang. Zie ook reactie onder 4.2.

- 9.3. Met het ontnemen van het uitzicht en privacy, ontstaat een waardevermindering van indieners woning.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 6.

- 9.4. Indiener ziet graag dat op de kavels grenzend aan Hoornhorststraat 23, laagbouwwoningen worden gerealiseerd.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 3 en reactie onder 9.1

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en de 6 rijwoningen zijn opgesplitst in 2 blokken van 3 rijwoningen en er is een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indiener 10

Samenvatting en beoordeling

- 10.1. Jammer dat de omgevingsdialoog niet veel heeft opgeleverd. Een zeer passieve houding van de CPO groep, de ontwikkelaar en de procesbegeleider. Meer rekening houden met omwonenden is met enkele aanpassingen mogelijk.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1. Aanpassingen die voor omwonenden klein lijken, kunnen voor de initiatiefnemers onacceptabel zijn. En dit geldt ook zeker en net zo goed andersom.

- 10.2. Graag nog eens kritisch kijken naar het massale blok van 6 rijwoningen. In Beltrum is een maximale blokgrootte van 4 woningen. Dat past voor dit plan ook beter. Met 2 blokken van 4 levert dit ook nog eens twee hoekwoningen extra op.

Reactie:

Het bouwplan is voor een groot deel gebaseerd op de woningtypewensen van de CPO-groep. Deze zijn zoveel als mogelijk ingepast. Twee extra hoekwoningen, betekent ook dat deze financieel dan haalbaar moeten zijn voor de gegadigden. Inmiddels is door de CPO-groep en Klaassen een nieuwe verkaveling aangereikt. De wens van omwonenden om het blok van 6 woningen op te delen is daar in verwerkt. Het genoemde blok van 6 woningen is nu opgedeeld in twee blokken van 3. De aangepaste verkaveling is als bijlage bijgevoegd.

- 10.3. De straat Gaarden is de ontsluiting van de hele wijk. Aan de achterzijde van indieners perceel is nu ook een ontsluiting gepland. Hiermee zijn er 2 ontsluitingen binnen 30 meter op de Hoornhorststraat. Het rapport zegt hier niets over de verkeersveiligheid. Voorkeur is om de ontsluiting op de Hoornhorststraat alleen voor fietsers en voetgangers te maken. Er is dan een calamiteitenontsluiting nodig.

Reactie:

De straat door het nieuwe plan wordt geen ontsluitingsweg, maar één van de vele woonstraten. Het hele gebied is (en blijft) een 30 km/uur gebied. In zo'n gebied zijn meerdere aansluitingen van straten dicht bij elkaar niet ongebruikelijk. Zie ook reactie onder 3.5.

- 10.4. De woningen rondom indieners woning kenmerken zich door vrijstaande woningen in een open structuur en zijn overwegend één laag met kap of één laag plat. Bij de bouw van indieners woning (2009) was dit ook discussie bij Welstand. Indieners woning is daarom gebouwd met één laag en een kap. De woningen aan de Gaarden krijgen in het plan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het is stedenbouwkundig niet verantwoord de drie woningen aan de Gaarden deze goothoogte mee te geven.

Reactie:

De Buursemansweide bestaat uit verschillende typen woningen. De hoogtes variëren ook van 1 laag met een kap tot twee lagen met een kap. Ook is het een afwisseling van rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Deze afwisseling zorgt juist voor een levendig en afwisselend straatbeeld. Juist door de variatie in hoogte en types. Overigens geldt de maximale goot- en nokhoogtes van respectievelijk 6 en 10 meter voor de gehele wijk (zie hiervoor het geldende bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011").

- 10.5. Op de verbeelding van het bestemmingsplan ontbreken de bouwhoogtes. Het is prettiger dit te vermelden op de bestemmingsplankaart. Er hoeft dan niet gezocht te worden in de planregels.

Reactie:

In al onze actuele bestemmingsplannen zijn de goot- en bouwhoogtes op deze manier in de regels opgenomen. Deze maten zijn ook standaard. Daar waar dit anders is, is dit op de verbeelding aangegeven. Dit is eenduidig en daarmee helder bij de toetsing.

- 10.6. Indiener maakt zich zorgen over de waterhuishouding in het plan. Bij forse regenval staat er grondwater in de kruipruimte. Meerdere woningen in de buurt hebben overlast van grondwater bij forse regenval. In de waterparagraaf 4.9.2. staat dat er geen sloten gedempt worden. In het rapport watertoets staat dat dit wel gaat gebeuren. Ook staat omschreven dat het dempen van de sloten geen negatief effect heeft op de omgeving. Dit laatste betwist schrijver.

Reactie:

De watertoets, zoals die bij de stukken ter inzage heeft gelegen, is voor het ontwerp geactualiseerd. Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 10.7. In het waterrapport staat geschreven dat de sloot tussen de Hoornhorststraat en de Schepersmaat een onbeduidend karakter heeft. Op een bijgevoegde foto is echter een volle sloot te zien.

Reactie:

Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 10.8. In de plantoelichting staat dat nader onderzoek met het waterschap nog moet plaatsvinden. Dat lijkt schrijver zeer wenselijk. Net als naar de GHG.

Reactie:

Het is een lopend traject. Dit is een voorontwerp. Niet alles is al tot in het verste detail uitgezocht. Wijzigingen zijn nog zeker mogelijk. Dat is nu juist het proces om te komen tot een goed ontwerp. Er is inmiddels een reactie van het waterschap ontvangen. Dit is verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de geactualiseerde watertoets (rapportage). Zie ook de uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4).

- 10.9. Het rapport Watertoets is onvolledig. Enerzijds wordt er een IT riool in de huidige sloten voorgesteld, maar die komen dan te liggen op privaat grondgebied. In stand houding van een goede waterafvoer is dan moeilijk te handhaven.

Reactie:

De watertoets, zoals die bij de stukken ter inzage heeft gelegen, is voor het ontwerp geactualiseerd. Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 10.10. In de watertoets (pag. 6) wordt gesproken over de waterafvoer via de noordelijke sloot naar de Hieminkbeek. Deze sloot is achter de woningen tussen de Klunt en de Schepersmaat door enkele eigenaren dicht laten groeien. Hierdoor is er geen sprake van een waterafvoer richting de Hieminkbeek. Mogelijk ontstaat de wateroverlast in het plangebied hierdoor. Eigenaren van deze sloot hebben van de gemeente een bepaling opgelegd gekregen in de grondovereenkomst om de sloot te onderhouden en te handhaven. Hier moet de gemeente nu eens handhavend optreden.

Reactie:

Dit is meegenomen in de analyse van de waterhuishouding. Zie ook de uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4. Het al dan niet handhavend optreden valt buiten de procedure van dit bestemmingsplan.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en de 6 rijwoningen zijn opgesplitst in 2 blokken van 3 rijwoningen en er is een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indiener 11

Samenvatting en beoordeling

- 11.1. Het voortraject is niet goed verlopen. De buurt zou in de planvorming betrokken worden. Dit is niet gebeurd. Daardoor zijn eventuele wensen en belangen van huidige bewoners niet meegenomen.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 1.

- 11.2. De houding van het bestuur, de voortrekkers en begeleidster van het CPO getuigt in hun uitlatingen een totaal negeren van de buurtbewoners en hun eventuele belangen. Buurtbewoners die al bijna 30 jaar daar wonen hebben toch enig recht van spreken als zo'n plan ontwikkeld wordt.

Reactie:

Zie onder hoofdpunt 5. Uiteraard zijn de opvattingen van de bestaande buurt een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van een nieuw gebied. Daar wordt ook zeker niet aan voorbij gegaan. Het plan moet worden ingepast in de bestaande omgeving. Echter, zijn er meer randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Er moet een goede balans worden gevonden tussen al deze randvoorwaarden. Wij zijn van mening dat dit met het aangepaste bebouwingsplan het geval is.

- 11.3. De grootschalige opzet op zo'n relatief kleine oppervlakte is voor een kleine kern op het platteland onwenselijk. Het plan is niet ingepast in de bestaande buurt. In

de directe omgeving zijn maar twee hoogbouwoningen. In dit plan zijn er zeker acht. Dit heeft tot gevolg dat de privacy van veel omwonenden wordt geschaad.

Reactie:

Zie onder hoofdpunten 2, 3 en 5.

- 11.4. De situering van de 6 aaneengesloten starterswoningen is voor omwonenden niet acceptabel. Ook voor het aanzien van het hele plan is dit niet wenselijk.

Reactie:

Zie reactie onder 4.1.

- 11.5. De ontsluitingsweg aan de Hoornhorststraat lijkt vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk. Kijkend naar de bocht die daarop volgt, zullen veel gevaarlijke situaties ontstaan.

Reactie:

Zie reactie onder 10.3.

- 11.6. Grote zorgen over de afwatering op het terrein. Ook vanwege het voornemen om twee sloten te dempen. Op indieners perceel en het weilanddeel daar aan grenzend staat het na veel regenval vaak blank.

Reactie:

De watertoets, zoals die bij de stukken ter inzage heeft gelegen, is voor het ontwerp geactualiseerd. Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 11.7. Als de gehele bouwlocatie wordt opgehoogd, wordt indieners perceel dan ook opgehoogd? Of komt al het water van dit deel dan op indieners perceel?

Reactie:

De bouwlocatie wordt opgehoogd. Hierbij is ook voorzien dat dit geen (meer) overlast gaat geven op de omliggende percelen. Zie ook de uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 11.8. Indiener heeft samen met de eigenaar van Meester Nelissenstraat 69 een plan ingediend. Daarop is een negatieve reactie ontvangen. Hier wordt nog op teruggekomen. Als de buurt eerder gekend was in de plannen, had indiener zijn plan mogelijk kunnen realiseren in samenhang met dit plan.

Reactie:

De reactie op het voorstel heeft indiener van ons ontvangen. Bovendien is het plan voor de Gaarden een afgebakend project. Op het eigendom van een derde partij. Dat hier zonder meer bij aangesloten had kunnen worden is niet waarschijnlijk.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Ja, er is een nieuwe verkaveling gemaakt met 2 woningen minder en een enigszins gewijzigde positionering. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Indiener 12

Samenvatting en beoordeling

- 12.1. De afwatering Hoornhorststraat, Klunt en Schepersmaat is niet op orde. Het Rapport Watertoets geeft geen goed beeld waar het water naar toe moet bij hoog water (januari-februari). Dit is tot nu toe nog steeds een groot probleem.

Reactie:

De watertoets, zoals die bij de stukken ter inzage heeft gelegen, is voor het ontwerp geactualiseerd. Zie uitleg over de waterhuishouding onder hoofdpunt 4.

- 12.2. Bij de bewoners aan de Hoornhorststaat (7-9-11) staat in januari en februari het water tot aan de bovenkant van de sloot. De bedoeling is dat het water door de duiker achter de huizen weg stroomt. De sloten die in het zicht zijn worden gecontroleerd. Daar waar de huiseigenaren met hun achtertuin aan elkaar grenzen loopt de sloot er tussendoor. Hier wordt de sloot niet gecontroleerd.

Reactie:

Zie reactie onder 10.10

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Nee, wel is het onderzoek naar de waterhuishouding aangepast en geactualiseerd.

Gemeente Berkelland

8 maart 2022

Bijlage:

Aangepaste verkaveling: CPO Beltrum - situatie alternatief (28 januari 2022).

(28 januari 2022)

(28 januari 2022)



2 meter sloot

Meer ruimte voor groen

waterhuishouding ruim
ingepast in het plan

twee woningen zijn komen te vervallen
 wat meer ruimte in het plan geeft

1. Waterhuishouding handhaven westerlijke sloot

