

Na kennis genomen te hebben van het voorontwerp bestemmingsplan Vogelenzangstraat, maken wij [REDACTED] bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Vogelenzangstraat. Hierna zullen wij puntsgewijs onze bezwaren toelichten.

1. Algemeen. In Uw inleiding stelt U dat de gemeente de samenwerking tussen de projectontwikkelaar en de CW-groep Eibergen heeft gefaciliteerd om een plan te ontwikkelen, waarbij 6 x 2 aaneen gebouwde woningen en 3 x 3 onder-een-kap, gebouwd zullen worden. Dit plan wordt dan aangevuld tot 21 woningen, inclusief 8 House2Start woningen. Dit zijn demontabele en duurzame woningen, bedoeld voor starters en kleine huishoudens. Wij vragen ons af, wat er gaat gebeuren als uit de CW-groep, deelnemers gaan afhaken en dus het aantal beoogde woningen niet gerealiseerd kan worden. Ook vragen wij ons af als de woningen eenmaal gerealiseerd zijn en de eigenaren hun woning aan derden gaan verkopen, die niet zijn aangesloten bij de CW-groep en dus hun uitgangspunten niet onderschrijven, wat dan overblijft van het oorspronkelijke initiatief. Bent U voornemens aan de wijziging van het bestemmingsplan voorwaarden dienaangaande te verbinden?
2. Ten aanzien van de House2Start woningen hebben wij de volgende bedenkingen en bezwaren. Worden de woningen met de voorzijde naar de Vogelenzangstraat gebouwd of met de zijkant? In ieder geval zijn zij niet in overeenstemming met het straatbeeld. De gevel van de woning, die grenst aan Vogelenzangstraat 37 Eibergen zal geen raam mogen bevatten, dit ivm de privacy. Dit zelfde argument geldt voor Vogelenzangstraat 42 Eibergen. Zij wonen straks pal tegenover deze House2Start huizen en als er geen tuin of groenvoorziening voor deze huizen komt, dan is hier sprake van een behoorlijk verlies aan privacy door de directe inkijk in hun woonkamer. Daarnaast verliezen zij een groot deel van hun huidige woongenot, het vrije uitzicht over de landerijen wordt weggenomen.
3. Verder willen wij de garantie hebben dat tussen de (nieuw te realiseren) woningen en het perceel van Vogelenzangstraat 37 Eibergen een ruime groenstrook komt met een natuurlijke afscheiding/heg en dat er geen houten schuttingen mogen worden geplaatst. Deze eis willen wij vastgelegd zien in de definitieve versie van het bestemmingsplan, zodat daar op gehandhaafd kan worden. Mocht dat niet gerealiseerd worden, dan hebben wij onoverkomelijke bezwaren tegen de planwijziging.
4. Waterhuiskundige voorzieningen. Voor onze bezwaren tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, hebben wij onder meer gebruik gemaakt van de resultaten van de Waterhuiskundige analyse door het Buro Ontwerp & Omgeving. Het plangebied is van oudsher bekend als een nat gebied. Niet voor niets heette het gebied vroeger het Slat, hetgeen volgens Wikipedia wil zeggen: “een grote waterplas op de heide, of slijk uit sloten”. Onze zorg richt zich op twee aspecten van het plan: het terrein moet in zijn geheel worden opgehoogd, ` alsmede de afvoer van het hemelwater. In de analyse van Buro O&O wordt vastgesteld dat het hele terrein ongeveer 80 tot 100 cm lager ligt dan de omgeving en dat voor realisatie van voldoende ontwatering het hele plangebied opgehoogd moet worden (par. 6.3) Wij vragen ons af tot hoe hoog het gebied dan wordt opgehoogd. Komt het op dezelfde hoogte als de omgeving? Als we het rapport mogen geloven, is dan niet het geval want in het rapport staat: “Na ophoging ligt het gebied nog steeds lager dan de

Vogelenzangstraat en de particulieren percelen, waardoor sprake blijft bestaan van wateroverlast”. Ons bezwaar richt tegen deze ophoging want hoe is de waterafvoer in zijn totaliteit geregeld? Hebben de bestaande percelen aan de oostzijde van het plangebied de garantie dat er dan geen sprake is van wateroverlast op hun percelen? Wij hebben daar onze twijfels over. Verhoging of verlaging van grondwater kan ernstige gevolgen hebben voor aangrenzende percelen. In het Dagblad, de Tubantia, van 1 november 2022 staat een bericht over de problemen langs het Kanaal Almelo-de Haandrik. Letterlijk: “...er lekt veel minder water weg naar het omliggende gebied. Gevolg daarvan is weer een daling van de grondwaterstand, die op zijn beurt weer leidt tot inklinking van de grotendeels uit veengrond bestaande bodem. Daardoor verzakken funderingen van huizen en ontstaan er scheuren in de muren, einde citaat”. Nu weten wij niet hoe de bodemstructuur van dit gebied is, maar wij dringen aan op een uitvoerige en zorgvuldige analyse, zodat wij in de toekomst niet met de hiervoor omschreven problemen worden geconfronteerd. T.a.v. de afvoer van het hemelwater hebben wij sterk de indruk dat het Buro O&O naar de gewenste oplossing toe redeneert. Zij stellen in paragraaf 6.5 “Realisatie berging”, dat 282 m³ hemelwater moet worden geborgen en dat de 2 genoemde maatregelen onvoldoende zijn en dat naar andere bergingsvoorzieningen moet worden gezocht. In het rapport worden dan een 4-tal extra maatregelen opgesomd. Wij vragen ons af of de leden van de CW-groep bereid zijn deze, vermoedelijke dure voorzieningen, op hun terrein te realiseren. Mocht dat niet het geval zijn, welke garantie hebben de aanwonenden dan dat de afvoer van het hemelwater geen problemen op hun percelen zal veroorzaken. Wij zijn dan ook van mening dat hiervoor in het bestemmingsplan waarborgen moeten komen, zodat deze voorzieningen direct bij de bouw worden getroffen, zo niet dan kunnen wij niet instemmen met deze planwijziging.

5. Vuilwater. In het rapport staat in paragraaf 6.6 dat bekeken moet worden of aansluiting op het bestaande rioolsysteem mogelijk is. Het rioolsysteem in de Vogelenzangstraat is ± 25 jaar geleden aangelegd en is toereikend voor de afvoer van vuilwater van de bestaande percelen. Feit is dat bij overvloedige regenval het gebied tussen de Willem Sluysterstraat en het fietspad min of meer een waterbassin is en dat de afvoer van het water moeizaam verloopt. Wij denken dat het huidige systeem ontoereikend is om de extra belasting van de afvoer van vuilwater van 21 nieuwe wooneenheden te garanderen. Wij willen dat er daarom onderzoek wordt gedaan naar de capaciteit van het huidige rioolsysteem, om zodoende antwoord te krijgen of dat systeem toereikend is of niet.
6. Onderhoud sloten/greppels. In de tekst wordt slechts de Veenslatgoot met name genoemd en dat het Waterschap Rijn-IJssel hiervoor verantwoordelijk is. Ten aanzien van de greppels en slootjes rondom het plangebied is niet duidelijk wie eigenaar is en wie verantwoordelijk is voor het schoonhouden van deze watergangen. Nu is het zo dat de eigenaar van Vogelenzangstraat 37 delen van de greppels maait, maar hij doet dat slechts voor eigen rekening en risico. In het plan staat nadrukkelijk dat afvoer van het hemelwater naar de aangrenzende sloot en greppels mede dient te geschieden. Ten aanzien van de Veenslatgoot nemen wij aan dat het Waterschap zijn verantwoordelijkheid kent en neemt en voor het onderhoud zorgt. Ten aanzien van de greppels hebben wij dat gevoel niet en dus als dat niet duidelijk geregeld en vastgelegd

is het nieuwe bestemmingsplan, kunnen wij daar niet mee instemmen, gelet op de functie van de greppels bij de afvoer van het hemelwater. Zeker als wij in het rapport van het Buro O&O lezen, dat met het waterschap naar andere bergingsvoorzieningen moet worden gezocht en dat daarvoor nadere uitwerking in overleg met het waterschap moet worden gezocht.

7. Grondwaterpeil. Nog een opmerking over het grondwaterpeil. Het grondwater zit dicht onder het maaiveld zit. In hun rapportage stelt het Buro O&O dat: “monitoring van de grondwaterstanden over langere termijn noodzakelijk is, blz 11 punt 3.5”. Wat wij willen weten is, of dit gaat gebeuren en zo ja moet dat onzer inziens gebeuren, voordat dat er sprake is van een herziening van het bestemmingsplan en hoelang deze termijn dan is. Aanvullend onderzoek naar het grondwaterpeil en de gevolgen die ophoging van gebied heeft is naar onze mening vereist. Evenzo geldt dat voor de waterberging. Mocht hierover geen duidelijkheid komen, dan betekent dit wederom dat wij tegen de herziening van het bestemmingsplan bezwaar hebben. Zie verder nog onze opmerkingen gemaakt bij punt 4 Waterhuiskundige voorzieningen over de risico's van het inklinken van de bodemstructuur.
8. Heien. Bij de bouw van woningen op de Bleek is meerdere malen geheid. Moet dat bij de bouw van deze 21 woningen in dit gebied ook gebeuren? Het terrein ligt zeker niet hoger dan de Bleek en is zeker zo drassig. Mocht er geheid moeten worden, is er dan een schaderegeling? Wordt er, voor dat er geheid gaat worden, een 0-meting gedaan en nadien opnieuw? Ook willen wij hierop een duidelijk antwoord en zolang dat er niet is, handhaven wij onze bezwaar tegen de herziening van het bestemmingsplan.
9. Verzakking. Zijn er garanties voor de direct aanliggende percelen dat de bouw van deze 21 woningen geen verzakkingen van de bestaande woningen veroorzaken? Is daarover onderzoek gedaan, zo neen waarom niet, bent u bereid dat te doen en bent u tevens bereid daarvoor een schaderegeling te treffen, voor het geval dat zal gebeuren. Zie tevens de opmerkingen bij punt 2 Waterhuiskundige voorzieningen over de risico's van het inklinken van de bodemstructuur.
10. Bomenrij Warfslatweg. In de begeleidende teksten bij het voorontwerp wijziging bestemmingsplan, worden geen opmerkingen gemaakt over het behoud van de eiken aan de Warfslatweg. Wij vinden dat deze bomen beeldbepalend zijn voor de omgeving en zijn dan ook van mening dat in het nieuwe bestemmingsplan duidelijk moet worden vastgelegd, dat zowel tijdens de bouw als in de toekomst geen bomen gekapt mogen worden, tenzij dat voor de veiligheid van de nieuwe bewoners onvermijdelijk is. Wij vragen dit omdat we enige ervaring hebben, bv. met de bewoners op de Werf, die klagen dat de aanwezige bomen naast hun huizen voor overlast zorgen. Een vooraf gemaakte Boom-Effect-Analyse kan de mogelijke nadelige effecten van de bouw in kaart brengen en kunnen de risico's voor het te handhaven bomenbestand worden geanalyseerd en vastgelegd. Mocht dat niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, dan is dit ook één van onze bezwaren tegen het nieuwe plan.
11. Stikstofuitstoot. Op 2 november 2022 zal de Raad van State een belangrijke stikstofuitspraak doen over het Porthos-project, een samenwerkingsproject van het Havenbedrijf Rotterdam, Gasunie en Energie Beheer Nederland. Krijgen de klagers gelijk dan zal voortaan voor elke nieuwe bouwactiviteit de stikstofuitstoot berekend moeten worden, en ergens stikstofruimte worden

gezocht. Bent U bereid rekening te houden met de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State? Bent U bereid naar stikstofruimte elders te zoeken, als een mogelijke uitspraak van de Raad dit noodzakelijk maakt? Tot zover onze bezwaren tegen dit voorontwerp herziening bestemmingsplan.

Wij zijn benieuwd naar Uw reactie op onze bezwaren en welke maatregelen en aanpassingen U dienaangaande bereid bent te treffen.