

Inspraakreactienota “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)”

Inhoud

- A. Publicatie terinzagelegging inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)”
- B. Ingekomen schriftelijke reacties en overzichtskaartje plangebied
(i.v.m. de Wet bescherming persoonsgegevens is de reactie niet digitaal beschikbaar. Wel zijn de reacties in te zien in de Gemeentewinkel)
- C. Beoordeling van de schriftelijke inspraakreactie

A. Publicatie terinzagelegging inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)”

Het voorontwerp bestemmingsplan om de realisatie van 21 woningen mogelijk te maken op een voormalig als agrarisch bestemd perceel heeft van 13 oktober tot en met 26 oktober 2022 ter inzage gelegen. Dit is op 12 oktober 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Berkelbericht, gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws en het Gemeenteblad”.

Met indiener van de inspraakreactie is afgesproken dat de te laat verstuurd inspraakreactie volwaardig wordt meegenomen en behandeld als zijnde een inspraakreactie verstuurd binnen de termijn.

**Inspraak voorontwerpbestemmingsplan
Vogelenzangstraat in Eibergen**

Voor een perceel grond aan de Vogelenzangstraat in Eibergen geldt het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011”. In dit bestemmingsplan staat dat het perceel mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om een klein wijkje te realiseren van 21 woningen. Hiervoor heeft de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)” gemaakt.

Inzage

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 13 oktober tot en met 26 oktober 2022 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Wilt u deze inzien, dan kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel via telefoonnummer 0545-250 250.

Deze publicatie, het voorontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder ‘Ruimtelijke plannen’. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.BPEBG20220010-0001.

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

Inspraakreactie

Binnen deze termijn van twee weken kan iedereen zijn mening geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van een inspraakreactie. U kunt schriftelijk een reactie indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Wilt u mondeling een inspraakreactie indienen dan kunt u contact opnemen met de gemeente, telefoon 0545-250 250.

B. Ingekomen schriftelijke reacties en overzichtskaartje plangebied

Naar aanleiding van de publicatie van de terinzagelegging van de ingediende stukken voor de inspraak is er één schriftelijke reactie ingediend door de volgende personen (hierna: indieners):

Indiener

1. _____, adres onbekend (e-mail ontvangen op 1 november 2022);

Mede namens de indieners;

Vanwege het ontbreken van contact- en adresgegevens zijn de indieners in de gelegenheid gesteld om deze gegevens alsnog aan te leveren. Hierop hebben de onderstaande indieners gereageerd. Zij zijn ontvankelijk verklaard;

Indiener

2. _____ (brief 1 september 2022, ontvangen per post op 5 september 2022);

3. _____ (aanvullende gegevens ontvangen per e-mail op 19 december 2022);

De overige indieners zijn vanwege het ontbreken van gegevens niet ontvankelijk.

Figuur 1: Ontvankelijke indieners van de inspraakreactie zijn aangegeven in de rode cirkel. Het plangebied is gelegen in het gebied omringd door een zwarte lijn afgewisseld met zwarte cirkels.



C. Beoordeling van de schriftelijke inspraakreactie

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens worden degene die een reactie hebben ingediend in dit deel van de reactienota aangeduid als "indiener"

Indiener 1:

Indiener 1 is niet ontvankelijk verklaard.

Indiener 2:

Samenvatting:

Realisering van woningen; afhankelijke factoren

Indiener vraagt zich af in hoeverre de woningen gerealiseerd kunnen worden als er deelnemers van de CW-groep afhaken. Ook vraagt indiener zich af of het mogelijk is om de woningen in het plangebied te verkopen aan derden die geen lid zijn van de CW-groep.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp bestemmingsplan maakt 21 woningen mogelijk en is niet direct afhankelijk van de samenwerking en de individuele leden van de CW-groep. Vanuit de

samenwerking is wel het ruimtelijk plan gevormd en uitgewerkt in juridische regels. Deze regels rondom het plan zijn te vinden in het voorontwerp bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de woningen mogelijk, onder de voorwaarden van de regels zoals die zijn opgesteld in voorontwerp bestemmingsplan. Het verplicht realiseren van de woningen is nooit mogelijk met een bestemmingsplan. Het gaat om toelatingsplanologie.

De huidige (of later toekomstige) eigenaar kan zijn bezit verkopen. Deze privaatrechtelijke overeenkomsten zijn altijd mogelijk en kunnen publieksrechtelijk niet worden verboden. De ruimtelijke aspecten van de door de CW-groep gemaakte plannen zijn juridisch en publieksrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Wijzigingen hierin zijn, door huidige of nieuwe eigenaren, alleen mogelijk met een nieuwe planologische procedure.

Positionering van de House2Start woningen

Indiener vraagt naar de positie van de House2Start-woningen en heeft bezwaren tegen de nieuw te realiseren woningen vanuit het oogpunt van privacy en uitzicht, met name voor de woningen aan de Vogelenzangstraat 37 en 42 in Eibergen. De indiener van de inspraakreactie stelt dat de zijgevel van de nieuw te realiseren woning geen raam mag bevatten. Ook eist de indiener van de inspraakreactie tussen de nieuwe woning en nr. 37; geen houten schuttingen; een ruime groenstrook en een natuurlijke afscheiding.

Reactie gemeente:

De House2Start zijn niet demontabel (gewijzigd in nieuwe versie van bestemmingsplan) en zullen gerealiseerd worden via elementenbouw. Deze woningen kunnen niet eenvoudig verplaatst worden. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan zijn bouwblokken ingetekend. De woningen moeten binnen het bouwblok gerealiseerd worden.

De voorkant van de House2Start-woningen is gericht naar de Vogelenzangstraat. Aan de overzijde van de openbare weg, op een afstand van ongeveer 23 meter, ligt de woning van Vogelenzangstraat 42. Aan de zijkant, op een afstand van 8 meter ligt de woning van Vogelenzangstraat 37. Beide metingen zijn gedaan van gevel tot aan het bouwblok. Het nieuwe bouwblok ligt op een afstand van 3,4 meter van de kadastrale zijgrens van Vogelenzangstraat 37. De indiener van de zienswijze van Vogelenzangstraat 42 en 37 ervaren op die locatie een verlies zijn vrij uitzicht en privacy.

De voorzijde van de House2Start woningen is gericht naar de Vogelenzangstraat. Hierbij wordt aan dezelfde zijde van de straat aangesloten bij het bestaande bebouwingslint en is daarmee passend in het straatbeeld. Tussen de voorzijde en zijkant van deze woningen en de Vogelenzangstraat wordt een strook grond als 'Tuin' bestemd. Hierdoor krijgen alle House2Start woningen ook een voortuin en zijtuin (met groenvoorziening), waardoor er geen sprake is van directe inkijk richting Vogelenzangstraat 42 en Vogelenzangstraat 37.

De woning van Vogelenzangstraat 37 ligt naast het bouwvlak waar de House2Start-woningen gerealiseerd kunnen worden (zie rode cirkels van figuur 1). De woningen zijn met de zijkanten naar elkaar gericht. De afstand van 3,4 meter tussen het bouwblok en de kadastrale zijgrens is voldoende om te voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden aan privacy. Met deze wet is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Daarnaast geeft deze afstand van 8 meter tussen de gevels van de nieuwe woning en bestaande woning Vogelenzangstraat 37, voldoende ruimte tot het realiseren van beplanting of andere elementen die de privacy kunnen verhogen.

Tussen de (nieuw te realiseren) woningen en het perceel van Vogelenzangstraat 37 wordt een strook grond als 'Tuin' bestemd. In de regels van het bestemmingsplan is onder 6.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij verplicht een groene erfafscheiding op de erfgrans in de vorm van een beukenhaag of andersoortige haag

geplaatst dient te worden. Hierdoor is dit punt vastgelegd in het bestemmingsplan en kan er op gehandhaafd worden.

Het voorgestelde gebruik van de gronden heeft inderdaad tot gevolg dat het vrije uitzicht wordt belemmerd. Het recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat echter niet. Er mag echter geen sprake zijn van onrechtmatige hinder. Van onrechtmatige hinder is bijvoorbeeld sprake als de tuin van een woning helemaal wordt opgesloten door “blinde” muren en een zogenaamd “kokereffect” optreedt. In de gekozen planopzet is hiervan geen sprake. Ten opzichte van de bestaande woningen is voldoende afstand gehouden.

Waterhuishouding

Indiener vraagt welke maatregelen worden genomen om wateroverlast in het plangebied en de aangrenzende percelen te voorkomen. Daarnaast wil indiener weten hoe de uitvoering van deze maatregelen is gegarandeerd en meer informatie over de grondwatermonitoring.

Daarnaast wil indiener weten welke aanpassingen worden uitgevoerd aan het rioleringsstelsel, zodat de afvoer van vuilwater niet overbelast raakt, ook bij zware regenval. Dit voor zowel het plangebied als de aangrenzende percelen.

De indiener vraagt of het onderhoud van de slootjes en greppels in eigendom van derden, anders dan de Veenslatgoot, voor rekening van het waterschap zal komen.

Reactie gemeente:

In navolging van datgene dat in de waterhuishoudkundige analyse is uitgewerkt, is op basis van deze rapportage een waterhuishoudkundig plan opgesteld als een verdere verfijning van de uitgevoerde analyse. In de regels van het bestemmingsplan is onder 6.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij het uitwerken en naleven van het gestelde in het waterhuishoudkundig plan verplicht is gemaakt. Hierdoor worden de bijbehorende voorzieningen/maatregelen direct bij de bouw getroffen.

Het plangebied is heel water-robust ingericht, ruim boven de klimaat adaptieve normen die de gemeente en het waterschap hanteert (dit zijn gangbare normen die ook elders in het land worden gehanteerd). De conclusie is dat in principe al het regenwater verwerkt wordt in de wadi's binnen het plangebied (tot een T=100 situatie > 80 mm in 24 uur). Mocht het toch harder gaan regenen tijdens een zeer extreme neerslaggebeurtenis, dan zal het systeem overlopen richting de watergang aan de zuidkant van het plangebied en afvoeren naar de A-watergang van het waterschap. Het plangebied is qua maaiveld zodanig ontworpen dat afvoer richting het oostelijk gelegen perceel niet mogelijk is.

Er worden geen aanpassingen uitgevoerd aan het rioleringsstelsel. Het afvalwater van 21 woningen komt overeen met ongeveer 0,6 m³/uur. Dit is voor het rioolstelsel in de Vogelenzangstraat een te verwaarlozen hoeveelheid water (het stelsel is ontworpen op regenwater). De afgelopen jaren is er regenwater “afgekoppeld” van het rioolstelsel in Eibergen, ook de komende jaren gaan we daar mee verder. Dit afkoppelen van regenwater compenseert de extra hoeveelheid afvalwater van nieuwbouwplannen ruimschoots, zie onderstaande berekening.

Voorbeeld berekening ter relativering. Een woning met een dak van 100 m² dat is aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Vogelenzangstraat loost bij een flinke regenbui van 20 mm ongeveer 2 m³ regenwater per uur. De hoeveelheid afvalwater is verwaarloosbaar.

Ten aanzien van de Veenslatgoot ligt de verantwoordelijkheid en het verzorgen van het onderhoud bij het Waterschap Rijn en IJssel. Dit is anders in het plangebied, Hier zijn de aanliggende eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud van de greppel.

Heien, verzakking als gevolg van heien en schaderegeling

Indiener wil weten of voor de realisatie van de woningen geheid zal worden en op het moment dat dat het geval is, of er sprake is van een schaderegeling door de gemeente.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is niet geregeld op welke manier de woningen mogen worden gebouwd. Dat zal op een later moment door de uitvoerder worden bepaald. De eventuele heiwerkzaamheden en de gevolgen daarvan voor aanwonenden is een kwestie waarin de gemeente geen partij is. De uitvoerder en de aanwonenden hebben hierin een rol.

De intentie van gemeente Berkelland is om de bestaande (beeldbepalende) bomen aan de Warfslatweg langs het plangebied te behouden. De kans op negatieve effecten op de bomen is zeer klein, in de eerste plaats omdat er niet in de kroonprojectie van de bomen wordt gebouwd. Desalniettemin zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Een Bomen Effect Analyse (BEA) zal voor de uitvoering van de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het onderzoek stelt vast wat de (eventuele) negatieve effecten voor de bomen zijn. Deze eventuele negatieve effecten dienen te worden tegengegaan.

Stikstofuitstoot

De indiener vraagt zich af of de gemeente de juridische gevolgen van de Porthos-uitspraak op het gebied van stikstof van november 2022 op zich wil nemen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de uitspraak van Raad van State betreffende stikstof is er door Buro Ontwerp & Omgeving een stikstofberekening (voortoets stikstof) uitgevoerd aan de hand van de Aerius-calculator. Hierbij is een berekening gemaakt van de realisatiefase (inzet mobiele werktuigen en voertuigbewegingen tijdens verschillende bouwfases) en de gebruiksfase (toekomstige verwachte aantal verkeersbewegingen van/naar het plangebied behorende bij de nieuwe woningen).

Geconcludeerd wordt dat uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase van het plangebied niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er geen passende beoordeling nodig is. Tevens is de voortoets stikstof in oktober 2023 geactualiseerd met de nieuwe Aerius-calculator (per 5 oktober 2023).

Indiener 3:

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de inhoud komt deze zienswijze overeen met die van indiener 2. Voor wat betreft de beantwoording verwijzen wij naar onze beoordeling bij indiener 2.

Conclusie

De inspraakreacties vormen geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen. Wel is naar aanleiding van de inspraakreacties de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangepast. Ook is nader onderzoek geweest naar de waterhuishouding en de grondwaterstand. Deze stukken zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan en in het vooroverleg met het waterschap en gemeente akkoord bevonden.