



NOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPAN
“Bennekom, Laarweg 82”

4 november 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Bennekom, Laarweg 82” heeft van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee schriftelijke en één mondelinge zienswijzen ontvangen.

Eén zienswijze is na de gestelde termijn ontvangen.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Bewoners Seltershof 21, brief ontvangen op 28 juli 2020, hierna reclamant 1

Inhoud zienswijze

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan ruimte laat om tweekappers te realiseren, terwijl in de onderbouwing wordt gesteld dat dit plan tegemoet komt aan een behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Daarmee is de bedoeling en de opzet van het bestemmingsplan ondeugdelijk, meent reclamant.

Ook de hoge parkeernormering en de realisatie van 8 parkeerplaatsen voor 4 woningen (dus twee parkeerplaatsen per woning) wijst erop dat het hier geen seniorenwoningen betreft, vindt reclamant. Reclamant stelt voorts dat het aantal berekende parkeerplaatsen te hoog is en dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde behoren te worden gerealiseerd. De bestaande woningen rondom de inbreidingslocatie horen niet te worden belast met de stank en het lawaai van de 8 parkeerplaatsen.

Reclamant vraagt waarom een bouwhoogte van 4 meter voor de begane grond is gehanteerd. Een seniorenwoning hoeft geen begane grondhoogte van 4 meter te hebben. Dit sluit niet aan bij de goothoogte van omliggende panden.

De hoge bouwhoogte van de begane grond met grote ramen en een dakhoogte van 6 meter met ramen over 2 verdiepingen zorgen voor onnodige inbreuk op de privacy van de buurpercelen.

Tot slot vermeldt reclamant dat in het schetsplan bijgebouwen zijn weergegeven, terwijl deze in de planologische regeling van het bestemmingsplan niet zijn opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

De ontwikkellocatie is momenteel nog gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Bennekom-Oost. In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Recreatie. Op het perceel is een (vrij groot) bouwblok aanwezig. Het bouwblok mag volledig bebouwd worden ten behoeve van recreatieve doeleinden, waarbij als beperking geldt dat de maximaal goothoogte 3 meter is. Er is geen maximale bouwhoogte aangegeven.

Het bestaande verenigingsgebouw is gelegen achter de tuinen van de woningen met adres Seltershof 23 en 21.

Het bestaande perceel aan de Laarweg 82 met daarop het verenigingsgebouw kan als ‘afwijkend’ worden getypeerd in de stedenbouwkundige lintstructuur. Ten zuiden van het perceel liggen hoofdzakelijk vrijstaande woningen en ten noorden van het perceel ligt één vrijstaande woning en twee keer een twee-onder-één-kapwoning, voordat zich een blok met rijwoningen aandient. De herontwikkeling naar wonen biedt de mogelijkheid om de bebouwing meer richting de Laarweg te schuiven, zodat het weer integraal onderdeel wordt van de lintstructuur. Tevens ontstaat hierdoor ruimte om achtertuinen te creëren en de benodigde parkeerruimte aan de achterzijde in te passen. Deze positionering zorgt er eveneens voor dat de hoofdgebouwen op een zo groot mogelijke afstand komen te liggen van de bestaande woningen aan de Seltershof. Het parkeerterrein wordt ontsloten door middel van een smalle weg die gebruik maakt van de bestaande inrit aan de zuidzijde van het perceel. De geplande bebouwing wordt zo veel mogelijk naar het noorden geschoven om afstand te genereren tot de waardevolle bomen aan de zuidzijde van het perceel.

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de wijk en wordt tegelijkertijd ingezet op het behoud en de versterking van het bestaande groen.

Privacy

De afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Seltershof (nummer 21 en 23) en de achtergevels van de nieuwbouwwoningen zal ongeveer 35 meter bedragen.

De verkeersruimte tussen erfgrens van de tuinen van de woningen van de Seltershof en de tuinen van de nieuwbouwwoningen bedraagt circa 11 meter.

In een normale woonomgeving, waar het perceel is gelegen, zijn dit normale afstanden tussen bebouwing. Van inperking van de privacy is, gelet op de afstand tussen de bebouwing en de aanwezigheid van (toekomstige) erfafscheidingen, tuinen, bijgebouwen en parkeer- en verkeersruimte geen sprake.

Woningbouwprogramma

Het plan voor de realisatie van vier woningen draagt bij aan een transformatie binnen de kern, die past in de bebouwingsstructuur en opzet van Bennekom-oost. Het voorziet in een woonprogramma dat een bijdrage levert aan de programmatische woningbouwopgave van Bennekom, terwijl rekening wordt gehouden met inpassing van aanwezig waardevol groen.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat uit woningbouwonderzoek blijkt dat er vraag is naar woningen om de huishoudensverdunning op te kunnen vangen. Daarnaast wordt gestreefd naar een meer gedifferentieerde woningvoorraad en andere typen producten, waaronder levensloopbestendige woningen, onder andere voor senioren. De hier voorgestelde grondgebonden woningen, met slaap- en badkamer op de begane grond, zijn direct instapklaar voor senioren die mogelijk slechter ter been zijn of worden. Alle belangrijke woonfuncties kunnen worden gerealiseerd op de begane grond. Met een gebruiksoppervlak van 81 m² voor de begane grond en een gebruiksoppervlak van 42 m² en 17 m² voor respectievelijk de eerste en tweede verdieping is deze woning goed geschikt als seniorenwoning. Met 2 kleinere slaapkamers op de verdieping is de woning ook interessant voor (kleine) gezinnen.

Parkeren

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

In het plan zijn 4 woningen voorzien die groter zijn dan 120 m² bvo. Dat wil zeggen dat hiervoor, conform de gemeentelijke parkeernormering, 8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op eigen terrein (4x 2,1 p.pl/wo = 8,4). Dit is overigens niet afhankelijk van het type woning, maar van de oppervlakte van de woning.

Binnen het plan zijn 8 parkeerplaatsen opgenomen aan de achterzijde van de woningen en daarmee voldoet men dus aan de parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van een smalle toegangsweg aan de zuidzijde van het plan.

Aan zijde van de Laarweg wordt momenteel geparkeerd langs de weg (eenzijdig). Er zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig. Parkeren voor of langs de woningen is vanuit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt niet gewenst. Het zorgt voor extra uitwegen aan de Laarweg, wat ten koste gaat van bestaande (openbare) parkeerplaatsen.

Met de gekozen planopzet is er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouw en blijven de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Laarweg in stand.

Goothoogte en hoogte begane grond

Uit het schetsplan, dat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan, blijkt dat de begane grond verdieping geen 4 meter zal bedragen, maar dat de goothoogte 4 meter bedraagt. De kap krijgt al vorm vanaf de eerste verdieplingslaag, vanaf deze 4 meter.

Deze regelgeving levert geen extra grote raampartijen op basis waarvan kan worden gesteld dat dit een extra aantasting van de privacy is. De afstand tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing is dusdanig groot dat geen sprake is van onaanvaardbare beperking van de privacy.

De geplande schuurtjes naast de geplande parkeervakken kunnen vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Bewoners Seltershof 23, brief ontvangen op 28 juli 2020 , hierna reclamant 2

Inhoud zienswijze

Het perceel van reclamanten grenst aan de ontwikkellocatie en reclamanten verwachten inperking van uitzicht, privacyvermindering (zowel in de tuin en de woning) en een aanzienlijke afname van bezonning als gevolg van een nieuwe bebouwingwand van maximaal 10 meter hoog en 33 meter breed (en een goothoogte van 4 meter).

Dit in vergelijking met een geldende bestemming "Recreatie" waarbij een maximale goothoogte van 3 meter geldt.

Reclamanten stellen dat de bestemming Wonen en het bouwvlak te veel ruimte biedt voor uitbreiding in de richting van hun perceel omdat er geen beperkingen gelden t.a.v. goothoogte en bouwhoogte

Verder verwachten reclamanten een komen en gaan van auto's als gevolg van de 8 parkeerplaatsen grenzend aan hun tuin. Door wachtende auto's met draaiende motoren verwachten zij geluidsoverlast en een slechte luchtkwaliteit. Ook verwachten zij overlast van autolampen die de woning in schijnen.

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de akoestische impact van de realisatie van de woningen, de komst van nieuwe bewoners en de voertuigbewegingen langs het perceel van reclamanten.

Uit de bij het plan gevoegde Aeriusberekening kan niet worden afgeleid dat een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebied kan worden uitgesloten. Nergens blijkt dat dit voor de uitvoerings- en realisatiefase voldoende is berekend.

De opdrachtgever heeft Econsultancy geïnformeerd dat er 4580 lichte verkeersbewegingen per jaar plaatsvinden. Reclamant berekent dat er 10.220 verkeersbewegingen per jaar worden gegenereerd en niet de genoemde 4580. Dit is niet goed meegenomen in de berekening van de gebruiksfase. En deze berekening houdt ten onrechte geen rekening met de verkeersbewegingen achter de nieuw te bouwen woningen welke dichterbij het omliggende Natura 2000-gebied zullen plaatsvinden dan eventuele verkeersbewegingen op de Laarweg zelf.

Er is niet voldoende onderbouwd waarom het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

Reclamant vindt dat het bestemmingsplan en de bouw op basis van het bovenstaande geen doorgang kan vinden.

Tijdens het zienswijzeoverleg heeft reclamant aangegeven dat het plan bovendien niet aansluit bij de doelstellingen van de Structuurvisie Bennekom.

Gemeentelijke reactie

Het perceel heeft momenteel een recreatieve bestemming. Vrijwel het gehele perceel mag worden bebouwd, tot op erfgrans met de buurpercelen. Voor die bebouwing geldt een goothoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte is niet bepaald. Dit betekent dat er een forse kap op het bouwvolume zou kunnen worden geplaatst.

Er is een goot- en bouwhoogte bepaald van respectievelijk 4 en 10 meter voor de nieuw te bouwen woningen, binnen het hoofdgebouwenvlak. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bijgebouwen en andere bouwwerken in het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden zijn helder bepaald en van een te forse toename ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden is geen sprake.

Privacy en bezonning

Ten aanzien van het aspect "Privacy en bezonning", zie beantwoording zienswijze 1.

Geluidsbelasting

De bouw van de woningen zal geluidsbelasting op de bestaande woningen tot gevolg hebben. Dit betreft een tijdelijke situatie waarbij reguliere regels gelden voor de uitvoerende aannemer.

Voor het reguliere gebruik van de vier woningen wordt uitgegaan van 28 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een aanvaardbaar aantal verkeerbewegingen - conform de normen van het CROW - dat geen bijzondere geluidsbelasting of verandering voor de bestaande woningen zal opleveren. In een

woonomgeving mag men er vanuit gaan dat enige geluidsbelasting vanwege autobewegingen wordt ervaren. Voor het gebruik van de woningen en de tuin door de nieuwe bewoners hoeft geen geluidsonderzoek te worden uitgevoerd.

Het parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Een dergelijke situering is één van de mogelijke parkeeroplossingen die passend zijn in een woonbuurt. Er zijn geen negatieve effecten t.a.v. luchtkwaliteit of geluidsoverlast te verwachten gelet op de kleinschaligheid en het beperkte aantal verkeersbewegingen. Het is in een woonomgeving niet ongebruikelijk dat er autobewegingen of parkeerplaatsen zijn aangrenzend aan een achtertuin. Ten aanzien van deze aspecten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Met een goede erfafscheiding is hinder als gevolg van autolampen niet aan de orde. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hierover met de direct omwonenden van Seltershof in contact wordt getreden.

Autobewegingen en stikstof

Reclamant vermoedt dat met het verkeerde aantal verkeersbewegingen is gerekend in de Aeriusberekening.

Een Aerius-berekening is een verschilberekening. Dit betekent dat het verschil is berekend tussen de referentiesituatie (verkeersbewegingen huidige situatie) van 4.580 lichte verkeersbewegingen per jaar en de nieuwe toekomstige situatie van 28 verkeersbewegingen per etmaal = 10.220 verkeersbewegingen per jaar. Er is dus niet gerekend met 4.580, maar met 10.220 bewegingen in de toekomstige situatie.

Uit de berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied door het plan niet toe zal nemen, waarbij wordt uitgegaan van interne saldering met de bestaande situatie.

Om overschrijding van de drempelwaarde in de realisatiefase te voorkomen dient elektrisch aangedreven materieel te worden ingezet voor het bouwproces. De te gebruiken machines zullen randvoorwaardelijk worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Hier wordt op gecontroleerd in het uitvoeringstraject.

Verkeer en Parkeren

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

In het plan zijn 4 woningen voorzien die groter zijn dan 120 m² bvo. Dat wil zeggen dat hiervoor 8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op eigen terrein (4x 2,1 p.pl/wo = 8,4). Binnen het plan zijn 8 parkeerplaatsen opgenomen aan de achterzijde van de woningen en daarmee voldoet men dus aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van een smalle toegangsweg aan de zuidzijde van het plan.

Het tegelijkertijd gebruiken van dit weggetje met voertuigen is niet mogelijk. Dit is gezien het geringe gebruik ervan (28 verkeersbewegingen per dag betekent feitelijk dat er ieder uur ongeveer 2 autobewegingen zijn) geen probleem. Men zal soms even op elkaar moeten wachten. Dat is op de Laarweg of op de parkeerplaats zelf goed mogelijk. De Laarweg is namelijk een erftoegangsweg die valt binnen een 30 km/u zone en wachtende auto's zijn daar geen probleem. Het aantal verkeersbewegingen zal op de Laarweg toenemen met ca. 30 autobewegingen. Dit is geen enkel probleem voor de intensiteit op de Laarweg. Omdat het ook nog verdeeld wordt in noordelijke en zuidelijke richting. Overigens had de bestaande functie op dit perceel ook een bepaalde verkeersintensiteit.

Met het bovenstaande is het plan verkeerskundig acceptabel.

Structuurvisie Bennekom

De transformatie van het perceel (van Recreatie naar Wonen) sluit goed aan op ambitie 9 uit de structuurvisie: transformaties binnen de kern. Uitgangspunt daarbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, en ontwikkelingen op een ruimtelijk en programmatisch niveau een bijdrage leveren aan de doelstelling. In dit geval wordt een bestaand perceel met een verenigingsgebouw erop ingevuld met woningbouw uit het middeldure segment: dat is een ontwikkeling die bijdraagt aan de leefbaarheid en woondoelstellingen in Bennekom. Daar komt bij dat op het perceel, ten behoeve van een recreatieve functie, een omvangrijk gebouw had kunnen verrijzen; de impact van een dergelijke ontwikkeling op

de omgeving zou niet gering zijn geweest. Met de bestemmingsplanwijziging wordt deze mogelijkheid weggenomen, en ontstaat een goed ingepaste aanvulling op het bestaande woonmilieu in de directe omgeving.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De juiste onderzoeken zijn uitgevoerd en op diverse aspecten is de juiste onderbouwing geleverd.

3. Bewoners Seltershof 27, brief ontvangen op 30 juli 2020, hierna reclamant 3

Inhoud zienswijze

Bewoners van Seltershof 27 hebben bezwaar tegen het plan omdat dit een toename is van bouwhoogte en bebouwd oppervlak op het perceel, wat veel open ruimte wegneemt. Reclamanten stellen dat er geen beperkingen gelden ten aanzien van goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Reclamanten geven aan dat niet goed is onderzocht wat de gegenereerde verkeerbewegingen als gevolg van het parkeerterrein en de ontsluitingsweg tot gevolg heeft t.a.v. de luchtkwaliteit en geluidsbelasting, kortom t.a.v. het woongenot voor omwonenden.

Verder kan reclamant uit de Aerius-berekening niet opmaken of de stikstofdepositie voor de bouw- en gebruiksfase op basis van de juiste gegevens is berekend.

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan incompleet is en moet worden ingetrokken.

Gemeentelijke reactie

Het perceel heeft momenteel een recreatieve bestemming. Vrijwel het gehele perceel mag worden bebouwd, tot op erfgrens met de buurpercelen. Voor die bebouwing geldt een goothoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte is niet bepaald. Dit betekent dat er een forse kap op het bouwvolume zou kunnen worden geplaatst.

Er is een goot- en bouwhoogte bepaald van respectievelijk 4 en 10 meter voor de nieuw te bouwen woningen, binnen de daartoe aangegeven bouwvlakken. Deze liggen op aanzienlijke afstand van de oostelijke perceelgrens. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bijgebouwen en andere bouwwerken in het bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden zijn helder bepaald en van een te forse toename ten opzichte van de bestaande regelgeving is geen sprake.

Het parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Een dergelijke situering is één van de mogelijke parkeeroplossingen die passend zijn in een woonbuurt. Er zijn geen negatieve effecten t.a.v. luchtkwaliteit of geluidsoverlast te verwachten gelet op de kleinschaligheid en het beperkte aantal verkeerbewegingen. Ten aanzien van deze aspecten is geen nader onderzoek noodzakelijk (zie ook beantwoording van zienswijze 2)..

Ten aanzien van het aspect "Aeriusberekening stikstofdepositie", zie beantwoording zienswijze 2.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Bewoner Laarweg 96, mondelinge zienswijze ontvangen op 29 juli 2020, hierna reclamant 4

Inhoud zienswijze

Reclamant vraagt zicht af waarom de strook grond direct grenzend aan het bestaande fietspad, in het noordelijk deel van het plangebied, de bestemming Verkeer heeft gekregen, terwijl het momenteel een groenstrook is.

Reclamant stelt dat de strook niet tot nauwelijks wordt beheerd en er verwaarloosd bijligt. Reclamant stelt als mogelijkheid voor de strook mee te verkopen en er een tuinbestemming aan te geven.

Gemeentelijke reactie

De strook grond waar reclamant op doelt, betreft gemeentegrond. Bij de planvorming door initiatiefnemer is aankoop van de grond niet aan de orde geweest. Het bestaande fietspad vanaf Seltershof en de naastgelegen grasstrook hebben een verkeersbestemming. Er is ervoor gekozen dezelfde bestemming voor het resterende deel van dit gemeentelijk eigendom op te nemen. Binnen de verkeersbestemming is een groene inrichting van de strook mogelijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan