

## REACTIENOTA

### BESTEMMINGSPLAN STARTERSWONINGEN 'T VELD II EXEL

#### Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan 'Starterswoningen 't Veld II Exel' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijze is ingekomen:

1. De heer G. Welmer, 't Veld 27, 7245 XA Exel

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 22 april 2015 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De ontvangen zienswijze is, gelet op het bovenstaande, ontvankelijk.

#### Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. De heer G. Welmer, 't Veld 27, 7245 XA Exel

Zienswijze:

*In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Tijdens de bouw van de woning 't Veld 27 (1999) was de maximale bouwhoogte 9 meter. De overige woningen aan 't Veld hebben eveneens geen hogere bouwhoogte dan 9 meter. Vanuit het (eerder) gehanteerde uitgangspunt van een samenhangend bebouwingsbeeld is een nokhoogte van 12 meter ongewenst.*

Antwoord:

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingplan "Kern Exel 2009". Het voorliggende bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij dit bestemmingsplan en alle andere bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente Lochem. Dat wil zeggen dat de bouw- en goothoogte behorend bij de bestemming "Wonen" zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Kern Exel 2009". In dit bestemmingsplan is de bouw- en goothoogte voor alle woningen gelegen in 't Veld II, inclusief de woning van appelland, reeds maximaal 12 en 8 meter. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van het woningbouwprogramma van de nog uit te geven kavels aan 't Veld, de maximale bouwhoogtes zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Zienswijze:

*Tijdens een voorlichtingsavond, georganiseerd door de gemeente, is een schets getoond waarbij de starterswoningen in het verlengde van de woning 't Veld 27 was getekend. Door de bouwcommissie BEO (Belangenvereniging Exel & Omstreken) en de aanwonenden is die avond de voorkeur kenbaar gemaakt om de starterswoningen op de kopse kant van het parkeervlak te plaatsen. Dit alternatief is door de gemeente meegenomen. Daarnaast is tijdens deze avond door de gemeente aangegeven dat de kavel voor de vrijstaande woning overgeheveld kon worden naar de te ontwikkelen locatie van de basisschool in Exel. In voorliggende bestemmingsplan is hier toch van af geweken. Er is zelfs sprake van een toename van het aantal woningen van 5 naar 6 woningen. Volgens appelland dient het plan gewijzigd te worden conform door de BEO en omwonenden is voorgesteld.*

Antwoord:

Tijdens de genoemde voorlichtingsavond heeft de gemeente het voornemen om het woningbouwprogramma voor de nog uit te geven kavels aan 't Veld te wijzigen gepresenteerd. De schets die tijdens deze avond is getoond ging uit van 5 starterswoningen in plaats van 1 kavel voor een tweekapper en 1 kavel voor een vrijstaande woning. De tweede kavel voor een tweekaper bleef gehandhaafd in deze schets.

Op verzoek van de BEO, omwonenden en geïnteresseerden zijn de rijwoningen, ten opzichte van deze eerste schets, gedraaid (zuidgeoriënteerd). Door deze wijziging is de (oorspronkelijk te handhaven) kavel voor een tweekaper gewijzigd in een kavel voor 1 vrijstaande woning.

Ten opzichte van de eerste schets is het aantal woningen dus teruggebracht van 7 naar 6. Het verder terugbrengen van het aantal woningen, door ook de kavel voor de vrijstaande woning te laten vervallen resulteert in een verdere negatieve grondexploitatie.

Zienswijze:

*Het parkeerterrein van 't Veld II is voorzien van noodbestrating. De wens van de buurtbewoners is dat deze wordt vervangen door de definitieve aanleg. Kernwethouder J. Kottelenberg heeft kenbaar gemaakt dat de definitieve bestrating komt als alle bouwactiviteiten aan 't Veld zijn afgerond. Als er nu weer een nieuw plan wordt uitgewerkt zal de noodbestrating nog jaren blijven liggen. Appellant verzoekt de gemeente het voorstel van de BEO en omwonenden voort te zetten (zie hierboven).*

Antwoord:

De BEO heeft de gemeente verzocht om afronding van 't Veld II met starterswoningen. Het verzoek van de BEO is tweeledig. Enerzijds voorziet de clusterlocatie van FAB-bouwrechten al in tweekappers en vrijstaande woningen, en is er momenteel juist behoefte aan starterswoningen. Anderzijds is de afronding van het uitbreidingsplan 't Veld II gewenst. Afsproken is dat zodra de starterswoningen zijn gerealiseerd de bestaande noodbestrating wordt vervangen door de definitieve inrichting, ook als de laatste vrijstaande woning nog niet is gerealiseerd. Voorliggend plan is dus juist bedoeld om te komen tot een zo spoedig mogelijke realisatie van de definitieve aanleg.

Zienswijze:

*De nutsvoorzieningen voor de nog te bouwen woningen zijn volgens het bouwplan uit 2009 voorbereid. Deze nutsleidingen liggen onder het fietspad dat naar de Oude Lochemseweg leid. In het voorliggende plan zijn de starterswoningen geprojecteerd op het huidige fietspad. Aanpassing van alle nutsvoorzieningen voor alle woningen aan 't Veld is noodzakelijk.*

Antwoord:

Leidingen van nutsvoorzieningen komen niet onder de te bouwen woningen te liggen. In overleg met de diverse partijen die de nutsleidingen beheren wordt bekeken of en op welke wijze leidingen verlegd moeten worden. De aanwezigheid en eventuele verlegging van leidingen van nutsvoorzieningen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Zienswijze:

*In het kader van het speeltuinbeleid van de gemeente is in Exel de Stichting Speeltuin opgericht. De stichting heeft in overleg met de gemeente een plan uitgewerkt voor de inrichting van een speeltuin op 't Veld. Doordat er weinig financiële middelen beschikbaar waren is dit met veel inzet van vrijwilligers gerealiseerd. Als uitgangspunt is het bouwplan uit 2009 gehanteerd. In het*

*voorzittende plan moet de speeltuin verplaatst worden. De gemeente zal zorg moeten dragen voor verplaatsing.*

Antwoord:

Vanzelfsprekend zal de gemeente in overleg met de Stichting Speeltuin en de BEO zorgdragen voor verplaatsing van de speeltuin.

### **De zienswijze ongegrond verklaren.**

#### **Ambtshalve aanpassingen**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de volgende opmerking gemaakt op het ontwerp bestemmingsplan:

*Door de ontwikkelingen in het (deel)plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 275 m<sup>2</sup>. Door de deze toename wordt het watersysteem zwaarder belast. Dit is niet gewenst. In de gehele uitbreidingslocatie 't Veld II in Exel is de totale toename verhard oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>. Daarom adviseren wij u om de toename van 275 m<sup>2</sup> verhard te compenseren door het afstromende hemelwater te infiltreren of te bergen.*

In de toelichting is opgenomen dat het hemelwater dat op de daken neerkomt zal gescheiden worden afgevoerd. Dit water zal worden geïnfiltreerd. Hieraan is toegevoegd dat ook het hemelwater dat op de terreinverharding neerkomt gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens zal worden geïnfiltreerd.