



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00667/8

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 14 september 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. in te stemmen met de, bij het besluit behorende, Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2;
2. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2102-ON01), gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2021,

de griffier,

de voorzitter,

M. van Bergen

M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 28-10-2021
Kenmerk	: 18767306/Raad-00667
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. in te stemmen met de, bij het besluit behorende, Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2;
2. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS2102-ON01), gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het 10^e veegplan voor het stedelijk gebied gereed voor (gewijzigde) vaststelling. Het plan omvat de volgende initiatieven/locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Achter de Hoven 8 Zelhem
2. Hummeloseweg 39F Zelhem
3. Pastoor Thuisstraat 21 Keijenburg
4. Raadhuisstraat 35 Hengelo
5. Sint Janstraat 28 Keijenburg

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Berkenlaan 14 Hengelo
2. Beukenlaan 30 Hengelo
3. Bleekstraat 4 Hengelo
4. Blekweg 4-4a Zelhem
5. Burgemeester Galleestraat 13 Vorden
6. Burgemeester Galleestraat 22 Vorden
7. Cosmeastraat 2 Zelhem
8. Dahliastraat 2, 4, 6, 10, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29 en 30 Zelhem
9. Dorpsstraat 7-9 Vorden
10. Dwarsstraat 2 Hengelo
11. Elderinkweg 5 Hengelo
12. Halseweg 27a Zelhem
13. Hengelosestraat 1 Keijenburg
14. Hoetinkhof 54 Vorden
15. Jan Steenstraat 77 en 79 Zelhem
16. Kerkstraat 3 Drempt
17. Kerkstraat 19 Vorden

18. Landlustweg 21 Steenderen
19. Mulderskamp 3 Vorden
20. Nijverheidsweg 9 Steenderen
21. Palmberg 16-18 Zelhem
22. Rondweg 6 Vorden
23. Rubensstraat 2, 4, 6, 8, 10 en 12 Zelhem
24. Ruurloseweg 26, 28 en 28a Vorden
25. Ruurloseweg 27 Vorden
26. Sint Janstraat 69 Keijenborg
27. Spalstraat 18, 20 en 22 Hengelo
28. Sterreweg 1-3 Hengelo
29. Zutphenseweg 3 Hummelo
30. Zutphenseweg 26 Vorden

Voor een beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar de bijlage 'Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2' bij dit voorstel.

Het ontwerp van het bestemmingsplan kunt u raadplegen via deze link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1876.VPS2102-ON01>

Het bestemmingsplan kan (met de hiervoor genoemde aanpassingen) gewijzigd worden vastgesteld.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan, naar aanleiding van ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen ten aanzien van planonderdeel Hummeloseweg 39F Zelhem. De bijgevoegde Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2 bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen.

Afstemming

Door de initiatiefnemers en hun adviseurs is in de voorbereidingsfase voorafgaand aan dit ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de omgeving van de initiatieven en met instanties, zoals het Waterschap Rijn en IJssel en (bij provinciaal belang) de Provincie Gelderland. Het veegplan is als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen binnengekomen op het ontwerp.

Het ontwerp is gelijktijdig in het kader van vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland. Zij hebben geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Op 7 oktober 2021 is de 'Beeldvormende avond Veegplannen' voor de commissie- en raadsleden. Hier kunnen technische en inhoudelijke vragen worden gesteld over de planonderdelen van dit veegplan.

Beoogd effect

Het veegplan omvat initiatieven die (in meer of mindere mate) passen binnen uw 'Coalitieprogramma 2018-2022'; namelijk 'Kwaliteit van de Leefomgeving', 'Demografische ontwikkelingen' (wonen/sport), 'Economie, ondernemerschap en toerisme', 'Landbouw en landschap', 'Zorg en welzijn', 'Vroegtijdige participatie' en 'Dienstbare overheid'. Daarnaast worden planologische mogelijkheden geboden aan initiatiefnemers, worden onjuistheden gecorrigeerd en worden verleende vergunningen en verkocht gemeentegrond opgenomen het veegplan.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van enkele ingekomen zienswijzen, behoeft het bestemmingsplan aanpassing ten opzichte van het ontwerp. Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van het planonderdeel Hummeloseweg 39F Zelhem, wordt gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld. Dit naar aanleiding van de vijf zienswijzen op dit planonderdeel, de reactie van de initiatiefnemer daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan. De bijgevoegde Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2 bevat een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording met de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen komt het op het volgende neer:

- In de planregels wordt een begripsbepaling toegevoegd voor het begrip 'woondoeleinden'.
- Op de verbeelding (kaart) krijgt de beoogde weg en parkeervakken de bestemming 'Verkeer' i.p.v. 'Wonen' en wordt binnen die bestemming een de 'groen' opgenomen ter plaatse van de beoogde groenvoorziening.
- In de regels is binnen de bestemming 'Verkeer' geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan.
- De plantoelichting wordt aangevuld met een extra toelichting/onderbouwing van de stedenbouwkundige opzet en enkele omissies in de toelichting worden hersteld.

Voor het overige kan het plan ongewijzigd blijven en geven de zienswijzen ten aanzien van Pastoor Thuisstraat 21 Keijenburg en Sint Janstraat 28 Keijenburg, de reactie van de initiatiefnemers daarop en de gemeentelijke heroverweging naar aanleiding daarvan, geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

2.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen.

Voor de zelfstandige initiatieven zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. Ze zijn opgenomen in dit ontwerpplan. Over de zelfstandige initiatieven is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving van de initiatieven.

De ruimtelijke onderbouwingen met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn. In de bijlagen "Planonderdelen 'Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2'" vindt u per planonderdeel/locatie een nadere planbeschrijving, de argumenten voor de voorstellen voor principemedewerking, de eventuele kanttekeningen en eventuele bijzonderheden.

2.2 De gemeentelijke aanpassingen en correcties zijn administratief van aard.

Voor de aanpassingen op initiatief van de gemeente zijn tevens onderbouwingen opgenomen in het plan. Deze aanpassingen zijn administratief van aard en komen voort uit opmerkingen door belanghebbenden of eigen constatering van onvolkomenheden in bestemmingsplannen, het inpassen van verleende omgevingsvergunningen en verkoop van zogeheten 'overhoekjes'.

2.6 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid.

Voor de zelfstandige ontwikkelingen zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn ruimtelijk onderbouwingen opgenomen in de daarvoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplannen. Deze voldoen aan de vooraf bij de principemedewerking gestelde voorwaarden. In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' bleken enkele onvolkomenheden te staan die na het vaststellen van het plan in de praktijk naar voren zijn gekomen. Deze onvolkomenheden worden in dit bestemmingsplan hersteld.

Alle planonderdelen passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Kantttekeningen

2.1 De inzagetermijn van 1 juli 2021 t/m 11 augustus 2021 overlapt deels de zomervakantie.

U heeft u aangegeven liever niet met ontwerpveegplannen naar buiten te gaan in de kerst- en zomervakanties, omdat veel mensen dan weg zijn met vakantie of minder oplettend zijn. Helaas kan vanwege de omvang van de plannen, de hoeveelheid werkzaamheden die dat met zich meebrengt en de ambtelijke werkdruk, een gedeeltelijke overlap niet worden voorkomen.

Kosten, baten en dekking

Bij de zelfstandige initiatieven zijn leges in rekening gebracht volgens de legesverordening. Voor het overige betreft het hoofdzakelijk aanpassingen op initiatief van de gemeente en zijn beperkt qua aard en omvang. Dit wordt gedekt vanuit de begrotingspost 'Bestemmings- en structuurplannen algemeen'.

Uitvoering

Na vaststelling krijgen initiatiefnemers en indieners van zienswijzen schriftelijk bericht en vindt bekendmaking plaats in Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl. Het vastgestelde plan wordt beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. De Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel worden geïnformeerd over de vaststelling van het plan.

Evaluatie

Niet van toepassing

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2
- Beschrijving planonderdelen Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2

BESTEMMINGSPLAN 'Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2'

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1:

Postregistratienummer: 1876268327

Datum brief: 4 augustus 2021

Datum ontvangen: 5 augustus 2021

Betreft: Hummeloseweg 39F Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Het plan tast het woongenot aan. De vrees bestaat dat realisatie van het plan tot overlast leidt in de vorm van uitzichtvermindering. De nieuwe woningen worden 3 meter hoger gebouwd dan de voormalige bebouwing op de locatie. Ook verwacht indiener van de zienswijze overlast van de verkeersbewegingen.
- 1.2 Binnen de bestemming 'Wonen' zijn thans meerdere woningvormen toegestaan. Dit door onduidelijkheid over het begrip 'woondoeleinden'. Het laat meer woonvormen toe dan wenselijk.
- 1.3 Binnen de bestemming 'Wonen' worden kennelijk onbedoeld meerdere functies toegestaan. Artikel 11.1.1 is te ruim gedefinieerd. Een molen en dierenverblijf zijn toegestaan hetgeen indiener van zienswijze niet wenselijk vindt.
- 1.4 De "aan huis verbonden activiteit" leidt tot een aantasting van de goede ruimtelijke ordening. De bedrijfsactiviteiten die toegestaan zijn hebben een grote impact op het woon- en leefklimaat. Gelet op de toegestane omvang die mogelijk is, verzoek om de bruto vloeroppervlakte aan te passen tot een maximum van 20% en 25m².
- 1.5 De beoogde stedenbouwkundige eisen aan het plangebied zijn onvoldoende geborgd.
- 1.6 Planschade Ontbreken van groen, oriëntatie op de Hummeloseweg en blinde kopgevels ontbreken en zijn niet in overeenstemming met de in het plan genoemde stedenbouwkundige eisen.
- 1.7 Diverse afbeeldingen zijn verkeerd opgenomen
 - Paragraaf 2.2.2.1.1: afbeelding "Zelhem anno 1928 (Bron: Gemeente Bronckhorst)", de kaart is kennelijk een kopie van de bovenstaande afbeelding "Kaart omgeving Zelhem omstreeks 1600 (Bron: Gemeente Bronckhorst);
 - Paragraaf 2.2.2.1.2: afbeelding "Luchtfoto huidige situatie kern Zelhem (Bron: PDOK), de kaart is vermoedelijk de beoogde afbeelding "Zelhem anno 1928 (Bron: Gemeente Bronckhorst)". De foto geeft in ieder geval niet de huidige situatie weer.
 - Paragraaf 2.2.2.1.3: Afbeelding "Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK), de foto geeft niet de huidige situatie weer, noch het plangebied.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

1.1 Aantasting woongenot

In de huidige situatie is het plangebied – na sloop van het Uniongebouw – onbebouwd. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt hier nieuwbouwwoningen mogelijk. Daarmee leidt de voorgenomen ontwikkeling echter nog niet tot een onevenredige

aantasting van het woongenot van de omwonenden. In het algemeen geldt dat aan een huidig bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat dus niet. Bovendien bevinden de nieuw te bouwen woningen zich ten aanzien van de omliggende woningen op een dusdanige afstand en zodanige positionering, dat – ondanks de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om 3 meter hoger te bouwen dan de voormalige bebouwing op het perceel – van een onaanvaardbare uitzichtvermindering geen sprake kan zijn. Daar komt bij dat de omwonenden in de huidige planologische situatie – zij het op ietwat verdere afstand – al op andere woningen uitkijken, hetgeen inherent is aan het wonen in een stedelijk gebied. Voorts is van (onrechtmatige) vermindering van zonlicht en/of daglicht door de nieuwbouwplannen geenszins gebleken.

Daarnaast sluit de maximum bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen nagenoeg aan bij de maximum bouwhoogtes in de omgeving. De maximum bouwhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan aan de voorziene woningen is toegekend en voor realisatie van de ontwikkeling benodigd is, bedraagt 10 meter. De huidige woningen aan de Lupinestraat hebben een maximum bouwhoogte van 9 meter. De bestaande woningen aan de andere kant van de voorgenomen ontwikkeling, aan de Hummeloseweg, hebben afwisselend een maximum bouwhoogte van 7 tot 9 meter. Als door de toegestane bouwhoogte al sprake zou zijn van een aantasting van uitzicht, dan is deze dus gering en daarmee niet onevenredig.

Evenmin is sprake van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van 12 sociale huurwoningen. Ter berekening van de toename in verkeergeneratie is gebruikgemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling per saldo resulteert in een toename van 72 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Daarmee is geen sprake van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, gelet op het navolgende.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er qua verkeersafhandeling aangesloten op de bestaande Lupinestraat, welke uitkomt op de Hummeloseweg (zijnde de dorpsader van Zelhem). Zowel de Lupinestraat als de Hummeloseweg kunnen de toename aan verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De Lupinestraat betreft momenteel een ontsluitingsweg voor de bestaande woningen aan deze straat gelegen en is voorzien van elementenverharding middels klinkers. Ook na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal de Lupinestraat niet worden gebruikt door doorgaand verkeer, maar alleen door de bewoners en bezoekers van de 12 woningen in dit plangebied. Voorts is de weg zowel in de bestaande situatie als na realisatie van voorgenomen ontwikkeling breed genoeg voor twee personenauto's om elkaar te kunnen passeren. De voorgenomen ontwikkeling leidt dus niet tot verkeersbelemmeringen voor de verkeersafwikkeling van de bestaande woningen aan de Lupinestraat.

Daarnaast is ook de Hummeloseweg (waar de Lupinestraat op uitmondt als ontsluitingsweg van de bestaande woningen) van dusdanige omvang dat deze geringe toename aan verkeersintensiteit eenvoudig verwerkt kan worden. Blijkens het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan, de daarbij behorende evaluatie en recente verkeerstellingen, geldt voor de Hummeloseweg als verkeerskundige stelregel dat de maximaal toelaatbare etmaalcapaciteit rond de 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen bedraagt. Uit recente tellingen blijkt dat de daadwerkelijke etmaalintensiteit op de Hummeloseweg tussen de circa 3.000 en 4.000 ligt (wisselend qua weekdag). Dit betekent dat de Hummeloseweg de verkeersstromen deugdelijk kan afwikkelen en dat de toename van 72 verkeersbewegingen goed opgaan in het bestaande verkeer op deze weg. Sterker nog: er resteert zelfs nog voldoende ruimte in de totale etmaalcapaciteit.

Gezien de geringe toename van 72 verkeersbewegingen per 3 weekdagemaal en de maximaal toelaatbare capaciteit van de Hummeloseweg, wordt dan ook geconcludeerd dat de maximale toelaatbare intensiteit per etmaal (als gevolg van deze ontwikkeling) niet wordt overschreden en van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen dus geen sprake kan zijn.

De Lupinestraat en Hummeloseweg zijn bovendien in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veiling af te wikkelen. Bij de planvorming is tevens gekeken naar de verkeersveiligheid en doorstroming op deze wegen. Op en naast deze wegen zijn trottoirs/voetgangersstroken en fietsstroken aanwezig. De toename van de hoeveelheid verkeer op deze wegen als gevolg van deze ontwikkeling leidt eveneens niet tot onveilige situatie voor langzaam verkeer (met name op de Lupinestraat). Voorts worden ten behoeve van de voorziene nieuwbouwwoningen circa 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl de voorgenomen ontwikkeling op basis van de gemeentelijke parkeernormen slechts een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen kent. De vrees voor overlast van de verkeersbewegingen en/of onvoldoende parkeergelegenheid, oordeelt ProWonen gelet op het vorenstaande dan ook ongegrond.

- 1.2 Door ProWonen is niet bedoeld andere woonvormen ter plaatse toe te staan dan het wonen door één huishouden. Het verdient dan ook aanbeveling de betekenis van “woondoeleinden” in artikel 11.1.1 onder a van de planregels inhoudelijk te verduidelijken, bijvoorbeeld met behulp van de begrippen “woning” (artikel 1.188 planregels) en “huishouden” (artikel 1.95 planregels) of door het begrip “woondoeleinden” alsnog te definiëren in artikel 1 van de planregels. ProWonen heeft daartegen geen bezwaar.

- 1.3 Meerdere functies toegestaan op bestemming ‘Wonen’.

Onder het thans geldende bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied Bronckhorst’ is het plangebied deels nog bestemd als “maatschappelijk”. Binnen die bestemming is een molen ter plaatse toegestaan (zie artikel 25.1.1 sub f), zij het dat in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving (zie artikel 25.1.2 sub i) is uitgewerkt dat:

“ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen’ de gronden bestemd (zijn) voor het behoud, bescherming en het herstel van de aanwezige molen.” (Onderstreping toegevoegd).

Juist is dat in artikel 11.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan een nadere regel over de positionering van een molen binnen de voor ‘Wonen’ bestemde gronden ontbreekt. Op de gronden van ProWonen bevindt zich momenteel echter geen molen die planologisch bescherming behoeft. ProWonen is ook niet van zins een molen te plaatsen. Wat betreft ProWonen mag de planologische mogelijkheid tot het plaatsen van een molen op de voor “wonen” bestemde gronden dan ook worden geschrapt of zou in de planregels opgenomen mogen worden dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “molen” mag worden geplaatst.

Dat laatste geldt eveneens voor wat betreft de aanduiding van een dierenverblijf. Hoewel blijkens de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan op de gronden van ProWonen geen enkele aanduiding rust die het realiseren van een dierenverblijf ter plaatse toe zou staan, heeft ProWonen geen bezwaar de aanduiding onder artikel 11.1.2 sub g van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar “dierenverblijf” dat ‘uitsluitend’ ter plaatse van de betreffende aanduiding (en onder de voorwaarden zoals genoemd onder 11.1.2 sub g van het ontwerpbestemmingsplan) is toegestaan.

- 1.4 De "aan huis verbonden activiteit" leidt tot een aantasting van de goede ruimtelijke ordening. ProWonen betwist dat het toestaan van een “aan huis verbonden activiteit” tot

aantasting van de goede ruimtelijke ordening leidt. Anders dan de omwonenden menen, is bij het ontwerp van de nieuwe bestemming wel degelijk onderzocht of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit geluidshinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is vastgesteld dat het plangebied vanwege de ligging in de nabijheid van verschillende functies – zoals woonfuncties, maatschappelijke functies, centrumfuncties en wegverkeer – reeds aangemerkt kan worden als 'een gemengd gebied'. Een dergelijk gebied kent een hogere milieubelasting voor geluid, waardoor het toepassen van een kleinere richtafstand bij het bepalen van een geschikte afstand tussen milieugevoelige functies en bedrijvigheid gerechtvaardigd kan zijn. Conform de VNG-brochure kunnen de richtafstanden van bedrijven tot milieugevoelige functies in een 'gemengd gebied' met één afstandsstep worden verlaagd.

In het plangebied zijn alleen aan huis verbonden beroepen of bedrijven geoorloofd die qua omvang beperkt genoeg zijn om in of bij de woning én met behoud van de woonfunctie te kunnen worden uitgeoefend, zoals een pedicuresalon of een kantoor aan huis.

Daarnaast heeft ProWonen de mogelijkheden van 'aan huis verbonden activiteiten' door middel van het opnemen van een toestemmingsvereiste in de huurovereenkomsten ook civielrechtelijk beperkt. Daaruit volgt dat het zonder schriftelijke toestemming van ProWonen niet is toegestaan vanuit het gehuurde een bedrijf te voeren.

Naar aanleiding van een toestemmingsverzoek wordt door ProWonen vooreerst de bedrijfsvoering en de verwachte mate van (parkeer)overlast getoetst, alvorens eventuele toestemming wordt verleend. Ook op deze manier wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse geborgd.

Overigens merkt ProWonen op dat in het huidige bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' ten aanzien van de omliggende woningen het ondergeschikt gebruik voor aan huis verbonden activiteiten onder dezelfde planologische voorwaarden reeds is toegestaan. Ook in die zin wijzigt het ontwerpbestemmingsplan de omgeving dus niet en vormt de voorgenomen ontwikkeling tevens geen belemmering voor eventuele aan huis verbonden activiteiten in de bestaande omliggende woningen.

Tot slot ziet ProWonen niet in hoe een halvering van het percentage van toegestane bruto vloeroppervlakte en maximaal aantal toegestane m² voor aan huis verbonden activiteiten, bijdraagt aan het voorkomen van ongewenste en niet voorziene bedrijvigheid. Uit de planregels volgt ondubbelzinnig welke activiteiten er wel en niet zijn toegestaan op de gronden waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend en hoeveel m² van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Voor zover sprake is van bedrijvigheid die ingevolge de planregels niet is toegestaan, is ook dat een kwestie van handhaving. Het vorenstaande neemt evenwel niet weg dat ProWonen geen ongemak zou ondervinden wanneer de gemeente op basis van de zienswijzen meent het toegestane percentage en m² bvo voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven ter plaatse terug te moeten brengen naar 20% van het bvo tot een maximum van 25 m².

- 1.5 De beoogde stedenbouwkundige eisen aan het plangebied zijn onvoldoende geborgd. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat uit analyse van de ruimtelijke structuur van de Hummeloseweg blijkt dat de bebouwing ter plaatse geen eenduidig thema kent. Ondanks dat uit het bestaande bebouwingsbeeld geen concrete ruimtelijke kwaliteit zou kunnen worden afgeleid, wordt verwacht dat de ontwikkellocatie een kwalitatieve bijdrage zal gaan leveren aan de Hummeloseweg. Daartoe worden volgens de plantoelichting een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd,

waaronder het bieden van ruimte voor groene omlijsting (zodat de groene sfeer niet alleen afhankelijk is van privétuinen). Ook wordt als uitgangspunt vermeld dat de hoofdorïentatie van de bebouwing zich op de Hummeloseweg richt en dat naar de Hummeloseweg geen blinde kopgevels worden gericht.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt nog niet (voldoende) op welke wijze het initiatief invulling geeft aan voornoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Dat het plan voorziet in ruimte voor groene omlijsting, volgt indirect uit de in paragraaf 2.2.2.3.2 opgenomen impressieafbeelding. Echter een borging van het uitgangspunt ontbreekt. ProWonen merkt op dat zij met gemeente nog in onderhandeling is over het terug leveren van de gronden die in de afbeelding in paragraaf 2.2.2.3.2 van de plantoelichting als openbaar groen, weg en parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Het beheer van deze openbare ruimte komt in dat geval de gemeente toe.

In het geval dat de rood gearceerde gronden aan de gemeente worden overgedragen, kan ProWonen ermee instemmen dat de gronden rondom de nieuwbouwwoningen deels een aanduiding 'groenvoorzieningen' ex artikel 11.1.1 sub m verkrijgen of deze bestemd worden tot 'groen' in de zin van artikel 7 van de planregels, teneinde het zicht op de voorziene nieuwbouw te verzachten.

Wat betreft de oriëntatie van de bebouwing, merkt ProWonen het volgende op. De stedenbouwkundige eisen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bevatten algemene uitgangspunten, die bij nadere planuitwerking anders ingericht kunnen worden. In de voorfase van het ontwerpbestemmingsplan heeft ProWonen de voorgenomen ontwikkeling uitvoerig besproken met de gemeente Bronckhorst en haar stedenbouwkundigen, waarbij uitgebreid gekeken is naar de ruimtelijke aspecten van het plan. Uit het vooroverleg is gebleken dat een belangrijk uitgangspunt voor deze ontwikkeling de voortzetting van het bestaand stedenbouwkundig patroon betreft, met een open bebouwingsbeeld, zichtlijnen naar achterliggende (agrarische) gebieden en ruimte voor geoptimaliseerde (in plaats van blinde) kopgevels richting de Hummeloseweg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dus o.a. aan het vereiste dat geen blinde kopgevels naar de Hummeloseweg worden gericht. De kopgevels van de nieuwbouwwoningen zullen zijn voorzien van raamkozijnen. De totale ontwikkeling vormt een completering van een 'dorpse' begeleiding van de Hummeloseweg. Met de planuitwerking wordt dan ook optimaal recht gedaan aan de bestaande omliggende beeldkwaliteit; een braakliggende locatie aan een dorpsingang wordt passend ingevuld, waardoor zowel een beter als verzorgder straatbeeld ontstaat.

1.6 Planschade

Hoewel pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ruimte bestaat tot het beoordelen van planschade, merkt ProWonen voorshands op dat woningbouwontwikkeling ter plaatse reeds in de lijn der verwachtingen lag. Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is sprake van herontwikkeling van een inbreidingslocatie, hetgeen de woningbouw tot een normaal maatschappelijke ontwikkeling maakt. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van omwonenden betreft, bestaat bovendien geen aanleiding voor de verwachting dat de woningen van de omwonenden in waarde dalen noch dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van de voorgenomen ontwikkeling in dit plangebied. Het toestaan van sociale woningbouw ter plaatse is in dat verband niet in strijd met goede ruimtelijke ordening.

1.7 Diverse afbeeldingen in de toelichting zijn verkeerd opgenomen.

Terecht wordt opgemerkt dat een aantal afbeeldingen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan niet overeenstemmen met de daaraan gegeven omschrijving.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals aangeleverd door ProWonen zijn deze afbeeldingen correct geplaatst. ProWonen verzoekt de gemeente per omschrijving de juiste afbeelding te plaatsen, overeenkomstig het aangeleverde ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

- 1.1 De gemeente begrijpt dat een vrij uitzicht voor in ieder geval circa 10 jaar voor indiener zienswijze een verwachting heeft gecreëerd. Echter is er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de voorgaande bestemmingsplannen Zelhem Dorp en Stedelijk Gebied Bronckhorst was de bestemming 'Maatschappelijk' waarbij er een maximum bouwhoogte van 7 m mogelijk was. Nu is er een bestemming wonen met een maximum bouwhoogte van 10 m wat iets hoger is dan de naastgelegen bestemming wonen van een maximum bouwhoogte die varieert tussen 7 en 9 m. Indiener zienswijze had met de bouw van haar woning dus rekening kunnen houden met de mogelijkheid van bouwen die het bestemmingsplan bood. Het uitzicht zal anders zijn, maar zoals hiervoor uitgelegd is er geen recht op een bestaand vrij uitzicht.

Het is inherent aan het ontwikkelen van een plan voor het mogelijk maken van woningen dat er extra verkeerbewegingen mee gemoeid zijn. En dat dit zeker meer bewegingen zijn dan een leeg terrein. Echter de gevolgen voor toename van verkeersbewegingen (overlast geluid en druk op bestaande wegen) zijn ook van dien aard dat geen aanpassing van het plan behoeft. Er wordt rekening gehouden met circa 72 extra verkeersbewegingen per dag. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente is op witte wegen (de zogenaamde erftoegangswegen in deze situatie de Lupineweg) een aantal van 2.000 verkeersbewegingen toegestaan, alvorens het een knelpunt wordt. Voor de Hummeloseweg betekent het een rode weg (de zogenaamde sociale en economische route) waar een aantal van 5.000 verkeersbewegingen is toegestaan alvorens het een knelpunt wordt. Het toevoegen van 72 extra verkeersbewegingen per etmaal is geen toename van het aantal verkeersbewegingen waarmee het knelpunt bereikt wordt.

- 1.2 De gemeente is het eens met indiener van zienswijze en zal het begrip "woondoeleinden" niet is opgenomen in het plan. Er staan wel definitiebepalingen in het ontwerpbestemmingsplan, voor "woning" (regel 1.188 zijnde: 'Een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden') en voor "huishouden" (regel 1.95 zijnde: 'Eén of meer personen die sociaal en economisch een eenheid vormen.'). Nu in het bestemmingsplan geen definitie is opgenomen voor "woondoeleinden" en in dat plan de term "woning" of "huishouden" niet voorkomt bij de gebruiksvoorschriften, heeft de rechtbank bij eerdere uitspraken geoordeeld dat er bij recht meerdere huishoudens mogen worden gehuisvest in één woning. Om dit te 'herstellen' zal de definitie van "woondoeleinden" worden opgenomen in het plan.
- 1.3 In het onderhavige plan is geen aanduiding voor molen of dierenverblijf aanwezig. Op de verbeelding is geen molen of dierenverblijf als aanduiding opgenomen. Dus het is als zodanig niet toegestaan. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan op dit punt te wijzigen.
- 1.4 De mogelijkheden van 'aan huis verbonden activiteiten' die het ontwerpbestemmingsplan toestaat, zijn planologisch beperkt. Op de voor 'Wonen' bestemde gronden zijn slechts onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat zijn in artikel 11.1.2 onder a, lid 1 t/m 11 van de planregels kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden gesteld aan de aan huis verbonden activiteiten. Zo is detailhandel als hoofdactiviteit ter plaatse nadrukkelijk niet toegestaan. Bij een aan huis verbonden beroep of bedrijf is het uitgangspunt dat de activiteiten qua aard, omvang en

uitstraling moet passen in een woonomgeving. Daarbij is dit een generieke regeling die geldt voor alle woningen in stedelijk gebied, zo ook bij de bestaande woningen in de omgeving van dit plan. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan op dit punt te wijzigen.

Ook is er geen aanleiding om het percentage en de maximaal toegestane m² bruto vloeroppervlak te wijzigen. De gemeente ziet geen argumenten welke tot een beter woon- of leefklimaat leiden bij een lager percentage of minder omvangrijk aantal m².

1.5 De gemeente is het eens dat de toelichting op het plan niet duidelijk is voor wat betreft het groen, en de stedenbouwkundige eisen. De verbeelding wordt aangepast met bestemming “verkeer” voor de rijbaan en parkeerplaats. Een deel van deze bestemming aan de Hummeloseweg krijgt eveneens een aanduiding “groen”, waardoor het niet anders ingericht kan worden dan met beplanting. ProWonen heeft naar aanleiding van de zienswijze een goede onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige visie van dit plan. Juist vanuit het perspectief van de bestaande bouw en de huidige omgeving is het voorliggende plan tot stand gekomen en voldoet het voor de gemeente aan goede stedenbouw.

1.6 Planschade maakt op dit moment geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Na de vaststelling is er een aparte mogelijkheid om binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan desgewenst een vergoeding van eventuele planschade aan te vragen. Meer informatie daarover is te vinden op www.bronckhorst.nl, zoekterm ‘planschade’.

1.7 Het betreft een terechte opmerking van indiener van zienswijze. De juiste afbeeldingen zullen in de toelichting opgenomen worden bij:

Paragraaf 2.2.2.1.1: afbeelding "Zelhem anno 1928 (Bron: Gemeente Bronckhorst)",
Paragraaf 2.2.2.1.2: afbeelding "Luchtfoto huidige situatie kern Zelhem (Bron: PDOK),
Paragraaf 2.2.2.1.3: Afbeelding "Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK).

Daarnaast heeft ProWonen enkele omissies in de plantoelichting geconstateerd. Het betreft de volgende passages:

- In paragraaf 2.2.3.1 wordt vermeld: “Met voorliggend plan wordt een zorginstelling met 12 woningen toegevoegd.” Dit is niet correct.
- In paragraaf 2.2.3.1 onder het kopje ‘Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied’ gemeld dat: “Binnen het plangebied ligt op dit moment een woonbestemming waar stedelijke functies zijn toegestaan, hierdoor is sprake van een bestaand stedelijk gebied”. Binnen het plangebied van planonderdeel Hummeloseweg ligt op dit moment nog een maatschappelijk en agrarische bestemming.
- In paragraaf 2.2.3.2.4 vermeldt de laatste zin van alinea ‘algemeen’: “De zorginstelling is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.” Bedoeld is de woningen.

Deze paragrafen zullen worden aangepast, gebaseerd op de zienswijzen, de exacte planhistorie en de argumentatie bij de planvorming.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja. Wij delen de zienswijze op onderdelen en leidt tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Wijziging bij vaststelling

a. Aan artikel 1 Begrippen wordt het volgende artikel toegevoegd:

1.190 Woondoeleinden

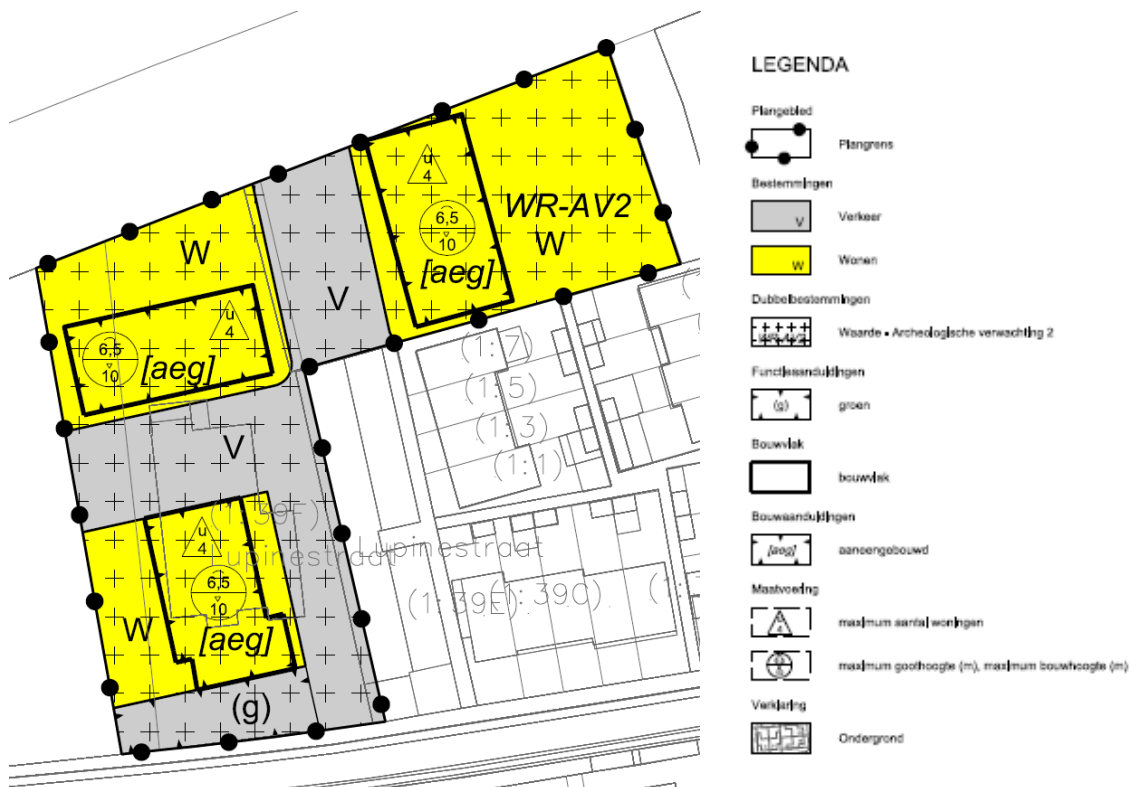
Het bewonen van een woning.

De navolgende artikelen worden opeenvolgend vernummerd:

- 1.191 Woongebouw
- 1.192 Woonschip
- 1.193 Woonwagen
- 1.194 Zijerfgebied
- 1.195 Zorghotelkamer
- 1.196 Zorginstelling
- 1.197 Zorgwoning

b. Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast zoals hieronder weergegeven. Daarbij krijgen de beoogde weg, parkeerplaatsen en groenvoorziening de bestemming 'Verkeer' en wordt bij de groenvoorziening de aanduiding 'groen' opgenomen. In de (standaard)regels voor 'Verkeer' (artikel 10.1.2 onder d) is reeds opgenomen dat ter plaatse van die aanduiding uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan.



c. Stedenbouwkundige onderbouwing.

In paragraaf 2.2.2.2 van de Toelichting wordt de in het ontwerp opgenomen tekst vervangen door onderstaande tekst.

2.2.2.2 Randvoorwaarden

2.2.2.2.1 Stedenbouwkundige eisen

Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten vindt voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan aansluiting plaats bij de bestemmingsregels en uitgangspunten in het geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst". Tevens is het door de gemeente vastgestelde handboek (zie ook paragraaf 1.3.2) van toepassing. Ten aanzien van de invulling van de ontwikkeling zijn voornamelijk de uitgangspunten van belang uit de gemeentelijke (en regionale) Woonvisie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en het 'Beleids- en uitvoeringsplan Wonen en Zorg'.

Ter plaatse is sprake van een 'maatwerk-ontwikkeling', welke in nauw contact tussen de diverse betrokken partijen (ProWonen en gemeente Bronckhorst) tot stand is gekomen. Wat

betreft het aspect 'stedenbouwkundige eisen' is er geen panklaar recept te destilleren uit het bestaande bebouwingsbeeld. De analyse van de ruimtelijke structuur leidt tot de conclusie dat van een duidelijk thema nauwelijks sprake is. Wel ademt de Hummeloseweg als geheel een representatief-dorpse ruimtelijke kwaliteit, die past bij een dergelijke hoofdroute. Ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Union-locatie is tijdens het vooroverleg tussen de gemeente Bronckhorst en woningbouwstichting ProWonen besproken de ruimtelijke relatie van het plangebied met de omgeving door middel van het voornemen dient te worden versterkt. Daartoe zou bij de nieuwe bebouwing sprake moeten zijn van losstaande gebouwen. De bebouwingskorrel sluit op die wijze beter aan bij de bebouwing in de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied kan dan bovendien fors worden verbeterd.

De ontwikkeling zal geschieden op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Bij voorkeur open bebouwingsbeeld met kleine blok lengte.
- Ruimte voor groene omlijsting (groene sfeer niet alleen afhankelijk van privétuinen).
- Kleinschalige parkeeroplossingen (geen 'parkeerterrein').
- Toepassing gemeentelijke parkeernorm.

De voortzetting van het bestaand stedenbouwkundig patroon, met een open bebouwingsbeeld:

- Zichtlijnen naar achterliggende (agrarische) gebieden.
- Ruimte voor geoptimaliseerde kopgevels richting de Hummeloseweg.
- Verzorgd, eigentijds architectuurbeeld.
- Bouwvolumes in 1 of 2 bouwlagen met kap.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan bovenstaande uitgangspunten, de totale ontwikkeling vormt een completering van een 'dorpse' begeleiding van de Hummeloseweg. Met de planuitwerking wordt dan ook optimaal recht gedaan aan de bestaande omliggende beeldkwaliteit; een braakliggende locatie aan een dorpsingang wordt passend ingevuld, waardoor zowel een beter als verzorgder straatbeeld ontstaat.

2.2.2.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De voorgenomen herontwikkeling betreft de herontwikkeling van het perceel Hummeloseweg 39F, te weten de voormalige Union-locatie, dat inmiddels haar functie heeft verloren en reeds is gesloopt. De gemeente heeft in 2018 het perceel aangekocht, met als doel het uit de markt halen van maatschappelijk vastgoed. Het voornemen is om ter plaatse 12 grondgebonden gezinswoningen in de sociale huursector te bouwen. Met de herontwikkeling is het uitgangspunt dat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, wat reeds gebeurd is. Naast dat alle bebouwing is gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd krijgt tevens het terrein een volledig nieuwe inrichting. Uitgangspunt is meer openheid te creëren door het doorbreken van de aaneen gebouwde strook bebouwing van de omgeving, het zicht op het agrarische achtergelegen gebied te behouden en daar te voorzien in een aantrekkelijke (groene) verblijfsruimte. Door rekening te houden met de situering van de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het uitgangspunt om openheid te creëren. In paragraaf 2.1.3.1 Toetsing aan beleidskader wordt het proces en de keuzes geschetst hoe het plan zich verhoudt tot de kernkwaliteiten van het provinciaal en gemeentelijk beleid en tot deze wijze van inpassing is gekomen.

2.2.2.3 Planbeschrijving

2.2.2.3.1 Gewenste ontwikkeling Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de woningbouwbehoefte blijven toenemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een blijvende vraag naar woningen ontstaat en de vraag toeneemt naar woonvoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 12 woningen in de sociale huursector met bijhorende voorzieningen.

2.2.2.3.2 Bebouwing en stedenbouwkundige opzet

Zoals aangegeven betreft het voornemen het realiseren van 12 woningen in de sociale huursector met bijbehorende voorzieningen. In afbeelding 2.8 is een impressie van gewenste situatie weergegeven.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw is gezocht naar een stedenbouwkundige positionering die het gebouw inbedt in haar omgeving. Het is belangrijk dat de bebouwing zoveel als mogelijk past bij de omliggende bebouwing en opgaat in de omgeving. Het beoogde woningen krijgt overeenkomstig de omliggende bebouwing een passende uitstraling. Zowel qua bouwhoogte als oppervlakte zal de bebouwing zich voegen bij de reeds aanwezige bebouwing. Door toepassing van openbaar groen krijgt de nieuwe locatie een vriendelijk, dorpse uitstraling.

d. Correctie omissies in de plantoelichting

De volgende paragrafen in de plantoelichting worden aangepast:

- Paragraaf 2.2.2.1.1: afbeelding "Zelhem anno 1928 (Bron: Gemeente Bronckhorst)", de kaart is kennelijk een kopie van de bovenstaande afbeelding "Kaart omgeving Zelhem omstreeks 1600 (Bron: Gemeente Bronckhorst); de Kaart omgeving Zelhem omstreeks 1600 is vervangen door de kaart Zelhem anno 1928.
- Paragraaf 2.2.2.1.2: afbeelding "Luchtfoto huidige situatie kern Zelhem (Bron: PDOK), de kaart is vermoedelijk de beoogde afbeelding "Zelhem anno 1928 (Bron: Gemeente Bronckhorst)"; De afbeelding Zelhem 1928 is vervangen door Luchtfoto huidige situatie kern Zelhem.
- Paragraaf 2.2.2.1.3: Afbeelding "Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK), de foto geeft niet de huidige situatie weer, noch het plangebied; de juiste luchtfoto van het plangebied is opgenomen.
- In paragraaf 2.2.3.1 wordt vermeld: "Met voorliggend plan wordt een zorginstelling met 12 woningen toegevoegd." Dit is niet correct en wordt vervangen door "Met voorliggend plan worden 12 woningen toegevoegd".
- In paragraaf 2.2.3.1 onder het kopje 'Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied' gemeld dat: "Binnen het plangebied ligt op dit moment een woonbestemming waar stedelijke functies zijn toegestaan, hierdoor is sprake van een bestaand stedelijk gebied". Binnen het plangebied van planonderdeel Hummeloseweg ligt op dit moment nog een maatschappelijk en agrarische bestemming. De tekst wordt als volgt gewijzigd: "Binnen het plangebied ligt op dit moment nog een maatschappelijke en agrarische bestemming waar stedelijke functies zijn toegestaan, het ligt binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied".
- In paragraaf 2.2.3.2.4 vermeldt de laatste zin van alinea 'algemeen': "De zorginstelling is aan te merken als een geluidsgevoelige functie." Bedoeld is de woningen. De tekst wordt als volgt aangepast: "De woningen zijn aan te merken als een geluidsgevoelige functie".

Zienswijze 2:**Postregistratienummer: 1876268328**

Datum brief: 4 augustus 2021

Datum ontvangen: 5 augustus 2021

Betreft: Hummeloseweg 39F Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

2.1 Aantasten woongenot door toename verkeer, verlies van vrij uitzicht en waardevermindering. Mede veroorzaakt door toegestane bouwhoogte.

2.2 Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Toename verkeer leidt ook tot geluidsoverlast.

2.3 Het plan bevat weinig voorwaarden over groen.

2.4 Zorgen om type woningen.

De sociale huurwoningen worden gebouwd in een wijk met alleen koopwoningen. Indiener van zienswijze maakt zich zorgen om eventuele problemen die zich zullen voordoen in de toekomst. Huurders gaan anders om met hun woningen en het onderhouden van hun tuin. Een andere locatie waar meer sociale huurwoningen zijn is een betere optie.

2.5 Planschade

Indiener van zienswijze vreest waardedaling woning

Samenvatting reactie initiatiefnemer

2.1 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1 Aantasting woongenot

2.2 Zie ook de verwijzing onder 2.1 naar reactie initiatiefnemer 1.1

2.3 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer onder punt 1.5 na de afbeelding waarin ingegaan wordt op groenvoorziening.

2.4 Binnen de omgevingsvisie van Provincie Gelderland en de Woonvisie van gemeente Bronckhorst wordt gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Een mix van verschillende typen woningen draagt daaraan bij. Elke inwoner van de gemeente Bronckhorst dient in beginsel in staat te zijn om binnen de gemeente Bronckhorst passende woonruimte te vinden. De vraag naar betaalbare huurwoningen neemt toe. Gezien de toekomstige ontwikkelingen wat betreft bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling, zal de behoefte aan betaalbare huurwoningen voor starters en jonge gezinnen nog verder toenemen. Op deze ontwikkelingen wordt met het plan geanticipeerd. Er kan op voorhand niet vanuit worden gegaan dat de aanwezigheid van huurders in de wijk tot problemen en achterstallig onderhoud aan de woningen en tuinen leidt.

2.5 Zie onder zienswijze 1 bij 1.6 voor reactie initiatiefnemer.

Beantwoording gemeente

2.1 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.1.

2.2 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.1.

2.3 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.5.

2.4 In het kader van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de behoefte van inwoners. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan huurwoningen, vooral bij starters en jonge gezinnen. Met dit plan wordt ingespeeld op deze behoefte.

De locatie van het plangebied voldoet aan de wensen en mogelijkheden. Een divers woon- en leefklimaat waarbij ook duurzaamheid een grote rol speelt, kan een goede impuls geven aan de entree van het dorp Zelhem.

2.5 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.6.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja. Wij delen de zienswijze op onderdelen en leidt tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Wijziging bij vaststelling

Voor de aanpassing 'groen' zie de beantwoording onder zienswijze 1; wijziging bij vaststelling.

Zienswijze 3:**Postregistratienummer: 1876268491**

Datum brief: 26 juli 2021

Datum ontvangen: 9 augustus 2021

Betreft: Hummeloseweg 39F Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

3.1 Woongenot wordt ernstig aangetast door het beoogde plan. Belemmering vrij uitzicht, hoogte van de bebouwing.

3.2 Stedenbouwkundige eisen onvoldoende geborgd aan het plangebied.

3.3 Binnen de bestemming 'Wonen zijn meerdere woningvormen toegestaan.

3.4 Binnen de bestemming 'Wonen' worden kennelijk onbedoeld meerdere functies toegestaan.

3.5 De goede ruimtelijke ordening wordt aangetast door "aan huis verbonden activiteit". Maximum van bruto vloeroppervlakte te ruim.

3.6 Planschade

Samenvatting reactie initiatiefnemer

3.1 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1 Aantasting woongenot

3.2 Zie ook de reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.5

3.3 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.2

3.4 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.3

3.5 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.4

3.6 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.6

Beantwoording gemeente

3.1 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.1.

3.2 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.5.

3.3 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.2.

3.4 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.3.

3.5 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.4.

3.6 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.6.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja. Wij delen de zienswijze op onderdelen en leidt tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Wijziging bij vaststelling

Voor de omschrijving van het begrip 'woondoeleinden en voor de verduidelijking van de stedenbouwkundige opzet zie beantwoording bij zienswijze 1: wijziging bij vaststelling.

Zienswijze 4:**Postregistratienummer: 1876268808**

Datum brief: 10 augustus 2021

Datum ontvangen: 11 augustus 2021

Betreft: Hummeloseweg 39F Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

- 4.1 Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk, vrees voor Geluidoverlast
- 4.2 Het verlies van vrije uitzicht. Aanpassen bouwhoogte.
- 4.3 Het plan bevat weinig voorwaarden over sociale voorzieningen voor een kinderrijke buurt.
- 4.4 Stedenbouwkundige eisen onvoldoende geborgd aan het plangebied.
- 4.5 Binnen de bestemming 'Wonen zijn meerdere woningvormen toegestaan.
- 4.6 Binnen de bestemming 'Wonen' worden kennelijk onbedoeld meerdere functies toegestaan.
- 4.7 De goede ruimtelijke ordening wordt aangetast door "aan huis verbonden activiteit", aanpassen bruto vloeroppervlak
- 4.8 Planschade

Samenvatting reactie initiatiefnemer

- 4.1 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1 Aantasting woongenot
- 4.2 Zie ook de reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1
- 4.3 Tot het aanleggen van sociale voorzieningen voor kinderen is ProWonen planologisch niet verplicht. Bovendien is de aanleg van een openbare speelgelegenheid op voor 'Wonen' bestemde gronden niet zonder meer toegestaan. Louter wanneer de grond de aanduiding 'groenvoorziening' bevat (zie artikel 11.1.1 sub m jo. Artikel 11.1.2 sub I van de planregels), is een openbare speelvoorziening toegestaan. Gelet op de benodigde gronden voor realisatie van de nieuwbouwwoningen, ziet ProWonen geen ruimte tot het toevoegen van een dergelijke aanduiding en het plaatsen van een openbare speelvoorziening op haar gronden.
- 4.4 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.5
- 4.5 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.2.
- 4.6 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.3

4.7 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.4

4.8 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.6

Beantwoording gemeente

4.1 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 2.1.

4.2 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 2.1.

4.3 De gemeente ziet geen aanleiding om over te gaan tot het bestemmen van een speelvoorziening in dit plan. Dit is niet aan de orde in dit plan. De gemeente heeft een Speelruimteplan vastgesteld voor de jaren 2013-2033 en zal binnen de kaders van dit beleid handelen. Een speelvoorziening voor dit plan is niet voorzien in het beleid.

4.4 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.5.

4.5 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.2.

4.6 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.3.

4.7 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.4.

4.8 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.6.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja. Wij delen de zienswijze op onderdelen en leidt tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Wijziging bij vaststelling

Voor de omschrijving van het begrip 'woondoeleinden en voor de verduidelijking van de stedenbouwkundige opzet zie beantwoording bij zienswijze 1: wijziging bij vaststelling

Zienswijze 5:**Postregistratienummer: 1876268809**

Datum brief: 10 augustus 2021

Datum ontvangen: 11 augustus 2021

Betreft: Hummeloseweg 39F Zelhem

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

5.1 Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk, vrees voor geluidsoverlast

5.2 Verlies van vrije uitzicht. Aanpassen bouwhoogte

5.3 Het plan bevat weinig voorwaarden over groen.

5.4 Planschade

Samenvatting reactie initiatiefnemer

5.1 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1 Aantasting woongenot

5.2 Zie ook de reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder 1.1

5.3 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1 onder punt 1.5 na de afbeelding waarin ingegaan wordt op groenvoorziening.

5.4 Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder reactie initiatiefnemer bij zienswijze 1, onder punt 1.6

Beantwoording gemeente

5.1 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.1.

5.2 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.1.

5.3 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.5.

5.4 Zie beantwoording gemeente bij zienswijze 1 onder 1.6.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja. Wij delen de zienswijze op onderdelen en leidt tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Wijziging bij vaststelling

Voor de aanpassing 'groen' zie de beantwoording onder zienswijze 1; wijziging bij vaststelling.

Zienswijze 6:**Postregistratienummer: 1876268810**

Datum brief: 9 augustus 2021

Datum ontvangen: 11 augustus 2021

Betreft: Pastoor Thuisstraat 21 Keijenborg

Ontvankelijk?

Ja

*Samenvatting zienswijze:***6.1 Positie nieuwbouw**

De indiener is van mening dat de nieuwbouw dichtbij en aan de voorkant van zijn woning is gepland. De indiener stelt dat het om een groot en hoog gebouw gaat dat in het zichtveld ligt aan de voorzijde van zijn woning. De indiener is van mening dat er een verschil zit tussen het eerder vastgestelde ruimtelijke wensbeeld en het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. De indiener stelt dat de bestaande openbare parkeerplaatsen voor het overgrote deel komen te vervallen ten behoeve van de nieuwbouw. Verder is de indiener van mening dat het nieuwe gebouw te groot is voor deze locatie en te dicht op de Pastoor Thuisstraat komt te staan. De indiener stelt dat dit in zijn nadeel is. Indiener noemt daarbij dat het bestaande clubgebouw iets dicht bij zijn woning staat, maar dat dit aan de achterzijde van zijn woning is en dit gebouw kleiner en lager is. De indiener stelt voor het gebouw op een andere locatie binnen het plangebied te realiseren, te weten achter de bestaande parkeerplaatsen en de bestaande bomenrij. De indiener stelt dat het gebouw dan wel passend is voor de locatie, past binnen het ruimtelijke wensbeeld, er meer ruimte is voor parkeren (auto's en fietsen), er meer ruimte is voor groen en dat dit tot minder overlast zal leiden voor de indiener.

6.2 Verkeer en parkeren

De indiener stelt dat het zeer onaannemelijk is dat er binnen het plangebied ruimte gevonden kan worden voor 90 parkeerplekken. De indiener spreekt de verwachting uit dat er parkeeroverlast zal ontstaan voor zijn woning en in een plantsoen. Daarbij noemt de indiener dat de huidige parkeerplaatsen openbaar zijn en weliswaar gebruikt worden t.b.v. de voetbalvereniging (leden en supporters), maar dat die parkeerplaatsen geen deel uitmaken van het huidige voetbalcomplex. Als het gaat om het stallen van fietsen, spreekt de indiener de verwachting uit dat hij veel overlast zal gaan ondervinden van verkeerd gestalde fietsen nabij zijn woning. De indiener spreekt verder de verwachting uit dat het toekomstige verkeer niet goed kan worden afgewikkeld via de bestaande wegenstructuur.

6.3 Geluid

De indiener benoemt het uitgevoerde akoestische onderzoek. De indiener spreekt de verwachting uit dat hij meer geluidsoverlast zal ondervinden en geeft aan dit niet acceptabel te vinden. De indiener verwacht dat de geluidsoverlast zal toenemen door een uitbreiding van de activiteiten en daarmee een toenemend aantal bezoekers. De indiener is het er niet mee eens dat de bestaande situatie als uitgangspunt wordt genomen als het gaat om het aspect geluid. De initiatiefnemer noemt verder dat het bestaande clubgebouw als een geluidsscherm werkt voor de bestaande activiteiten. Het gaat daarbij volgens de indiener om het geluid vanaf het voetbalveld en hetgeen langs de zijlijn gebeurt) alsmede het bestaande terras.

6.4 Overige overlast

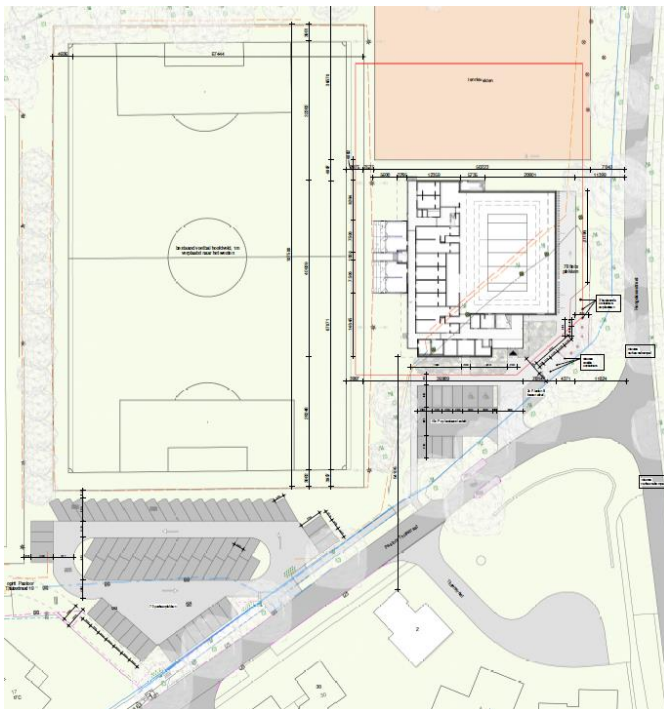
De indiener verwacht lichthinder te zullen ondervinden ten gevolge van dit plan. Hij specificeert niet waar deze lichthinder uit zal bestaan. De indiener stelt verder dat het nieuwe gebouw meer bezoekers zal trekken dan de huidige accommodatie.

De indiener stelt verder dat het autoverkeer zich in de huidige situatie niet houdt aan de maximale snelheid. De indiener stelt al 25 jaar naast het voetbalveld te wonen en de daarbij door hem ervaren overlast te hebben geaccepteerd. De nu voorgenomen wijzigingen zijn voor hem echter niet acceptabel omdat hij meer overlast verwacht. De indiener geeft aan dat door een verplaatsing van de nieuwbouw binnen het plangebied er naar zijn verwachting minder overlast zal ontstaan waarmee het plan (kennelijk) wel acceptabel is. Dit doordat op die manier in zijn ogen voldoende ruimte ontstaat voor groen, een fietsenstalling en parkeerplaatsen.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

6.1 De initiatiefnemer werkt momenteel aan een concreet bouwplan en terreininrichting op basis van het vast te stellen bestemmingsplanligging en inpassing. Initiatiefnemer is van mening dat het gebouw een gebouw wordt dat zorgvuldig is ingepast op de locatie, waarbij rekening is gehouden met alle relevante aspecten en kaders zoals houtwallen, ecologie, bezonning, geluid etc. Daarin zijn waar mogelijk de wensen uit het wensbeeld zoveel mogelijk gevolgd.

6.2 De initiatiefnemer merkt met betrekking tot het parkeren van auto's op dat zijn er de voorkeur aan geven om het leeuwendeel van de parkeerplaatsen van de huidige locatie te verschuiven richting de voetbalvelden (zie onderstaande afbeelding). De ontsluiting van dat parkeerterrein wordt daarbij ook opgeschoven en komt daarmee verder van de woning van indiener af te liggen. Dit lijkt aan te sluiten bij de wens van de indiener van de zienswijze om het meer intensieve ruimtegebruik vooral aan de achterzijde van zijn woning te concentreren.



Voor het parkeren van fietsen heeft de initiatiefnemer ruimte geoormerkt aan de zijde van het nieuwe gebouw dat grenst aan de Hengelsestraat. De initiatiefnemer is van mening dat die plek niet alleen voldoende ruimte biedt maar ook de minste overlast voor omwonenden zal opleveren.

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling ziet de initiatiefnemer kansen om dit te verbeteren door in- en uitrijden te splitsen. De initiatiefnemer geeft aan hierover ook al contact te hebben gehad met de verkeerskundige van de gemeente en dat gesprek graag een vervolg te willen geven.

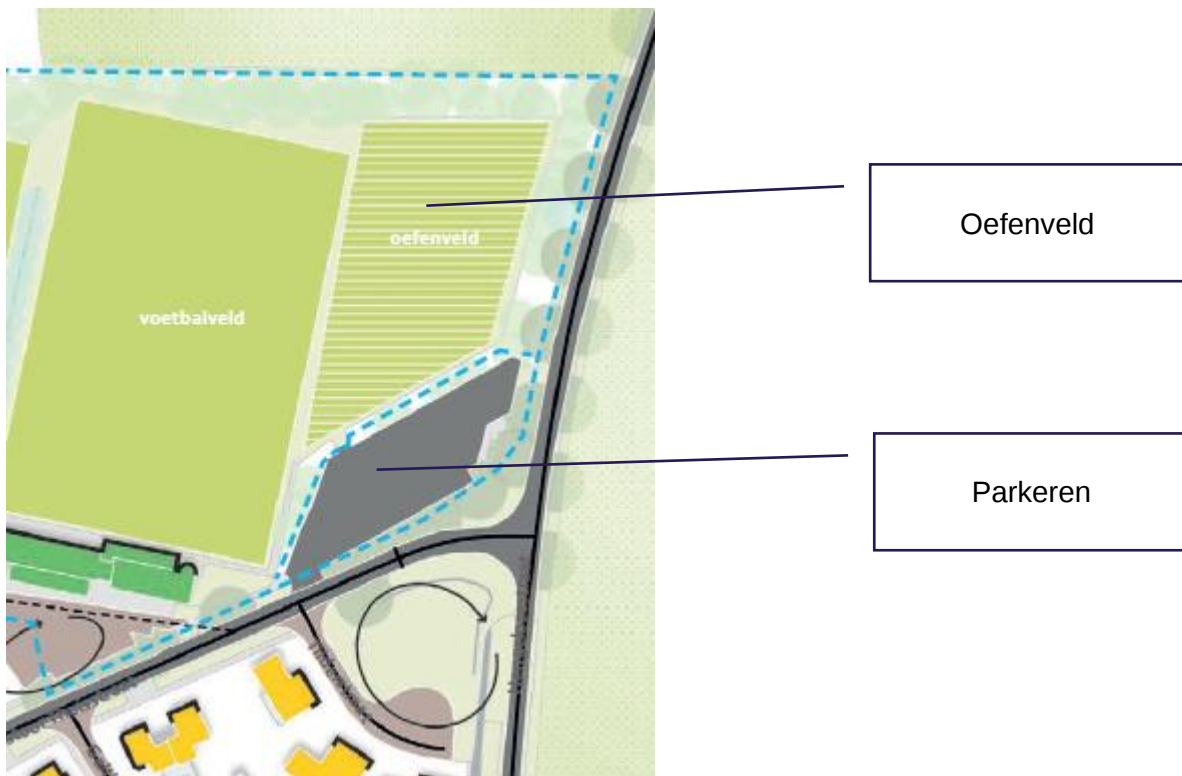
6.3 Als het gaat om eventuele (geluids)overlast van de nieuwe activiteiten (anders dan als gevolg van het stallen van fietsen en het parkeren van auto's) merkt de initiatiefnemer het volgende op. Bij de sporthal gaat het om binnen activiteiten. Hier is naar zijn mening geen noemenswaardige overlast van te verwachten. De tennisvelden zijn bewust aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd (gezien van de Pastoor Thuisstraat) om zo overlast voor de omgeving te voorkomen (gezien de afstand en de deels afschermende werking van het gebouw).

6.4 De initiatiefnemer geeft aan dat zij in het traject dat heeft geleid tot dit ontwerp bestemmingsplan contact heeft gehad met de indiener van de zienswijze. Helaas heeft dit niet geleid tot consensus over de positie van de nieuwbouw. Toch is de initiatiefnemer van mening dat de nu gekozen locatie de beste oplossing betreft voor alle betrokkenen. De initiatiefnemer gaat graag verder in gesprek met de indiener en de gemeente over de aspecten die de inrichting van de buitenruimte betreffen.

Beantwoording gemeente

6.1 Positie nieuwbouw

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor de nieuwbouw van een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie. Ten opzichte van de bestaande situatie worden daarbij een sporthal en tennisvelden toegevoegd aan de bestaande voetbalvelden. Voorafgaand aan dit ontwerp bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders een ruimtelijk wensbeeld vastgesteld. In dat ruimtelijke wensbeeld is op pagina 7 (een deel van) de bestaande situatie als volgt weergegeven (zie afbeelding hieronder):



Op pagina 13 van het ruimtelijk wensbeeld is de toekomstige situatie als volgt globaal weergegeven:



Tennisvelden

Nieuw gebouw

Parkeren

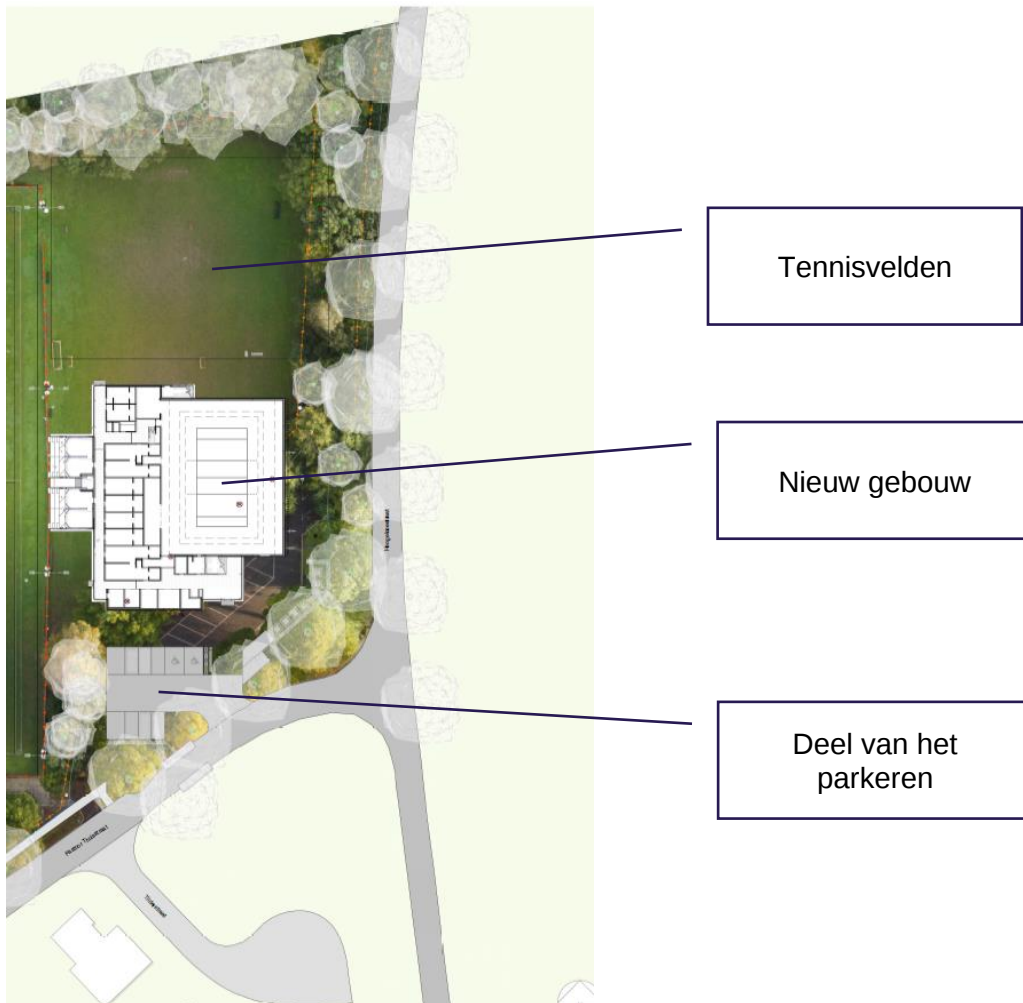
Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de toekomstige situatie vervolgens zo weergegeven (zie afbeelding hieronder):



Bouwvlak

In het bestemmingsplan is voor het bouwvlak aangegeven dat deze maximaal 65% bebouwd mag worden. In een studie voor de concrete invulling van de nieuwbouw (geen onderdeel

van het vast te stellen bestemmingsplan) ziet die invulling er als volgt uit (zie afbeelding hieronder):



Anders dan de indiener van de zienswijze kennelijk veronderstelt, zijn wij van mening dat er geen verschil zit tussen het ruimtelijke wensbeeld en het ontwerp bestemmingsplan. De globale aanduiding voor de nieuwbouw in het ruimtelijke wensbeeld komt overeen met het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Het is inderdaad zo dat de nieuwbouw deels ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, maar ook het ruimtelijke wensbeeld gaf dat al aan.

Zowel het geldende als het toekomstige bestemmingsplan leggen de exacte locatie van parkeerplekken voor auto's niet vast. Weliswaar worden er parkeerplekken verschoven binnen het plangebied, maar dit betekent niet dat het totale aantal parkeerplekken binnen het plangebied zal afnemen. Dit is ook gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 9.1.2 gelezen in samenhang met artikel 19.2 van de planregels) door een koppeling met het gemeentelijke parkeerbeleid c.q. de gemeentelijke parkeernormen. Voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en voldoende fietsenstallingen binnen het plangebied is het verplaatsen van het gebouw dan ook om die reden niet noodzakelijk. Uiteraard is het wel van belang dat bij het concrete ontwerp van de inrichting van de buitenruimte ook daadwerkelijk voldoende ruimte voor auto's en fietsen wordt gecreëerd. Maar de noodzaak voor dat goede ontwerp staat op geen enkele manier in de weg aan de (vaststelling van) dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer geeft aan graag in gesprek te blijven met de indiener over het ontwerp van de buitenruimte van het sportcomplex. Wij ondersteunen dit en zullen als gemeente ook aanschuiven bij dit gesprek en onze expertise

inbrengen en onze verantwoordelijkheid nemen (b.v. gaat als het gaat om verkeer en parkeren).

De nieuwbouw heeft inderdaad een grotere omvang en bouwhoogte dan het bestaande clubgebouw. Daarbij is het uiteraard van groot belang dat dit de belangen van omwonenden niet onevenredig aantast. In dit geval leidt de nieuwe situatie naar onze mening echter niet tot een onacceptabele stedenbouwkundige situatie t.o.v. de woning van de indiener. Dit op de eerste plaats vanwege de afstand tussen de woning van de indiener en de geplande nieuwbouw. Zo is het gebouw ten noorden van de woning van de indiener gesitueerd en zijn er dus geen effecten zijn te verwachten m.b.t. de bezonning van de woning van indiener (zo daar al sprake van zou kunnen zijn gezien de afstand en de maximaal toegelaten bouwhoogte). De tweede reden is dat in het plangebied bestaande groene elementen (zoals bomen) behouden blijven en nieuwe groene elementen worden gerealiseerd. Het realiseren van die nieuwe elementen is ook verplicht gesteld in het bestemmingsplan.

Het voorstel van de indiener om het gebouw (naar het noorden) te verplaatsen heeft als praktisch gevolg dat de tennisvelden ofwel komen te vervallen ofwel verschoven worden richting de Pastoor Thuisstraat. Beiden opties vinden wij niet acceptabel. Het laten vervallen van de tennisvelden past niet binnen de doelstelling om tot een multifunctionele sportaccommodatie te komen. Het verschuiven van de tennisvelden binnen het plangebied kan naar onze mening tot meer overlast leiden voor omwonenden dan op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat de geplande nieuwbouw nu een deel van het geluid van de tennisbanen zal afschermen voor een deel van de omwonenden (waaronder voor de woning van de indiener).

6.2 Verkeer en parkeren

In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied (zie ook het antwoord onder 1). Wij delen de mening van de indiener niet dat er binnen het plangebied onvoldoende fysieke ruimte zou zijn voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is een bindende voorwaarde opgenomen als het gaat om de zorg voor voldoende parkeerplekken. Daarbij zal aan de hand van het gemeentelijke parkeerbeleid bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden. Zoals aangegeven in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt daarbij uitgegaan van kengetallen en globale parkeercijfers. Het achterliggende doel is ervoor te zorgen dat er in de praktijk geen parkeeroverlast zal ontstaan. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan werd uitgegaan van circa 90 parkeerplekken voor het plangebied als totaal. Een nadere analyse laat zien dat waarschijnlijk volstaan met circa 75 parkeerplekken. Dit aantal wordt niet exact vastgelegd in het bestemmingsplan. Een eerste verkenning voor de plek en inrichting van de parkeerplekken laat zien dat er voldoende ruimte is om op een goede manier in ieder geval 80 parkeerplekken te realiseren binnen het plangebied (zie ook de samenvatting van de reactie van de initiatiefnemer):

Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe sportaccommodatie zal worden getoetst of er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. Het gemeentelijke parkeerbeleid geldt daarbij als toetsingskader. Zoals hiervoor genoemd wordt, net als in het nu geldende bestemmingsplan, de exacte inrichting van de buitenruimte (inclusief het parkeren en de ontsluiting voor dat parkeren) niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit geldt overigens ook voor de aansluiting van de parkeerplekken op de Pastoor Thuisstraat. De inrit is op dit moment gesitueerd ter hoogte van de Tilderhof en de woning van de indiener. De initiatiefnemer geeft aan in gesprek te willen blijven met de indiener van de zienswijze en andere omwonenden over de inrichting van het buitenterrein en de ontsluiting voor het autoverkeer. Zoals hiervoor aangegeven vinden wij dat waardevol en zullen wij dat ook ondersteunen. De stelling dat de bestaande parkeerplaatsen geen onderdeel zouden uitmaken van het bestaande sportcomplex is overigens onjuist. De bestaande

parkeerplaatsen vallen in het nu geldende bestemmingsplan ook onder de bestemming 'Sport'.

Het is vervelend dat de indiener verwacht dat er overlast zal ontstaan door het verkeerd stallen van fietsen. Wij delen die verwachting echter niet. Uiteraard is het belangrijk dat dergelijke overlast voor omwonenden voorkomen wordt. Er is dan ook binnen het plangebied voldoende ruimte om een passende fietsenstalling te realiseren. Net als nu het geval is in het geldende bestemmingsplan, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan het aantal en de locatie van de fietsenstallingen niet vastgelegd. Dit kan worden meegenomen in de gesprekken tussen de omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente (college van burgemeester en wethouders) over de inrichting van de buitenruimte. Naast het realiseren van voldoende fysieke ruimte is ook het gedrag van de gebruikers van groot belang. Dat gedrag wordt niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Wij vinden de insteek van de initiatiefnemers om hierover afspraken te maken met de gebruikers van het sportpark en met omwonenden dan ook zeer waardevol. Op die manier nemen de sportverenigingen verantwoordelijkheid voor hun leden en bieden ze een duidelijk aanspreekpunt voor de omgeving.

Ook de aanname dat de bestaande wegenstructuur niet toereikend zou zijn voor de toekomstige situatie onderschrijven wij niet. In het gemeentelijke verkeer en vervoerplan (verder kortweg GVVP genoemd) is de Pastoor Thuisstraat aangeduid als een 'route in een verblijfsgebied'. De te verwachten verkeersintensiteit op een dergelijke weg is 1 motorvoertuig per minuut. Dit komt neer op circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de huidige sportvelden zijn geen verkeersknelpunten bekend. Zoals aangegeven in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal de toevoeging van de tennisvelden en de sporthal leiden tot een toename van gemiddeld 242 voertuigbewegingen per etmaal. Het gaat dan om de drukke dagen in het weekend. Zoals aangegeven in de evaluatie van het GVVP (2012, pagina 6) is een intensiteit van 1 motorvoertuig per minuut aan de lage kant. Rekening houdend met het plattelandskarakter van Bronckhorst is het nog steeds zeer goed mogelijk om de richtintensiteit voor erftoegangswegen te verhogen naar 2 per minuut of circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit past nog steeds binnen de criteria voor een erftoegangsweg waarmee leefbaarheid en veiligheid ruim gegarandeerd blijven. Daar komt nog bij dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de technische capaciteit van een weg en de verkeersintensiteiten zoals genoemd in het GVVP. Technisch gezien is de capaciteit van de weg doorgaans veel groter dan het feitelijke verkeersaanbod. De bestaande wegen hebben dan ook een toereikende capaciteit en toekomstige knelpunten zijn dan ook niet te verwachten.

6.3 Geluid

De stelling van de indiener dat het bestaande gebouw als geluidsscherm dient kan niet objectief onderbouwd worden. Zoals aangegeven in het uitgevoerde akoestische onderzoek is daarvoor een scherm nodig met een lengte van circa 150 m en een hoogte van 3,5 meter. Het bestaande gebouw voldoet niet aan die kenmerken. Als we kijken naar de wijzigingen die dit bestemmingsplan met zich mee brengt ten opzichte van de bestaande situatie, dan betreft dat het vergroten en het verplaatsen van de bebouwing. Het realiseren van tennisvelden is weliswaar een onderdeel van het totale project, maar het geldende bestemmingsplan maakt dit al mogelijk. Als we kijken naar de richtafstanden die de VNG hanteert voor de afstand tussen woningen en een sporthal of een tennisveld (Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, 2009) dan wordt voor dit plan daaraan voldaan. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en het uitgevoerde akoestische onderzoek geeft ook geen aanleiding voor een andere conclusie. Het is uiteraard vervelend dat de indiener geluidsoverlast vreest, maar die vrees kan niet objectief onderbouwd worden.

6.4 Overige overlast

De indiener heeft niet nader gespecificeerd om welk type lichthinder het gaat. Het is redelijk om te verwachten dat bij de nieuwbouw kunstlicht zal worden toegepast (straatlantaarns, verlichting in en aan het gebouw). Dit zien wij echter niet als een onacceptabele vorm van lichthinder als het gaat om de woning van de indiener.

Het is inderdaad aannemelijk dat het aantal bezoekers zal toenemen. Dit door het toevoegen van de tennisvelden en de sporthal. Het zou uiteraard vervelend zijn wanneer de indiener dit in de toekomst als hinderlijk gaat ervaren. Objectief gezien (geluid, verkeersaantallen, parkeren) bestaat er echter geen aanleiding om aan te nemen dat er een onacceptabele situatie gaat ontstaan. Ook voor de aanname van de indiener dat een verplaatsing van de nieuwbouw zal leiden tot minder toekomstige overlast kan niet objectief onderbouwd worden.

Tot slot is het uiteraard niet de bedoeling dat het autoverkeer de toegestane maximale snelheid overtreedt. Of dit in de bestaande situatie veelvuldig gebeurt is niet bekend. Het handhaven van de maximumsnelheid is ook geen onderwerp dat deel uitmaakt van het nu voorliggende bestemmingsplan.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijziging bij vaststelling?

Nee

Zienswijze 7:**Postregistratienummer: 1876268357**

Datum brief: 4 augustus 2021

Datum ontvangen: 4 augustus 2021

Betreft: Sint Janstraat 28 Keijenborg.

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze

Vanaf het moment dat initiatiefnemer de indiener van de zienswijze op de hoogte zou hebben gesteld over de woningbouwplannen heeft indiener zienswijze aangegeven daar bezwaar tegen te hebben. Dit bezwaar zou komen te vervallen als voor indiener zienswijze ook in een woning zou worden voorzien.

Indiener zienswijze geeft aan dat initiatiefnemer akkoord zou zijn met dit voorstel en dat de gemeente niet akkoord zou zijn, omdat door het naastgelegen bedrijf niet kan worden gegarandeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Indiener zienswijze doet een beroep op de gemeente om hier alsnog medewerking aan te verlenen zodat hij zijn zienswijze kan intrekken.

Indiener zienswijze draagt het volgende aan:

7.1 De bouw van twee woningen gelegen tegen de rand van zijn perceel zouden negatieve gevolgen hebben voor zijn woongenot en voor de waarde van zijn perceel.

7.2 De gemeente wordt gevraagd medewerking te verlenen om de bouw van een woning voor indiener zienswijze ook mogelijk te maken, zodat hij gecompenseerd wordt in de nu voorliggende bezwaren, zodat hij daarna zijn zienswijze zal intrekken.

Samenvatting reactie initiatiefnemer

De indiener zienswijze heeft bij ons in het verleden aangegeven dat hij graag zelf ook een woning zou willen bouwen op zijn perceel. Wat ons betreft is dat prima, echter zal de gemeente hier toestemming voor moeten geven. Uit de zienswijze blijkt dat hij zijn bezwaar wil gebruiken om de gemeente te forceren toestemming te geven voor zijn plan.

Ook heeft hij recht van overpad nodig over de weg naar zijn perceel, wij zijn in principe bereid dat te verlenen mits we inspraak hebben in de bouwplannen op zijn perceel. Ook hier hebben wij geen niet volledig invloed op omdat, voor het eerste gedeelte van de weg tevens het kerkhof toestemming voor recht van overpad zou moeten geven.

Tevens geeft hij aan dat de bouw van de twee woningen aan de zijde van zijn perceel een negatief effect heeft voor zijn woongenot en de waarde van zijn perceel. Het verminderen van woongenot zou misschien voor hem zo kunnen voelen, maar de feitelijke situatie is dat de huidige bestemming van het perceel 'garagebedrijf' is. Dat het aangrenzende gedeelte nu vrij groen is ingericht is dan misschien prettig voor hem geweest, dit betekent echter niet dat dit onder de huidige bestemming van garagebestemming zo hoeft te zijn.

Het kan namelijk ook gebruikt worden voor garagebedrijfsmatige doeleinden zoals een parkeerplaats of opslag. Het wijzigen van de bestemming naar 'wonen' is ook voor hem voordelig omdat daarmee de groene woonomgeving voor hem gewaarborgd blijft en hij ook in de toekomst verzekerd is dat er geen garagebedrijfsmatige activiteiten plaats zullen vinden naast zijn achtertuin. Met het verdwijnen van de bedrijfsbebouwing wordt het uitzicht vanuit zijn kavel ook verbeterd.

Beantwoording gemeente

7.1 Welke negatieve gevolgen de nieuwbouw zal veroorzaken is niet nader omschreven en dus niet te beoordelen of dit daadwerkelijk ook een negatief effect zal hebben. Ook of dit dermate een negatief effect heeft op de waarde van zijn perceel is niet onderbouwd. Op dit moment is er een garagebedrijf gevestigd wat volledig gesaneerd zal worden om de

bouw van deze woningen mogelijk te maken. Dit initiatief is nader onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarbij alle aspecten zijn beoordeeld om tot een goede ruimtelijke ordening te komen.

- 7.2 Indiener zienswijze heeft de gemeente later in het proces laten weten ook een woning te willen bouwen achter op zijn erf. De gemeente heeft aan de indiener zienswijze gevraagd een principeaanvraag te doen, zodat kon worden beoordeeld of het voorgestelde van indiener zienswijze mogelijk zou zijn. Hier is een negatieve/afwijzende beoordeling op gekomen vanwege de naastgelegen bedrijfsbestemming. Er kan niet worden gegarandeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als de nieuwe woning van indiener zienswijze op die locatie zou worden gerealiseerd. Hiervoor gelden immers ook richtafstanden voor geluid en geur. Dit is bekend bij indiener zienswijze en mogelijk is dit voor hem reden om dit verzoek van initiatiefnemer tegen te houden.

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Nee

Wijziging bij vaststelling?

Nee