

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

***BEHORENDE BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN***

KOKSTRAAT 37, EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1	INLEIDING	3
1.1	Procedure ter inzage legging	3
1.2	Anonimiseren	3
1.3	Leeswijzer	3
2	THEMATISCHE BEANTWOORDING.....	4
2.1	Participatie.....	4
2.2	Kernvisie Wonen Eefde	5
2.3	Stedenbouwendig plan (dorps karakter)	6
2.4	Advies Stadsbouwmeester	6
2.5	Verkeer en parkeren (verkeersonveiligheid)	7
2.6	Geluid spoorweg	7
2.7	Biodiversiteit	8
2.8	Waterhuishouding (Klimaatadaptatie).....	8
3	ZIENSWIJZEN	9
3.1	Zienswijze 1	9
3.2	Zienswijze 2	12
3.3	Zienswijze 3	15
3.4	Zienswijze 4	23
3.5	Zienswijze 5	26
3.6	Zienswijze 6	30
3.7	Zienswijze 7	33
3.8	Zienswijze 8	36
3.9	Zienswijze 9	41
3.10	Zienswijze 10	57
3.11	Zienswijze 11	60
3.12	Zienswijze 12	62
3.13	Zienswijze 13	68
3.14	Zienswijze 14	72
3.15	Zienswijze 15	75
4	AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	76
4.1	Inleiding	76
4.2	Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen.....	76
4.3	Ambtshalve wijzigingen	77

1 INLEIDING

1.1 PROCEDURE TER INZAGE LEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan Kokstraat 37, Eefde heeft met ingang van 28 december 2023 voor de duur van zes weken (tot en met 7 februari 2024) in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 15 reclamanten een zienswijze ingediend.

1.2 ANONIMISEREN

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen daarom niet bij naam genoemd.

1.3 LEESWIJZER

In de ontvangen zienswijzen komt een aantal thema's regelmatig terug. Deze zijn in hoofdstuk 2 in het algemeen beantwoord. In de reacties op de individuele zienswijzen is naar deze thematische beantwoording verwezen, al dan niet aangevuld met een specifieke reactie.

In hoofdstuk 3 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

In hoofdstuk 4 is een overzicht van de wijzigingen en aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

2 THEMATISCHE BEANTWOORDING

In de ontvangen zienswijzen komt een aantal thema's regelmatig terug. Deze thema's zijn hierna in algemene zin samengevat en beantwoord. Indien van toepassing is in de beantwoording van individuele zienswijzen verwezen naar deze algemene beantwoording en het standpunt van de gemeente.

2.1 PARTICIPATIE

Verschillende reclamanten geven aan dat er naar hun mening onvoldoende invulling aan participatie is gegeven. Vervolgens is er te weinig gedaan met de geuite bezwaren en suggesties in de verdere planvorming en voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de inloopavonden in 2021 zijn geen aanvullende initiatieven genomen om de buurt te benaderen en tot een gezamenlijk plan te komen waarin de wensen van de buurt zijn meegenomen.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent het feit dat het plan tot beroering en ophef heeft geleid in Eefde en de directe omgeving en betreurt dat er onvrede is over de manier waarop het participatieproces is ervaren. Echter zij bestrijdt dat er onvoldoende aandacht is gegeven aan het proces en dat belanghebbende geen mogelijkheid hebben gekregen hun stem en visie te uiten.

Het is aan de initiatiefnemer om het participatietraject vorm en inhoud te geven. In dit planproces heeft initiatiefnemer een tweetal informatieavonden georganiseerd. Op 23 en 25 november 2021 hebben omwonenden de mogelijkheid gehad om tijdens een informatieavond in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. Een groot aantal omwonenden heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Daarnaast zijn er door de ontwikkelaar ook nog individuele gesprekken gevoerd met omwonenden.

Overigens is na de eerste fase (2022) van het inspraak traject, door verschillende omwonenden aangegeven dat zij niet meer verder in overleg met de initiatiefnemer en gemeente wensten te treden over het plan en hun bezwaren in de formele procedure (lees: zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan) gingen voorbereiden.

Zoals gemeld is het bekend dat omwonenden het niet eens zijn met de voorgestane invulling van het gebied. Onder meer het aantal woningen, de verwachte verkeersbewegingen en de gevolgen voor waterhuishouding worden vaak genoemd. Ook in deze nota van zienswijzen komen deze onderdelen (in navolgende) aan de orde.

Het recht op participatie betekent echter niet dat initiatiefnemer de belangen van omwonenden verplicht is te verwerken in alternatieve plannen c.q. inrichting van het gebied. Initiatiefnemer kan daarin een eigen afweging maken en heeft hier gekozen voor het handhaven van de oorspronkelijke plannen met een invulling met 18 woningen.

Dit aantal woningen is overigens ook in overeenstemming met het collegebesluit van 19 januari 2021: "In principe medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Kokstraat 37 in Eefde waarbij 8 starterswoningen en 10 comfortwoningen voor senioren worden gerealiseerd."

Zoals gemeld ligt de eerste afweging daarin bij initiatiefnemer, die kan besluiten tot aanpassingen (en wellicht daarmee meer draagvlak kan realiseren in de directe

omgeving) dan wel geen aanpassingen, of slechts in geringe mate door te voeren aanpassingen.

Het is evident dat in deze casus initiatiefnemer kiest voor het overeind laten van de 18 woningen op deze locatie.

De gemeente is daarna aan zet. Het college van B&W bereidt een ontwerpbestemmingsplan voor. In deze casus is dit ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het voornoemde college besluit van 19 januari 2021. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het voorgenomen plan en bijbehorende inrichting uitgebreid getoetst aan het bestaande gemeentelijk beleid, diverse milieunormen, enzovoort. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is die afweging en de verschillende milieuonderzoeken ook opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de sociale doelstellingen van de Woonvisie en het addendum op de Woonvisie. Een invulling met 8 starterswoningen en 10 levensloopbestendige (comfort)woningen (ook voor senioren) is passend in de volkshuisvestelijke doelstellingen die de gemeente heeft. Daarnaast voldoet het initiatief aan de ruimtelijke doelstellingen, om nabij de centra van de kernen leegstaande (bedrijfs)locaties te transformeren en om het nieuwe woonmilieu bij de omgeving te laten aansluiten. Met de invulling van het gebied met 18 woningen kan nog steeds voldoende ruimtelijke kwaliteit worden geboden, passend in het dorps karakter. Dit gegeven en de wens tot meer woningen die ook voldoen aan de specifieke woningvraag in de gemeente, maakt dat het volkshuisvestelijke belang in deze invulling een belangrijke basis vormt en het college in het ontwerpbestemmingsplan kiest voor de voorgestelde 18 woningen. De belangen zijn breed en beperken zich niet tot de belangen van (direct) aanwonenden. Ook de vraag naar woningen en een duurzaam toekomstperspectief voor de betreffende locatie hebben geleid tot een brede afweging, waarbij niet altijd aan individuele eisen tegemoet kan worden gekomen.

Naast de hiervoor beschreven participatie kunnen inwoners en belanghebbenden reageren op dit voornemen. Onderhavige nota van zienswijzen is de resultante van die consultatie. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en door het college beantwoord.

Belangrijk is dat in het vervolg de gemeenteraad de finale gemeentelijke afweging kan en gaat maken. Het college legt het bestemmingsplan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt kennis van de inhoud van het plan én niet in de laatste plaats van de resultaten van het participatieproces én de zienswijzen. De gemeenteraad zal hierin een eigen afweging maken en het ontwerpbestemmingsplan wel of niet, dan wel in gewijzigde vorm vaststellen.

De stelling van de reclamanten dat er helemaal niets is en wordt gedaan met het participatieproces wordt dan ook niet onderschreven.

2.2 KERNVISIE WONEN EEFDE

Reclamanten maken melding van de in maart 2022 vastgestelde 'Kernvisie Wonen Eefde'.

In deze kernvisie wordt inzicht gegeven in toekomstige woningbouwlocatie voor de kern Eefde. In het raadsbesluit van 22 mei 2023 waarbij voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde werden vastgesteld, wordt de Kokstraat niet aangemerkt als een van de woningbouwlocaties. Reclamanten geven aan dat het woningbouwplan aan de Kokstraat 37 strijdig is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de kernvisie.

Antwoord gemeente

In de Kernvisie Wonen Eefde, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 22 mei 2023, is beschreven wat er nodig is op het gebied van woningbouw. Het gaat om het aantal nieuwbouwwoningen, het type woningen en de woningbouwlocatie(s) voor de periode tot 2030.

In de visie is de vraag naar nieuwe woningen in kaart gebracht en is bepaald hoeveel woningen als gevolg van procedures in voorbereiding of lopende procedures worden verwacht. Voor de resterende opgave zijn nieuwe woningbouwlocaties onderzocht.

De locatie Kokstraat 37 (Het Schildershof) maakt géén onderdeel uit van deze nieuwe woningbouwlocaties. Zij is immers al opgenomen in het overzicht met bestaande woningbouwplannen (Kernvisie Wonen Eefde, paragraaf 2.2. tabel 2, onder '3'). Ten tijde van het opstellen van de kernvisie was namelijk al concreet zicht op de planontwikkeling op de locatie aan de Kokstraat.

2.3 STEDENBOUWUNDIG PLAN (DORPS KARAKTER)

Het inrichtingsplan voor het Schildershof, het bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 in Eefde, is niet passend in het overwegend dorps karakter van de kern Eefde. Reclamanten voeren aan dat het aantal voorziene woningen te hoog is en, naar verwachting, tot verschillende vormen van overlast zal leiden voor huidige en nieuwe bewoners en in het algemeen tot aantasting van het woongenot.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt het standpunt dat er geen sprake is van een dorps karakter. Het nieuwe plan voorziet in kleinschalige woningbouw, op kleine kavels en gedeelde openbare ruimte. Dat past in een dorps karakter. Het feit dat er 18 woningen op een beperkt plangebied zijn beoogd, versterkt dit beeld.

De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is, zoals is toegelicht in paragraaf 2.1 van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, in het algemeen te kenmerken als grondgebonden vrijstaande of twee-aaneengeschakelde woningen. Deze staan kort op de openbare ruimte met beperkte voortuinen en smalle kavels. Vanwege de ruimtelijke situatie zijn er ook kavels die een diepe achtertuin kennen. Dit past echter niet meer in hedendaagse mogelijkheden voor een inbreidingslocatie binnen een kern als Eefde.

2.4 ADVIES STADSBOUWMEESTER

Reclamanten voeren aan dat in eerder stadium de Stadsbouwmeester negatief heeft geadviseerd over het voorgestelde inrichtingsplan. Dit advies heeft, ten onrechte, niet tot substantiële wijzingen van het plan geleid.

Antwoord gemeente

De overwegingen die in het advies van de Stadsbouwmeester naar voren zijn gebracht, zijn in ogenschouw genomen en meegenomen in het besluit van het college om medewerking te geven aan het initiatief.

Daarbij is óók overwogen dat er binnen de gemeente Lochem én in de kern Eefde, grote vraag is naar nieuwe woningbouw. Het plan voorziet in een nieuwe en

toekomstbestendige bestemming voor de locatie aan de Kokstraat, waar al geruime tijd geen duurzame invulling aan de bedrijfsbestemming is gegeven.

Het feit dat het voorgestelde inrichtingsplan niet zodanig is aangepast dat aan alle opmerkingen uit het advies tegemoet is gekomen, betekent niet dat het advies niet in overweging is genomen. Ook hier geldt, de belangen zijn breed en beperken zich niet tot de belangen van (direct) aanwonenden en het advies van de stadsbouwmeester. Ook de vraag naar woningen en een duurzaam toekomstperspectief voor de betreffende locatie hebben geleid tot een brede afweging.

2.5 VERKEER EN PARKEREN (VERKEERSONVEILIGHEID)

Gesteld wordt dat de Kokstraat een rustige straat is waar geen sprake is van noemenswaardige overlast. Het rustige karakter en de 30 km/uurs snelheidslimiet zou daar aan bijdragen.

Reclamanten bestrijden deze stellingname en wijzen op het feit dat de Kokstraat een smalle straat is waar aan beide zijdes, deels op straat geparkeerd wordt. De parkeerdruk is daarbij hoog.

De te verwachten toename van verkeersaantallen, als gevolg van de 18 nieuwe woningen, zal leiden tot een verdere toename van deze parkeerdruk en een onveilige situatie op de Kokstraat.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van de parkeer- en verkeerssituatie in de Kokstraat. In de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde verkeersstudie, zoals dat in bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Kokstraat 37, Eefde' is gevoegd, is dit ook benoemd.

In de studie zijn de aannames over de te verwachten parkeer- en verkeersaantallen gedaan. Deze komen overeen met de normen die door de gemeente Lochem worden gehanteerd. Uit de studie blijkt dat de te verwachten toename van het verkeer op de Kokstraat en Schoolstraat, niet tot onoverkomelijke verkeersproblemen zullen leiden.

Het parkeren zal binnen het plan opgelost worden, waarbij de in de studie gehanteerde kengetallen gebaseerd zijn op het door de gemeente Lochem vastgestelde beleid.

Ten aanzien van de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is een calamiteitenontsluiting in het noorden van het plangebied voorzien. In geval van een calamiteit is deze beschikbaar als tweede in- of uitgang voor nood- en hulpdiensten, waarmee het plangebied te allen tijde bereikbaar is.

2.6 GELUID SPOORWEG

Door reclamanten wordt gewezen op het aspect spoorweglawaai in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling. Uit het akoestisch onderzoek is niet voldoende duidelijk of met de geluidseffecten volledig rekening is gehouden.

Antwoord gemeente

Het plangebied ligt in de geluidzone van de spoorlijn Zutphen-Lochem.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door een erkend en deskundig onderzoeksbureau naar de effecten van het weglawaai en spoorweglawaai op de nieuwe woningen. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden volgens de geldende Wet geluidhinder (Wgh).

2.7 BIODIVERSITEIT

Reclamanten merken op dat er, ten onrechte, onvoldoende aandacht is voor (onder meer) het aspect biodiversiteit in de planvorming.

Antwoord gemeente

Voor wat betreft biodiversiteit geldt dat in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' is vastgesteld. Het beleid ziet onder meer toe op het stimuleren van natuurinclusief bouwen. Dit beleid is onverkort van toepassing op alle (woning)bouwprojecten binnen de gemeente. Dit is in paragraaf 3.4.4 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Kokstraat 37, Eefde' toegelicht.

2.8 WATERHUISHOUDING (KLIMAATADAPTATIE)

Reclamanten melden dat in het plangebied regelmatig sprake is van wateroverlast bij forse neerslag en dat er risico is dat eventueel overtollig water naar de percelen (tuinen) van omwonenden zal afstromen.

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende aandacht is voor de waterhuishoudelijke effecten (klimaatadaptatie) in de planvorming.

Antwoord gemeente

Naast het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel is ook het gemeentelijke klimaatadaptatie plan 2021-2025 van toepassing, zoals toegelicht in paragraaf 3.4.5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Daarin zijn onder meer eisen opgenomen met betrekking tot de benodigde maatregelen om voldoende waterberging te voorzien.

Ten tijde van eventuele vergunningverlening zal getoetst worden of het inrichtings- en rioleringsplan voldoet aan de geldende normen.

Gemotiveerd is dat op voorhand het plan voldoende ruimte biedt aan de benodigde waterberging en dat daarmee er geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

3 ZIENSWIJZEN

3.1 ZIENSWIJZE 1

Reactie

Reclamant is verheugd dat er plannen zijn voor de Kokstraat maar is van mening dat de invulling van het terrein niet op een zorgvuldige en bij de omgeving passende wijze gebeurt. Reclamant maakt de volgende opmerkingen.

1. Verkeer: toename en effecten

De Kokstraat is een smalle straat met 34 woonadressen. Het ontwerpplan beoogt 18 woningen in een doodlopend zijstraatje van de Kokstraat met 1 in- en uitrit tussen twee huidige woonhuizen.

Volgens de verkeersstudie zijn er geen knelpunten m.b.t. verkeersveiligheid te verwachten omdat het een rustige straat is waar met lage snelheid wordt gereden.

Reclamant is het niet eens met deze aanname.

- Het is een rustige straat juist omdat het een smalle straat is met klinkerverharding, zonder trottoir en waar auto's geparkeerd staan langs de tuinen wat regelmatig voor problemen zorgt.
Een verdubbeling tot verviervoudiging van de verkeersbewegingen zal zeker verkeersoverlast en onveiligheid veroorzaken.
- In het ontwerpplan staat dat het zicht in westelijke richting beperkt is, maar vervolgens wordt van de weggebruikers vereist voorzichtig de Kokstraat op te rijden. Reclamant is van mening dat de projectontwikkelaar verantwoordelijk is voor een goede inrichting. Het is ook onduidelijk hoe hulpdiensten, vuilniswagens en andere grote voertuigen op het terrein kunnen manoeuvreren.

Antwoord gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze is aan bod gekomen in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat bij de totstandkoming van het inrichtingsplan en de uitvoering daarvan, rekening is en zal worden gehouden met de door de gemeente gehanteerde eisen aan de inrichting van openbaar gebied en verkeerstechnische vereisten. Het plan is beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden op dat gebied.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Milieu- en omgevingsaspecten: verminderen van groen, toename verharding en effecten op omgeving

Reclamant geeft aan dat niet of nauwelijks is uitgewerkt hoe aandacht zal worden gegeven aan het gemeentelijk beleid t.a.v. klimaatadaptie, biodiversiteit etc.

De plannen zelf geven hiervoor weinig ruimte; de verharding neemt toe en het groen zal verminderen.

De toename van de verharding is 1.185 m²; in de nieuwe situatie is de totale verharding 3.350 m². Het plan blijft binnen de normen omdat de verharding gecompenseerd zal worden met regenwaterberging.

Reclamant is van mening dat het op geen enkele wijze bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het bestaande groen zal grotendeels worden verwijderd. De percelen zullen vrijwel geheel bestraat worden omdat bewoners op eigen perceel moeten parkeren en de tuinen dermate klein zijn dat naast een terras weinig ruimte overblijft voor groen.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat er geen rekening is gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit. In de thematische beantwoording in paragrafen 2.7 en 2.8 is hierop ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Belangen van nieuwe bewoners en omwonenden

Reclamant vraagt in hoeverre rekening is gehouden met de belangen en behoeften van de nieuwe bewoners?

Volgens het plan komen er 10 levensloopbestendige woningen, 8 rijwoningen waarvan 6 starterswoningen.

Starters en senioren worden als doelgroep benoemd; de levensloopbestendige woningen zijn dure comfortwoningen en de starterswoningen zijn prijzig en hebben een erg kleine achtertuin.

In de plannen wordt de smalle doodlopende zijstraat een hofje genoemd en daarom geen trottoirs krijgt om de sfeer te versterken.

Reclamant geeft aan dat de straat gewoon te smal is door de vele woningen en er daarom geen ruimte is voor trottoirs. Ook is er geen groen te vinden; voortuinen zijn te klein voor bomen of struiken.

Reclamant is ook van mening dat een toename van 34 naar 52 woningen van invloed zal zijn op de kleine gemeenschap van de straat.

Het terrein grenst direct aan de tuinen van Kokstraat 13 t/m 35. De bewoners zijn bezorgd dat de herinrichting van het terrein een verslechtering zal zijn. Gesprekken met de bewoners zijn niet zorgvuldige gevoerd, bewoners hebben niet kunnen participeren. Reclamant is van mening dat de belangen van bewoners serieus moeten worden meegenomen.

Reclamant beseft dat er woningen nodig zijn en dat ook de locatie geschikt is maar niet in de voorgestelde vorm.

Ook welstand heeft haar bedenkingen geuit bij de gepresenteerde planopzet.

Het voorgenomen plan zoekt de grenzen op, er wordt precies voldaan aan de normen maar niet gedacht vanuit de geest van de letter.

Antwoord gemeente

Het plan is een particulier initiatief dat past binnen alle door de gemeente gestelde kaders. In dat licht bestrijdt de gemeente de zienswijze waarin wordt gesteld dat het plan geen rekening houdt met de belangen van toekomstige bewoners en omwonenden.

Met betrekking tot het advies van de Stadsbouwmeester, is in paragraaf 2.4 een thematische reactie gegeven. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Reclamant is van mening dat de woningdichtheid van het ontwerpplan veel te hoog is om de leefbaarheid en veiligheid van de aan- en omwonenden te kunnen garanderen.

Gesprekken over alternatieve ideeën van bewoners zijn niet gevoerd.

Reclamant verzoekt niet akkoord te gaan met het plan.

Antwoord gemeente

De gemeente waardeert de betrokkenheid van reclamant met de planvorming, maar onderschrijft niet de ingediende zienswijze.

Zoals in de thematische beantwoording al is aangegeven gaat het hier om een volkshuisvestelijk belang en de door bewoners gewenste ruimtelijke invulling, waarin sprake is van meer groen, minder woningen enzovoort. Met de invulling van het gebied met 18 woningen kan nog steeds voldoende ruimtelijke kwaliteit worden geboden, passend in het dorpse karakter. Dit gegeven en de wens tot meer woningen die ook voldoen aan de specifieke woningvraag in de gemeente, maakt dat het volkshuisvestelijke belang in deze invulling een belangrijke basis vormt en wordt gekozen voor de voorgestelde 18 woningen. Daarvoor zijn de relevante ruimtelijke gevolgen en milieutechnische situatie uitgebreid onderzocht en getoetst en voldoende bevonden.

De gemeente bestrijdt het standpunt dat er geen alternatieve plannen zijn besproken en beschouwd. Dit is wel degelijk gebeurd, waarbij ook alternatieve plannen die door de omwonenden zijn aangeleverd zijn doorgerekend.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 ZIENSWIJZE 2

Inclusief bijlage: email d.d. 7 oktober 2021- onderwerp Rijcurve

Reactie

Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpplan en maken de volgende opmerkingen.

1. Burgerparticipatie en formele inspraak van de buurt

Reclamanten geven aan dat uit de bezwaarschriften en politieke avonden in 2021 is gebleken dat de projectontwikkelaar de buurt onvoldoende heeft gekend en betrokken bij de procedure rondom dit bestemmingsplan.

Ook in de daaropvolgende procedure zijn er geen initiatieven genomen om de buurt te benaderen conform aanloop naar de Omgevingswet om hier tot een gezamenlijk plan te komen en de belangen van de buurt hierin mee te nemen. De buurt heeft geen stem gehad in deze.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Woningdichtheid en klimaatbestendige inrichting

Reclamanten zijn van mening dat met 18 woningen er voorbij wordt gegaan aan een dorpsse uitstraling met voldoende ruimte voor biodiversiteit. Er is meer sprake is van een stedelijke woningdichtheid die zich niet verhoudt tot de omgeving.

In het plan is geen sprake van natuur inclusief bouwen en ontwerpen met aandacht voor behoud, herstel of versterking van biodiversiteit.

Ook is er geen ruimte voor klimaatbestendige inrichting, dit uitgangspunt wordt namelijk nergens behartigd en geborgd.

Klimaatveranderingen zullen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving van inwoners waarbij ook rekening dient te worden gehouden bij het ontwerp; deze toekomstgerichte benadering is onvoldoende belicht wat maakt dat een duidelijke visie hierover tekortschiet.

In de kernvisie Wonen Eefde wordt inzicht gegeven in toekomstige woningbouwlocatie voor de kern Eefde. In het raadsbesluit van 22 mei 2023 waarbij voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde werden vastgesteld, wordt de Kokstraat niet aangemerkt.

Antwoord gemeente

Het onderdeel woningdichtheid (dorps karakter) uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De gemeente is het niet eens met het in de zienswijze naar voren gebrachte standpunt dat er geen kansen voor biodiversiteit en duurzaamheid zouden zijn en dat dit onvoldoende belicht is in het ontwerpbestemmingsplan. Deze aspecten zijn geborgd in het gemeentelijk beleid. In de thematische beantwoording in paragraaf 2.7 en 2.8 is hier specifiek op ingegaan. Er wordt naar deze paragrafen verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Veiligheid

De Kokstraat is een smalle straat waar 30 km p/uur mag worden gereden. Door de toename van verkeersbewegingen met 18 huizen erbij, neemt de zorg voor de veiligheid toe.

De straat is nu al onoverzichtelijk door geparkeerde auto's waardoor opstoppen ontstaan en hulpdiensten niet kunnen passeren; meer verkeersbewegingen vergroten het gevoel van onveiligheid.

De toegang dient min. 5 x 5,5 meter te zijn om goed bereikbaar te zijn voor vrachtwagens en vuilniswagens. Ook wil de brandweer dat de woningen van 2 kanten te bereiken zijn.

Reclamanten verwijzen naar de opgevraagde correspondentie, d.d. 7 oktober 2021 (bijlage bij de zienswijze), m.b.t. de rijcurves voor de Kokstraat. De conclusie is dat er enkele aanpassingen van de percelen nodig zijn om de bochten fatsoenlijk te kunnen nemen.

Verwezen wordt dat:

- tijdens de aangeleverde tekening de 'turn wheels from stop' aan stond. Dit betekent dat voor elke stuurbeweging die gemaakt wordt, de vrachtwagen eerst moet stilstaan.
- bij een uitwerking waarbij een brandweerauto met 10 km/uur door het gebied rijdt, de bochtstalen erg krap zijn en dat dit consequenties heeft voor een aantal percelen.

Dit betekent dat de veiligheid kritiek wordt, zeker als er meerderen hulpdiensten ter plekke dienen te zijn.

Reclamanten vragen of voldoende advies gevraagd is van het GHOR en voldoende geborgd?

Reclamanten verwijzen ook naar correspondentie d.d. 15 september 2021 aan het college. Hierin staat dat de bluswatervoorziening binnen het plangebied onvoldoende is. Reclamanten vragen op welke wijze dit nu geregeld is?

Antwoord gemeente

Voor wat betreft de algemene verkeerskundige beoordeling van de huidige en toekomstige situatie, wordt verwezen naar de thematische beantwoording van dit aspect in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen.

In aanvulling daarop wordt gesteld dat voor veiligheidsdiensten een 2^e in/uitgang mogelijk wordt gemaakt. In de noordoosthoek wordt deze voorziening middels een zogenaamde 'calamiteiten' doorgang mogelijk gemaakt. Deze is echter niet toegankelijk voor normaal gemotoriseerd verkeer. Dit is al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het inrichtingsplan is getoetst door diverse afdelingen en overheidsdiensten. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde rijcurves en draaicirkels. Mede als gevolg van de door reclamant aangehaalde correspondentie uit 2021 en het advies van veiligheidsdiensten, is het initiële inrichtingsplan aangepast. Dit is al in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

De aanleg van bluswatervoorzieningen vallen buiten de scope van het bestemmingsplan. Dat zal in de uitvoering van het plan en de definitieve inrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. De algemeen geldende richtlijnen zullen daarbij in acht worden genomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Reclamanten verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de zienswijze en de belangen van omwonenden te behartigen en mee te laten wegen in de besluitvorming.

Reclamanten zijn niet tegen woningbouw maar vinden de hoeveelheid van 18 woningen en de consequenties daarvan onacceptabel.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal bij de vaststelling de afweging maken en een besluit nemen.

3.3 ZIENSWIJZE 3

Inclusief bijlagen inzake diverse onderwerpen

Reactie

Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgestelde bouwplannen voor 'de Schildershof' en maken de volgende opmerkingen.

1. Waar is de 'Kernvisie wonen Eefde' gebleven?

Reclamanten wonen reeds 11 jaar met veel plezier in de Kokstraat en waren verheugd over de 'Kernvisie wonen Eefde' totdat zij kennisnamen van de plannen rondom 'de Schildershof'. Het lijkt erop dat de gemeente de eigen kernvisie niet serieus neemt.

Reclamanten zijn tot de conclusie gekomen dat de bouwplannen niet overeenstemmen met de kernvisie. Dat is vreemd temeer de gemeenteraad van Lochem in maart 2022 de 'strategische keuzes woningbouw' die hierin genoemd zijn, bevestigd heeft.

Reclamanten hebben geen vertrouwen in het plaatselijke bestuur en concluderen dat het gemeentelijk beleid alleen gestoeld is op de visie van de projectontwikkelaar.

Vraag: verzoek om een toelichting.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.2 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Procedure tot nu toe

2.1 Hoezo Burgerparticipatie?

De projectontwikkelaar heeft het terrein gekocht; in de documentatie stond dat de gemeente bereid was mee te werken aan de herontwikkeling van deze plek voor de bouw van vijf woningen.

De projectontwikkelaar had echter het voornemen een veel groter aantal woningen te bouwen.

Bewoners van de Kokstraat en de Schoolstraat vonden dit een veel te ambitieus plan. Het vermoeden bestond dat er sprake was van financieel gewin. De gemeente heeft zonder overleg of inspraak besloten om met de projectontwikkelaar in zee te gaan.

Reden voor omwonenden zich te verenigen in een actiecomité. Van een aantal politieke partijen is steun gekomen. Helaas bleken toezeggingen over burgerparticipatie gebakken lucht te zijn.

In 2020 heeft het comité een WOB-verzoek ingediend maar openbaarheid en transparantie bleven uit. Reden om het democratische gehalte van de gemeentelijke procedure in twijfel te trekken.

Het is voor reclamanten duidelijk dat de projectontwikkelaar een commerciële koers vaart. De vraag is waarom de gemeente hierin meegaat?

Vraag: waarom voert de gemeente niet een actief beleid?

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat het WOB-verzoek in 2020 heeft geleid tot het beschikbaar stellen van de beschikbare informatie en communicatie omtrent de planvorming.

De gemeente benadrukt dat zij zelf geen ontwikkelende partij is in deze casus en afhankelijk is van (markt)partijen die een woningbouwplan ontwikkelen. Zo ook in deze casus voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Kokstraat 37.

Zolang het planvoornemen in overeenstemming is met alle relevante beleids- en wettelijke kaders, is er geen bezwaar om als gemeente in te stemmen met een planvoornemen van een ontwikkelende partij.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Waar blijven de alternatieven?

Er ligt 1 plan op tafel die bedacht is door de projectontwikkelaar en die geen enkele vorm van betrokkenheid voor de omgeving of omwonenden toont.

Reclamanten hebben begrepen dat het politiek argument voor 'inbreiding' te maken heeft met de schaarste op de woningmarkt. Het zal in dit geval vooral gaan om huizen voor starters en senioren.

Vraag is of de projectontwikkelaar hierachter staat en hoe doortastend de gemeente op dit punt zal zijn. Reclamanten verwijzen naar de catastrofale prijzen waarvoor woningen op het Kazerneplein verkocht worden. De woningen zijn gebouwd onder het mom van 'sociale woningbouw'.

Vraag: hoever is de gemeente met het zoeken naar alternatieve locaties, naar alternatieve bestemmingsplannen?

Antwoord gemeente

Het plan voorziet in woningen voor onder meer starters en levensloopbestendige woningen. De initiatiefnemer staat achter het voornemen om de woningen in deze categorieën te realiseren.

Voor wat betreft de woningbouw op de locatie van de voormalige Detmerskazerne, is voldaan aan het toentertijd geldende beleid en de categorisering en prijsstelling van woningen met 25% goedkope woningen.

Naast de woningbouwlocatie aan de Kokstraat, is de gemeente actief op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties voor de kern Eefde. Dit proces heeft zijn weerslag gekregen in de Kernvisie Wonen Eefde, zoals vastgesteld door de raad op 22 mei 2023, en de zoektocht naar concrete mogelijkheden en initiatiefnemers sindsdien. De status van deze zoektocht staat los van de vaststelling van het bestemmingsplan van de Kokstraat 37, Eefde en vormt daarvoor geen belemmering.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aspecten van het bestemmingsplan waarin reclamanten zich niet gezien voelen

3.1 Controle op het respecteren van bouwregels en erfgrenzen

Reclamanten verwijzen naar de plattegrond uit het plan van de projectontwikkelaar en naar de regels van het bestemmingsplan voor de nieuwe woningen aan de Rustoordlaan en Kokstraat.

Hieruit blijkt dat er dichterbij de erfgrens van reclamanten wordt gebouwd dan is toegestaan. Ook op een andere plek wordt de afstand overschreden (zie rode kruisjes op de tekening).



Antwoord gemeente

De gemeente constateert dat er ten onrechte wordt gerefereerd aan de regels van een ander bestemmingsplan, die niet van toepassing zijn op het voorgenomen bouwplan op de betreffende locatie. In het bestemmingsplan 'Rustoordlaan en Kokstraat Eefde' zijn andere ruimtelijke overwegingen gemaakt, als gevolg waarvan, specifiek voor de mogelijkheid om vrijstaande woningen op die plek te realiseren, nadere eisen zijn gesteld aan de afstand tot naastliggende percelen.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Kokstraat 37, gelden deze overwegingen en specifieke bouwregels niet.

In art. 6.2.2 sub 1 van dit bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van het bouwvlak, gebouwd mag worden volgens de in navolgende leden aangeduide maatvoeringen. In art. 6.2.3. zijn regels opgenomen voor bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak, waaronder dat deze op een afstand van minder dan 2 meter gebonden zijn aan beperkte bouw hoogtes. Aanvullend gelden de algemene bouwvoorschriften met betrekking tot bouwregels ten opzichte van belendende percelen die volgens het Burgerlijk Wetboek gelden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 De bebouwingsdichtheid; de conclusie van stadsbouwmeester

In het welstandadvies d.d. september 2022 heeft de stadsbouwmeester aangegeven het bestemmingsplan 'te vol' te vinden (zie bijlagen).

Aan deze conclusie is geen opvolging gegeven.

In de Kernvisie wonen Eefde wordt uitgegaan van een specifieke oppervlakte maat. Dit zou voor 'de Schildershof' max. 7 huizen betekenen en niet de voorgestelde 18 woningen. In het oorspronkelijke plan was sprake van 15 woningen.

Reclamanten roepen de gemeente op om zich te houden aan hetgeen in de Kernvisie staat.

Vraag: waarom is Pietersma's (red: de Stadsbouwmeester) rapport in de wind geslagen?

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.4 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In de kernvisie Wonen Eefde wordt voor nieuwe uitbreidingsgebieden een woningdichtheid geadviseerd, waarin ook ruimte is voor klimaatadaptatie maatregelen (denk aan water, wadi's, groen met bomen) en de biodiversiteit kan worden geborgd in de nieuwbouw. De woningdichtheid kan variëren per locatie en is naast groen en landschap ook afhankelijk van de doelgroep waarvoor uiteindelijk wordt gebouwd.

De kernvisies wonen gaan specifiek over uitbreidingslocaties. Voor inbreidingslocaties vragen altijd maatwerk nodig en gelden veelal andere uitgangspunten

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Toenemende sociale druk; verlies van dorpskarakter

Reclamanten maken zich zorgen om de sociale druk die door het plan zal toenemen. Er staan 30 woningen in de Kokstraat, er zijn onlangs 4 woningen bijgekomen. De komst van 18 woningen betekent bijna een verdubbeling. Reclamanten zijn van mening dat dit te ver gaat.

Als het plan wordt uitgevoerd zal het een negatieve invloed hebben op de privacy en leefbaarheid voor omwonenden.

Zowel het aanzien van de dorpskern als de verhouding tussen openbare ruimte en historische bebouwing wordt aangetast.

De huizen in 'de Schildershof' komen dicht bij elkaar te staan dan gebruikelijk in Eefde op een terrein van nog geen halve hectare. Het aantal parkeerplaatsen is met een derde teruggebracht t.o.v. het initiële plan.

Dit is niet in overeenstemming met de parkeerruimte die Eefdenaren hebben.

Vraag: laat de gemeente het zover komen?

Antwoord gemeente

Feitelijk is er geen sprake van verdubbeling van het aantal woningen. De 18 nieuwe woningen zijn een toename van 53% ten opzichte van de 34 reeds aanwezige woningen.

De gemeente beseft zich terdege dat het plan woningbouw in een dichte concentratie mogelijk maakt. Overwegende de hoge vraag naar woningen, in de gehele regio, gemeente én specifiek in Eefde, wenst zij medewerking te verlenen aan het plan. Daarvoor zijn de relevante ruimtelijke gevolgen en milieuhygiënische situatie uitgebreid onderzocht en getoetst. Daarbij is ook de parkeervoorziening in ogenschouw genomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Waar blijft het principe van 'een groene, leefbare aarde?'; geluidsoverlast

In het bestemmingsplan is nauwelijks ruimte voor groen. Oude bomen moeten wijken. Reclamanten zullen niet meer in een omgeving wonen waarvoor zij ooit hebben gekozen.

Voordat het flora en fauna onderzoek was gedaan, waren vrijwel alle bomen en de hele groenvoorziening al weggehaald. Logisch dat er geen beschermde dieren meer te vinden waren.

Reclamanten hebben dan ook twijfels bij de integriteit van het onderzoek en de naleving van de voorschriften m.b.t. ecologisch onderhoud.

Hetzelfde geldt voor het geluidonderzoek. Reclamanten betwijfelen of het onderzoek op een eerlijke manier is gebeurd. Als er een goederentrein langs komt, trilt alles. Normaliter houdt men zich aan de huisregel van de NS: geen bebouwing binnen 50 meter van de spoorlijn (zie bijlage).

Vraag: waarom nu niet?

Reclamanten zijn van mening dat in geval het bestemmingsplan uitgevoerd wordt, het dorps karakter in de oude dorpskern zal verdwijnen, alsook de rust en een stuk groen. Dit is volledig in tegenspraak met de kernvisie.

Vragen: wordt het principe 'Een groene, leefbare aarde' zo makkelijk van tafel geveegd?

Vraag: verzoek om objectiviteit van de onderzoeken aan te tonen.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat het plangebied te midden van een bebouwde kern, in de nabijheid van het spoor ligt. Er zijn meerdere ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die van invloed zijn op het plangebied. Dat is reden geweest om het plan zorgvuldig voor te bereiden, waarbij voor alle relevante aspecten uitvoerig onderzoek is gedaan door externe, onafhankelijke partijen.

Uit deze onderzoeken, waaronder geluid, trillingshinder, externe veiligheid, ecologie, is gebleken dat het plan haalbaar is. In enkele gevallen zijn daar (bouwtechnische) maatregelen voor nodig, zoals voor trillingen en het in acht nemen van de algemene zorgplicht voor wat betreft ecologie (soortenbescherming). In verband met de directe werking van het wettelijk kader (voor ecologie geldt nog de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming (Wnb, nog van toepassing op dit besluit) is er geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De uitgevoerde milieutechnische onderzoeken zijn uitgevoerd door diverse adviesbureaus, die zich moeten houden aan de landelijke standaarden en normen, die aan dergelijke onderzoeken worden gesteld. De gemeente ziet geen reden te twijfelen aan de integriteit van de onderzoeksbureaus en de uitgevoerde onderzoeken. Bovendien heeft de Omgevingsdienst Achterhoek de verschillende onderzoeken ook beoordeeld en positief geadviseerd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Bedreigde veiligheid, ontoereikende waterafvoer

Het bestemmingsplan vermindert de veiligheid van omwonenden. De enige uitgang is voorzien in de Kokstraat waarbij het zicht in de bocht wordt belemmerd door een hoekhuis.

De Kokstraat is een smalle straat zonder stoep waar geen vrachtauto's doorheen kunnen en het verkeer vaststaat wanneer een auto stopt.

De verkeersdruk zal bijna verdubbelen (zie bijlage). Wat betekent dat voor omwonenden?

De berekening van de rij-curves gaan uit van kleine auto's met een lage snelheid, maar de praktijk is anders. Door bouwwerkzaamheden heeft de Kokstraat nog meer te verduren.

Reclamanten vragen zich af hoe het zal gaan met grote vrachtwagens, hulpdiensten en de geluidsoverlast.

De afvoer van water vormt een ander probleem.

Als het hard regent staat de straat blank en lopen kelders onder. Het rioolsysteem is beperkt en verouderd.

Vraag: waarom houdt het bestemmingsplan geen rekening met genoemde omstandigheden?

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat met bovengenoemde aspecten geen rekening is gehouden. Zoals in voorgaande reactie ook is aangegeven, zijn in de planvoorbereiding alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Zo ook de aspecten verkeer, rijcurves en waterhuishouding. Het plan is daarop aangepast (rijcurves, waterhuishouding) of er is aangetoond dat er significante negatieve gevolgen zijn (verkeer) die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

Voor wat betreft verkeer en waterhuishouding wordt verwezen naar de thematische behandeling van deze aspecten in respectievelijk paragraaf 2.5 en 2.8.

Naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg is het plan al aangepast zodat rijcurves, draaicirkels en toegankelijkheid voor veiligheidsdiensten zijn gewaarborgd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aanbevelingen

4.1 Waar blijven de alternatieve voorstellen?

Vragen van reclamanten:

- Waarom is er maar 1 plan?
- Hoever is de gemeente met het zoeken naar alternatieven?
- Is er nagedacht over moderne leefruimtes, zoals WADI's? Daarmee wordt een betere grondwaterstand gestimuleerd en biodiversiteit van dieren. Ook voorkomt het overstromingen.

Reclamanten scharen zich achter een ander voorstel van een buurtbewoner namelijk het sportveld bij de Detmerskazerne. Dit is 1,3 ha groot. Hier kunnen met de bouwdichtheid van de Schildershof 45/76 huizen worden gebouwd.

Deze locatie is in 2023 door de gemeenteraad aangemerkt als een van de 3 voorkeursplekken voor inbreiding. Het Kamphuisterrein wordt niet genoemd.

Het sportveld biedt wel de mogelijkheden om uitgangspunten van de kernvisie te verwezenlijken.

Vraag: hoever is de gemeente met het zoeken naar andere locaties en het formuleren van alternatieve bestemmingsplannen?

Antwoord gemeente

De planvorming voor deze locatie is van voor het besluit op de Kernvisie Wonen Eefde uit mei 2022. Dit initiatief is in deze kernvisie al meegenomen als 'plan in voorbereiding, maar nog niet vastgesteld door de raad' (Kernvisie Wonen Eefde, paragraaf 2.2. tabel 2, onder '3').

Een besluit over het bestemmingsplan 'Kokstraat 37, Eefde' staat daarom los van de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties zoals benoemd in de kernvisie, waaronder het vm. sportterrein Detmerskazerne.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Voorstellen van reclamanten

- Zorgen dat het inbreidingsplan voldoet aan de voorwaarden en maatstaven conform de 'Kernvisie wonen Eefde' en notitie 'Strategische keuzes woningbouw'. Actie ondernemen op basis van klimaatvoorstellen van regering en EU en advies stadsbouwmeester.
- Burgerparticipatie op een actieve manier stimuleren: haal initiatief weg bij projectontwikkelaar, buurtbewoners mee laten denken, vertrouwen van buurtbewoners terugwinnen.
- Laat maximaal 6 huizen bouwen: starters- en seniorenwoningen in een groene, bio-diverse omgeving.
- De omgeving Schildershof meenemen in de plannen: erfgrenzen garanderen, aanhouden afstand tot het spoor, verkeersveiligheid, waterafvoer, geluidsoverlast, dorpskarakter.
- Alternatieve plannen ontwikkelen.

Antwoord gemeente

De gemeente benadrukt dat het plan voldoet aan het addendum op de woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw' én de 'Kernvisie Wonen Eefde', zoals in voorgaande reacties van de gemeente is aangegeven. Het advies van de Stadsbouwmeester op het stedenbouwkundig plan is meegenomen in het besluit van het college om medewerking te verlenen aan het plan.

De gemeente is het niet eens met het standpunt dat het initiatief weggenomen moet worden bij de ontwikkelaar; de gemeente is geen grondeigenaar en geen ontwikkelende partij in deze en is afhankelijk van (markt)partijen die een woningbouwplan ontwikkelen. Zo ook in deze casus voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Kokstraat 37.

De gemeente benadrukt dat het recht op inspraak en participatie hoog in het vaandel staat, echter dat dit niet (altijd) tot volledige medewerking leidt aan de wensen van deelnemers aan dit proces.

Het plan voldoet aan alle beleids- en wettelijke kaders die daarvoor gelden. De relevante omgevings- en milieuhygiënische kaders zijn gewaarborgd.

Tenslotte

Reclamanten verzoeken de argumentatie, belangen en voorstellen serieus te nemen en te onderzoeken voordat een besluit wordt genomen.

De meerderheid van de buurtbewoners verzetten zich tegen het plan en zijn bereid tot actie.

Reclamanten geven aan dat de zienswijze een uiting is van zorgen van burgers die begaan zijn met de toekomst van hun dorp en woonomgeving.

Antwoord gemeente

De gemeente waardeert de zorg van burgers voor hun buurt. Zij neemt de reactie ter kennisgeving aan; de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een overwogen besluit nemen, met inachtneming van de opmerkingen van omwonenden.

3.4 ZIENSWIJZE 4

Reactie

Inleiding

De Dorpsraad Eefde maakt zich zorgen over de herontwikkellocatie Kokstraat Eefde. Het terrein stond te koop in 2020. In het verkoopdocument stond dat de gemeente openstond voor herontwikkeling van de locatie en in principe mee zou werken aan een netto toevoeging van 5 woningen. Er moest rekening gehouden worden met een geluidscontour van 60 meter t.o.v. de spoorlijn Zutphen-Lochem en herontwikkeling zou alleen mogelijk zijn met een wijziging van het bestemmingsplan.

Op 19 januari 2021 heeft het college ingestemd met de bouw van 18 woningen. Dezelfde dag zijn de omwonenden op de hoogte gesteld van deze wijziging door de projectontwikkelaar.

Bevoegdheid van de raad

De Dorpsraad Eefde geeft aan dat niet het college maar de raad de bevoegdheid heeft om een bestemmingsplan goed te keuren.

Dit kan alleen na een zorgvuldige voorbereidingsprocedure waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Het ontbreken hiervan staat een goede ruimtelijke ontwikkeling in de weg.

Het college kan een ontwikkelaar informeren over de mogelijkheden mits deze passen binnen een bestaand beleid. Hiervan is geen sprake.

De Dorpsraad Eefde constateert dat het college voor haar beurt heeft gesproken, een commerciële ontwikkelaar dient, en zich niets aantrekt van de belangen van direct omwonenden. Na het debacle Detmerskazerne is dit opnieuw een teleurstelling.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de argumentatielijn van reclamant niet volgen; deze is feitelijk onjuist. Correct beargumenteerd is dat de gemeenteraad bevoegd is om besluit te nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan, maar daar is tot op dit moment géén sprake van.

Het is de bevoegdheid van het college van B&W om medewerking te verlenen aan een verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan en de voorbereiding van het bestemmingsplan, inclusief toezicht op participatie, inspraak, vooroverleg. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde daarvan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Hierna volgt de formele procedure met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase biedt eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota van zienswijze getuigt van het feit dat deze mogelijkheid daadwerkelijk is geboden, ook aan reclamant (de Dorpsraad Eefde).

De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening.

De gemeente onderschrijft daarom de stellingname van reclamant niet dat het college voor haar beurt gesproken zou hebben en de ontwikkelaar zich niets aangetrokken zou hebben van belangen van omwonenden. Voor de volledigheid

wordt daarbij nog verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.1, waarin op het participatieproces wordt ingegaan.

Overigens is in de voorbereidingsfase de raad wel geïnformeerd over het plan. In november 2021 heeft de gemeenteraad vragen gesteld m.b.t. de herontwikkeling van de Kokstraat 37 Eefde. Daarop heeft het college middels een memo in december 2021 de raad geïnformeerd over de stand van zaken waarna in de raad nog aanvullende schriftelijke vragen zijn gesteld. Deze zijn schriftelijk beantwoord door het college en er zijn twee tafelgesprekken door de raad geagendeerd (7 maart 2022 en 25 april 2022). In de raadsvergadering van 9 mei 2022 is het onderwerp in de raadsvergadering besproken en is een motie ingediend die het college de opdracht zou geven om het principebesluit aan te passen in die zin dat het voorliggende plan wordt losgelaten en randvoorwaarden worden opgenomen conform gemeentelijk beleid, in afstemming met de ontwikkelaar en in overleg met omwonenden. In de raadsvergadering van 23 mei 2022 heeft deze motie géén meerderheid gekregen en is verworpen.

Evenwel betreurt de gemeente het feit dat omwonenden teleurgesteld zijn over de uitkomst van de gevolgde procedure. De gemeente benadrukt dat het recht op inspraak en participatie hoog in het vaandel staat, echter dat dit niet (altijd) tot volledige medewerking leidt aan de wensen van deelnemers aan dit proces. Zij ziet echter geen reden om het bestemmingsplan niet vast te kunnen stellen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Betrokken omwonenden

De positieve meedenk-houding van direct omwonenden heeft op 4 februari 2021 geresulteerd in een brief aan de raad. Een brief met een alternatief plan. Daarna volgden andere alternatieve plannen.

De Dorpsraad Eefde is van mening dat de gemeente er vooral voor heeft gekozen om de commerciële ontwikkelaar te dienen.

Antwoord gemeente

Zoals hierboven al aangegeven, is in paragraaf 2.1 van deze nota van zienwijzen een thematische reactie op het participatieproces gegeven.

Zoals ook in eerdere reacties in deze Nota van Zienswijzen is aangegeven, zijn meerdere belangen gemoeid bij het besluit van het college om medewerking te verlenen aan de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kokstraat 37, Eefde'. Daarbij speelt onder meer de vraag naar woningen in Eefde een rol, maar ook het feit dat de gemeente geen actieve ontwikkelende partij is. Zij ziet geen reden om een marktpartij, die binnen de relevante beleids- en wettelijke kaders een woningbouwplan ontwikkelt, medewerking te onthouden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Oproepen aan raad

De Dorpsraad Eefde heeft de gemeenteraad gevraagd om met het college te reflecteren op het doorlopen proces rondom de ontwikkeling van de Detmerskazerne. Welke lessen kunnen worden getrokken om herhaling te voorkomen.

Voor de herontwikkeling van de locatie Kokstraat doet de Dorpsraad Eefde een beroep op de eigenstandige bevoegdheid van de raad om de belangen van de direct omwonenden te betrekken bij het goedkeuren van een bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.5 ZIENSWIJZE 5

Reactie

Zienswijze is ingediend door Univé Rechtshulp namens cliënt.

Belang van cliënt

Cliënt woont op korte afstand van het plangebied.

De komst van 18 grondgebonden woningen heeft rechtstreekse gevolgen voor de verkeerssituatie in de Kokstraat. Dit is een smalle straat van max. 6 meter breed. Hulpdiensten en ander zwaar verkeer kunnen er met moeite door mede omdat aan weerszijden auto's geparkeerd staan. Door bebouwing is er ook sprake van verminderd zicht van en naar de uitweg.

Cliënt is van mening dat een toename van parkeerdruk en verkeersbewegingen leidt tot overlast en onveilige situaties. Het verkeer komt voor het huis van cliënt langs.

Cliënt is van mening dat het plan niet passend is in de omgeving.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van de inpassing van het plan in de omgeving met korte afstanden tot de percelen tot omwonenden. Ook is zij bekend met de huidige verkeerskundige situatie in de Kokstraat. Om die reden is de herziening van het bestemmingsplan in gang gezet, zodat alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten onderzocht, gemotiveerd en getoetst kunnen worden. Dit is uitvoerig gedaan in de voorbereiding van het plan en het ontwerpbestemmingsplan laat dat ook zien naar mening van de gemeente. Er zijn geen onoverkomelijke problemen naar voren gekomen waaruit blijkt dat het plan niet uitgevoerd kan worden binnen de daarvoor geldende beleids- en wettelijke kaders.

Specifiek voor de aspecten parkeren en verkeer uit de zienswijze, wordt verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen. Dit aspect komt ook later in de zienswijze nog specifiek aan bod.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan is niet passend in de omgeving

Specifiek voor de kern Eefde staat behoud van het dorpse karakter centraal. Cliënt geeft aan niet tegen de komst van de woningen te zijn maar de komst van deze hoeveelheid woningen tast het dorpse karakter aan.

Cliënt is van mening dat sprake is van een hoge woningdichtheid, 18 grondgebonden woningen op een oppervlakte van ongeveer 4.000m², en het plan niet passend is in de omgeving.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geen deugdelijke belangenafweging

Clïënt is van mening dat de raad onvoldoende blijk heeft gegeven de betrokken belangen af te wegen. De betrokken belangen zijn niet in kaart gebracht en niet correct afgewogen.

Clïënt vreest voor een onevenredige toename van de parkeerdruk en verkeersonveilige situaties.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet dat er geen deugdelijke belangenafweging is gemaakt. Zoals ook in de hierboven gegeven reactie is aangegeven, zijn alle relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten uitvoering onderzocht en gemotiveerd. Daarbij zijn geen onoverkomelijke problemen aan het licht gekomen

Voor wat betreft de aspecten parkeren en verkeer uit de zienswijze, wordt verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Clïënt verwijst naar de toelichting waar gesproken wordt over een stedenbouwkundig verkavelingsplan (toelichting ontwerpbestemmingsplan, fig. 11).

Dit ontwerp is voor advies voorgelegd aan de welstand. Het advies van welstand benadrukt het belang van een zorgvuldige inpassing binnen de stedenbouwkundige structuur van Eefde. Vervolgens staat in de toelichting dat bij de uitwerking van de plannen gekeken zal worden waar mogelijk rekening kan worden gehouden met het advies van welstand.

Clïënt vraagt zich af waarom het stedenbouwkundig ontwerp voorgelegd wordt aan welstand als het advies niet wordt opgevolgd?

Daarnaast biedt het plan weinig ruimte om rekening te houden met de opmerkingen van welstand.

Clïënt is van mening dat het plan niet getuigd van een zorgvuldige inpassing en dat meer aandacht moet worden besteed aan de zorgvuldige inpassing binnen de stedenbouwkundige structuur van Eefde.

Als de raad hier waarde aan hecht, dient een zorgvuldige inpassing van het gebied ook juridisch te worden geborgd in de planregels.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 en 2.4 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragrafen verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterberging

Het plan voorziet in regenwaterberging als compensatie voor de extra verharding. De voorzieningen van o.m. een drainage-riool en ondergrondse waterbuffers zijn niet gewaarborgd in de planregels.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Spoorwegverkeerslawaaï

Clïënt is van mening dat de woningen te dicht op het spoor komen; de dichtstbijzijnde woning ligt op 26 meter vanaf het spoor. De woningen liggen ook zeer dicht bij een wissel die extra geluid maakt.

Het is niet duidelijk of het akoestisch onderzoek hiermee rekening heeft gehouden. Clïënt haalt de bouw van de woningen bij de Detmerskazerne aan waar ook sprake was van een overschrijding.

Volgens clïënt is er geen aandacht besteed aan maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast en om het zicht op het spoor te ontnemen.

Het plan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijk ordening.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.6 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Participatie

Clïënt is van mening dat het participatietraject onvoldoende is geweest.

Het plan heeft grote gevolgen voor het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; het roept weerstand op t.a.v. het aantal woningen, de verwachte verkeersbewegingen en de gevolgen voor de waterhuishouding.

Antwoord gemeente

Het aspect participatie uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid aandacht is besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Cliënt verzoekt het ontwerpplan niet als zodanig vast te stellen. Tevens verzoekt cliënt aanpassingen te doen om tot een plan te komen waarbij ook de belangen van cliënt voor een goed woon- en leefklimaat voldoende worden gewaarborgd.

Cliënt behoudt zich het recht om de zienswijze nader aan te vullen.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat in de voorbereiding van het plan, alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten uitgebreid en onafhankelijk zijn getoetst. Daaruit is naar voren gekomen dat op geen enkel aspect sprake is van een situatie die niet zou voldoen aan de daaraan gestelde eisen. De conclusie is dan ook dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening' en dat er wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan aan te passen.

Wel zal in de regels van het plan een toevoeging worden gedaan om de vereiste waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

De gemeente ziet geen belemmering voor de vaststelling door de gemeenteraad.

3.6 ZIENSWIJZE 6

Reactie

Zienswijze is ingediend door Univé Rechtshulp namens cliënten.

Belang van cliënten

Cliënten wonen op zeer korte afstand van het plangebied. Het plan maakt 18 grondgebonden woningen mogelijk. Twee bouwvlakken komen op een afstand van 1 meter en 4,5 meter vanaf het perceel van cliënten.

De woningen hebben een hogere maximale bouwhoogte en intensiever gebruik t.o.v. het voormalige bedrijventerrein.

Cliënten zijn van mening dat het plan niet passend is in de omgeving.

De komst van de woningen heeft rechtstreekste gevolgen voor de verkeerssituatie in de Kokstraat. Dit is een smalle straat van max. 6 meter breed. Hulpdiensten en ander zwaar verkeer kunnen er met moeite door omdat aan weerszijden auto's geparkeerd staan. Door bebouwing is er ook sprake van verminderd zicht van en naar de uitweg.

Cliënten zijn van mening dat een toename van parkeerdruk en verkeersbewegingen, leidt tot overlast en onveilige situaties. Het verkeer komt voor het huis van cliënten langs.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van het feit dat het nieuwe woningbouwplan een intensiever gebruik en bebouwing beoogt dan het huidige gebruik en inrichting. Om die reden is de herziening van het bestemmingsplan in gang gezet, zodat alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten onderzocht, gemotiveerd en getoetst kunnen worden. Dit is uitvoerig gedaan in de voorbereiding van het plan en het ontwerpbestemmingsplan laat dat ook zien naar mening van de gemeente. Er zijn geen onoverkomelijke problemen naar voren gekomen waaruit blijkt dat het plan niet uitgevoerd kan worden binnen de daarvoor geldende beleids- en wettelijke kaders.

Specifiek voor de aspecten parkeren en verkeer uit de zienswijze, wordt verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen. Dit aspect komt ook later in de zienswijze nog specifiek aan bod.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan is niet passend in de omgeving

Specifiek voor de kern Eefde staat behoud van het dorpse karakter centraal. Met de komst van deze hoeveelheid woningen wordt het dorpse karakter aangetast.

Cliënten zijn van mening dat sprake is van een hoge woningdichtheid en het plan niet passend in de omgeving is.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geen deugdelijke belangenafweging

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet dat er geen deugdelijke belangenafweging is gemaakt. Zoals ook in de hierboven gegeven reactie is aangegeven, zijn alle relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten uitvoering onderzocht en gemotiveerd. Daarbij zijn geen onoverkomelijke problemen aan het licht gekomen.

Voor wat betreft de aspecten parkeren en verkeer uit de zienswijze, wordt verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 en 2.4 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragrafen verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterberging

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Spoorwegverkeerslawaaï

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.6 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Participatie

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Het aspect participatie uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid aandacht is besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkkluidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat in de voorbereiding van het plan, alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten uitgebreid en onafhankelijk zijn getoetst. Daaruit is naar voren gekomen dat op geen enkel aspect sprake is van een situatie die niet zou voldoen aan de daaraan gestelde eisen. De conclusie is dan ook dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening' en dat er wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan aan te passen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De gemeente ziet geen belemmering voor de vaststelling door de gemeenteraad.

3.7 ZIENSWIJZE 7

Reactie

Zienswijze is ingediend door Univé Rechtshulp namens cliënt.

Belang van cliënt

Cliënt woont op korte afstand van het plangebied. Het plan maakt 18 grondgebonden woningen mogelijk. Een van de bouwvlakken is gepland op een afstand van 9 meter vanaf het perceel van cliënt.

De woningen hebben een hogere maximale bouwhoogte en intensiever gebruik t.o.v. het voormalige bedrijventerrein.

Cliënt is van mening dat het plan niet passend is in de omgeving.

De komst van de woningen heeft rechtstreekste gevolgen voor de verkeerssituatie in de Kokstraat. Dit is een smalle straat van max. 6 meter breed. Hulpdiensten en ander zwaar verkeer kunnen er met moeite door omdat aan weerszijden auto's geparkeerd staan. Door bebouwing is er ook sprake van verminderd zicht van en naar de uitweg.

Cliënt is van mening dat een toename van parkeerdruk en verkeersbewegingen, leidt tot overlast en onveilige situaties. Het verkeer komt voor het huis van cliënt langs.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van het feit dat het nieuwe woningbouwplan een intensiever gebruik en bebouwing beoogt dan het huidige gebruik en inrichting. Om die reden is de herziening van het bestemmingsplan in gang gezet, zodat alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten onderzocht, gemotiveerd en getoetst kunnen worden. Dit is uitvoerig gedaan in de voorbereiding van het plan en het ontwerpbestemmingsplan laat dat ook zien naar mening van de gemeente. Er zijn geen onoverkomelijke problemen naar voren gekomen waaruit blijkt dat het plan niet uitgevoerd kan worden binnen de daarvoor geldende beleids- en wettelijke kaders.

Specifiek voor de aspecten parkeren en verkeer uit de zienswijze, wordt verwezen naar de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen. Dit aspect komt ook later in de zienswijze nog specifiek aan bod.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan is niet passend in de omgeving

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkloidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geen deugdelijke belangenafweging

Cliënt is van mening dat de raad onvoldoende blijkt heeft gegeven de betrokken belangen af te wegen. De betrokken belangen zijn niet in kaart gebracht en niet

correct afgewogen. De woningen komen erg dicht op de perceelsgrens van de woning van cliënt.

Cliënt vreest voor een onevenredige toename van de parkeerdruk en verkeersonveilige situaties.

Antwoord gemeente

In deze fase van de planvorming en de procedure is de gemeenteraad nog niet aan zet geweest om een inhoudelijk oordeel over het plan te geven. Tot nog toe is het College van B&W bevoegd om over de voorbereiding en de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan te oordelen. In het vervolg zal het college met een raadsvoorstel de vaststelling van het bestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad.

In de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn veel aspecten en belangen afgewogen, waarbij oog is geweest voor de belangen van bestaande én nieuwe bewoners en belanghebbenden. Door onafhankelijke en gespecialiseerde onderzoeksbureaus zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en gemotiveerd. Daarbij zijn geen aspecten naar boven gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan belemmeren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Zienswijze is op dit onderdeel nagenoeg gelijklopend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterberging

Zienswijze is op dit onderdeel gelijklopend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Participatie

Zienswijze is op dit onderdeel gelijklopend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

Het aspect participatie uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid aandacht is besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze is op dit onderdeel gelijkloidend aan zienswijze 5.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat in de voorbereiding van het plan, alle relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten uitgebreid en onafhankelijk zijn getoetst. Daaruit is naar voren gekomen dat op geen enkel aspect sprake is van een situatie die niet zou voldoen aan de daaraan gestelde eisen. De conclusie is dan ook dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening' en dat er wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan aan te passen.

Wel zal in de regels van het plan een toevoeging worden gedaan om de vereiste waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

De gemeente ziet geen belemmering voor de vaststelling door de gemeenteraad.

3.8 ZIENSWIJZE 8

Zienswijze is ingediend door ARAG Rechtshulp namens cliënt.

Inclusief

Bijlage 1: kopie publicatie gemeenteblad

Bijlage 2: Brief d.d. 8 februari 2024 – verlenging termijn zienswijze

Reactie

Client kan zich niet verenigen met het ontwerpplan om volgende redenen.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Achter het woonperceel van client wordt middels het ontwerpplan de bouw van 18 nieuwe woningen mogelijk gemaakt: 10 levensloopbestendige woningen en 8 rijwoningen waarvan 6 starterswoningen.

Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplan wijziging nodig.

Toename verkeer en (geluid)overlast

Cliënt vreest voor aanzienlijke toename van (geluid)overlast in de directe omgeving omdat er 18 woningen op een klein grondgebied worden gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via op de Kokstraat direct naast de woning van cliënt.

De ontsluitingsweg was al voorzien in de huidige situatie echter een woonfunctie zal veel meer intensiteit van verkeersbewegingen met zich meebrengen dan de bedrijfsbestemming.

Cliënt is van mening dat onterecht onvoldoende rekening is gehouden met de woon- en leefbelangen van client door geen voorzieningen te treffen om overlast te voorkomen of een andere ontsluitingsweg te creëren.

In de plantoelichting staat dat het plangebied ook vanuit het noordoosten, vanaf de Schoolstraat te bereiken is. De plankaart laat echter geen duidelijke ontsluiting zien.

Cliënt is van mening dat het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen omdat een dergelijke ontsluiting niet in het plan is gewaarborgd.

Cliënt verzoekt om de ontsluiting naar de woning planologisch te wijzigen zodanig dat het plangebied alleen via de noordelijke ontsluitingsweg (op de Schoolstraat) wordt ontsloten.

Een goede verkeersafwikkeling als ook de woon- en leefbelangen van client kunnen hierdoor beter worden gewaarborgd. Het in- en uitrijden via de Schoolstraat levert minder overlast op voor omwonenden en de toekomstige bewoners.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft de zienswijze niet, aangaande het voornoemde dat onvoldoende rekening is gehouden met aanwonenden, waaronder reclamant. Zij is van mening dat alle relevante aspecten in de verschillende onderzoeken, waaronder akoestisch en verkeerstechnisch, voldoende zijn onderzocht en gemotiveerd. Hieruit is gebleken dat aan alle vereisten wordt voldaan voor wat betreft verkeersveiligheid én de woon- en leefbelangen van aanwonenden.

Ten aanzien van de noordelijke ontsluiting wordt gesteld dat dit enkel een ontsluiting voor voetgangers is en, in geval van calamiteiten, voor hulp- en

noodddiensten. Fiets en gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan in verband met de verkeersveiligheid ter plaatse van de spooroverweg. De zuidelijke ontsluiting, ter plaatse van de huidige toegangsweg naar het bedrijfserf, blijft dus de enige reguliere toegang tot het nieuwe woongebied.

De gemeente ziet geen aanleiding om het plan aan te passen.

Wel zal in de toelichting de nieuwe situatie duidelijker verwoord worden.

Verkeersafwikkeling en toename verkeersonveiligheid

Cliënt vreest voor een onevenredige afname van de verkeersveiligheid ter plaatse. Nieuwe bewoners en bezoekers zullen het plangebied in- en uitrijden via de Kokstraat.

In de plantoelichting staat dat met de komst van 18 woningen uitgegaan wordt met een toename van 130 verkeersbewegingen per etmaal.

In de bestaande situatie wordt uitgegaan van 40 tot 60 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 225% t.a.v. de bestaande situatie.

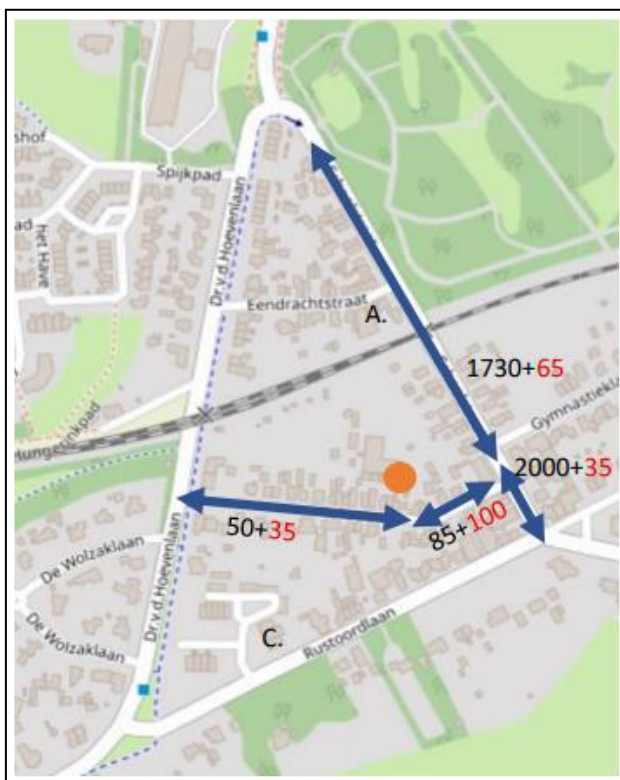
Ten aanzien van de bestaande situatie waarin wordt uitgegaan van een loods (de meest belastende situatie op basis van het thans geldende planologische regime) is er sprake van een toename van maar liefst 217%.

Cliënt is van mening dat zowel de ontsluiting aan de Kokstraat als de Kokstraat zelf niet berekend is op zo'n groot aantal verkeersbewegingen.

Cliënt verwijst ook hier naar de plantoelichting par. 2.2.3.

Ook is de aanname dat een verkeerstoename van 130 ritten nauwelijks effect hebben op het aantal ontmoetingen op de Kokstraat, een suggestieve aanname die niet voldoende aannemelijk is gemaakt.

Op fig. 5 van de verkeersstudie d.d. 11 maart 2022 van BVA (bijlage 1 bij de plantoelichting) is het volgende weergegeven:



Op basis van deze afbeelding is te zien dat op de Kokstraat er sprake zal zijn van een toename van 100 verkeersbewegingen waar momenteel sprake is van 85. Er is zodoende sprake van een toename van 217%, meer dan een verdubbeling.

Cliënt is dan ook van mening dat niet kan worden volstaan met genoemde motivering waarin staat dat de verkeerstoename nauwelijks effect heeft.

Het ontwerpplan is in strijd met art. 3:2 en 3:46 van de Awb.

Cliënt wijst erop dat het plan ervan uitgaat dat een deel van de 130 verkeersbewegingen via de Schoolstraat het plangebied in- en uit zal rijden.

Echter op de plankaart, behorend bij het ontwerpplan, is dit niet gewaarborgd en niet planologisch voorzien. Het lijkt te gaan om een onverharde weg waarvan aangenomen wordt dat deze gebruikt zal gaan worden.

Daarom wordt het aantal verkeersbewegingen dat via de Kokstraat zal gaan verlopen gebagatelliseerd.

Antwoord gemeente

De gemeente waardeert de zorg van reclamanten voor verkeersveiligheid in de omgeving, maar bestrijdt het standpunt van reclamant dat het aantal verkeersbewegingen over de Kokstraat wordt gebagatelliseerd. De verkeersstudie is opgesteld door een onafhankelijk en deskundig bureau. De aannames in de studie zijn door het bureau gedaan op basis van kencijfers, expert-judgement en professionele ervaring.

Ten opzichte van het zwaarste scenario onder het huidige planologische mogelijkheden (gebruik als loods, 85 verkeersbewegingen) is er een te verwachten toename van +100 verkeersbewegingen. Dat is weliswaar een toename van 217% op de Kokstraat die, zoals in de toelichting en de onderliggende stukken als relatief smalle weg wordt benoemd (gevoelsmatig eenrichtingsweg), maar daarmee wordt

nog lang niet een aantal bewegingen en ontmoetingen voorzien die in het onderzoek van BVA als verkeersonveilig moet worden beschouwd. De nieuwe situatie wordt zodoende als veilig beoordeeld.

De gemeente wijst de gemeente op het feit dat in een bestemmingsplan de rijrichting en gedrag van weggebruikers niet kan worden afgedwongen of verplicht gesteld. Wel dient in een procedure overwogen te worden of een ontwikkeling naar verwachting tot onevenredige overlast voor de omgeving en omwonenden zal leiden. Naar mening van de gemeente is dat met de verkeersstudie afdoende gedaan. De studie en de aannames die daarin worden gedaan zijn ook beschouwd door de verkeersdeskundigen van de gemeente. De gemeente volgt de conclusies en aanbevelingen uit deze studie.

In de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen, is het aspect verkeer thematisch beantwoord. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onevenredige belangenafweging

Clïënt merkt op dat ten onrechte niet voldoende aandacht is besteed aan de woon- en leefbelangen.

In de plantoelichting paragraaf 6.2.2 staat dat er vanuit de omgeving veel weerstand is tegen het plan waarbij het aantal woningen, de verkeersbewegingen en de gevolgen voor de waterhuishouding worden genoemd.

De gemeente geeft aan dat het getracht heeft zoveel mogelijk tegemoet te zijn gekomen aan de zorgen uit de omgeving. Clïënt is echter van mening dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met de specifieke woon- en leefbelangen van cliënt.

Het is ook is niet duidelijk waarom het plan in deze omvang doorgaat terwijl bekend is dat omwonenden het grote aantal woningen ongeschikt vinden.

Het terugbrengen van het aantal woningen of alternatieven zijn naar mening van cliënt onvoldoende onderzocht.

Een goede ruimtelijke ordening is niet gegarandeerd en het ontwerpbestemmingsplan kan geen doorgang vinden.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en van reclamant.

In de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 is al ingegaan op het participatieproces. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid aandacht is besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verzoeken

Cliënt verzoekt namens client het voorgenomen bestemmingsplan niet vast te stellen danwel gewijzigd vast te stellen conform genoemde ziensijzen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.9 ZIENSWIJZE 9

De zienswijze is ingediend door de Stichting Behoud Dorpskarakter Eefde (SBDE)

Inclusief:

Bijlage 1: Email wisseling tussen projectleider en medewerkers RO gemeente

Bijlage 2: Alternatieven exploitatie

Bijlage 3: Rijcurve controle (verkregen uit verzoek WOO)

Reactie SBDE

Reclamant geeft een korte toelichting over de doelstelling van de stichting.

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig rekening houdt met het dorpskarakter van Eefde. Ook de waarde van de oude dorpskern van Eefde wordt onvoldoende gekoppeld aan de ambitie i.v.m. toerisme en recreatie.

Bevolkingsgroei: reclamant verwijst naar de twee ingevoegde figuren. Hieruit is o.a. is af te lezen dat de bevolkingsgroei stagneert.

Door woningaanbod te creëren neemt het inwonersaantal toe maar dat is niet het gevolg van een normale organische groei.

Vraag: voor wie wordt er gebouwd?

Reactie gemeente

Ten aanzien van het inleidende deel van de zienswijze, en specifiek de vraagstelling 'voor wie wordt er gebouwd', verwijst de gemeente naar het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2018-2025) inclusief het addendum (Strategische keuzes woningbouw, vastgesteld 8 maart 2022), waarin de aantallen woningen en hun prijscategorieën, waaraan woningbouwplannen dienen te worden getoetst. Hierop is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.4.2 specifiek ingegaan.

1. Procedure en de aanloop naar concept bestemmingsplan

Er zijn twee fases te onderscheiden.

- Fase 1 - 2021 en 2022: inwoners zijn eenzijdig door initiatiefnemer geïnformeerd en er heeft een beeld- en meningvormende tafel plaatsgevonden.
- Fase 2 - 2023: concept bestemmingsplan is aangeboden op 27 december 2023.

1.1 Fase 1 2021 – 2022

a) Beeld- en meningvormende tafels

Reden hiervoor was het ontbreken van participatie tussen bewoners, gemeente en initiatiefnemer. Uit het feit dat er een meningvormende tafel was, gaf al aan dat er iets niet in orde was.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt de zienswijze waarin wordt gesteld dat er sprake is van het ontbreken van participatie tussen bewoners, gemeente en initiatiefnemers. Hierover is in paragraaf 2.1 in het algemeen een reactie gegeven.

Voor de meningvormende tafels in de gemeenteraad geldt het volgende. In november 2021 heeft de gemeenteraad enkele vragen m.b.t. de herontwikkeling van de Kokstraat 37 Eefde gesteld. Daarop heeft het college met een memo in

december 2021 de raad geïnformeerd over de stand van zaken. Daarna is het onderwerp geagendeerd door de gemeenteraad voor een tafelgesprek. Een eerste tafelgesprek heeft op 7 maart 2022 plaatsgevonden, een tweede tafelgesprek (na de gemeenteraadsverkiezingen) op 25 april. In de raadsvergadering van 9 mei is het onderwerp in de raadsvergadering besproken en een motie ingediend die het college de opdracht zou geven om het principebesluit aan te passen in die zin dat het voorliggende plan wordt losgelaten en randvoorwaarden worden opgenomen conform gemeentelijk beleid, in afstemming met de ontwikkelaar en in overleg met omwonenden.

In de raadsvergadering van 23 mei 2022 heeft deze motie geen meerderheid gekregen en is de motie verworpen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Hoe het voor ons begon

September 2020: projectleider (*red. initiatiefnemer*) heeft contact gelegd met gemeente en heeft het terrein gekocht zonder contact te hebben met de bewoners van de Kokstraat/Schoolstraat,

De gemeente heeft advies gevraagd aan adviesbureau Gunsing over:

- Is er kwantitatief ruimte?
- Is er sprake van ruimtelijke urgentie?
- Bestaat er een kwalitatieve woonbehoefte?
- Is er een alternatief?

Op geen van deze vragen is een afdoende antwoord gegeven door het adviesbureau.

Op 19 januari 2021 werd bekend dat er een principebesluit was genomen. In november 2021 zijn twee infoavonden geregeld waar bewoners kennis konden nemen van de plannen.

Antwoord gemeente

De gemeente herkent zich niet in het door reclamant aangevoerde argument dat er geen antwoord is gegeven op de vragen. Het gevraagde advies (dd 17 november 2020) is meegewogen in het planproces en heeft geleid tot aanpassingen van het planvoornemen, waarbij onder andere de aantallen woningen en de verdeling over de categorieën is aangepast. Het aangepaste plan is beoordeeld door het college, waarna op 19 januari 2021 het principebesluit is genomen.

c) WOO (voorheen WOB) verzoek

Middels een WOO-verzoek zijn de bewoners erachter gekomen dat een poging van de gemeente om de bewoners bij het plan te betrekken, is afgewezen door de projectleider en dat essentiële informatie is achtergehouden. In het welstandscommissie rapport werd negatief geoordeeld over het initiatief.

In het ontwerpplan staat dat hiermee rekening wordt gehouden maar hier is niets mee gedaan.

Reclamant is van mening dat de gemeente hierin een faciliterende houding heeft aangenomen om de bewoners niet te betrekken. Voor de bewoners was het achterhouden van deze informatie cruciaal bij het bepalen van hun standpunt.

Reclamant is van mening dat dit een ondemocratische zet is van de gemeente en projectleider, hierbij verwijzend naar de diverse emailcorrespondentie in bijlage.

Antwoord gemeente

De gemeente is niet verantwoordelijk voor het inrichten en uitvoeren van het participatietraject, het is aan de initiatiefnemer om invulling te geven aan dit traject waarbij de vereisten uit het vastgestelde participatiebeleid van de gemeente gevolgd dienen te worden. In het algemeen is in paragraaf 2.1 ingegaan op dit aspect. Naar deze paragraaf wordt verwezen.

Ook wordt verwezen naar paragraaf 2.4 over het advies van de Stadsbouwmeester. De gemeente wenst te benadrukken dat dit geen formeel rapport van de Welstandscommissie betreft, maar een (vrijblijvend) advies aan het College van de Stadsbouwmeester over het inrichtingsplan. Dit advies is door het college overwogen bij het besluit om medewerking te geven aan het planvoornemen.

De gemeente bestrijdt dat er sprake is van een ondemocratische zet van de gemeente en de betrokken projectleider.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Het principe besluit

Het terrein is verkocht aan initiatiefnemer december 2020 via een makelaar. In de advertentie stond o.a. dat de gemeente akkoord ging met het bouwen van 5 huizen en dat bouwen binnen 60 meter van het spoor niet toegestaan was.

In januari 2021 werden bewoners onaangenaam verrast door het principebesluit waarin via een intentieovereenkomst stond dat medewerking werd gegeven aan het initiatief om 18 huizen te realiseren op het Kamphuisterrein dat ca. ½ ha groot is.

Omdat er in de overeenkomst geen termijn was opgenomen, heeft de gemeente zich voor onbepaalde tijd vastgelegd om mee te werken aan het initiatief. Terugkomen op haar principebesluit was niet mogelijk en initiatiefnemer kon rekenen op de medewerking van de gemeente.

Reclamant merkt op dat een dergelijke overeenkomst in strijd is met het contractrecht. De juridische afdeling van de gemeente had dit moeten zien en corrigeren.

In de huidige woonmonitor staat dat de gemeente t.a.v. anterieure overeenkomsten een termijn zal opnemen. Een overeenkomst zonder termijn kan dus niet.

Door het afgeven van het principebesluit kan het niet zo zijn dat de belangen van initiatiefnemer zwaarder wegen dan die van omwonenden. Als de wethouder de moeite had genomen om zich op de hoogte te stellen dan hadden omwonenden laten weten dat de bouw van 18 huizen op deze plek tegen het beleid was.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat hier sprake is van begripsverwarring en de daadwerkelijk gang van zaken anders in elkaar steekt.

Het besluit van het college om medewerking te geven aan het principeverzoek, is een eenzijdig besluit van het College van B&W waarvoor zij bevoegd is. Anders dan door reclamant aangehaald, is de intentieovereenkomst (dd 30 september 2021) geen anterieure overeenkomst. Een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst

wordt in een later stadium tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten, in ieder geval voordat tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besloten door de raad. Hierin worden afspraken over onder meer financiële afwikkeling (het kostenverhaal) en uitvoeringsaspecten gemaakt.

De intentieovereenkomst betreft de goedkeuring om het initiële inrichtingsplan uit het principeverzoek, uit te werken en te beginnen met het voorbereiden van een (concept) bestemmingsplan door initiatiefnemer. Daaruit volgt een inspanningsverplichting voor het College van B&W om het bestemmingsplan in deze vorm in procedure te brengen. Dat is gebeurd.

Uit de intentieovereenkomst volgt geen resultaatsverplichting op grond waarvan de initiatiefnemer er op mag vertrouwen dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk in deze vorm wordt vastgesteld. Uiteindelijk is het namelijk de gemeenteraad (en niet het College) die bevoegd is om het bestemmingsplan vast te stellen en daarbij moet de Raad alle betrokken belangen zorgvuldig afwegen. Dat zijn niet alleen maar de belangen van de initiatiefnemer maar ook de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

Wanneer de Raad, op basis van deze zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan vormt het enkele feit dat er een intentieovereenkomst lag namens het College van B&W, géén reden voor het toekennen van een eventuele schadeclaim.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

e) De verworpen motie van de meningvormende tafel

De motie die op 9 mei behandeld zou worden is uitgesteld tot 23 mei. In de concept motie werd het volgende gevraagd:

- Het loslaten van het aantal van 18 woningen.
- De gemeente treedt in overleg met de initiatiefnemer en omwonenden.
- Een uitgewerkt stedenbouwkundig plan voorleggen aan de raad voordat de bestemmingsplanprocedure wordt gestart.

Op 23 mei is een uitgekilde motie behandeld waarin de wethouder werd gevraagd het principebesluit aan te passen. De motie werd verworpen.

Kanttekening: op 23 mei waren er andere politieke verhoudingen in de raad door de uitslag van de gemeenteverkiezingen dan op 6 maart.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt kennis van deze reactie. Aanvullend wordt nog gemeld dat het uiteindelijk ook wederom de gemeenteraad is die de afweging gaat maken voor wel of niet dan wel een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.2 Fase 2 – 2023

a) Ongewijzigd bestemmingsplan

In december 2023 heeft initiatiefnemer het ongewijzigd concept bestemmingsplan ingediend. Het contact op 5 oktober 2022 met omwonenden bestond uit de mededeling dat het plan verder ging met 18 huizen. Er heeft geen overleg plaatsgevonden. Vanaf november 2022 is er geen contact meer opgenomen, niet door de initiatiefnemer en niet door de gemeente.

Een belangenafweging is niet gebeurd en er is geen contact geweest met de inwoners. Toch is het plan door het college doorgestuurd naar de raad. Reclamant leidt hieruit af dat de belangen van bewoners ondergeschikt zijn geweest aan die van de initiatiefnemer.

In delen van de woonvisie wordt regelmatig gesproken over consumenten, niet over inwoners of burgers. Het lijkt meer geschreven voor marktpartijen.

b) Democratisch gehalte besluitvorming

Reclamant stelt dat het doorsturen van het plan naar de raad aanleiding geeft om aan te nemen dat het democratische gehalte van de besluitvorming onvoldoende is.

Reclamant is van mening dat de gemeente de bewoners had moeten vertegenwoordigen maar verstek heeft laten gaan.

Door de taak als vertegenwoordiger van de inwoners te verzaken, en de kant te kiezen van de initiatiefnemer, is de conclusie van reclamant dat het college ondemocratisch te werk is gegaan.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft de zienswijze ten aanzien van de voorgestelde gang van zaken niet.

Ad a) In tegenstelling van wat door reclamanten wordt aangevoerd, is het concept bestemmingsplan (of onderdelen daarvan), zoals dat in het voorbereidingstraject is gedeeld met enkele belanghebbenden, niet ongewijzigd in procedure gebracht. Het feit dat het aantal woningen niet meer is gewijzigd, wil niet zeggen dat er niets met de opmerkingen uit het inspraakproces is gedaan. Op verschillende aspecten is het plan verder uitgewerkt en aangepast.

Overigens is na de eerste fase (2022) van het inspraak traject, door verschillende omwonenden aangegeven dat zij niet meer verder in overleg met de initiatiefnemer en gemeente wensten te treden over het plan en hun bezwaren in de formele procedure (lees: zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan) gingen voorbereiden, zoals ook in paragraaf 2.1 is toegelicht.

Ad b) Het plan is nog niet in de formele procedure voorgelegd aan de raad. Het besluit tot terinzagelegging en formele publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de bevoegdheid van het college.

Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeenteraad vragen gesteld waarna (schriftelijk) door het college in de raad en tafelgesprekken is gesproken over het plan. Dit is geen onderdeel van de (verplichte) formele procedure.

Hiervoor is al benoemd dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor de uiteindelijke vaststelling van dit bestemmingsplan en daarin haar eigen afweging gaat maken.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Verzoek

Vanwege het gebrek aan participatie, belangenafweging en niet verstrekken van informatie, verzoekt reclamant het concept wijziging bestemmingsplan af te keuren.

Ingevoegde bijlage:

Tijdlijn 1: Acties waarover reclamant geïnformeerd is.

Tijdlijn 2: Informatie die reclamant via de WOO heeft achterhaald.

Antwoord gemeente

De gemeente herkent zich niet in het geschetste beeld betreffende het niet-verstrekken van informatie. Zij neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de belangenafweging maken.

2. Het concept wijziging bestemmingsplan gelegd naast het beleid van de gemeente Lochem

2.1 Woonvisie en bestemmingsplan

a) Juridisch document

De woonvisie verwoordt het beleid van de gemeente en is een juridisch document. Hierin is de visie opgenomen hoe de gemeente eruit zal moeten zien. Om het dorpskarakter van de kernen niet aan te tasten, is er naar een scherpe scheiding tussen buitengebied en de kernen gestreefd, een scheiding tussen dorp en stad.

De bebouwingsdichtheid is medebepalend voor het dorpskarakter. Dit is niet uit te drukken in een getal maar meer in noaberschap en kwaliteit van leefomgeving.

b) Woonvisie en bebouwingsdichtheid

Het beoogde plan heeft tot gevolg dat aard en karakter van het dorp wordt aangetast. In de woonvisie is sprake van een bebouwingsdichtheid van 15 huizen/ha.

In de Kokstraat/Schoolstraat staan 16,5 huizen/ha. Op het Detmerskazerne terrein zijn dat 17,9 huizen/ha. Als het beoogde plan doorgaat komen er 46 huizen/ha op Schildershof te staan. In geen van de gevallen is de ontsluiting meegenomen.

In de woonvisie is sprake van een evenwicht tussen aantal inwoners en voorzieningen. De realiteit in Eefde is dat het aantal inwoners vergroot maar het voorzieningenniveau achteruitgaat.

Reclamant geeft aan dat er een groot aanbod aan woningen is en dat een gebrek aan woningen geen verklaring kan zijn voor de stagnerende groei van de bevolking in Eefde.

Een verklaring is de hoogte van prijzen in het aanbod. Het beoogde plan zal het aanbod dure huizen in Eefde alleen maar vergroten. Bij de lokale bevolking bestaat er geen behoefte aan meer dure huizen.

Momenteel komen de kopers van vastgoed in Eefde voornamelijk uit het westen en neemt de druk op het prijsniveau van de huizen in Eefde toe.

Door getsuitbreiding van het aantal inwoners met in het achterhoofd het op peil houden van het voorzieningenniveau wordt alleen maar vergrijzing en verstedelijking bereikt.

Hierdoor wordt recreatie en toerisme de das omgedaan en jongeren uit de kernen verdreven.

Antwoord gemeente

De gemeente deelt de zorg van reclamant aangaande het voorzieningenniveau en de bevolkingssamenstelling in de kernen binnen de gemeente, waaronder Eefde. De

gemeentelijke woonvisie, inclusief het addendum en de kernvisies, beogen bij te dragen aan een gezonde en duurzame samenstelling van de woningvoorraad van de kernen in relatie tot de vraag naar woningen.

De gemeente kan het standpunt van reclamant aangaande de hoeveelheid 'dure' woningen daarom niet onderschrijven. De gemeente is zich bewust van de vraag naar woningen in het betaalbare segment (goedkope huur, starterswoningen etc.) en is om die reden ook verheugd met de 8 grondgebonden woningen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Dit betreft woningen in de betaalbare klasse. De 10 'comfortwoningen' zijn levensloopbestendige woningen waarmee wordt beoogd om de doorstroming van bestaande bewoners (op leeftijd) in Eefde naar deze nieuwe woningen te stimuleren, zodat andere woningen vrijkomen, bijvoorbeeld voor gezinnen.

Dit past in het woonbeleid zoals dat specifiek in het Addendum is vastgesteld.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Woningbouwopgave en bestemmingsplan

Vanuit het rijk is er een woningbouwopgave. Echter invulling geven aan deze opgave wil niet zeggen dat de woonvisie als juridisch document de prullenbak in kan.

Nieuwbouw moet zich nog altijd aanpassen aan de bestaande bouw, ook qua bebouwingsdichtheid en groen.

Daarnaast moet de gemeente zich ook houden aan wet- en regelgeving. Reclamant is dan ook van mening dat de opgave geen excuus is om de kwaliteit van leefomgeving van de burgers op het spel te zetten.

Ook adequate volkshuisvesting is een taak van de overheid; hiermee wordt bedoeld naar de behoefte van de bevolking en niet naar de behoefte van marktpartijen.

In dit geval betreft het een marktpartij waarbij het aannemelijk is dat de huizen niet verkocht worden aan asielzoekers en ook niet aan het gros van een-persoons-huishoudens.

Om de noodzaak van de woningbouw op het Schildershof te motiveren, verwijst initiatiefnemer naar de noodzaak van de landelijke woningbouwopgave. Hier wordt gerefereerd naar 30% sociale woningbouw.

De gemeente heeft besloten om niet aan sociale woningbouw te doen vanwege de financiële onhaalbaarheid voor marktpartijen.

Als argument kan alleen woningbouwopgave zoals gedefinieerd door de gemeente aangevoerd worden.

Omdat de woningbehoefte a.d.h.v. het inwonersaantal in de kernen wordt vastgesteld, kan worden vastgesteld dat dat geen verdeling is naar behoefte. Er is dus geen sprake van dat het plan voldoet aan de lokale woonbehoefte.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de zienswijze van reclamant niet volgen aangaande het standpunt dat de verdeling per kern (naar inwoneraantal) niet kan leiden tot een verdeling naar behoefte. Door de gemeente is in haar woonbeleid een invulling gegeven van de landelijke opgaves, vertaald naar de casuïstiek in haar eigen gemeente en woonkernen.

Tevens is er sprake van een aandeel van 33% woningen in de klasse betaalbare koop, overeenkomst de landelijke doelstellingen én minimale percentages volgens het gemeentelijk woonbeleid.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Draagvlak en financiële haalbaarheid en het bestemmingsplan

Uit de kosten/baten analyse van initiatiefnemer is af te leiden dat alleen het bouwen van 18 huizen winst oplevert (zie bijlage 2).

Reclamanten zijn van mening dat het niet zo kan zijn de behoefte aan winst leidt tot het volbouwen van een perceel en dat de negatieve gevolgen voor de omgeving zijn.

Bij elk initiatief wordt gekeken naar haalbaarheid. Dit betekent enerzijds draagvlak van omwonenden en anderzijds financiële haalbaarheid.

a) Draagvlak

Reclamant stelt dat er geen sprake is van draagvlak omdat er is nauwelijks enige vorm van participatie geweest.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Financiële haalbaarheid

Reclamant geeft aan dat de genoemde prijzen voor de verschillende categorieën huizen in het onderliggende bestemmingsplan, in vergelijking tot wat in de woonvisie staat, onrealistisch zijn.

In het plan staat dat 33% van de te bouwen huizen in het goedkope segment vallen. Echter nu de hypotheekgarantie is verhoogd en de gemeente de NHG-norm van 2022 heeft bevroren, vallen de genoemde prijzen veel te laag uit. Het verlies kan niet worden goedgemaakt door de prijzen van de levensloopbestendige huizen voldoende te verhogen.

Dit betekent dat de huizen te goedkoop verkocht moeten worden en dus niet gebouwd kunnen worden.

Volgens de normen in de woonvisie wordt het segment goedkoop berekend a.d.h.v. 52% tot 62% van de nationale hypotheekgarantie. A.d.h.v. de NGH van 2024 zijn de huizenprijzen veel hoger geworden en voldoet het bestemmingsplan niet aan het beoogde doel om ook huizen te bieden voor starter. Reclamant haalt als voorbeeld de Detmerskazerne aan waar hetzelfde speelde.

Reclamant geeft aan dat voordat de huizen gebouwd zullen worden, de verwachting is dat de huizenprijzen nog verder zullen stijgen.

Reclamant haalt een tweede punt aan waarin het plan faalt.

De bewering dat levensloopbestendige woningen zullen helpen bij de doorstroom van kopers.

Kopers van dit soort huizen laten meestal grotere huizen achter die worden aangeboden voor marktconforme prijzen. Dit vormt een obstakel voor de

doorstroming en waardoor het nog moeilijker wordt voor starters om in Eefde een huis te vinden. Hiermee wordt de doelstelling in de woonvisie om de kernen te verjongen tegengewerkt en vergrijzing in de hand gewerkt.

Antwoord gemeente

Landelijk is de grens voor betaalbare koop per 1 januari 2025 gedefinieerd als woningen tot € 405.000 en niet de NHG-grens (€ 450.000).

Op 7 juli 2025 heeft de gemeenteraad het initiatiefvoorstel 'Aanpassing woningbouwprogramma met tenminste 30% sociale huur' aangenomen als wijziging op het addendum op de Woonvisie 2018-2025. Onderdeel van dit voorstel was (onder meer) een actualisatie van de prijzen.

De koopwoningen in de categorie goedkope koop (laag) zijn na wijziging van 7 juli 2025 in het woonbeleid gemaximeerd op € 303.750 (prijsspeil 2025). Daarmee liggen deze nog steeds onder landelijke grenzen voor betaalbare koop.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Evenwel zal in de toelichting het de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie worden geactualiseerd.

c) Inschattingsfout

Reclamant is van mening dat initiatiefnemer in 2020 een inschattingsfout heeft gemaakt door zich onvoldoende te informeren en de gevolgen nu wil afwentelen op de omwonenden.

Omwonenden willen dat zowel de gemeente als initiatiefnemer zich houden aan de wet- en regelgeving en dat de ondernemer het ondernemersrisico accepteert en draagt.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat de gevolgen worden afgewenteld op omwonenden. In het voorbereidingstraject van het ontwerpbestemmingsplan zijn alle relevante beleidsthema's, milieu- en omgevingsaspecten door onafhankelijke en deskundige onderzoeksbureaus onderzocht en gemotiveerd. Daarbij zijn geen zaken naar voren gekomen waarbij sprake is van het niet voldoen aan het geldende beleids- of wettelijk kader.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Verzoek

Reclamant verzoekt het concept wijzigingsbestemmingsplan af te keuren gezien de strijdigheid van het plan met de doelen van de woonvisie.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de belangenafweging maken.

Kwaliteit leefomgeving gelegd naast het concept wijziging bestemmingsplan

3.1 Fysiek aspect van de kwaliteit van de leefomgeving

a) Groen

Het 1e fysieke aspect als gevolg van het plan is het verdwijnen van al het groen op het terrein. Er ontstaat een versteende omgeving waar geen ruimte is voor kinderen. Door stormschade zijn reeds een aantal bomen en struiken weggehaald. In het bestemmingsplan is geen groen te vinden. Het plan realiseert hier een hitte eiland en dit in een gemeente die zich met groen wil profileren in het buitengebied.

De nabijheid van het spoor is ook een gevaar voor spelende kinderen.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat de huidige aanblik en indruk van het terrein groen en rustig is, echter dit laat onverlet dat in het huidige bestemmingsplan er een reguliere bedrijfsbestemming met mogelijkheden voor gebruik, bebouwing en verharding is. Daarmee is sprake van een stedelijke functie en een overeenkomstig toegestaan gebruik.

Het inrichtingsplan voorziet in een woonbuurt inclusief (privé) tuinen en openbare ruimte die voor eenieder toegankelijk is en aan de daarvoor gangbare eisen voldoet.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Verkeer

Het 2^e fysieke aspect is de intensiteit van het verkeer in de Kokstraat en de Spoorstraat als gevolg van de extra 18 huizen.

Wat opvalt uit in de bijlage verkeersadviezen, is dat de gemeten verkeersbewegingen in de Schoolstraat gemeten tussen meetpunt 3 en 4 in de zuidelijke richting toenemen en in noordelijke richting afnemen. Dit kan alleen verklaard worden omdat het verkeer de Kokstraat in- of uitgaat. Meetpunt 2 laat veel lagere waardes zien. Verwezen wordt naar de ingevoegde figuur.

Reclamant twijfelt aan de betrouwbaarheid van deze metingen.

Antwoord gemeente

In het algemeen is het verkeerskundige aspect uit de zienswijze in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In aanvulling daarop stelt de gemeente dat de tabellen in het gebruikte verkeerskundig onderzoek voor wat betreft het verkeer tussen meetpunt 2 enerzijds, en anderzijds tussen 3 en 4 niet gelijk zijn. Het betreft mechanische metingen, die allen op dezelfde momenten genomen zijn. Tussen de meetpunten zijn verschillende woningen en bedrijven gelegen, waaronder een garagebedrijf mét tankstation. De verschillen tussen de gemeten verkeersintensiteiten op de Kokstraat (meetpunt 2) en de Schoolstraat (verschil meetpunten 3 en 4) is gezien de te verwachten verkeersbewegingen rondom met name het tankstation te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Niet-fysieke aspect van de kwaliteit van de leefomgeving

a) Noaberschap

Een niet-fysiek aspect van de kwaliteit van leefomgeving is de 'noaberschap'. Hierbij zijn de argumenten van sociale aard en moet het initiatief in bredere context worden gezien.

Reclamant merkt op dat de niet-fysieke sociale aspecten niet aanbod komen in het concept ontwerpplan behalve m.b.t. het welstandscommissie rapport dat een negatieve beoordeling gaf aan het plan.

In het oorspronkelijke plan was sprake van eerst 15 en daarna 16 huizen en is verhoogd naar 18 na overleg met de gemeente.

Omdat er meer sociale/starterwoningen gebouwd moesten worden, is het aantal te bouwen huizen verhoogd naar 18 om er financieel uit te komen.

De gemeente is hiermee akkoord gegaan en is daarbij het belang van omwonenden uit het oog verloren. Het mag duidelijk zijn dat deze aantallen huizen niet passen op zo'n kleine postzegel.

Reclamant maakt hieruit op dat de gemeente voorrang geeft aan het initiatief van de initiatiefnemer en maakt het belang van omwonenden ondergeschikt. De hogere bebouwingsdichtheid zal negatieve gevolgen hebben voor zowel de nieuwe bewoners als voor omwonenden.

Reclamant is van mening dat dit ongetwijfeld gevolgen zal hebben voor het noaberschap wat zo hoog in het vaandel staat bij de gemeente en dorpsbewoners.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft niet het standpunt van reclamant, aangaande de aanname dat het aantal huizen op de planlocatie op verzoek van de gemeente is verhoogd. Ook bestrijdt de gemeente het standpunt dat de belangen van omwonenden uit het oog verloren zouden zijn. Alle relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten zijn uitvoerig onderzocht door gespecialiseerde bureaus. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De gemeente kan de reactie van reclamant over de vermeende gevolgen van 'noaberschap' niet volgen. Zij is van mening dat het genoemde noaberschap er juist toe zou moeten leiden dat huidige bewoners nieuwe bewoners zouden moeten verwelkomen en opnemen in de hechte maatschappelijke gemeenschap.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Verzoek

Het plan heeft een duidelijke negatieve impact op de kwaliteit van zowel de fysieke als niet-fysieke leefomgeving van de huidige en toekomstige bewoners.

Reclamant verzoekt het plan af te keuren.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de belangenafweging maken.

4. Ruimtelijke ordening gelegd naast het concept wijziging bestemmingsplan

4.1 Rapport Welstandcommissie

Reclamant haalt in dit kader het rapport van de Welstandcommissie aan. De inhoud van dit rapport is pas bekend geworden nadat een WOO-verzoek is gedaan in oktober 2021.

Hieruit werd duidelijk dat het plan in het kader van vooroverleg in mei 2021 door de gemeente is besproken met de architect en ontwikkelaar. Op voorhand waren geen ruimtelijke randvoorwaarden afgesproken.

Ondanks de op- en aanmerkingen in het rapport van de stadsbouwmeester op het plan, zijn er geen wezenlijke veranderingen aan het plan gemaakt.

Reclamant haalt een tekstpassage aan uit het rapport.

Kort samengevat: in het rapport staat dat de cul-de-sac niet past binnen een dorpsomgeving zoals de Kokstraat/Schoolstraat.

In het concept bestemmingsplan wordt het rapport van de welstandcommissie wel aangehaald. Er staat ook dat er maatregelen zullen worden getroffen om tegemoet te komen aan de kritiek van de commissie, maar worden vervolgens niet geconcretiseerd.

Antwoord gemeente

Het aspect 'Advies Stadsbouwmeester' uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.4 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend wordt gesteld dat dit geen formeel rapport van de Welstandcommissie betreft, maar een advies van de stadsbouwmeester aan het college ten tijde van het besluit over het principeverzoek. Het advies is door het college meegenomen in het besluit over de medewerking aan het verzoek.

Aangaande de passage in het ontwerpbestemmingsplan over dit advies het volgende: in de toelichting, paragraaf 3.4.3 'Welstandsbeleid', onder het kopje 'relatie met het plangebied' is geschreven dat 'Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden gekeken waar mogelijk rekening gehouden kan worden met het advies van welstand, zodat de plankwaliteit verder kan worden verbeterd.' Dat is wezenlijk anders dan door reclamant aangehaald.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Verder opmerkingen

a) Ontsluiting in de Kokstraat

De ingang aan de Kokstraat naar het terrein is te smal. In de verkeersstudie staat dat nr. 35 afgebroken zou moeten worden omdat er geen zicht is op het aankomend verkeer uit het westen. Er is sprake van een gevaarlijke situatie vanwege een gebrekkige ontsluiting.

Door de nauwe doorgang ondervindt de bewoner van nr. 35 veel overlast met name wanneer grote vuilniswagens die woning rakelings passeren.

De ingang is ook uitgang maar is niet voorzien op tegelijk in- en uit komend verkeer.

Ook geparkeerde auto's aan weerszijden van de ingang van het terrein zorgen voor problemen bij de doorstroming van het verkeer. Hierdoor ontstaan opstoppen voor het algemene verkeer in de Kokstraat/Schoolstraat.

Antwoord gemeente

In het algemeen wordt gesteld dat dit aspect uit de zienswijze in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen is behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Het verkeerskundig onderzoek en het inrichtingsplan is integraal beoordeeld door de gemeente. Ook andere milieu-en omgevingsaspecten zijn door gespecialiseerde partijen onderzocht en gemotiveerd. Daaruit is niet gebleken dat er niet aan de vereisten vanuit beleid- en wetgeving wordt voldaan of dat er geen sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) ProRail

In het plan staat dat de uitweg aan de Schoolstraat langs het spoor gebruikt zou kunnen worden in geval van calamiteiten door ambulance en brandweer.

Deze weg is door ProRail aangemerkt als gevaarlijk en om die reden alleen toegankelijk voor voetgangers.

Bij calamiteiten kan deze weg niet worden gebruikt als vluchtweg.

Antwoord gemeente

Ten aanzien van de noordelijke ontsluiting wordt gesteld dat dit enkel een ontsluiting voor voetgangers is en, in geval van calamiteiten, voor hulp- en nooddiensten. Fiets en gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan in verband met de verkeersveiligheid ter plaatse van de spooroverweg op de Schoolstraat. De zuidelijke ontsluiting, ter plaatse van de huidige toegangsweg naar het bedrijfserf, blijft dus de enige reguliere toegang tot het nieuwe woongebied.

Het feit dat dit een gevaarlijke ontsluiting zou zijn volgens ProRail, ligt ten grondslag aan het besluit om deze enkel voor voetgangers en, in geval van noodsituatie, voor veiligheidsdiensten. Dit is overlegd met ProRail en de Veiligheidsregio.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zal in de toelichting de nieuwe noordoostelijke toegangs-situatie duidelijker verwoord worden.

c) Rijcurves

Ingevoegd een afbeelding van de rijcurves.

Uit de WOO-documenten blijkt dat er problemen zijn met de rijcurves van de vrachtauto's, verhuishagens, brandweerauto's van 12 meter. Dit kan gevolgen hebben voor de geplande huizen nabij het spoor omdat er parkeerplaatsen zijn voorzien langs het spoor. De ontsluitingsweg is bedoeld voor tweerichtingsverkeer en maar 5 – 5,5 meter breed. Vrachtauto's kunnen nauwelijks manoeuvreren en moeilijk de bochten nemen.

Reclamant vraagt zich af of 5 - 5,5 meter voor een tweerichtingsweg niet te smal is.

Antwoord gemeente

Het plan is aangepast naar aanleiding van de beoordeling door verkeerskundigen op rijcurves. De aangehaalde documenten zijn inmiddels achterhaald

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Geluidswering

Reclamant is van mening dat alleen een aarden wal geschikt is om geluid van het treinverkeer te dempen. Hiervoor is echter niet genoeg plaats en zou ten koste gaan van de parkeerplaatsen.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de zienswijze van reclamant niet volgen. Er zijn geen maatregelen nodig om het geluid van (onder andere) het spoorverkeer te dempen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e) Trillingsonderzoek

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoe het trillingsonderzoek heeft plaatsgevonden. Dat is van belang omdat omwonenden hebben geconstateerd dat het meetapparaat in een boom werd gehangen. Bomen absorberen trillingen anders dan een stenen constructie.

De eerste 2 huizen van het rijtje en de levensloopbestendige woningen langs het spoor, zullen worden voorzien van een trillingisolatie tussen de fundering.

Initiatiefnemer refereert hierbij aan huizen die ook dicht bij het spoor staan en waar de trillingen een stuk hoger zijn dan in de nieuwe woningen.

Reclamant is van mening dat initiatiefnemer de plicht heeft voor de nieuwbouw een maximale trillingsdemping te realiseren.

Antwoord gemeente

Het uitgevoerde trillingsonderzoek is door een gespecialiseerd en erkend onderzoeksbureau uitgevoerd en daarbij zijn de metingen getoetst aan het relevante richtlijnen en streefwaardes. Door het onderzoeksbureau zijn aanbevelingen gedaan voor de constructie en fundering van de nieuwe woningen om aan de streefwaardes te voldoen.

De gemeente ziet geen aanleiding om aan de deskundigheid van het rapport te twijfelen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f) Hemelwaterinfiltratiesysteem en grondwaterstand

Reclamant verwijst naar een studie van 2004 'Risico op grondwateroverlast door infiltratie in beeld gebracht'. Hierin staat dat overstromingsgevaar ook afhankelijk is van afstand tussen gemiddelde hoogste en gemiddelde laagste grondwaterstand. Als het verschil niet zo groot is, bestaat er zeker bij langdurige buien

overstromingsgevaar. In het bestemmingsplan is niets terug te vinden over grondwaterstanden.

Reclamant wijst op de regenval in januari 2023 waar de kelders van huizen in de Kokstraat onder water zijn gelopen.

Antwoord gemeente

In het algemeen is dit aspect uit de zienswijze in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In aanvulling daarop wordt vermeld dat het waterhuishoudkundig en rioleringsplan is opgesteld in overleg met de gemeente en het waterschap. Het plan voldoet aan allen gestelde eisen voor maatgevende regenbuien en de afvoer van (hemel)water. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g) Onzorgvuldigheid in rapportage

Reclamant geeft aan dat de volgende bijlagen meer dan 2 jaar oud zijn en geactualiseerd moeten worden:

- | | |
|--|-------------------|
| • Kwantitatieve risicobeoordeling (qra)spoor | december 2020 |
| • Verantwoording groepsrisico spoorlijn Zutphen/Delden | november 2021 |
| • Advies externe veiligheid; veiligheidsregio | 15 september 2021 |
| • Verkennend bodem- en asbestonderzoek | 16 november 2020 |
| • Trillingsonderzoek | 10 juni 2021 |
| • Quicksan wet natuurbescherming | 11 april 2021 |
| • Archeologisch vooronderzoek (RAAP rapport) | 21 mei 2021 |
| • Selectiebesluit archeologie | 21 mei 2021 |

Antwoord gemeente

Voor de planologische vaststelling van dit bestemmingsplan en het oordeel van de gemeenteraad over het plan zijn de onderzoeken over het algemeen niet verouderd. Uitzondering is de quickscan wet natuurbescherming van 11 april 2021, welke verouderd is. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal in ieder geval dit onderzoek en de rapportage geactualiseerd worden en verwerkt worden in de plantoelichting.

Mogelijk zal ten tijde van de vergunningverlening in een later stadium nog enkele actualisaties moeten worden uitgevoerd. Die zullen dan logischerwijs ook te zijner tijd worden gemaakt en onderdeel vormen van het mogelijke vergunningsproces voor de bouw van de woningen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Verzoek

Vanwege de negatieve gevolgen van het beoogde plan, verzoekt reclamant het concept bestemmingsplan af te keuren.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

5. Samenvatting verzoeken

Reclamant verzoekt het concept wijziging bestemmingsplan af te keuren om volgende redenen:

- Gebrek aan participatie.
- Gebrek aan belangenafweging.
- Niet verstrekken van informatie aan omwonenden om een standpunt te bepalen.
- Strijdigheid van het bestemmingsplan met de gestelde doelen in de woonvisie.
- Het plan heeft een duidelijke negatieve impact op de kwaliteit van zowel de fysieke als niet-fysieke leefomgeving van huidige en toekomstige bewoners.
- De gevolgen om 18 huizen te realiseren in de cul-de-sac zijn dusdanig negatief.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.10 ZIENSWIJZE 10

Reactie

Reclamanten staan volledig achter de inhoud van de zienwijze (nr. 9) van de Stichting Behoud Dorpskarakter Eefde inclusief de 4 verzoeken.

Vanuit eigen perspectief voegen reclamanten de volgende opmerkingen hieraan toe.

Het sociale aspect

In deze dorpsstraat in de oude kern van Eefde zijn 3 bouwplanning in de maak w.o. Schildershof.

Reclamanten zijn niet tegen woningbouw maar tegen verstedelijking waarbij elk terreintje wordt volgepropt met dure huizen die niet in omgeving passen.

Reclamanten zijn van mening dat er geen behoefte is aan de bouw van dure huizen rondom de Kokstraat, gezien het grote aanbod aan dure huizen op 15 km van het adres van reclamanten.

Antwoord gemeente

Het plan voorziet niet alleen in dure huizen, maar ook in (8) woningen die in lagere prijs categorieën, waaronder sociale woningen, zullen worden gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met het gemeentelijk woonbeleid waarin de verdeling tussen de verschillende categorieën woningen en de bijbehorende prijsklassen zijn aangegeven.

Daarnaast is er momenteel grote behoefte aan nieuwe woningen, in alle prijsklassen. Dit wordt ook in de verschillende kernvisies voor wonen, waaronder de Kernvisie Wonen Eefde, onderschreven.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Noaberschap

In de Kokstraat is een noaberschap ontstaan. Reclamanten vrezen dat met de komst van 40% nieuwe inwoners in een cul-de-sac, er een afgesloten gemeenschap ontstaat die zich moeilijk zal aanpassen in dit sociale netwerk.

Reclamanten verwijzen hierbij naar de Detmerskarzerne in het dorp.

Antwoord gemeente

De gemeente wijst dit aspect van de zienswijze van de hand. Zij is van mening dat het genoemde noaberschap er juist toe zou moeten leiden dat huidige bewoners nieuwe bewoners zouden moeten verwelkomen en opnemen in de hechte maatschappelijke gemeenschap. De inrichting van een buurt is niet van invloed op het welslagen en goed inhoud geven aan noaberschap. Dat is toch echt een onderdeel van de (sociale) houding van de bestaande bewoners én de nieuwe bewoners.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Groen

Het beoogde plan gaat ten koste van het groen. Reclamanten hebben al 26 jaar uitzicht op het groen op het terrein van de Schildershof en zijn van mening dat dit groen een bepalend kenmerk is van de straat en de wijk.

Antwoord gemeente

Het bestaande bedrijfsterrein is al enige tijd niet meer (volledig) in gebruik. Het is echter wel bestemd als bedrijfsterrein, met mogelijkheden voor bebouwing in en buiten het bouwvlak en verharding op het terrein. Het feit dat het terrein in de loop der jaren een steeds minder intensief gebruik en rustiger en groene aanblik heeft gekregen, staat de huidige bestemming niet in de weg.

Indien er sprake is van kap van bomen, gelden hiervoor de gebruikelijke bepaling omtrent de bescherming van soorten en vergunningplicht.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Kwaliteit leefomgeving

Reclamanten zijn van mening dat de leefomgeving negatief wordt beïnvloed wanneer het uitzicht veranderd van rustgevend groen in een muur van beton en steen.

Het grote aantal mensen dat er gaat wonen zal ook een verstoring vormen voor rust en stilte, wat juist het dorpskarakter typeert.

Door het kappen van bomen verdwijnt de schaduw en ontstaat hittestress voor zowel de aangrenzende bewoners als ook voor de dieren die in de tuin voorkomen. Reclamanten vrezen dat door de kap van de resterende bomen op het terrein, ook deze dieren verdwijnen.

Antwoord gemeente

Het aspect 'dorps karakter' uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Specifiek voor het groene en rustige karakter waar reclamant aan refereert, wordt verwezen naar de bovenstaande reactie op het vorige aspect in de zienswijze. Gemeente wenst te benadrukken dat, alhoewel het plangebied in de huidige situatie een rustige en groene aanblik kent, niet op basis van het huidige bestemmingsplan een afdwingbare situatie is en aan dit feit geen rechten kunnen worden ontleend.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verkeer

Door de toename van het inwonersaantal, verwachten reclamanten nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie in de Kokstraat.

Het voornemen is om de gebrekkige ontsluiting van de Schildershof aan de Kokstraat te verhelpen door er een éénrichtingsstraat van te maken. Reclamanten zijn van mening dat de situatie nog meer verslechterd. Het kruispunt Kokstraat – Schoolstraat wordt hierdoor onacceptabel belast.

In de Kokstraat staan altijd auto's geparkeerd waardoor inhalen niet mogelijk is. Het huidige tweerichtingsverkeer wordt al belemmerd zonder de problematiek van éénrichtingsverkeerstraat.

In de buurt van de Kokstraat is een lagere school. Kinderen fietsen van en naar school en worden geconfronteerd met gevaarlijke situaties.

De Kokstraat is een erg smalle straat zonder trottoirs en is, met toenemend verkeer, voor fietsende kinderen extra risicovol.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Planschade

Reclamanten verwachten dat door het beoogde project de waarde van hun huis zal dalen. Verlies van groen betekent verlies van kwaliteit en dus verlies van aan waarde.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat het verlies van groen zal leiden tot aantoonbare planschade. Immers, de huidige bedrijfsbestemming maakt ook al bebouwing en verharding op het terrein mogelijk.

Planschade is niet direct onderdeel van de overwegingen in een bestemmingsplan en is separaat via een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld, zoals toegelicht in paragraaf 6.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Indien reclamant meent dat zij aantoonbare planschade ondervinden, is het via de daarvoor reguliere procedure mogelijk om deze te verhalen op initiatiefnemer.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten verzoeken het ontwerpplan af te keuren om redenen zoals genoemd in de zienswijze van de stichting en om bovenstaande redenen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.11 ZIENSWIJZE 11

Inclusief bijlage: bestand controle rijcurves

Reactie

Het perceel van reclamant grenst aan het Kamphuisterrein.

Reclamant ondervindt planschade omdat het complex met 8 starterswoningen op korte afstand ligt van het perceel van reclamant.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat de woningbouwontwikkeling zal leiden tot aantoonbare planschade. Immers, de huidige bedrijfsbestemming maakt ook al bebouwing en verharding op het terrein mogelijk.

Planschade is niet direct onderdeel van de overwegingen in een bestemmingsplan en is separaat via een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld, zoals toegelicht in paragraaf 6.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Indien reclamant meent dat zij aantoonbare planschade ondervinden, is het via de daarvoor reguliere procedure mogelijk om deze te verhalen op initiatiefnemer.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant heeft kennisgenomen uit het bestand controle rijcurves, dat er geen grensreconstructie heeft plaatsgevonden. Hierdoor kan niet worden bepaald of de kavelgrens van reclamant wordt overschreden.

Antwoord gemeente

De gemeente wijst de suggestie van de hand dat er geen grenscontrole heeft plaats gevonden. Zoals is te zien op de verbeelding van het bestemmingsplan, digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (met ingang van 1 jan. 2024: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/>) (te zoeken met planidentificatie NL.IMRO.0262.eeKokstraat37Ee-BP31) is duidelijk te zien dat de bestemmingsgrenzen volledig zijn afgestemd op de huidige bedrijfsbestemming en één-op-één overeenkomen met de kadastrale begrenzingen.

Er is geen sprake van overschrijding van deze kadastrale grenzen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat het uitzicht vanuit de woning wezenlijk zal veranderen omdat alle bomen op het terrein gekapt moeten worden. Langs de erfgrans van reclamant staan 29 volwassen bomen die allen gekapt moeten worden.

Door de plannen verliest reclamant veel privacy en woongenot en zal het uitzicht veranderen in een verstedelijkte i.p.v. groene omgeving.

Reclamant is van mening dat ook uit milieutechnisch oogpunt het onverantwoord is om al deze bomen te kappen en dat daarvoor in de plaats een stedelijke omgeving terugkomt.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat de huidige aanblik en indruk van het terrein groen en rustig is, echter dit laat onverlet dat in het huidige bestemmingsplan er een

reguliere bedrijfsbestemming met mogelijkheden voor gebruik, bebouwing en verharding is. Daarmee is sprake van een stedelijke functie en een overeenkomstig toegestaan gebruik.

In de ruimtelijke ordening bestaat geen recht op privacy

Het kappen of vellen van (volwassen) bomen is te allen tijde gebonden aan de algemene zorgplicht (voor wat betreft de bescherming van soorten flora en fauna) en de werkzaamheden zijn in sommige gevallen vergunningplichtig. De gemeente bestrijdt daarmee dat sprake zou zijn van onverantwoorde kap.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan heeft grote gevolgen voor het dorps karakter van Eefde zoals omschreven in de woonvisie. Daarin wordt voor een dorp gestreefd naar 15 huizen per hectare. In het beoogde plan is sprake van een bouwdichtheid van 46 huizen per hectare.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.3 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft het over klimaat adaptief bouwen. Reclamant is van mening dat in het huidige plan hier geen sprake van is. Het Kamphuisterrein wordt een versteende omgeving.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt het ontwerpplan af te keuren en de zienswijze van de Stichting behoud Dorpskarakter Eefde hierbij als ingevoegd te beschouwen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.12 ZIENSWIJZE 12

Reactie

Reclamanten maken de volgende opmerkingen.

Het plan heeft reclamanten onaangenaam verrast. Na onderzoek zijn reclamanten tot de conclusie gekomen dat de voorgenomen bouwplannen niet stroken met de kernvisie van Lochem. Temeer de 'strategische keuzes woningbouw' door de raad in maart 2022 bevestigd zijn.

Reclamanten zijn van mening dat het beleid niet gestoeld is op de eigen visie en de belangen van de burgers, maar alleen de belangen van de projectontwikkelaar dient.

Reclamanten verwachten dat de gemeente deze discrepantie kan toelichten.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de redenatie van reclamanten, dat er sprake zou zijn van strijdigheid met het addendum op de woonvisie 'strategische keuzes woningbouw' niet volgen. In het addendum is de visie uiteengezet dat nieuwe woningbouw mogelijk is, indien dit bijdraagt aan de leefbaarheid van de kernen. Daarvan is hier sprake: het woningbouwplan voorziet in verschillende woning categorieën waar conform het overige woonbeleid en visies van de gemeente, behoefte aan is.

Daarmee wijst de gemeente de reactie van de hand dat enkel de belangen van de ontwikkelaar worden gediend.

Bij de voorbereiding van het plan zijn veel overwegingen in ogenschouw genomen en meegenomen in het besluit van het college om medewerking te geven aan het initiatief.

Daarbij is ook overwogen dat er binnen de gemeente Lochem én in de kern Eefde, grote vraag is naar nieuwe woningbouw. Het plan voorziet in een nieuwe en toekomstbestendige bestemming voor de locatie aan de Kokstraat, waar al geruime tijd geen duurzame invulling aan de bedrijfsbestemming is gegeven.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Participatie

Reclamanten vinden dat het participatieproces ontoereikend is geweest en zien de zorgen die zijn geuit niet terug in het huidige voorstel noch een uitleg voor de gemaakte keuzes.

Reclamanten voelen zich hierdoor niet gehoord en zijn van mening dat de gemeente erop toe had moeten zien dat het proces zorgvuldiger was gegaan.

Het aantal zienswijzen laat zien dat er onder de omwonenden ontevredenheid en onrust heerst.

Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de ontwikkelaar het plan op deze wijze heeft ingediend en de gemeente niet vraagt het plan aan te passen en tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden.

Antwoord gemeente

Het aspect participatie uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De gemeente wenst te benadrukken dat zij zich bewust is van de commotie die is ontstaan naar aanleiding van het plan. Het feit dat het plan niet naar volle tevredenheid van omwonenden is aangepast, kan echter niet direct leiden tot de conclusie dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. Daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde zijn in maart 2023 vastgesteld na participatie. De Kokstraat 37 is niet als zodanig aangewezen.

Reclamanten vinden het kwalijk dat tegen het beleid wordt ingegaan.

De woningdichtheid vinden reclamanten ook zorgelijk; deze is hoger dan in de rest van Eefde en tegen het gemeentelijk beleid.

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente niet anders kan dan het plan af te keuren.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat het woningbouwplan strijdig is met het vastgestelde woonbeleid, waaronder de Kernvisie Wonen Eefde. De woningbouwlocatie aan de Kokstraat maakte geen deel uit van de zoektocht naar nieuwe locaties voor woningbouw en is in die kernvisie al opgenomen in plannen die in voorbereiding waren. Daarover is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.2 ingegaan. Naar deze paragraaf wordt verwezen.

Voor wat betreft de dichtheid van het plan is in dezelfde thematische beantwoording in paragrafen 2.3 en 2.4 betoogt dat de keuze voor de voorgestelde woningaantallen een weloverwogen besluit is geweest. De zorgen vanuit omwonenden zoals uit participatie naar voren zijn gekomen, zijn daarbij meegewogen.

Overigens betreurt de gemeente het feit dat omwonenden teleurgesteld zijn over de uitkomst van de gevolgde procedure. De gemeente benadrukt dat het recht op inspraak en participatie hoog in het vaandel staat, echter dat dit niet (altijd) tot volledige medewerking leidt aan de wensen van deelnemers aan dit proces. Zij ziet echter geen reden om het bestemmingsplan niet vast te kunnen stellen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterbeheer

Reclamanten maken zich zorgen vanwege het ontbreken van een concreet afwateringsplan. Het is van groot belang dat een gedetailleerd waterhuishoudingsplan wordt opgesteld en gedeeld met belanghebbenden.

De Kokstraat loopt nu al vol na een grote bui waardoor diverse kelders onderlopen zoals recent is gebeurd.

Het waterbeheer dient geborgd te zijn in een waterdicht plan.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Welstandsbeleid

Een stadsbouwmeester heeft een negatief advies uitgebracht en zorgen geuit over het huidige plan. Reclamanten vragen hoe deze zorgen worden aangepakt en waarom de adviezen niet zijn meegenomen in het ontwikkelen van het bestemmingsplan en waarom het advies van de eigen stadsbouwmeester wordt genegeerd?

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.4 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ecologie

Reclamanten maken zich zorgen dat het kappen van de bomen bij de herontwikkeling van het terrein, de habitat van de rode eekhoorn zal vernietigen.

Deze waardevolle soort moet prioriteit hebben in de planvorming. Met de kap en de beperkte herplanting zal ook de habitat voor vogels en eekhoorns verdwijnen.

Antwoord gemeente

Het kappen van (volwassen) bomen is te allen tijde gebonden aan de algemene zorgplicht (voor wat betreft de bescherming van soorten flora en fauna) en de werkzaamheden zijn vergunningplichtig. De gemeente bestrijdt daarmee dat sprake zou zijn van onverantwoorde kap.

In het natuuronderzoek is ook specifiek benoemd dat het redelijkerwijs uit te sluiten is dat de werkzaamheden een overtreding van de regelgeving tot gevolg zal hebben, mits rekening wordt gehouden met te allen tijde verplichte Algemene Zorgplicht.

Dit in overweging nemende, is er geen reden om vaststelling van het bestemmingsplan te onthouden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Parkeeroverlast

Reclamanten zijn van mening dat het plan tekortschiet betreffende de toename van parkeeroverlast. De bestaande parkeerproblematiek in de omgeving zal verergeren. In de Kokstraat is al een schaarste aan parkeerplaatsen en het nieuwe plan voorziet onvoldoende in parkeercapaciteit op het terrein zelf.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Groenvoorziening

Om het plan te realiseren moeten bomen worden gekapt die binnen een halve meter van de erfgrans van omwonenden staan en waar toestemming voor nodig is. Reclamanten zien dit niet terug in het plan. Er zullen mensen zijn niet willen dat de bomen gekapt worden. Waarom is hier niet op gewezen door de gemeente voor het indienen van het plan en hoe kan het plan tot uitvoering komen zonder overeenstemming met de aanwonenden?

De nieuw te planten bomen in het plan worden allemaal op een afstand van 2 m. tegen de erfgrans van omwonenden. Dit is zonder overleg niet mogelijk en voldoet niet aan milieuoverwegingen en esthetische normen.

Antwoord gemeente

Het kappen van (volwassen) bomen is te allen tijde gebonden aan de algemene zorgplicht (voor wat betreft de bescherming van soorten flora en fauna) en de werkzaamheden zijn vergunning- danwel meldingsplichtig. De gemeente bestrijdt daarmee dat sprake zou zijn van onverantwoorde kap. Bij de eventuele toekomstige aanvraag voor een vergunning hiervoor, is er gelegenheid voor belanghebbende om bezwaar aan te tekenen. Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel hiervoor.

De plaatsing van nieuwe bomen valt onder het burgerlijk wetboek. Daarvoor geldt een minimale afstand van 2 m. Dat betekent dat de toekomstige eigenaren van de nieuwe percelen en beheerder van de groenstroken, de aan te planten bomen volgens de regels en beleidsnormen die daarvoor gelden dienen aan te planten. Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bebouwingsnormen

De geplande bebouwing voldoet niet overal aan de vereiste afstand van 4 meter tot de erfgrans, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan voor de Kokstraat en de Schoolstraat.

Reclamanten zijn van mening dat het plan in de huidige vorm de regels negeert en dat het juist aan de raad is om deze regels toe te passen bij wijzigingen van bestemmingsplannen

Antwoord gemeente

De gemeente constateert dat er ten onrechte wordt gerefereerd aan de regels van een ander bestemmingsplan, die niet van toepassing zijn op het voorgenomen bouwplan op de betreffende locatie. In het bestemmingsplan 'Rustoordlaan en Kokstraat Eefde' zijn andere ruimtelijke overwegingen gemaakt, als gevolg waarvan, specifiek voor de mogelijkheid om vrijstaande woningen op die plek te realiseren, nadere eisen zijn gesteld aan de afstand tot naastliggende percelen.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gelden deze overwegingen en specifieke bouwregels niet.

In art. 6.2.2 sub 1 is bepaald dat ter plaatse van het bouwvlak, gebouwd mag worden volgens de in navolgende leden aangeduide maatvoeringen. In art. 6.2.3. zijn regels opgenomen voor bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak, waaronder dat deze op een afstand van minder dan 2 meter gebonden zijn aan beperkte bouwhoogtes. Aanvullend gelden de algemene bouwvoorschriften met betrekking tot bouwregels ten opzichte van belendende percelen die volgens het Burgerlijk Wetboek gelden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toegankelijkheid en veiligheid

Reclamanten zijn van mening dat één toegangsweg via de Kokstraat niet alleen onpraktisch is maar ook gevaarlijk.

Reclamanten maken zich zorgen om drukte in de nu al krappe straat en kan leiden tot veiligheidsrisico's voor spelende kinderen en de doorstroming van verkeer.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Alternatief reclamanten

Reclamanten geven aan niet tegen woningbouw te zijn aan de Kokstraat 37 en zijn positief over de bouw van woningen voor starters en mensen met een klein budget. Dit kan volgens reclamanten door de bouw van een appartementencomplex van 2 verdiepingen voor sociale huur of goedkope koopwoningen, en daarbij het groen en het karakter van de omliggende huizen behouden. In geval dit niet kosten efficiënt mocht zijn, dan moet de gemeente daarin ondersteunen.

Het is daarbij ook mogelijk om een groene omgeving te creëren voor spelende kinderen.

Reclamanten geven hiermee aan dat er genoeg alternatieve mogelijkheden zijn waar iedereen blij van wordt. Helaas is dat niet het geval met het onderliggende bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De gemeente waardeert de betrokkenheid van reclamant en de moeite die genomen is voor het aandragen van een alternatief. Echter wenst zij te benadrukken dat de goedkeuring van het college aan het initiatief en de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan, een weloverwogen besluit is geweest.

Er zijn vele aspecten afgewogen, waaronder ook de reacties van omwonenden op het plan. Daarbij is ook overwogen dat er binnen de gemeente Lochem én in de kern Eefde, grote vraag is naar nieuwe woningbouw. Het plan voorziet in een nieuwe en toekomstbestendige bestemming voor de locatie aan de Kokstraat, waar al geruime tijd geen duurzame invulling aan de bedrijfsbestemming is gegeven.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten verzoeken nadrukkelijk dit ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.13 ZIENSWIJZE 13

Zienswijze is ingediend door Hooglander BV – advocaat, namens cliënt.

Reactie

Reclamant maakt de volgende opmerkingen.

1. Goede ruimtelijke ordening

Reclamant is van mening dat met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan plan geen sprake is van een deugdelijke motivering en daarmee ook geen goede ruimtelijk ordening. Dit is in strijd met art. 3:46 en 3:47 van de Awb.

Ook is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijkt gegeven van een deugdelijke belangenafweging en zijn de belangen onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

Antwoord gemeente

De gemeente kan zich niet vinden dat er geen sprake zou zijn van een deugdelijke motivering, als bedoeld in 3:46 en 3:47 van de Awb. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan de relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische gevolgen van het plan. In de planvoorbereiding zijn alle relevante aspecten door deskundige, onafhankelijke partijen onderzocht en getoetst. De eindconclusie is dat het plan voldoet aan alle relevante vereisten en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aan de voorbereiding en het besluit tot ter inzagelegging en publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, is een brede afweging voorafgegaan door het college. Daarin zijn de belangen en reacties van omwonenden en belanghebbenden meegenomen, maar ook (onder meer) volkshuisvestelijke aspecten.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Participatie

In de beleidsnota 'Samen buurt maken' staat welke invulling er aan participatie onder de Omgevingswet moet worden gegeven. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op dit ontwerpplan is nog het oude recht van toepassing. Omdat ook onder de oude wetgeving participatie van belang is, mag verwacht worden dat participatie wordt toegepast.

Het onderliggend plan heeft een aanzienlijke impact op de leefomgeving van de wijk en de bewoners. Participatie had onderdeel moeten zijn van de besluitvorming.

Antwoord gemeente

De gemeente bestrijdt dat er geen sprake is geweest van participatie. In paragraaf 6.2.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is daar een samenvatting van gegeven.

Het aspect participatie uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De gemeente wenst te benadrukken dat het recht op participatie, inspraak en zienswijzen niet gelijk staat aan wijziging van plannen. De belangen zijn breed, waarbij ook de vraag naar woningen en een duurzaam toekomstperspectief voor de

betreffende locatie leiden tot een brede afweging waarbij niet altijd aan individuele eisen tegemoet kan worden gekomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Strijd met gemeentelijk beleid

Juli 2013 is de Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 vastgesteld. Deze periode is verstreken maar er is geen nieuwe structuurvisie vastgesteld. In februari 2023 is wel de Kernvisie Wonen Eefde vastgesteld.

In de structuurvisie staat dat Eefde een ruim aanbod aan inbreidingslocaties wonen heeft; het aanbod is groter dan de vraag waardoor keuzes gemaakt moeten worden.

De locatie aan de Kokstraat kan worden beschouwd als een inbreidingslocatie. De keuzes die via participatie zijn gemaakt zijn, zijn verwoord in de Kernvisie Wonen Eefde.

Maart 2022 is de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. In de periode 2021 t/m 203 wil de gemeente 1.300 woningen bouwen. Afspraak is om in alle kernen te bouwen.

In de kernvisie Wonen Eefde (pag. 5) wordt inzicht gegeven in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling woningtypen, doelgroepen en toekomstige woningbouwlocaties voor de kern Eefde.

Na participatie zijn in mei 2023 de voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde vastgesteld.

Reclamant verwijst naar de ingevoegde kaart uit de kernvisie (pag. 10) waarop de inbreidingslocaties staan aangeduid.

De locatie van het onderliggend ontwerpplan behoort niet tot één van deze locaties. Reclamant is van mening dat niet afgeweken kan worden van gemeentelijk beleid, juist omdat hier recent en via participatie invullen aan is gegeven.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de argumentatie in dit onderdeel van de zienswijze niet volgen. De Woonvisie 2018-2025, inclusief het addendum 'Strategische keuzes woningbouw' beschrijft het geldende beleidskader inzake woningbouw voor de gemeente Lochem. Dit is in paragraaf 3.4.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan omschreven.

De Kernvisie Wonen Eefde is een uitwerking van bovengenoemde Woonvisie 2018-2025 en het addendum uit 2025. In de kernvisie worden per kern de woningaantallen en nieuwe woningbouwlocaties omschreven

De vermeende kaart op pag. 10 van de Kernvisie Wonen Eefde beschrijft de woningbouwlocaties voor Eefde, in tegenstelling tot door reclamant aangehaalde 'inbreidingslocaties'.

Dit betreft nieuwe woningbouwlocaties, in aanvulling op de locaties waar al planvorming voor in voorbereiding is, zoals het woningbouwplan aan de Kokstraat. Deze zijn in de kernvisie opgenomen in de tabel 2 (Kernvisie Wonen Eefde, paragraaf 2.2. tabel 2, onder '3').

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.2 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Kernvisie geeft ook aan dat voor de locaties Rustoordlaan en het Sportveld een relatief lage woningdichtheid wordt nagestreefd met ruimte voor klimaatadaptatie maatregelen en de biodiversiteit beter worden geborgd in de nieuwbouw.

Uitgangspunt in de Kernvisie is dat een relatief lage woningdichtheid wordt nagestreefd en kan variëren per locatie en afhankelijk van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd.

Het beoogde plan betreft een kadastraal perceel met een oppervlakte van 4.000 m², dit is minus de parkeerplaatsen en de weg. Dit geeft een woningdichtheid van 45,9 woningen per hectare t.o.v. een bebouwingsdichtheid van 16,5 ha bij de omliggende woningen.

Er is geen sprake van relatief lage woningdichtheid en dus in strijd met het gemeentelijk beleid. Ook wordt het dorpse karakter van Eefde geweld aangedaan.

Een ander uitgangspunt uit de Kernvisie zijn de klimaatadaptatie maatregelen. In het plangebied moet een groot aantal bomen worden gekampt. Ook dit is strijdig met het beleid.

Reclamant verwijst naar hetgeen staat in het vastgestelde klimaat-adaptatieplan 'Omgaan met een veranderd klimaat'.

Hetgeen in dit plan is geformuleerd is niet terug te vinden in de uitwerking van het bestemmingsplan.

Reclamant vertrouwt erop dat de inhoud van beleidsdocumenten geen loze woorden zijn en dat besluiten in overeenstemming worden gebracht met de vastgestelde beleidsuitgangspunten.

Antwoord gemeente

Zoals hierboven al aangegeven, is de Kernvisie Wonen Eefde niet de grondslag voor het woningbouwplan aan de Kokstraat. De Woonvisie 2018-2025 en het addendum uit 2022 is dat wel. Het bouwplan is niet in strijd met de uitgangspunten met dat beleidskader.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens wel degelijk rekening gehouden met het gemeentelijk beleid inzake biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit is in de paragrafen 3.4.4 en 3.4.5 van de toelichting uiteengezet. Dit beleid is een zelfstandig besluit en hoeft niet nog een keer in de regels van een bestemmingsplan te worden opgenomen.

In de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 is specifiek over het aspect klimaatadaptatie ingegaan. Naar deze paragraaf wordt verwezen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Verkeersveiligheid

De Kokstraat valt onder erftoegangsweg. Door de extra hoeveelheid verkeersbewegingen neemt de zorg voor de veiligheid toe. De straat is max. 6 meter breed en het passeren van voertuigen wordt belemmerd door geparkeerde auto's. De onveiligheid wordt vergroot omdat ook hulpdiensten er niet door kunnen.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Parkeren

Reclamant verwacht ook parkeeroverlast te gaan ondervinden omdat er nu al een tekort aan parkeerruimte is.

In de planregels staat t.a.v. parkeren op eigen terrein, dat aanleggen en/of het instandhouden van parkeergelegenheid, zoals genoemd in art. 11.1.1

Parkeernormen onder a en b, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Reclamant is van mening dat dit een wat vreemde bepaling is omdat het niet als een voorwaardelijke verplichting is geformuleerd.

Ook is er sprake van een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen en er maar 10 woningen over een eigen parkeergelegenheid zullen beschikken. In het openbaar gebied worden nog 26 parkeerplaatsen aangelegd maar die zijn niet geborgd in het plan via een voorwaardelijke verplichting.

Antwoord gemeente

In het algemeen wordt benoemd dat dit aspect uit de zienswijze in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen is behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In aanvulling daarop geldt dat een voorwaardelijke bepaling van het aantal parkeerplaatsen in het voorliggende bestemmingsplan niet nodig is, aangezien deze vereisten in het (paraplu)bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zijn vastgelegd en een directe werking hebben. Bij de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst of het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan het beleid van de gemeente.

Op voorhand is aangetoond dat het aantal plaatsen mogelijk is en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar. Daarmee zijn er geen redenen om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Water

Reclamant verwijst naar de plantoelichting waarin staat dat het plan voorziet in regenwaterberging als compensatie voor de extra verharding waardoor het regenwater langer wordt vastgehouden. Door de toepassing van drainage-riool en ondergrondse waterbuffers zal de afvoer van water naar de bodem worden vertraagd.

Reclamant verwijst ook naar hetgeen staat onder paragraaf 4.8.3 - 'Waterberging: De berging van het hemelwatervoor een bui T=500.'

Reclamant merkt hierbij op dat nergens in de planregels een borging is opgenomen voor het treffen van genoemde voorzieningen.

Omdat er een grote hoeveelheid verharding bij komt, moet vooraf vast staan dat de waterbergende voorzieningen zijn aangebracht voordat de verharding aanwezig is.

Antwoord gemeente

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Reclamant verzoekt bij het vaststellen van het plan rekening te houden met de zienswijze en het in de huidige vorm niet vast te stellen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan en de gemeenteraad zal de uiteindelijke afweging maken en een besluit nemen.

3.14 ZIENSWIJZE 14

Reactie

Reclamant heeft destijds het huis gekocht vanwege het groene karakter van de omgeving. Nu dit groen gaat verdwijnen, kijkt reclamant in de toekomst uit op een versteende omgeving. Zonder het groen had reclamant het huis niet gekocht.

Reclamant is van mening dat de gemeente nogal los omgaat met de teloorgang van het dorpse karakter van Eefde ondanks dat dit een van de speerpunten is uit de Woonvisie.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat de huidige aanblik en indruk van het terrein groen en rustig is, echter dit laat onverlet dat in het huidige bestemmingsplan er een reguliere bedrijfsbestemming met mogelijkheden voor gebruik, bebouwing en verharding is. Daarmee is sprake van een stedelijke functie en een overeenkomstig toegestaan gebruik.

Het inrichtingsplan voorziet in een woonbuurt inclusief (privé) tuinen en openbare ruimte die voor eenieder toegankelijk is en aan de daarvoor gangbare eisen voldoet.

Voor wat betreft het vermeende dorpse karakter wordt verwezen naar de thematische beantwoording van dat aspect in paragraaf 2.3 van deze Nota van Zienswijzen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de beoogde locatie was voorheen een schildersbedrijf gevestigd. Dit zou een reden moeten zijn geweest om een volledig onderzoek uit te voeren naar de bodemgesteldheid, temeer vanwege het gebruik van chemicaliën. Het nu aangeleverde onderzoek is volgens reclamant onvoldoende.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is het bodemonderzoek bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er weliswaar lichte afwijkingen van voorkeursgrenswaardes waargenomen zijn, maar niet in die mate waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is. Daarmee is vastgesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het terrein loopt af naar het spoor toe waarlangs in het verleden een beek heeft gelopen. De waterdragende functie van de beek is niet meer aanwezig.

Door het aflopen van het terrein zal bij langdurige regen het terrein erg drassig worden. Reclamant merkt op dat er geen onderzoek is gedaan naar de grondwaterstanden.

Door de langdurige regen in januari zijn diverse kelders ondergelopen.

Reclamant vreest dat na bebouwing de hydrologische toestand van het terrein verslechterd en de kans op ondergelopen kelders zal vergroten.

Reclamant is van mening dat er een onderzoek moet worden gedaan naar de grondwaterstanden en vraagt zich af waarom dit nog niet is gedaan.

Antwoord gemeente

De gemeente benadrukt dat de toetsing op de waterhuishoudkundige aspecten, uiteindelijk bij vergunningverlening en inrichting van de openbare ruimte aan bod zal komen. Op voorhand is aangetoond dat met het voorgestelde inrichtings- en rioleringsplan voldaan kan worden aan de geldende vereisten.

Dit aspect uit de zienswijze is in de thematische beantwoording in paragraaf 2.8 van deze nota van zienswijzen behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In aanvulling daarop onderschrijft de gemeente dat het rioleringsplan, ook in deze fase, nadere uitwerking en borging behoeft. Het plan dient aangevuld te worden met een onderzoek naar bodemgesteldheid /hydrologie (K-waarden).

Aanvullend zal in planregels (Overige regels, artikel 11.2) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan, indien de waterberging per woningnummer en het openbaar terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarvoor is een bijlage met de minimale waterberging toegevoegd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan heeft geen mogelijkheid ingebouwd om met de auto te draaien. De ontsluiting is erg nauw en bedoelt als in- en uitrit en loopt dood bij het spoor.

De toename van het inwonersaantal zal naar verwachting veel verkeersoverlast veroorzaken.

Antwoord gemeente

In het algemeen wordt gesteld dat dit aspect uit de zienswijze in de thematische beantwoording in paragraaf 2.5 van deze nota van zienswijzen is behandeld. Er wordt naar deze paragraaf verwezen.

In aanvulling op deze algemene beantwoording, wordt vermeld dat het verkeersmodel in het plan is beoordeeld door verkeerskundigen van de gemeente.

Het plan is aangepast aan vereisten waarbij onder meer aan de vereisten voor draaicirkels is getoetst.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant vreest voor de privacy vanwege het groot aantal nieuwe burens en verwacht met name in de lente en zomer veel overlast.

Omdat er nu midden op het terrein veel bomen zijn omgehakt, kan reclamant de achterburen aan de Schoolstraat nu wel horen terwijl dat voorheen niet het geval was. Wat als er 18 huizen bijkomen?

Reclamant is van mening dat het woongenot ernstig wordt aangetast, dat de waarde van het huis zal dalen en daardoor planschade oploopt.

Antwoord gemeente

De beoogde functieverandering op het bedrijfsperceel en de woningbouw, heeft ongetwijfeld tot gevolg dat de huidige fysieke omgeving en ervaring daarvan veranderd. Evenwel is er geen sprake dat de voorgestelde ontwikkeling tot gevolg heeft dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat voor bestaande én nieuwe bewoners in de omgeving van het plangebied.

Mocht het zo zijn dat de waarde van het huis van reclamant als gevolg van de planontwikkeling in waarde daalt, zodanig dat aantoonbaar sprake is van 'planschade', dan is de vaststelling en eventuele compensatie hiervan niet een zaak waarvoor het bestemmingsplan de geëigende weg is. Hiervoor is een privaatrechtelijke weg via planschade (nadeel compensatie) voorzien, separaat van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt het ontwerpplan af te keuren en de zienswijze van de Stichting behoud Dorpskarakter Eefde hierbij als ingevoegd te beschouwen.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt hiervan kennis en de gemeenteraad zal de uiteindelijke belangenafweging maken en een besluit nemen.

3.15 ZIENSWIJZE 15

Reactie

Reclamant heeft uitstel gevraagd om een zienswijze in te dienen.
Tot heden is er geen aanvullende zienswijze ontvangen.

Antwoord gemeente

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

4 AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

4.1 INLEIDING

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

4.2 WIJZIGINGEN N.A.V. DE ZIENSWIJZEN

4.2.1 Wijzigingen regels

1. Verplichte waterberging

in artikel 11 (Overige regels) is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de waterberging opgenomen die de verplichte waterberging in relatie tot het gebruik van gronden en bouwwerken borgt. Deze bepaling komt als volgt te luiden:

11.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan als:

- a. per bouwperceel op eigen terrein, minimaal de hoeveelheid waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig de kolom 'benodigde waterberging (m³)' in de tabel 'waterberging' van bijlage 2 'Vereisten waterberging';
- b. op openbaar terrein minimaal de hoeveelheid waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig de kolom benodigde waterberging (m³) in de tabel 'waterberging' van bijlage 2 'Vereisten waterberging'.

In de genoemde bijlage 2 is een tabel en figuur met de benodigde waterberging en bouwpercelen opgenomen.

2. Maximaal oppervlakte verharding

In artikel 4 (Tuin) en artikel 6 (Wonen) is een specifieke gebruiksregel ten aanzien van de maximale oppervlakte verharding van de bouwpercelen opgenomen. In artikel 4.3.1 en artikel 6.4.3 komen deze bepalingen komen als volgt te luiden:

X.X.X Maximaal oppervlakte verharding

In verband met de waterberging en de daaraan specifiek gestelde eisen conform artikel 11.2, mag de oppervlakte aan verharding (bebouwing en terreinverharding gezamenlijk) per bouwperceel, binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gezamenlijk, niet meer bedragen dan is aangegeven in kolom 'toegestane verharding (m²)' in de tabel 'bouwpercelen' in bijlage 2 'Vereisten waterberging'.

In de genoemde bijlage 2 is een tabel en figuur met de toegestane verharding en bouwpercelen opgenomen.

4.2.2 Wijzigingen toelichting

In het algemeen geldt dat de toelichting op onderdelen wordt aangevuld en aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging. Dit betreft slechts redactionele aanpassingen en géén juridische wijzigingen van het bestemmingsplan.

In het bijzonder worden de volgende zaken in de toelichting aangepast:

1. Toetsing gemeentelijke woonvisie

Naar aanleiding van het op 7 juli 2025 aangenomen initiatiefvoorstel 'Aanpassing woningbouwprogramma met ten minste 30% sociale huur' is de paragraaf 3.4.2. van de toelichting aangepast, waarbij de verdeling en prijsstelling van de verschillende woning categorieën is aangepast aan het actuele woonbeleid van de gemeente.

2. Waterhuishoudkundig plan

Het waterhuishoudkundig plan, dat ten grondslag ligt aan de waterhuishoudkundige onderbouwing in paragraaf 4.8, wordt geactualiseerd. Een en ander wordt in deze paragraaf in de toelichting verwerkt.

3. Verkeerssituatie

De beoogde situatie met betrekking tot de noordelijke ontsluiting (enkel voor voetgangers en veiligheidsdiensten) zal in paragraaf 2.1 duidelijker verwoord en gemotiveerd worden.

4. Ecologie: soortenbescherming

De 'quickscan wet natuurbescherming' van 11 april 2021, zoals die ten tijde van de ter-inzage-legging als bijlage 9 bij de toelichting was gevoegd, is verouderd en geeft niet meer een actueel beeld van de situatie. De quickscan wordt geactualiseerd en de nieuwe rapportage zal als bijlage bij de plantoelichting worden opgenomen. De oude rapportage in bijlage 9 komt daarmee te vervallen.

Er zijn geen inhoudelijke gevolgen voor het plan.

5. Ecologie: gebiedsbescherming (stikstof)

De stikstofnotitie, zoals die ten tijde van de ter-inzage-legging als bijlage 10 bij de toelichting was gevoegd, is verouderd en geeft niet meer een actueel beeld. De stikstofnotitie en specifiek de AERIUS berekeningen worden geactualiseerd en de nieuwe notitie zal als bijlage 10 bij de plantoelichting worden opgenomen. De oude bijlage 10 komt daarmee te vervallen.

Er zijn geen inhoudelijke gevolgen voor het plan.

4.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

4.3.1 Wijzigingen verbeelding

De verbeelding is geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente inrichtingstekeningen, als gevolg van de voortgaande planvorming. Het betreft aanpassingen op detailniveau waarbij de hoofdstructuur van het nieuwe woningbouwplan ongewijzigd blijft.

4.3.2 Wijzigingen regels

Artikel 6.2.3 sub b is aangepast, zodanig dat een gedeelte van de bepaling ten aanzien van de bouw mogelijk van carports is verwijderd:

"... met dien verstande dat ten minste 1 meter van de voortuin wel een carport is toegestaan met een maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;"

Tevens is de begripsbepaling '1.24 Carport' komen te vervallen en de volgende begrippen 1.25 t/m 1.52 zijn hernummerd tot 1.24 t/m 1.51.