gemeente Berkelland

Zienswijzennota bestemmingsplan
Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)

2 mei 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende deze periode van terinzagelegging vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Voor het perceel rondom de locatie Horeca Prinsen en het perceel Eibergseweg 8 in Haarlo geldt het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011”. In dit bestemmingsplan staat onder andere dat de percelen mogen worden gebruikt voor horeca, parkeren, tuin/erf en groen.
De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om ter plaatse in totaal 24 woningen met bijbehorende infrastructuur en groen te realiseren. Hiervoor heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” gemaakt.

3. Vervolg procedure

Het bestemmingsplan “Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)” wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode en plaats
1			
2			
3			
4			
5			

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beoordeling

1.1 Indiener is het niet eens met dit bestemmingsplan omdat dit een aantasting is van hun huidige woongenot. Het uitzicht wordt dan belemmerd en zij krijgen te maken met meer geluidsoverlast en “inkijk” van de achterburen.

Beoordeling:

Wij vinden het gewenst en passend om op de locatie ‘Bakkersweide’ de benodigde woningbouw in Haarlo te realiseren. Dit betekent dat er ook voor de bestaande omgeving en haar bewoners een flinke verandering gaat plaatsvinden.

Het is een bekend gegeven dat planontwikkeling binnen bewoond gebied, aansluitend aan bestaande erven en tuinen, een flinke uitdaging is. Niet iedereen kan hierbij volledig of deels naar wensen en/of bedenkingen geholpen worden.

Een belangrijk deel van het gebruiksperceel van Horeca Prinsen en achterliggend grasveld wordt opgeofferd voor de woningbouw. De stelling van indiener dat men met de bouw van woningen te maken krijgt met meer geluidsoverlast, kunnen wij niet volgen.

Al tijdens de inspraakfase gaven wij aan te verwachten dat de huidige coniferen-/dennenhaag zal worden verwijderd als er nieuwe huizen staan en de bewoners met hun tuininrichting en eventuele erfafscheiding aan de slag gaan. Ontwikkelaar neemt het op zich om in samenspraak met de bewoners aan Het Kössink en de nieuwe bewoners te komen tot een voor alle partijen zo passend mogelijke tuinafscheiding.

Als indiener van mening is dat met het verlenen van medewerking aan dit initiatief er sprake is van ‘planschade’, kan indiener binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een aanvraag ‘tegemoetkoming in schade’ bij de gemeente indienen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indiener 2.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beoordeling

2.1. Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek gebaseerd is op een verouderd plan met een andere ontsluiting en daarom niet gebruikt kan worden. Indiener is van mening dat met de gewijzigde inrichting de weg dichter bij hun bestaande woning komt te liggen en daarmee ongunstige effecten geeft voor hun woning en andere woningen aan de Scholtenweg.

Beoordeling:

Als bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een oude versie van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen uit 2021. In 2023 is een nieuw onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd dat is gebaseerd op de huidige planopzet waarbij het deelgebied ten noorden van de Eibergsestraat ontsluit op de Scholtenweg. Uit dit recente onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeurswaarde van 48 dB door wegverkeer op de Haarlosesteeg niet wordt overschreden. Verder blijkt de gecumuleerde geluidbelasting door alle wegen samen, inclusief 30 km wegen, ten hoogste 53 dB (zonder aftrek) te bedragen. Daarmee kan worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit en zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het nieuwe akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen ter vervanging van de huidige bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan met nog het oude rapport. Ook wordt paragraaf 5.1.2.1 van de plantoelichting hierop aangepast en gebaseerd op het nieuwe akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

Een dergelijke aanpassing van de (bijlage bij de) plantoelichting betreft geen inhoudelijke wijziging in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (zijnde de regels en verbeelding) en leidt daarmee niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Door de huidige wijze van ontsluiting op de Scholtenweg, komt de ontsluiting inderdaad dichter bij de woning van indiener te liggen dan in een eerdere variant met een ontsluiting op de Eibergseweg. De verkeerstoename als gevolg van de totale woningbouwontwikkeling is gering (afgerond 188 verkeersbewegingen per weekdagetmaal). Verder zal de verkeergeneratie naar het naastgelegen horecabedrijf afnemen doordat een deel van de horeca – de feestzalen – met voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen. De woning van indiener ligt in de bebouwde kom van Haarlo. Enige overlast door verkeersbewegingen van buren hoort bij het karakter van deze omgeving. Daarnaast zijn de Scholtenweg en overige wegen in de bebouwde kom van Haarlo wegen waar een snelheid van maximaal 30 km per uur geldt en waarop de normen van de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn. Vanwege deze maximale rijsnelheid zal het geluid van het verkeer relatief laag zijn. Ook rijden er op de Scholtenweg vrijwel uitsluitend personenauto's, omdat het voor vrachtwagens verboden is deze weg in te rijden (uitgezonderd bestemmings-verkeer). Wij zijn van mening dat er daardoor geen onaanvaardbare aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van indiener door het geluid van het verkeer dat de nieuwe woningen zal aantrekken.

2.2. Indiener geeft aan dat hun schuur met de achtergevel tegen de grens van het nieuwe plan staat. Indiener voorziet in de toekomst problemen in het kunnen onderhouden van de gevel van de schuur. Op 28 november 2023 lag er een goed gezamenlijk voorstel om hierin te voorzien. Indiener is hiermee niet akkoord gegaan. Ontwikkelaar had als voorwaarde namelijk gesteld dat indiener dan akkoord gaat met het afzien van eventueel recht op planschade.

Beoordeling:
De huidige kadastrale gegevens bepalen waar de exacte eigendomsgrenzen liggen. Bedoelde schuur van indiener staat dicht bij het eigendom van ontwikkelaar. Het is aan grondeigenaren samen om al dan niet tot overeenstemming te komen op basis van artikel 5:56 Burgerlijk Wetboek. De gemeente is hierin geen (beslissende) partij.

2.3. Indiener vraagt zich af of de Scholtenweg de nieuwe verkeerstoename aan kan. De Scholtenweg is namelijk een smalle woonstraat waar twee auto's elkaar met moeite kunnen passeren. Indiener stelt dat het nodig is te beschikken over een uitgebreid verkeersonderzoek.

Beoordeling:
In december 2022 is een verkeerstelling uitgevoerd op de Scholtenweg. Daarbij is het aantal voertuigen gemeten, de samenstelling van het verkeer en de gereden snelheid van dit verkeer. Op een gemiddelde werkdag rijden hier circa 1500 motorvoertuigen per etmaal op een doordeweekse dag.

De voorgenomen ontwikkeling geeft een verkeersgeneratie van (afgerond) 188 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Dit betreft een geringe verkeerstoename die de Scholtenweg en Eibergseweg, in het licht van de huidige hoeveelheid verkeer, goed kunnen afwikkelen. Qua aantallen geeft dit geen problemen voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de wijk, al kunnen de huidige buurtbewoners de verkeerstoename wel als zodanig ervaren.

Bovendien zal de verkeergeneratie naar het naastgelegen horecabedrijf afnemen doordat een deel van de horeca – de feestzalen – met voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen.

2.4. Indiener geeft aan dat de afwatering van zijn perceel niet is geborgd. Bij veel neerslag stroomt het water van indieners erf richting weiland (Bakkersweide). Dat is het laagste punt. Indiener maakt zich zorgen. Als de woningbouwlocatie Bakkersweide wordt opgehoogd, dan kan het hemelwater van indiener niet meer wegstromen. Wie staat er garant als er toch wateroverlast ontstaat?
Indiener vraag zich af waarom zijn tuin niet op hetzelfde niveau wordt gebracht als het plangebied.
Ook signaleert indiener dat de gemeente een zorgplicht heeft om een voorziening aan te bieden om het hemelwater op te lozen.

Beoordeling:
Algemeen moet worden gesteld, dat men geen recht heeft op het mogen 'afwateren' op/over andermans grond. Die verantwoordelijkheid ligt primair bij de bewoners zelf.

De verantwoordelijkheid voor het op een adequate wijze 'aansluiten' van de ontwikkellocatie en het treffen van voorzieningen om te voorzien in voldoende opvang en afvoer van hemelwater op de belendende percelen van grondeigenaren/-percelen, ligt bij de ontwikkelaar. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan. Hierin is opgenomen dat een zandsleuf met drainage wordt toegepast (zichtbaar op dwarsprofiel AA' in bijlage 2 van de plantoelichting) die kan worden aangesloten op de noordelijke watergang, zodat ter plaatse van de woningen aan de Scholtenweg 12, 14 en 16 geen langdurige vernatting optreedt als gevolg van hevige neerslag.

Net zoals in de fase van de inspraak, hebben wij naar aanleiding van de zienswijze overlegd met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is bereid om met indiener afspraken te maken over het (deels) ophogen van zijn tuin en/of realiseren van voorziening voor hemelwaterinfiltratie. Ontwikkelaar zal deze afspraken met indiener ook afstemmen met de gemeente. Deze toezegging van ontwikkelaar staat los van het al dan niet indienen van deze zienswijze of de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade.

De gemeentelijke zorgplicht om een voorziening aan te bieden om het hemelwater op te lozen is bekend. Daarvoor bestaat in Haarlo het vuil- en schoonwaterriool. Op dit riool is ook de woning van indiener aangesloten.

2.5. Indiener stelt inhoudelijke vraagtekens bij de opgestelde Aerius-berekening. Indiener merkt op dat het genoemde aantal draaiuren en aantal in te zetten machines hem beperkt lijkt en dat het laden en lossen van vrachtwagens niet lijkt te zijn meegenomen in de berekening.

Beoordeling:
De bij het ontwerpbestemmingsplan behorende Aerius-berekening is nog gebaseerd op een oude versie van AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Daarom heeft initiatiefnemer een nieuwe Aerius-berekening laten maken. Naar aanleiding van de opmerking van indiener is daarbij ook het stationair draaien van het zware vrachtverkeer meegenomen.

Door indiener werd over de (oude) Aerius-berekening ook opgemerkt dat het genoemde aantal draaiuren en aantal in te zetten machines in de berekening beperkt lijkt. De opgenomen inzet van materieel is inderdaad beperkt, maar de opgenomen uren betreffen echter alleen de uren van machines die op reguliere brandstof (o.a. diesel, benzine) draaien. Voor de uren van alle overige, niet genoemde, machines is uitgegaan dat deze 100% elektrisch en eventuele extra werkzaamheden volledig elektrisch worden uitgevoerd. Deze zijn daarom niet meegenomen in de stikstofberekening.

Uit de nieuwe Aerius-berekening blijkt dat de in het voorgenomen plan opgenomen ontwikkelingen geen significante gevolgen met zich mee zullen brengen voor de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De nieuwe Aerius-berekening wordt als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen ter vervanging van de berekening die is opgenomen als bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan.

Een dergelijke aanpassing van de bijlage bij de plantoelichting betreft geen inhoudelijke wijziging in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (zijnde de regels en verbeelding) en leidt daarmee niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

3.1 Zie ook indiener 2, onder 2.1. Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek gebaseerd is op een verouderd plan met een andere ontsluiting en daarom niet gebruikt kan worden. Indiener is van mening dat met de gewijzigde inrichting de weg dichter bij hun bestaande woning komt te liggen en daarmee ongunstige effecten geeft voor hun woning en andere woningen aan de Scholtenweg.
Beoordeling:
Zie onze beoordeling bij indiener 2, onder 2.1.

3.2 Indiener constateert dat er in de toelichting van het bestemmingsplan niets geschreven is over lichthinder door lantaarnpalen en inschijnende koplampen. Indiener vraagt om een onderzoek naar lichthinder en een verlichtingsplan.
Beoordeling:

Er is nog geen inrichtingsplan voor de straatverlichting gemaakt. Het is goed om te weten dat een ontwerper rekening moet houden met de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbaar Gebied (LIOR). Hierin staan richtlijnen voor het inrichten van het openbare gebied. De installatie moet voldoen aan de Nederlandse Praktijk Richtlijn, de NPR13201. Ook moet de ontwerper rekening houden met ramen en ongewenste lichtinval. Algemeen gesteld zijn er veel mogelijkheden om te 'richten' met led armaturen. Afschermen van een deel van een armatuur kan ook. Er zijn veel mogelijkheden om lichthinder te voorkomen. Dit zal tot uiting moeten komen in een lichtontwerp, dat doorgaans volgt op een inrichtingsontwerp.

Ook de ontwikkelaar is op de hoogte van de geuite zorgen en heeft toegezegd indiener actief te informeren over het (nog op te stellen) inrichtings- en lichtontwerp.

Dat uitrijdend gemotoriseerd verkeer (vanaf het bouwplan) mogelijk enige hinder veroorzaakt, is niet te voorkomen. Bij het ontwerp is de aansluiting van het plan op de Scholtenweg zorgvuldig bepaald door de ontsluiting niet in het verlengde van de woning te positioneren om eventuele inschijnende koplampen zo veel mogelijk te voorkomen. Eventuele hinder van inschijnende koplampen aan de achterzijde van de woningen aan de Scholtenweg wordt tegengegaan door toepassing van een kokowall.

3.3 Zie ook indiener 2, onder 2.3. Indiener vraagt zich af of de Scholtenweg de nieuwe verkeerstoename aan kan. De Scholtenweg is namelijk een smalle woonstraat waar twee auto's elkaar met moeite kunnen passeren. Indiener stelt dat het nodig is te beschikken over een uitgebreid verkeersonderzoek.
Beoordeling:

Zie onze beoordeling bij indiener 2, onder 2.3.

3.4 Zie ook indiener 2, onder 2.4. Indiener geeft aan dat de afwatering van zijn perceel niet is geborgd. Bij veel neerslag stroomt het water van indieners erf richting weiland (Bakkersweide). Dat is het laagste punt. Indiener maakt zich zorgen. Als de woningbouwlocatie Bakkersweide wordt opgehoogd, dan kan het hemelwater van indiener niet meer wegstromen. Wie staat er garant als er toch wateroverlast ontstaat?
Indiener vraag zich af waarom zijn tuin niet op hetzelfde niveau wordt gebracht als het plangebied.

Ook signaleert indiener dat de gemeente een zorgplicht om een voorziening aan te bieden om het hemelwater op te lozen.

Beoordeling:

Zie ook onze beoordeling bij indiener 2, onder 2.4.

De verantwoordelijkheid voor het op een adequate wijze 'aansluiten' van de ontwikkellocatie op de belendende percelen van grondeigenaren/-percelen, ligt bij de ontwikkelaar. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan. Hierin is opgenomen dat een zandsleuf met drainage wordt toegepast (zichtbaar op dwarsprofiel BB' in bijlage 2 van de plantoelichting) die kan worden aangesloten op de noordelijke watergang, zodat ter plaatse van de woningen aan de Scholtenweg 12, 14 en 16 geen langdurige vernatting optreedt als gevolg van hevige neerslag.

3.5 Zie ook indiener 2, onder 2.5. Indiener stelt inhoudelijke vraagtekens bij de opgestelde Aerius-berekening. Indiener merkt op dat het genoemde aantal draaiuren en aantal in te zetten machines hem beperkt lijkt en dat het laden en lossen van vrachtwagens niet lijkt te zijn meegenomen in de berekening.

Beoordeling:

Zie onze beoordeling bij indiener 2, onder 2.5.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

Indiener 4.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

4.1 Indiener maakt zich zorgen over de mogelijk toekomstige aanleg van een bruggetje over de sloot tussen het nieuwe woongebied en Het Kössink. Tegen deze brug heeft indiener grote bezwaren vanwege verwachte parkeeroverlast. Indiener merkt op dat er in het verleden toezeggingen zijn gedaan dat er geen brug zou komen.

Beoordeling:

Aan de zijde waar het beoogde woongebied grenst aan Het Kössink is grotendeels een kokowall voorzien die de nieuwe woningen afschermt. Deze kokowall wordt onderbroken door een doorkijk met begroeiing. Hier een verbinding realiseren tussen het nieuwe woongebied met Het Kössink is geen onderdeel van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Wij hebben daar verder ook geen plannen voor.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

Indiener 5.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

5.1. Indiener merkt op dat hun perceel lager ligt dan de geplande nieuwbouw. Indiener wijst op de inspraaknota waarin een toezegging staat dat de ontwikkelaar de percelen 14 en 16 gedeeltelijk zal ophogen. Indiener merkt op dat zij dan als enige in een gat komen te liggen en maken zich dan zorgen over wateroverlast. Indiener vraagt om een vergelijkbare oplossing als bij Scholtenweg 14 en 16.

Beoordeling:
De verantwoordelijkheid voor het op een adequate wijze 'aansluiten' van de ontwikkellocatie op de belendende percelen van grondeigenaren/-percelen, ligt bij de ontwikkelaar. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan. Hierin is opgenomen dat bij het perceel van indiener eenzelfde voorziening wordt aangehouden als bij percelen 14 en 16, o.a. een zandsleuf met drainage (zichtbaar op dwarsprofielen CC' en DD' in bijlage 2 van de plantoelichting) die kan worden aangesloten op de noordelijke watergang. Hierdoor treedt ter plaatse van de woningen aan de Scholtenweg 12, 14 en 16 geen langdurige vernatting op als gevolg van hevige neerslag.

5.2. Indiener merkt op dat tijdens de inspraak gesproken is over het eventueel plaatsen van 'kratten' onder de parkeerplaatsen die geprojecteerd zijn aan de achterzijde van hun perceel. Indiener ziet deze kratten niet ingetekend in het plan.
Beoordeling:
Het klopt dat op de plek die indiener aangeeft geen infiltratiekratten meer zijn voorzien. In overleg met de wateradviseur is voor een andere oplossing gekozen, zijnde de zandsleuf met drainage achter de percelen 12, 14 en 16 zoals benoemd onder 5.1.

5.3. Indiener constateert dat er vier parkeerplaatsen zijn ingetekend grenzend aan hun achtertuin. Ook constateren zij dat in een eerder plan de parkeerplaatsen aan de andere kant van het plan waren geprojecteerd en dat zij een 'groenstrook' zouden krijgen.
Indiener is van mening dat door het verplaatsen van de 4 parkeerplaatsen naar de andere kant van het plan, er dan nog steeds sprake is van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Mede gelet hierop verzoekt indiener om de vier parkeerplaatsen te verplaatsen en in te ruilen voor een groenstrook.
Beoordeling:
De rijrichting en de zijde van in-/uitstappen van bestuurders is een reden voor de huidige inrichting van de openbare ruimte en situering van vier langsparkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel van indiener. De door indiener voorgestelde alternatieve locatie voor de vier parkeerplaatsen is in de huidige opzet in gebruik als groenvoorziening met bomen en heeft ook een waterbergende functie (wadi). Een andere situering van de benodigde parkeerplaatsen heeft daardoor ook gevolgen voor de groeninrichting en waterberging en vraagt om een wijziging van het totale inrichtingsplan. Wij vinden dat er geen dringende redenen zijn om het inrichtingsplan en bestemmingsplan aan te passen.

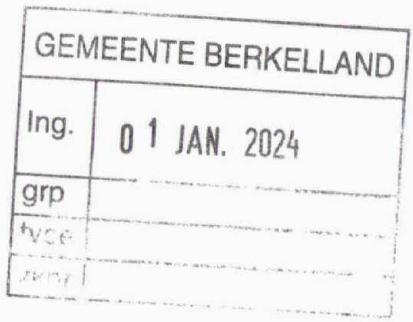
Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

6.
Geanonimiseerde integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

De gemeenteraad van Berkelland

Postbus 200

7270 HA Borculo



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Haarlo

Haarlo, 23 december 2023

Geachte gemeenteraad,

Via deze brief dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)"

Wij zijn het niet eens met de herziening van dit bestemmingsplan omdat dit een aantasting van ons huidige woongenot betekent. We worden dan belemmerd in ons uitzicht en krijgen te maken met meer geluidsoverlast en "inkijk" van de achterburen.

Op 8 november 2023 hebben wij via een brief naar het college een inspraakreactie ingediend. Op onze brief hebben wij op 13 december 2023 een schriftelijke reactie gehad, met als kenmerk zaaknummer: 833608. Deze reactie was dat het bestemmingsplan niet aangepast wordt. Hier zijn wij het niet mee eens.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	26 JAN. 2024
grp	
type	
zkn:	

Aan de gemeenteraad van de gemeente Berkelland

Postbus 200

7270 HA in Borculo

Haarlo, 24 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (Bakkersweide)

Geachte raad,

In Gemeenteblad 2023, 541843 van 22 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Bakkersweide in Haarlo bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan:

1. Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan is van november 2021. Dit onderzoek is gebaseerd op een verouderd plan met een andere ontsluiting. Het akoestisch onderzoek van november 2021 kan niet gebruikt worden omdat dit onderzoek van een totaal ander inrichtingsplan uitgaat, zie figuur 2 in bijlage II. De ingang ook gewijzigd. Onze mening is dat de gemeente het onderzoek op zijn minst op het juiste plan zou moeten baseren. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat: "Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor een worst-case situatie. De erfinrichting is ondertussen aangepast waardoor de resultaten gunstiger uitvallen" Dit klopt wel voor de nieuwe woningen maar niet voor mijn woning en de andere woningen aan de Scholtenweg. Voor deze woningen zal het eerder ongunstiger uitpakken omdat de weg nu dichterbij de woningen komt te liggen.

2. Erfafscheiding

Onze schuur staat met de achtergevel tegen de grens aan van het nieuwe plan, in de startfase van het plan hebben wij meermaals te kennen gegeven dat wij problemen voorzien in het kunnen onderhouden van deze gevel.

Om dit te kunnen waarborgen hebben wij meermaals contact gehad met constabiel en is er op 28-11-2023 een goed voorstel gedaan om hier in te voorzien. Echter konden wij hiermee niet akkoord gaan omdat we niet willen afzien van het eventuele recht op planschade. Zie bijlage voor het voorstel van constabiel.

3. Verkeer

Er wordt (heel makkelijk) gesteld dat de Scholtenweg de nieuwe verkeersgeneratie goed kan afwikkelen. Is dit zo? De Scholtenweg is een smalle woonstraat waar 2 auto's elkaar met moeite kunnen passeren, daar lijkt een (extra) ontsluiting niet zomaar te passen. Een uitgebreid verkeersonderzoek naar de effecten van de nieuwe ontsluiting op de verkeersgeneratie Scholtenweg lijkt mij op zijn minst noodzakelijk.

4. Afwatering aangrenzende percelen

Afwatering van perceel 5.1.2e is niet geborgd. Nu stroomt het water van het erf bij veel neerslag richting weiland (Bakkersweide). Dat is nu het laagste punt. Als dat punt wordt opgehoogd zal het water daar niet meer naar toe kunnen stromen en fungeert het perceel als 'badkuip'. In de aanvraag Watertoets staat dat er geen afwateringsproblemen bekend zijn, maar de afwatering van de percelen is sterk afhankelijk van het lagergelegen weiland. Dus die problemen komen er bij ophoging van het weiland mogelijk wel. Wie staat er garant voor als er straks toch wateroverlast is? Welke garanties heb ik als burger? Waarom wordt mijn tuin niet op hetzelfde niveau als het plangebied gebracht?

Het antwoord van de gemeente op bovenstaande reactie dat het geen individuele oplossing hoeft de bieden en helemaal niet voor bestaande problemen lijkt mij niet toereikend: er zijn geen bestaande problemen. Daarnaast geldt dat de gemeente wel een voorziening moet aanbieden om het hemelwater op te lozen. Zie ook:

https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/activiteiten/lozen-afvloeiend/zorgplicht/

5. Aeriusberekening

De Aeriusberekening is aangepast vanwege de gewijzigde aanrijroute in het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan. Inhoudelijk heb ik vraagtekens bij deze berekening. Het aantal draaiuren en aantal in zetten machines lijkt beperkt en het laden en lossen van vrachtwagens lijkt niet te zijn meegenomen in de berekening. Een kritische blik of second opinion op deze berekening lijkt mij gerechtvaardigd.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Bakkersweide in Haarlo.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Gmail 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>

210332 | Afspraken 5.1.2e | Bakkersweide te Haarlo

5.1.2e | conStabiel | Adviseurs in Bouwtechniek
<5.1.2e @constabiel.nl> 28 november 2023 om 15:47
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>, 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Cc: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @gemeenteberkelland.nl>, "5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Berkelland (5.1.2e @gemeenteberkelland.nl)" <5.1.2e @gemeenteberkelland.nl>

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Vanochtend hebben wij nieuwe oplossingen besproken voor jullie perceel en de perceelgrenzen met betrekking tot het nieuwbouwplan 'Bakkersweide' in Haarlo.

Ons voorstel zet ik hieronder op een rij. Deze afspraken zijn vooralsnog onder voorbehoud van het gesprek dat tussen de gemeente en de bewoner van de 5.1.2e nog moet plaatsvinden en/ of het gesprek wat ik nog heb met de bewoner. Jullie zullen begrijpen dat dit ook van invloed zou kunnen zijn op hetgeen ik met jullie afspreek.

1. Vanaf de achterste perceelgrens krijgen jullie 0,75 meter grond erbij over de gehele perceelbreedte.

2. Op de nieuwe perceelgrens zal een schutting (soort in overleg) worden geplaatst op kosten van de projectontwikkelaar. De schutting komt op jullie grond en jullie zullen de eigenaar ervan zijn. Dit zodat je hierin niet afhankelijk bent van de nieuwe buren.

3. De grond voor het ophogen van jullie perceel wordt geleverd op jullie kavel. Deze extra grond zorgt ervoor dat jullie perceel zal aansluiten op het perceel van het nieuwbouwplan. De aanpassingen aan de tuin regelen jullie zelf.

4. Eventuele drainage voorzieningen dienen nog in kaart te worden gebracht (omdat percelen nu op gelijke hoogte komen).

4. Er dient geen bezwaar te worden gemaakt tegen het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast dient er geen planschade te worden ingediend.

Graag hoor ik van jullie of jullie akkoord zijn met de afspraken onder voorbehoud van het gesprek met de buurman wat nog moet plaatsvinden.

Let wel, de afspraken die we maken zijn tussen ons (ontwikkelaar en bewoner(s)). De gemeente heeft hierin geen rol, een en ander zoals 5.1.2e 5.1.2e ook heeft toegelicht op de locatie vanochtend.

Nee gerust de tijd om er goed over na te denken. Als straks het bestemmingsplan ter inzage ligt heb je nog alle tijd om een bezwaar/ zienswijze in te dienen mochten we er in de tussentijd niet uitkomen.

Ik heb 5.1.2e 5.1.2e op de hoogte gesteld van hetgeen we vanmorgen hebben besproken.

Mochten er nog vragen zijn dan kun je uiteraard contact met me opnemen.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

tel: 5.1.2e

mob: 5.1.2e

5.1.2e @constabiel.nl

conStabiel

Adviseurs in Bouwtechniek

conStabiel B.V. | Handelsregister 56550448 | B.T.W. nr. 5.1.2e

www.constabiel.nl | info@constabiel.nl

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd te griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam. Op verzoek kunnen wij u deze algemene voorwaarden toezenden.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Berkelland

Postbus 200

7270 HA in Borculo

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	30 JAN. 2024
grp	
type	
zknr.	

Haarlo, 21 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (**Bakkersweide**)

Geachte raad,

In Gemeenteblad 2023, 541843 van 22 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan **Bakkersweide** in Haarlo bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan:

1. Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek dbij het ontwerpbestemmingsplan is van november 2021. Dit onderzoek is gebaseerd op een verouderd plan met een andere ontsluiting. Het akoestisch onderzoek van november 2021 kan niet gebruikt worden omdat dit onderzoek van een totaal ander inrichtingsplan uitgaat, zie figuur 2 in bijlage II. Eerst zouden er woningen met een tuin achter mijn perceel worden geplaatst. Die zijn nu weg waardoor de weg dichter op mijn perceel komt. Daarnaast is de ingang ook gewijzigd. Ik ben van mening dat de gemeente het onderzoek op zijn minst op het juiste plan baseren. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat: "Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor een worst-case situatie. De erfinrichting is ondertussen aangepast waardoor de resultaten gunstiger uitvallen" Dit klopt wel voor de nieuwe woningen maar niet voor mijn woning en de andere woningen aan de Scholtenweg. Voor deze woningen zal het eerder ongunstiger uitpakken omdat de weg nu dichterbij de woningen komt te liggen.

2. Lichthinder/ verlichtingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt helemaal niks gezegd over lichthinder door lantaarnpalen en inschijnende koplampen. De lantaarnpalen lijken in de plannen te ontbreken. Ik verzoek bij deze om een onderzoek naar lichthinder en een verlichtingsplan aangezien hier nu helemaal geen aandacht voor lijkt te zijn in het bestemmingsplan.

3. Verkeer

Er wordt (heel makkelijk) gesteld dat de Scholtenweg de nieuwe verkeersgeneratie goed kan afwikkelen. Is dit zo? De Scholtenweg is een smalle woonstraat waar 2 auto's elkaar met moeite kunnen passeren, daar lijkt een (extra) ontsluiting niet zomaar te passen. Een uitgebreid verkeersonderzoek naar de effecten van de nieuwe ontsluiting op de verkeersgeneratie Scholtenweg lijkt mij op zijn minst noodzakelijk.

4. Afwatering aangrenzende percelen

Afwatering van perceel 5.1.2e is niet geborgd. Nu stroomt het water van het erf bij veel neerslag richting weiland (Bakkersweide). Dat is nu het laagste punt. Als dat punt wordt opgehoogd zal het water daar niet meer naar toe kunnen stromen en fungeert het perceel als 'badkuip'. De drempelhoogte van de kelder onder de garage lijkt eveneens buiten beschouwing te blijven, dus ik maak me zorgen over mogelijk water in de kelder. In de aanvraag Watertoets staat dat er geen afwateringsproblemen bekend zijn, maar de afwatering van de percelen is sterk afhankelijk van het lagergelegen weiland. Dus die problemen komen er bij ophoging van het weiland mogelijk wel. Wie staat er garant voor als er straks toch wateroverlast is? Welke garanties heb ik als burger? Waarom wordt mijn tuin niet op hetzelfde niveau als het plangebied gebracht?

Het antwoord van de gemeente op bovenstaande reactie dat het geen individuele oplossing hoeft de bieden en helemaal niet voor bestaande problemen lijkt mij niet toereikend: er zijn geen bestaande problemen. Daarnaast geldt dat de gemeente wel een voorziening moet aanbieden om het hemelwater op te lozen. Zie ook:

https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/activiteiten/lozen-afvloeiend/zorgplicht/

5. Aeriusberekening

De Aeriusberekening is aangepast vanwege de gewijzigde aanrijroute in het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan. Inhoudelijk heb ik vraagtekens bij deze berekening. Het aantal draaiuren en aantal in zetten machines lijkt beperkt en het laden en lossen van vrachtwagens lijkt niet te zijn meegenomen in de berekening. Een kritische blik of second opinion op deze berekening lijkt mij gerechtvaardigd.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan **Bakkersweide** in Haarlo.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 31 JAN. 2024
grp
type
zknr.

Raad van de gemeente Berkelland

Postbus 200

7270 HA Borculo

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Bakkersweide.

Haarlo, 31 januari 2024.

Geachte Raad,

Via deze brief wil ik een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Haarlo"Dorp 2011, herziening 2023-1 ,Bakkersweide.

Tegen het voorontwerp had ik een reactie ingediend. De vrees bestond dat het plan zou leiden tot een toename van de geluidsoverlast en inkijk van de achterburen. Als oplossing is uit de bus gekomen dat de ontwikkelaar op zich heeft genomen een zo passend mogelijke tuinafscheiding te realiseren. Gekozen is voor een kokowall. De ontwikkelaar zal ook civielrechtelijk de zaak regelen met de toekomstige bewoners (overgang bij verkoop etc.).

Volgens het plan wordt de wall onderbroken bij het pleintje . Als reden geeft de ontwikkelaar op dat voor dit stukje een ander bestemmingsplan geldt. Dit plan zou het doortrekken verhinderen.

Op zich heb ik geen probleem met de onderbreking, maar zit zou de opmaak kunnen zijn voor een toekomstige bruggetje over de sloot. Tegen dit bruggetje heb ik grote bezwaren vanwege verwachte parkeeroverlast. Ook zijn er in het verleden toezeggingen gedaan dat er geen brug zou komen. Dit bruggetje is geschrapt uit een eerste opzet van het plan.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Aan de gemeenteraad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA in Borculo

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	- 1 FEB. 2024
grp	
type	
zknr.	

Haarlo, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011, herziening 2023-1 (**Bakkersweide**)

Geachte raad,

In Gemeenteblad 2023, 541843 van 22 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan **Bakkersweide** in Haarlo bekendgemaakt. Verder meegenomen zijn antwoorden per brief van 13 december 2023 naar aanleiding van de inspraak reacties gehouden in november 2023 (zaaknummer 833608)

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

1. Afwatering

   Ons perceel ligt lager dan de geplande nieuwbouw. Als reactie op de inspraak is vastgelegd dat de drainage die wel bij 5.1.2e en 5.1.2e stond ingetekend door de ontwikkelaar doorgetrokken gaat worden naar ons perceel (5.1.2e).
   De inspraakbrief vermeld ook een toegezegde gedeeltelijke ophoging van de percelen van 5.1.2e nummer 5.1.2e en 5.1.2e door de ontwikkelaar. Hierdoor komen wij als enige in een gat te liggen en vrezen wateroverlast. Daarom zouden wij ook graag een zodanige aanpassing zien om dit op te lossen.

   Verder is tijdens de inspraak gesproken over het eventueel plaatsen van 'kratten' onder de parkeerplaatsen aan onze achter-grens tegen wateroverlast. Deze kratten staan, voor zover ik de tekeningen goed interpreteer, niet ingetekend in het plan.

2. Parkeerplaatsen

Aan onze achtergrens (nu weiland) zijn 4 parkeerplaatsen getekend. Deze waren in een eerder plan getekend aan de andere kant van het plan. Wij zouden een 'groenstrook' krijgen.
Door de 4 parkeerplaatsen te verplaatsen naar de andere kant van het plan blijft nog steeds het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op het juiste niveau en ondervinden wij minder hinder van het nieuwe plan. Wij komen door het plan al aan 3 kanten aan een weg te liggen en vinden dat daar ook wel rekening mee mag worden gehouden om zoveel mogelijk hinder voor ons te voorkomen.
Daarom graag de parkeerplaatsen inruilen voor een groenstrook.

3. Erfgrens aanpassingen en algemeen.

Ontwikkelaar Constabiel heeft aangegeven graag een stukje van ons perceel te willen gebruiken om 'een mooie afgeronde bocht' te kunnen realiseren. Ook is het plan om een stukje 'onrendabele' grond die overblijft van de parkeerplaats als daar de toegangsweg komt naar ons 'toe te schuiven'.
Wij staan daar op zich voor open maar hier is nog geen overeenstemming over.
Gesprekken met Constabiel hierover moeten nog gepland worden. Dat gaat gebeuren nu er meer duidelijk is geworden middels de inspraakronde en dit ontwerp-bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	13 16 17 19 20 22 23 25 26