gemeente Berkelland

Zienswijzennota bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)

26 maart 2024

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen (*niet in digitale versie*)
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat) heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee 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

Aan de Vogelenzangstraat op de hoek met de Warfslatweg in Eibergen ligt een agrarisch perceel waar woningbouw is voorzien. De locatie ligt aansluitend aan een overwegend woongebied. Het verzoek is gedaan door de eigenaar van het perceel samen met een groep Eibergenaren, verenigd in een CW-groep (Collectief Wooninitiatief). Het gaat om de bouw van 21 woningen in een mix van betaalbare starterswoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het geldende bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien, om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)” gemaakt.

3. Vervolg procedure

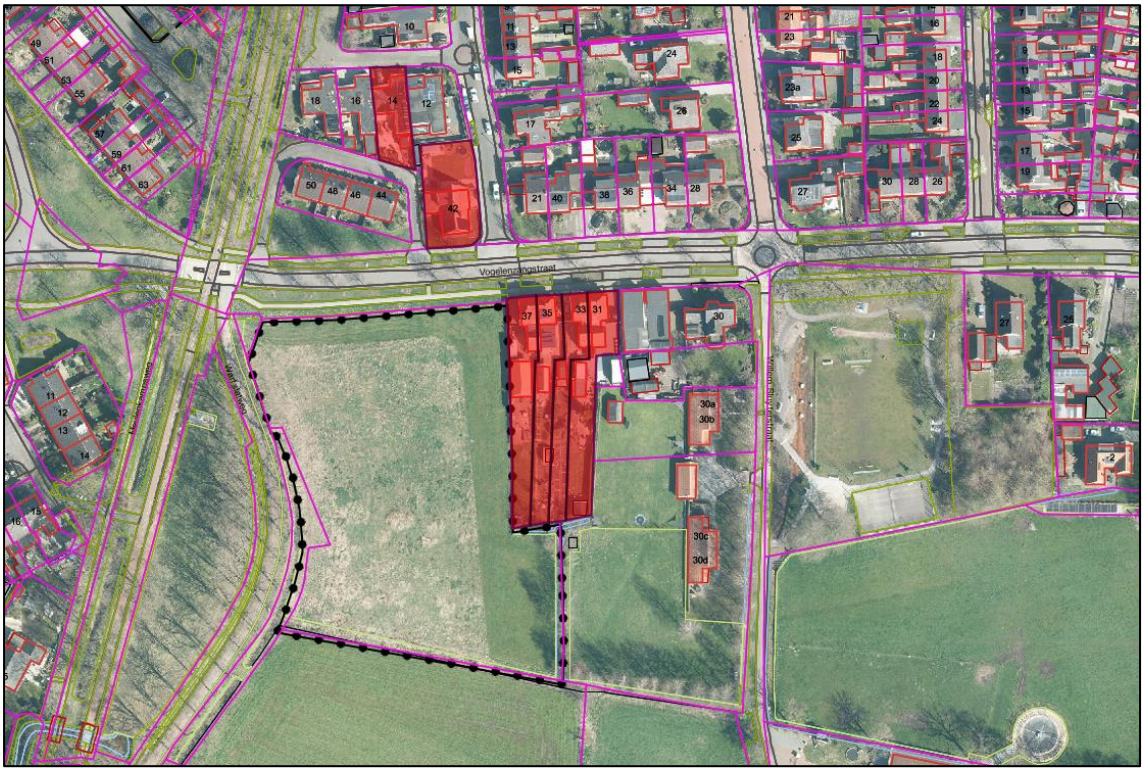
Het bestemmingsplan “Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)” wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering.

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			



5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indieners 1

Samenvatting zienswijzen en reactie
Deze zienswijze is ondertekend door een vijftal omwonenden. Zij wonen direct naast en tegenover het projectgebied. Enkele van hen grenzen met een deel van hun achtertuin aan het betrokken perceel.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

1.1. Indieners vrezen voor wateroverlast bij de bestaande percelen vanwege de beoogde nieuwbouw. Dit zou onder meer komen door het aflopen van de nieuwe tuinen met respectievelijk 10 cm en 50 cm, richting de percelen van indieners. Vooral ook vanwege de steeds extremer wordende weersomstandigheden.
Reactie:
Er is in de nieuwe situatie inderdaad sprake van een hoogteverschil tussen de nieuwe en de bestaande percelen. Om eventuele wateroverlast te voorkomen wordt voorgesteld de beoogde nieuwe keermuur te verlengen tot het einde van het aansluitende perceel. Er bevindt zich op dit moment ook al een hoogtekering op het perceel die stopt ongeveer ter hoogte van het schuurtje. Deze kan worden doorgetrokken tot het einde van het perceel. Een en ander wordt kortgesloten met de betrokken indiener(s).

1.2. Indieners voorzien problemen met de waterhuishouding door een beoogde nieuwe wadi. Dit omdat het normale waterpeil in de wadi al 20 cm hoger is dan het maaiveld van de bestaande percelen. Het maximale waterpeil in de wadi staat zelfs 40 cm hoger dan de bestaande percelen.
Reactie:
Anders dan indieners beschrijven, is er geen sprake van een 'normaal waterpeil' in de wadi. Er is immers geen sprake van een continu waterpeil in een wadi. De wadi vult zich tijdens een regenbui en loopt weer leeg, dan wel infiltreert het water in de ondergrond. Tijdens een bui vult een wadi zich tot het 'normale waterpeil'. Vanaf dan gaat een overstort lopen waarmee het water wordt afgevoerd richting de aangrenzende watergangen. De wadi heeft om die reden geen invloed op de grondwaterstand in het gebied.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

Indieners 2

Samenvatting zienswijze en reactie
Indieners wonen tegenover het projectgebied aan de andere zijde van de Vogelenzangstraat. Ertussen staat op dit moment nog een blok woningen en ligt een ontsluitingsstraat. De achtertuin grenst aan deze ontsluitingsweg.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

2.1. Momenteel staat er een blok van 4 woningen (Vogelenzangstraat 44 t/m 50) tussen de geplande toegangsweg naar het plan en de achtertuin van indieners. Deze woningen zijn van wooncorporatie ProWonen en worden medio 2025 afgebroken. Na sloop van deze woningen ligt de toegangsweg direct tegenover indieners achtertuin. Het licht van uitrijdende auto's schijnen dan direct in de woonkamer. Dit leidt, volgens indieners, tot een behoorlijk verlies aan privacy. Zij vinden dat de toegangsweg zodanig gesitueerd moet worden dat hier geen sprake van is.
Reactie:
Indiener refereert aan sloopplannen van ProWonen voor het woningblok aan de Vogelenzangstraat 44-50, waardoor er geen obstakel meer zou zijn tussen het perceel en het plangebied. De sloopmelding van ProWonen dateert echter alweer

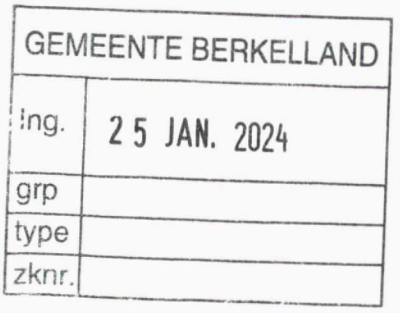
van 2019. Hoe en wanneer (en of) deze plannen uitgevoerd worden is op dit moment nog onduidelijk. Na eventuele sloop is er bovendien nog altijd sprake van een woonbestemming met bouwvlak. De mogelijkheid om woningen op deze plek te bouwen blijft aanwezig. En is ook zeker de intentie. Koplampen van uitrijdende auto's schijnen daarmee dus ook in de toekomst niet richting Paalhaarstraat.

2.2. Aanvullend op punt 2.1, verliezen indieners in de nieuwe beoogde situatie een groot deel van het woongenot en raakt men het vrije uitzicht over de landerijen kwijt.
Reactie:
In de huidige situatie is geen sprake van een vrij uitzicht over de 'landerijen'. Dit gaat niet anders zijn na mogelijke nieuwbouwplannen. Daarbij ligt er tussen de woning van indiener en het plangebied een woonbestemming met een bouwvlak (zie onder 2.1). Het is hierdoor zeer aannemelijk dat hier woningbouw gerealiseerd wordt en er geen sprake is van enig vrij uitzicht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee.

6. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

Aan de gemeenteraad van de gemeente Berkelland.



Eibergen, 23 Januari 2024

Bezwaarschrift tegen bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 herziening 2022-2 (Vogelenzangstraat)

Identificatienummer: NL.IMRO.1859.BPEBG20220010-0010

Geachte leden van de gemeenteraad,

Na kennis genomen te hebben van het ontwerp bestemmingsplan Vogelenzangstraat, maken wij als direct aanwonenden tegen de voorgenomen wijziging bestemmingsplan Vogelenzangstraat. Hierna zullen wij puntsgewijs onze bezwaren toelichten.

1. Afwatering.

In de brief die wij hebben mogen ontvangen na ons vorige bezwaarschrift, staat onder het kopje **Waterhuishouding** "Het plangebied is qua maaiveld zodanig ontworpen dat afvoer richting het oostelijk gelegen perceel niet mogelijk is". Ons inziens gaat dit toch gebeuren. Als wij kijken in bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan, doorsnede O-O dan zien wij dat ze de achtertuin van de nieuw te bouwen percelen al 10 cm laten aflopen, en de laatste 1,5 meter 50 cm laten aflopen. Wij voorzien hierin problemen qua wateroverlast bij de reeds bestaande percelen. Zeker gezien het weersomstandigheden de laatste jaren steeds extremer wordt.

2. Wadi F (afkoppelgebied F).

Bij de wadi F voorzien wij ook problemen qua wateroverlast. In doorsnede F-F staat ingeschreven "normaal waterpeil wadi 21.90+" dit waterpeil is al 20 cm hoger als het maaiveld van de bestaande percelen. Het maximale waterpeil van de wadi is 22.10+, dit is al 40 cm hoger dan de bestaand percelen. Zeker in het najaar en de winter voorzien wij hier in veel wateroverlast bij de bestaande percelen.

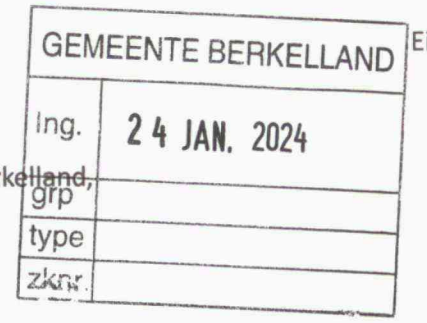
Tot zover onze bezwaren tegen dit ontwerp bestemmingsplan. Wij zijn benieuwd naar uw reactie op onze bezwaren en welke maatregelen en aanpassingen u dienaangaande bereid bent te treffen.

Hoogachtend,

(Verantwoordelijk voor tekst en uitvoering is in overleg en na goedkeuring door de boven genoemde namen.)

GEMEENTE BERKELLAND

Ing.	24 JAN. 2024
grp	
type	
zknr.	



Eibergen, 23 januari 2024

Gemeenteraad van de gemeente Berkelland,
Postbus 200,
7270 HA Borculo

Betreft indienen zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Vogelenzangstraat in Eibergen

Mijne heren,

Na kennis genomen te hebben van het ontwerp bestemmingsplan Vogelenzangstraat, verwachten wij als direct aanwonenden nadelige gevolgen te ondervinden van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Vogelenzangstraat.

Mochten de plannen conform het bestemmingsplan worden gerealiseerd, dan komt de toegangsweg tot de nieuwe woningen in ongeveer het midden van de acht House2Start woningen te liggen.

Wij wonen aan de in Eibergen. Op dit moment staan er een 4-tal woningen (Vogelenzangstraat 44 tm 50) tussen de geplande toegangsweg en onze achtertuin. Deze woningen zullen echter in de loop van 2025 worden afgebroken (zie bijlage).

Na afbraak van de woningen komt de toegangsweg direct tegenover onze achtertuin te liggen. Uitrijdende auto's zullen hun licht direct laten schijnen in onze woonkamer, leidend tot een behoorlijk verlies aan privacy. Wij vinden dat de toegangsweg zodanig gesitueerd moet worden dat dit effect niet optreedt.

Daarnaast verliezen wij in de nieuwe situatie een groot deel van het woongenot, het vrije uitzicht over de landerijen wordt dan weggenomen.

Wij zijn benieuwd naar Uw reactie op onze zienswijze en welke maatregelen en aanpassingen U dienaangaande bereid bent te treffen.

Hoogachtend,

Bijlage: brief ProWonen inzake sloop woningen Vogelenzangstraat 44 tm 50

Bijlage bij zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Vogelenzangstraat Eibergen

wonen

Relatiecode
130029761

Onderwerp
bevesting voornemen sloopbesluit

Datum
29 april 2019

Tedinkweide 2
7271 RD Borculo

Postbus 18
7270 AA Borculo

www.prowonen.nl

Beste mevrouw ,

Vandaag hebben uw buren van ons een ingrijpende boodschap gekregen. Wij hebben bewoners van de Vogelenzangstraat 44 tot en met 50 geïnformeerd over ons voornemen om op termijn deze woningen te slopen. De woningen worden niet vervangen door nieuwbouw. Wij hadden u dit graag persoonlijk verteld, maar helaas kon u niet aanwezig zijn. Wij vinden het van groot belang om een transparante communicatie over ons voornemen met u te onderhouden. De reden van ons voornemen om te slopen lichten we in deze brief toe en vertellen wij u verder wat u van ons kunt verwachten.

Redenen om te slopen
In de voorbereidingen voor het opstellen van een onderhoudsplan van de Vogelenzangstraat in Eibergen is goed gekeken naar het toekomstperspectief. De reden waarom wij de woningen Vogelenzangstraat 44 tot en met 50 op termijn willen gaan slopen heeft te maken met :

- De plattegrond van de woning
- huidige technische staat
- duurzaamheid

Nog geen sloopdatum
De sloopdatum voor uw woning is nog niet definitief vastgesteld. Onze verwachting is dat u tot 2025 kunt blijven wonen. De woningen worden niet vervangen door nieuwbouw. Vanzelfsprekend houden wij u hier nauw bij betrokken.

geen huurverhoging
Vanaf het moment dat er een voornemen tot sloopbesluit is wordt de huur bevroren. Dat wil zeggen dat u geen huurverhoging meer krijgt. De huurverhoging die onlangs is doorgevoerd wordt teruggedraaid.

Spelregels gaan in 18 maanden voor uitvoering sloop
Wij hebben samen met de Huurdersverenigingen spelregels vastgesteld. Deze spelregels regelen de rechten en plichten van ProWonen en van bewoners. Deze spelregels gaan

minimaal 18 maanden voor de geplande sloopdatum in. Voor u betekend dit dat de spelregels nu nog niet ingaan. Wilt u de spelregels lezen? U vindt deze op www.prowonen.nl.

persoonlijk gesprek
Indien u wenst komen we voor een persoonlijk gesprek bij u thuis. Tijdens dit gesprek bespreken we samen uw persoonlijke situatie en uw vragen. Wilt u graag een persoonlijk gesprek? Neem dan contact met mij op voor het maken van een afspraak.

Vragen?
Heeft u nu al vragen? Blijft u daar niet mee zitten maar neem contact op. Ik ben bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag op telefoonnummer (0545) of een e-mail sturen kan ook naar @prowonen.nl.

Met vriendelijke groet,

klantadviseur projecten