

Verslag bijeenkomst omwonenden Kerkhofweg Maandag 4 november 2024 in De Kei te Steenderen

Op 4 november 2024 vond er (in de Kei) een bijeenkomst plaats over de door de gemeente voorgenomen wijziging van het omgevingsplan om de bouw van woningen mogelijk te maken op het perceel aan de Kerkhofweg in Steenderen (de weide tussen nr. 3 en 9). Vanuit de gemeente zijn aanwezig: Tom Nieuwenhuis (projectleider), Gerard Amersfoort (RO/ stedenbouw), Coen Beijer (verkeer), Elly Werkman (verslag) en adviseur Gerjan van der Werp (buro Stedenbouw). Omwonenden zijn door middel van een brief uitgenodigd. Er zijn 11 personen aanwezig.

Terugblik bijeenkomst 2 september

Tom Nieuwenhuis start de bijeenkomst met een terugblik op de bijeenkomst van 2 september. Tijdens deze avond zijn zorgen geuit over verkeersveiligheid. Een aantal omwonenden bracht de wens naar voren om één richting verkeer in te voeren. De verkeerskundige van de gemeente is nu aanwezig. Hij zal in gaan op de zorgen en mogelijkheden.

De bijeenkomst van 2 september ging voor een belangrijk deel over de afweging of het perceel groen blijft of wordt benut om te voorzien in de woningbehoefte. Tom licht toe dat deze afweging uiteindelijk aan de gemeenteraad is. Zijn opdracht is een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden. Dit om de bouw van 4 – 6 woningen mogelijk te maken, in uitvoering van de Woonvisie Bronckhorst 2019 – 2025. Het voorliggend plan gaat uit van 4 levensloopbestendige woningen. Het voorstel tot wijziging van het omgevingsplan wordt volgens planning in april 2025 aan de raad voorgelegd. Opmerkingen vanuit de buurt worden daarbij meegewogen. Belanghebbenden hebben ook de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Op 2 september is afgesproken dat de gemeente schriftelijk reageert op de namens omwonenden in december 2022 verstuurde brief. De gemeente heeft dit gedaan. Eén van de aanwezigen geeft aan dat in zijn ogen onvoldoende wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het weiland. Hij benoemt dat de cultuurhistorische vereniging het jammer vindt dat dit verloren gaat.

Eenrichtingverkeer

Coen Beijer geeft uitleg over de functie van de Kerkhofweg en omliggende wegen. De Kerkhofweg is een zogenaamde erftoegangsweg. Gemiddeld wordt er op dit moment tussen de 27 en 32 kilometer per uur gereden. Er zijn geen getallen beschikbaar van het aantal verkeersbewegingen maar ook geen meldingen gedaan over drukte.

Coen geeft aan dat er verkeerskundig geen aanleiding is om éénrichting verkeer in te voeren maar er ook geen bezwaren tegen zijn. Indien nagenoeg alle omwonenden daarmee instemmen wil de gemeente meewerken aan een verzoek. Voordeel van één richting verkeer is dat er meer ruimte is op de weg, door het ontbreken van tegemoetkomende auto's. Nadeel is een mogelijk hogere snelheid. Op de korte afstand is de kans op negeren groot. Coen wijst erop dat er (brom)fietsers altijd worden uitgezonderd van éénrichtingsverkeer en dat er op dit moment geen handhavingscapaciteit of prioriteit is.

Draagvlak vanuit de buurt is belangrijk, ook vanwege het ontbreken van een verkeerskundige aanleiding. Afgesproken wordt dat omwonenden de voor- en nadelen laten bezinken en daarna indien gewenst een verzoek indienen met handtekeningen lijst. Op basis van dit verzoek kan (na advies van de politie) een zogenaamd verkeersbesluit worden genomen. Dat besluit ligt vervolgens zes weken ter inzage. Indien er geen bezwaren zijn worden de borden vervolgens geplaatst.

Tom geeft aan dat een mogelijk verzoek tot invoering van éénrichting verkeer in principe los staat van het voorstel tot wijziging van het omgevingsplan. Afsproken wordt dat omwonenden zelf een standpunt innemen of en zo ja wanneer zij een dergelijk verzoek indienen.

Gesproken is over de route van éénrichtingverkeer, indien gewenst. Aanwonenden geven aan dat inrijden vanaf de J.F. Oltmanstraat het meest voor de hand ligt. Dit o.a. vanwege de richting van de rouwstoet en afvalinzameling en de nu als onveilig ervaren kruising op de Bronkhorsterweg. De gemeente gaat daarin mee. Meest logisch lijkt om éénrichting verkeer vanaf de tandartsenpraktijk in te voeren. Bij de ingang van de weg komen dan bordjes: éénrichting verkeer vanaf x meter.

Stedenbouwkundig plan en locatiepaspoort

Gerjan van der Werp geeft een toelichting. Ten opzichte van het op 4 september besproken plan is een wijziging door gevoerd. Het 'karrenspoor' is nu aan de westzijde ingetekend (i.p.v. aan de oostzijde), naast het kerkpad. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan bezwaren van bewoners van naastgelegen en tegenovergelegen woning. De zichtlijn op de kerk vanaf de Meidoornstraat blijft behouden. In het plan wordt uitgegaan van langsparkeren omdat dit de meest veilige oplossing is. Bij éénrichtingsverkeer is het eventueel ook een mogelijkheid om de parkeerplaatsen schuin in te tekenen. Ontsluiting van de parkeerplaatsen via het kerkpad is volgens Gerjan geen optie. Dat doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het pad.

KERKHOFWEG STEENDEREN

Verkavelingsplan



Geopperd wordt om de woningen meer naar achter op het perceel te zetten. Dit lijkt niet reëel. De rooilijn zou dan erg verspringen ten opzichte van de rooilijn van de bestaande panden en dat geeft

een rommelig beeld. Wat daarnaast een rol speelt is dat bewoners veelal meer waarde hechten aan de achtertuin dan de voortuin. De achtertuin is op het zuiden georiënteerd.

Gerjan licht toe dat voor verkoop een zogenaamd kavelpaspoort wordt uitgewerkt. Daarin wordt (aanvullend op het omgevingsplan) het kader opgenomen dat geldt bij ontwikkeling van het perceel. Dit kader wordt bij verkoop aan een ontwikkelaar meegegeven.

Het gebied binnen de blauwe stippellijn (zie onderstaande afbeelding) is in beeld voor verkoop. Het te verkopen gebied zal door de toekomstige bewoners worden onderhouden. Het Kerkpad en de Wadi blijven in eigendom en beheer van de gemeente.

De woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de toekomstige woonbestemming (het geel gearceerde). Aan de voorzijde en langs het toegangspad wil de gemeente de rooilijn vastleggen. De te realiseren bebouwing bestaat uit een rij van vier woningen bestaande uit één woonlaag met kap. Het betreft levensloopbestendige woningen. Dit houdt in dat ten minste de badkamer, keuken, één slaapkamer en toilet op de begane grond wordt gerealiseerd. Niet alleen senioren komen in aanmerking maar bijvoorbeeld ook een gezin met een kind dat mindervalide is.

In het omgevingsplan wordt vastgelegd dat een bouwlaag met kap wordt gerealiseerd. De goothoogte is maximaal 4.0 meter hoog en de nokhoogte maximaal 7,5 meter. De dakhelling ligt tussen de 25 en 45 graden.

KERKHOFWEG STEENDEREN

Ruimtelijk kader

Bouwvolume
• Een bouwlaag met kap

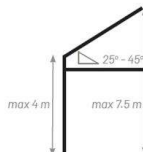
Bouwvlak
• 29.6 m x 16.0 m

Rooilijn
• Voorgevel 2.5 m uit grens woonbestemming
• Zijgevel langs karrenspoor gelijk aan grens woonbestemming

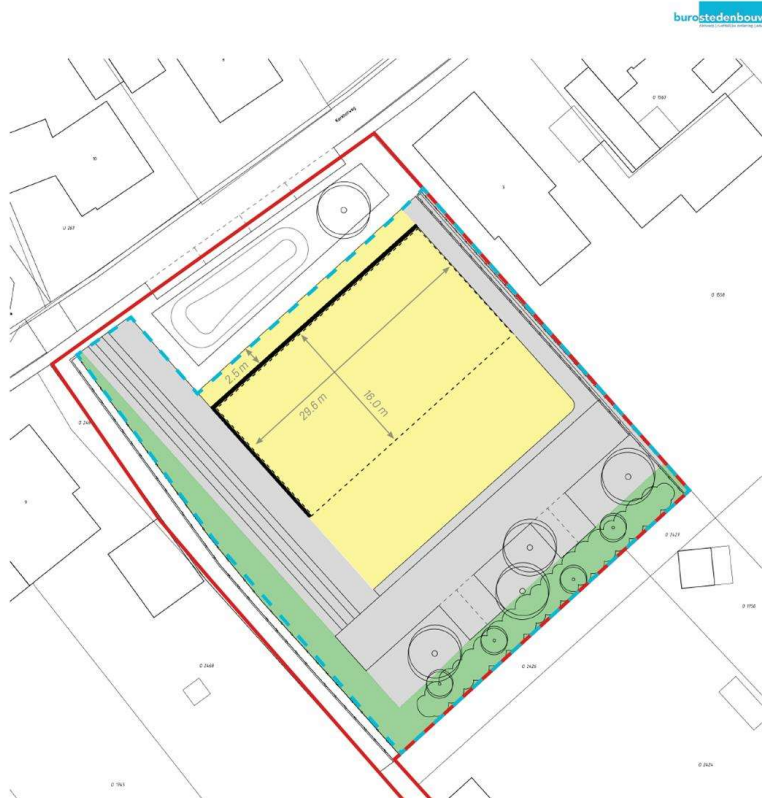
Goothoogte
• Max 4.0 m hoog

Nokhoogte
• Max 7.5 m hoog

Dakhelling
• 25° - 45°



-  Functie - Wonen
-  Functie - Verkeer
-  Functie - Natuur
-  Huidige perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens
-  Bouwvlak
-  Verplichte rooilijn



Gerjan toont een impressie van een mogelijke invulling van de bebouwing. Hij licht toe dat de gemeente eisen kan stellen aan de kapvorm, het materiaalgebruik, etc. Dit wordt de komende periode nader uitgewerkt.

O.a. de volgende vragen worden gesteld:

V: Zijn er beschermde diersoorten?

A: Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd en daarbij zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen.

V: Heeft de voorgenomen bebouwing invloed op de horecaverunning van de Seven Steenen?

A: Nee, bestaande vergunningen blijven in stand.

V: Waarom is de wadi aan de voorkant gepland en niet achter op het perceel

A: De wadi voorziet in berging voor een groter gebied, wordt door de gemeente onderhouden en zal daarmee ook toegankelijk moeten blijven. Aanvullend op de wadi dienen bewoners ok waterberging te realiseren op eigen terrein, conform het gemeentelijk beleid.

Wijziging omgevingsplan en vervolgstappen

Tom licht toe dat het omgevingsplan het kader vormt voor ontwikkeling van het perceel. Het plan gaat enkel over dit perceel en zal deel uitmaken van het Veegplan 2025-1.

De voor wijziging van het omgevingsplan benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Daaruit kwamen geen belemmeringen naar voren voor wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment de puntjes op de i worden gezet. Volgens planning wordt het plan eind december ter inzage gelegd.

Belanghebbenden hebben tot zes weken daarna de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Verwachting is dat het voorstel tot wijziging van het omgevingsplan in april 2025 wordt besproken door de gemeenteraad.

De gemeente start in november met de voorbereiding van de verkoopprocedure. Daartoe wordt het locatiepaspoort nader uitgewerkt. Daarin stelt de gemeente aanvullende eisen die voor een koper gelden, bijvoorbeeld op het gebied van uitstraling, parkeren en waterberging. Bedoeling is om het perceel door middel van een selectieprocedure in de markt te zetten, na wijziging van het omgevingsplan.

Afspraken

Afgesproken wordt dat de gemeente een verslag opstelt van de bijeenkomst en omwonenden informeert over de terinzagelegging van het omgevingsplan.