

vergaderverslag

registratienummer : Z20865/INT11-08355
onderwerp : Overleg over aanpassing stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel
uitbreidingsplan De Kwekerij Hengelo
datum : 27 okt 2011
plaats : Gemeentehuis Bronckhorst
aanvangstijd : 9:00 uur
aanwezig :

- Namens Rotij-van Wanrooij:
- [REDACTED] (Rotij)
- [REDACTED] (van Wanrooij)
- Namens de gemeente:
- [REDACTED] (afd. Dienstverlening-RO)
- [REDACTED] (afd. Ontwikkeling-EZ; tot 9.30 uur)
- [REDACTED] (afd. Beheer-Civiel)
- [REDACTED] (afd. Dienstverlening-RO)

afwezig :
kopie aan : Aanwezigen
opgesteld door : [REDACTED]

Algemeen

Het overleg vindt plaats n.a.v. de afspraak van 12 oktober jl om het verkavelingsvoorstel (voorkeursvariant gemeente in presentatie 21-9-2011) te optimaliseren.

Het college van B&W heeft afgelopen dinsdag op hoofdlijnen ingestemd met het onderhandelingsresultaat van 12 oktober; er zijn nog wel opmerkingen over een aantal detailpunten. De gemeente komt op korte termijn met een inhoudelijke reactie op de brief van ontwikkelaars van 24 oktober (**actie** [REDACTED]).

Stedenbouwkundig plan

Ontwikkelaars presenteren een aangepaste verkavelingsschets dd 19-10-2011 (zie bijlage bij dit verslag). Beoogd is de kwaliteit wat te verbeteren t.o.v. het geldende bestemmingsplan/de vergunde situatie. De opzet is wat ruimer (groenzone middenin), er is zo weinig mogelijk parkeren op de straat gepland (aanleg parkeerkoffers en pp op eigen erf) en de percelen van de eindwoningen van de rijtjes zijn ruimer (t.b.v. een garage). Tenslotte willen ontwikkelaars ten koste van het aantal 2[^]1 kapwoningen wat meer rijtjeswoningen realiseren.

Eerste reactie van de gemeente:

1. De tweede volwaardige ontsluiting van het plangebied, die er volgens het onderhandelingsakkoord moet komen, ontbreekt. De aangegeven calamiteiten-uitweg via het fietspad naar de Vordenseweg is daarvoor onvoldoende/ongeschikt.
2. De achtertuinen van de woningen aan de noordoostzijde grenzen aan het buitengebied. Dit levert vanaf het buitengebied vaak een rommelig beeld op ivm schuurtjes, schuttingen e.d. In principe er naar streven om voorzijden naar het buitengebied te richten. Indien dit niet mogelijk is, dan zorgdragen voor een 'verzachtende' groenzone (zo veel mogelijk mede gebruik maken van bestaande groenzone rondom het terrein van de meubelfabriek).
3. Ontworpen parkeerkoffers kunnen de beeldkwaliteit van de straat verbeteren, mits er ook goed gebruik van wordt gemaakt. Bij de plaatskeuze daarom rekening houden met het gedrag van bewoners, die meestal de auto voor de deur willen hebben.
4. Hedendaagse parkeernorm ligt hoger dan die, welke is gehanteerd is het nu geldende plan. In principe voor de aantallen uitgaan van huidige normen:
 - a. rijwoning (tussenwoning): 1,7
 - b. rijwoning (eind): 2,0
 - c. 2[^]1 kap (middenduur): 2,0

- d. 2^1 kap (duur): 2,2
- e. Vrijstaand: 2,2
- 5. De ontsluitingsweg op de Heurne sluit, net als in het geldende bestemmingsplan, niet optimaal aan bij de bestaande wegenstructuur (niet recht tegenover de Snetlageweg en niet haaks op de Heurne). Optimalisering is gewenst; er is fysieke ruimte voor verbetering aanwezig.
- 6. Het bouwblok van de 6 woningen aan de westzijde van de ontsluitingsweg (nabij de aansluiting op de Heurne) past niet goed bij de gewenste beeldkwaliteit voor deze wijkentree en het bestaande karakter van de Heurne. Verbetering is mogelijk door uitwisseling met geplande bebouwing langs de nieuwe weg door het plangebied.

De gemeente geeft aan dat ook in de door haar zelf geleverde voorkeursvariant (presentatie 21-9-2011) nog verbetering/optimalisering mogelijk is (voortschrijdend inzicht). Zo zouden de woningen ten oosten van de ontsluitingsweg verplaatst kunnen worden naar de westzijde van die weg in het noordelijk plangebied. Op die manier worden ook in deze opzet geen achtertuinen meer naar het buitengebied gericht en grenzen ook de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vordenseweg (nrs 54-58) niet meer aan de openbare ruimte. Verder zou dan de oostelijke ontsluitingsweg midden in het plangebied kunnen vervallen en kan ook hier de aansluiting op de Heurne worden verbeterd.

Ontwikkelaars merken op (i.v.m. het sfeerbeeld) voorkeur te hebben voor een 'eigen wijkje' boven bebouwing langs een langgerekte weg. Verder uiten zij twijfels over de beschikbare ruimte voor het realiseren van het volledige programma langs de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg.

Zowel ontwikkelaars als de gemeente zullen de verkaveling n.a.v. de wederzijds gemaakte opmerkingen nog eens bekijken en met nieuwe voorstellen komen (**actie allen**).

Procedurele zaken

Voor het gehele plangebied is na het sluiten van het onderhandelingsakkoord een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is het mogelijk om – in lijn met de aan het akkoord te koppelen nieuwe verkavelingsopzet – gelijktijdig met of vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure (eventueel gefaseerd) omgevingsvergunning(en) te verlenen voor woningbouw en de aanleg van wegen in afwijking van het geldend bestemmingsplan. De keuze van de procedure(s) zullen later nader worden bepaald zodra meer duidelijkheid bestaat over de benodigde termijnen en de planning. De gemeente zal de planologische stappen in beeld brengen (**actie** ██████████).

De eerder aan de nutsbedrijven kenbaar gemaakte planning voor de aanleg van kabels en leidingen is niet meer actueel. Er rekening mee houden dat een nieuwe procedure hiervoor gevoerd moet worden.

Afspraken

1. Ontwikkelaars en gemeente trachten beide de verkavelingsopzet n.a.v. de gemaakte opmerkingen te verbeteren; alternatieve oplossingen wederzijds uiterlijk 4 nov 2011 toesturen (**actie allen**);
2. ██████████ is m.i.v. heden contactpersoon van de gemeente voor aanpassing van de verkavelingsopzet en de planologische procedure(s);
3. Ontwikkelaars sturen inmetingstekening van Oranjewoud van het plangebied (o.a. groen) naar de gemeente (**actie** ██████████);
4. Vervolgoverleg op 10 nov 2011 om 13.00 uur in het gemeentehuis van Bronckhorst. Wegens verhindering van ██████████ zal namens ██████████ bij dit overleg aanwezig zijn.