

REACTIENOTA ZIENSWIJZE

OMGEVINGSVERGUNNING 'Bouwen van twee woningen bij Prinsenweg 18 Hoog-Keppel'

Zienswijze: 1

Postregistratienummer: 1876-8414 / D-22-385529

Datum brief: 21-12-2022

Datum ontvangen: 21-12-2022

Ontvankelijk?

Ja

Samenvatting zienswijze:

- 1.1 De indiener stelt dat met de bekendheid van twee kopers niet perse wordt voldaan aan de woningopgave. Er wordt gesteld dat er gezorgd dient te worden voor een gevarieerd woningaanbod dat voorziet in de verschillende behoeften. Hiervoor zou de totale behoefte aan woningen in de gemeente duidelijk moeten zijn.
- 1.2 De indiener stelt dat ten onrechte is gesteld dat het plangebied op een binnenstedelijke locatie ligt en beargumenteert dit met de geografische locatie, de Groene Ontwikkelingszone en het onbewoond zijn voor 25 jaar.
- 1.3 De indiener stelt dat er niet genoeg aandacht wordt besteed aan de Groene Ontwikkelingszone en de kernkwaliteiten 'stilte', 'rust' en 'donkerte'. De indiener stelt dat het project deze kernkwaliteiten zal verstoren en met name zorgt lichtvervuiling voor insecten.
- 1.4 De indiener stelt dat de uitgevoerde quickscan niet volledig is. De quickscan concludeert dat de locatie niet van belang is voor amfibieën en gaat daardoor voorbij aan de jaarlijkse paddentrek in het plangebied.

Beantwoording initiatiefnemers

Op de locatie Prinsenweg 20-22 was voorheen het Aviko-fabriekscomplex gevestigd met een oppervlak van ca. 1.720 m² incl. de directiewoning en een inhoud van ca. 12.500 m³ met de nodige bedrijvigheid en verkeersbelasting voor het gebied. Nadat de fabriek door brand verloren is gegaan, is begin 2018 de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming voor een landhuis van 1.400 m³. Vervolgens hebben wij in 2021 een aanvraag ingediend om de landhuisbestemming te wijzigen in een bestemming voor 2 woningen van ieder 500 m³, samen een inhoud van 1.000 m³.

In aansluiting op de gesprekken die wij hebben gevoerd met medewerkers van de gemeente Bronckhorst en de provincie Gelderland hebben wij met het ontwerp van deze twee woningen invulling gegeven aan de richtlijnen van gemeente en provincie. Onze plannen zijn door beiden getoetst.

De ontwerp-omgevingsvergunning is op 7 november 2022 afgegeven, en op 2 januari jl. is de omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee woningen verleend.

Onze aanvraag van deze omgevingsvergunning was van 22 oktober 2021. Hierna, in februari 2022, is de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. Ondanks de latere datum van deze verordening hebben wij aspecten hieruit, die voor ons van toepassing zijn, geïmplementeerd in het plan. Het plan is getoetst door de ecologen van de Provincie. Naast de ecologisch ingerichte tuin is er in de plannen rekening gehouden met de realisatie van een stobbenwal die huisvesting zal geven aan allerlei insecten, vogels en reptielen om de biodiversiteit in de tuin te vergroten.

De QuickScan, gemaakt door Foreest Groen Consult, is door de omgevingsdienst Achterhoek getoetst en positief beoordeeld.

Wij willen benadrukken dat de herbestemming van de vroegere bedrijfslocatie van 12.500 m³ naar een woonbestemming van 1.000 m³ een grote verbetering voor de omgeving en het milieu betekent.

Voor het ontwerp van het bouwplan hebben we heel bewust een architect én tuinarchitect in de hand genomen die ervaring hebben met duurzaam bouwen en ecologische tuinaanleg. De uitwerkingen kunt u terugvinden in het plan, tuinontwerp en ecologisch versterkingsplan volgens de richtlijnen van de provincie Gelderland.

Beantwoording gemeente

1.1 De gemeentelijke 'Woonvisie Bronckhorst 2019-2025' gaat in op de kaders van het woningbeleid. De kaders zijn richtinggevend en de woonvisie biedt ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. In het voorliggende project worden de juiste woningen op de juiste plek toegevoegd, wat een hoge prioriteit heeft. De visie stelt dat we versterking in het buitengebied zoveel mogelijk willen voorkomen. Dit betekent niet dat er überhaupt geen ruimte is voor woningen in het buitengebied. Er wordt met het plan een verbinding gelegd tussen de volkshuisvestelijke opgave en de monumentale waarde van de voormalige dienstwoning, wat de ruimtelijke uitstraling van het monument en het perceel positief beïnvloedt en teruggrijpt op de geschiedenis van het perceel ten tijde van de fabriek. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2017-2' op de locatie een woonbestemming gelegen waarin ruimte is voor een woning van 1.400m³. Met het voorliggende plan wordt er één gebouw geplaatst van in totaal 1.000m³ met daarin twee woningen. Momenteel is er geen woning aanwezig op deze locatie. Het gebouw dat aanwezig is op het perceel is bestemd als atelier, guest house, kantoor en/of

werkplaats. In totaal worden er planologisch gezien twee woningen toegevoegd welke ruimtelijk passend zijn. De grootte van het perceel meegenomen zijn de twee woningen passend.

- 1.2 De locatie ligt buiten de kern van Hoog-Keppel en op locatie is bestemmingplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2017-2' vigerend. Hiermee stelt de indiener terecht vast dat het plangebied niet op een binnenstedelijke locatie ligt. Dit is een schrijffout geweest in de ruimtelijke onderbouwing wat hersteld dient te worden. In de ontwerpbesluiting is dit wel correct aangegeven en de gemeente is zodoende op de hoogte dat de locatie in het buitengebied ligt.
- 1.3 Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. Hier zijn eisen voor gesteld dat bij ontwikkelingen in deze gebieden een versterkingsplan aangeleverd moet worden wat wordt beoordeeld door de Provincie Gelderland. In dit versterkingsplan moet ingegaan worden op de kernkwaliteiten van de betreffende locatie. De versterkingsopgave gaat hierop in en geeft aan of het project van invloed is op de kernkwaliteiten. De Provincie Gelderland heeft deze versterkingsopgave goedgekeurd en hiermee ontwikkelt men de natuurwaarden op de locatie die worden toegevoegd aan de kernkwaliteiten. Feit is dat de insecten/ongewervelden in de wereld het zeer moeilijk hebben en mensen bewust hier bewust van moeten worden. Lichthinder voor insecten is echter geen wettelijk grondslag en dient niet als weigeringsgrond.
- 1.4 Ten behoeve van de aanvraag is er door een onafhankelijke, erkend ecooloog een quickscan uitgevoerd met betrekking tot de flora en fauna. Hieruit is naar voren gekomen dat de betreffende locatie voor de bouw van de woningen niet relevant is voor de amfibieën. Op de locatie zijn geen amfibieën, zoals padden, aangetroffen en op basis daarvan is de conclusie getrokken dat de locatie geen significante rol speelt. De quickscan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Achterhoek en ook goedgekeurd

Leidt zienswijze tot aanpassing van het plan?

Ja, enkel de schrijffout in de ruimtelijke onderbouwing zal hersteld worden. In de ruimtelijke onderbouwing, onder 3.1.2. Provinciaal beleid, zal de zin "De ontwikkeling vindt tevens plaats op een binnenstedelijke locatie" als volgt hersteld worden: "De ontwikkeling vindt plaats op een locatie in het buitengebied".