



Reactienota enquête woningbouwlocaties Hoog-Keppel

Beste betrokken bewoners,

Allereerst hartelijk dank voor het meedenken met ons. Wij hebben veel reacties van u gekregen.

De bedoeling was, zoals u wellicht weet, om buurt te maken met de direct omwonenden en in een bijeenkomst de mogelijkheden en randvoorwaarden met elkaar te bespreken. Door de coronacrisis kon dit echter niet.

De video's en vragenlijst bleken een goed alternatief als vervanger voor een fysieke bijeenkomst. Dit zien wij ook terug in het aantal reacties.

Voor de locatie De Bongerd hebben we 19 ingevulde enquêtes ontvangen en voor de locatie Oude gemeentewerf 16 ingevulde enquêtes. Dank daarvoor. Door u als inwoner vooraf te betrekken, kunnen wij zoveel mogelijk rekening houden met standpunten en wensen van de buurt. De binnengekomen reacties hebben de gemeente en de Dorpsraad Keppel en Eldrik samen besproken en beoordeeld.

Om u te informeren over de gezamenlijke reactie van de Dorpsraad en de gemeente hebben wij deze reactienota opgesteld. In deze notitie vindt u een samenvatting van uw opmerkingen.

In overleg met de Dorpsraad hebben we per locatie een eerste reactie opgesteld. Daarnaast informeren wij u, via deze reactienota, ook over de wijze waarop de communicatie met Hoog-Keppel loopt en de vervolgstappen.

Wij kijken uit naar een goede samenwerking in dit proces. Een samenwerking die een positieve bijdrage gaat leveren aan de door u zo gewaardeerde woon- en leefbaarheid in Hoog-Keppel.

Daarnaast zijn de Dorpsraad en de gemeente altijd bereikbaar voor het beantwoorden van vragen.



Locatie De Bongerd

Ontwikkelkader en bouwprogramma

U heeft meerdere opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte, het aantal eenheden, waar wel en waar geen bebouwing plaats gaat vinden en de afstand tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Onze gezamenlijke reactie naar aanleiding van uw opmerkingen hebben we als volgt samengevat;

- Bouwhoogte: we zetten in op maximaal 2 lagen, met eventueel een kapconstructie. De 2 lagen met kap mag niet hoger zijn dan 9 meter (zelfde hoogte als de bestaande bebouwing in de omgeving).
- Stedenbouwkundig moet de nieuwe ontwikkeling goed worden ingepast in de omgeving.
- We houden voldoende afstand aan tot de erfgrens van de naastgelegen bebouwing (minimaal 3 meter). De daadwerkelijke afstand is ook afhankelijk van de wijze van ontsluiting van de locatie; waar komt de weg te liggen?
- De mogelijke bebouwing komt in lijn (rooilijn) met de bestaande bebouwing.
- Bij de beoordeling hebben initiatieven die daadwerkelijk doorstroming te weeg gaan brengen in Keppel onze bijzondere aandacht.
- Naast de woonfunctie (het meest genoemd), wordt ook wonen en zorg en een enkele keer een bedrijfsfunctie als mogelijke optie gezien.
- Naast appartementen is ook de optie van patiowoningen voor senioren genoemd.
- Wij gaan uit van maximaal 16 eenheden. Het daadwerkelijke aantal zal mede afhankelijk zijn van de functie, doelgroepen, prijspeil en andere keuzes.
- Bij de bouwactiviteiten moet de overlast zoveel mogelijk beperkt worden.

Ontsluiting en parkeren

U vraagt in het algemeen aandacht voor:

- Een goede verkeersontsluiting van de locatie
- Voldoende parkeergelegenheid
- Een mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen

Duurzaamheid en Groen

- Aandacht voor groen: behoud zo veel mogelijk het bestaande groen en de bomen
- Duurzaamheid: inzetten op een duurzame bouw en een groene uitstraling. Daarbij de opmerking dat nieuwbouw in ieder geval aardgasvrij zal zijn.



Locatie de Oude gemeentewerf

Ontwikkelkader en bouwprogramma

U heeft meerdere opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte, de 'massa of het bouwvolume', het aantal eenheden, afstand en wijze van afscheiding t.o.v. de bestaande bebouwing en, waar wel en waar geen bebouwing plaats gaat vinden. Onze gezamenlijke reactie naar aanleiding van uw opmerkingen hebben we als volgt samengevat;

- In het bestaande bestemmingsplan hanteren we een afstand tot de erfgrans van 7 meter. Deze hanteren we ook voor deze ontwikkeling.
- De erfafscheidingen moeten mee ontworpen worden. Daarbij zetten we in op 'groene erfafscheidingen.
- Stedenbouwkundig moet de nieuwe ontwikkeling goed worden ingepast in de omgeving.
- Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de privacy van omwonenden.
- U heeft een duidelijke voorkeur voor een woonfunctie op deze locatie. Daarnaast is ook een enkele keer zorg-, maatschappelijke of een bedrijfsfunctie genoemd.
- Er wordt niet 1 massief bouwblok gerealiseerd. We zetten bij woningen in op maximaal 6 eenheden op deze locatie met 1 laag en eventueel een kap (nokhoogte 6 meter). Het bebouwingspercentage per kavel is maximaal 30%.
- Mogelijk is er een bewonerscollectief die gezamenlijk de ontwikkeling wil gaan vorm geven. Mocht dit zo zijn, kunt u dat kenbaar maken zodra de uitvraag gaat lopen.

Ontsluiting en parkeren

- De locatie moet goed ontsloten worden.
- De ontsluiting naar het trafohuis blijft intact.

Duurzaamheid en Groen

Zoals bij veel nieuwe ontwikkelingen zal er door de toekomstige ontwikkelaar o.a. onderzoek worden gedaan naar de flora en fauna en de bodemgesteldheid op deze locatie. Daarnaast vraagt u aandacht voor de volgende punten:

- Zorg voor voldoende groen om het karakter van het dorp te behouden.
- Behouden van de 2 monumentale eiken.
- Op het gebied van duurzaamheid geldt de normering van het bestaande bouwbesluit. Dit besluit voorziet niet in energie neutrale woningen. Wel worden nieuwe woningen in ieder geval aardgasvrij.
- Meerdere bewoners hebben gevraagd om een 'parkfunctie' op deze locatie. Gezien de ligging en woonbehoefte zetten we echter in op o.a. woningbouw.



Communicatie met de bewoners van Hoog-Keppel

U heeft meerdere opmerkingen gemaakt over de wijze van betrekken en informeren van de omwonenden. Hieronder een korte samenvatting van de wijze waarop, welke partij betrokken is bij de ontwikkeling van deze twee locaties in Keppel.

In samenspraak met de Dorpsraad heeft de gemeente bepaald hoe de verschillende groepen inwoners van Hoog-Keppel te betrekken:

- *Mee-adviseren*; De Dorpsraad (werkgroep): twee leden zitten in de werkgroep die het college van b en w adviseert.
- *Mee-denken*; Directe buurt, via videopresentatie en digitale enquête kunnen de burens aangeven of men punten mist. Daarnaast zullen de directe bewoners mogelijk ook geïnformeerd worden door Dorpsraad.
- *Mee-weten*; Inwoners van Hoog-Keppel, zij worden op de hoogte gehouden van de belangrijkste momenten in het verkoopproces via de gemeentepagina in huis-aan-huisblad Contact en www.bronckhorst.nl.
- De makelaar neemt de communicatie rondom de verkoop voor zijn rekening.
- De koper/initiatiefnemer informeert u over de plannen en tijdens de bouw.

Planning

Op basis van uw opmerkingen en de reactie van de werkgroep Keppel, passen wij de randvoorwaarden en de kaders voor beide locaties aan. Waar het kan, betreft de gemeente de inwoners bij de verdere ontwikkeling van de locaties De Bongerd en oude gemeentewerf, voordat b en w een besluit nemen. Dit is afgesproken met de werkgroep Keppel.

.De planning voor de komende maanden is als volgt:

- Het eerste besluit dat genomen wordt, is het vaststellen van de randvoorwaarden voor de verkoop. Deze zijn stedenbouwkundig voorbereid en aan de directe buurt voorgelegd met de vraag of er nog punten vergeten zijn. 2e week juli stellen het college van b en w de kaders en de randvoorwaarden vast.
- De locaties worden in de markt gezet per 15 juli 2020
- Het indienen van plannen kan tot 23 september 2020.
- De werkgroep, vanuit de Dorpsraad en gemeente, gaat gezamenlijk de plannen beoordelen en een advies uitbrengen aan het college van b en w.
- B en w neemt op basis van het advies een besluit.

Daarbij de opmerking dat bij de beoordeling het algemeen belang van Hoog-Keppel gaat voor een eventueel eigen belang. Uiteraard blijft de juridische mogelijkheid bestaan om na een besluit formeel te reageren.

Zoals u wellicht weet, heeft de Dorpsraad in een eerder stadium een plan aan de gemeente gepresenteerd om een aantal woningen te realiseren (plan Hessendaal). In overleg met de Dorpsraad is besloten eerst de locaties De Bongerd en Oude gemeentewerf in de markt te zetten. In het najaar hebben we een eerste beeld van de reacties vanuit de markt en daarbij de concrete invulling van de woonbehoefte en mogelijke doorstroming in Hoog-Keppel. Wat dit betekent voor de toekomstige woonbehoefte, bespreken we in het najaar met de Dorpsraad.



Locatiepaspoort Zelfbouw Bronckhorst – Hoog-Keppel

Datum: 30 juni 2020

Kern: Hoog-Keppel

Locatienaam: De werf

Adres: A.G. Noijweg 15, Hoog-Keppel

Eigenaar: gemeente Bronckhorst

Totale oppervlakte locatie: ca. 2.770 m² excl. toegang stroomgebouw (*mandeligheid*)

Indicatie aantal woningen: maximaal 6 grondgebonden woningen.

De locatie wordt gezien als bouwgrond de levering wordt vermeerderd met 21% BTW

Randvoorwaarden:

Programma: Het programma voor woningbouw bestaat uit maximaal 6 grondgebonden woningen. Andere type van invulling worden los beoordeeld.

Ontsluiting en parkeren: Het uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein.

De parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning (zie website gemeente Bronckhorst: 'parkeernomen'). Dit is de standaard norm voor woningen inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Er mag afgeweken worden van deze norm maar daarvoor moet een onderbouwing komen waarom voor dit initiatief minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Hoofdgebouw: De woning, zijnde het gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming 'Wonen' en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Bebouwingspercentage: Maximaal 60% per woningperceel.

Rooilijn: Voor woningen geldt een afstand van minimaal 7 meter uit de (nieuwe) begrenzing van de openbare ruimte en erfgrans zoals in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd.

Afstand hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5 meter.

Bouwhoogte: Hoofdgebouw(en) 1 laag met kap; goothoogte maximaal 4 meter; bouwhoogte (nok) maximaal 6 meter. Bijbehorende bouwwerken: goothoogte maximaal 3 meter; bouwhoogte maximaal 5 meter.



Nutsvoorzieningen: De zone waarin kabels en leidingen liggen dient te alle tijden toegankelijk te zijn en is uitgesloten van obstakels m.u.v. open bestrating en verplaatsbaar straatmeubilair.

Duurzaamheid: Gemeente kan adviseren over het treffen van energiebesparende maatregelen.

Rioolaansluiting / hemelwaterafvoer: De gemeente verzorgt de aansluiting voor vuilwater tot aan de perceelgrens van het kavel. Op het eigen terrein moet zelf zorg worden gedragen voor de aanleg van de riolering. De afvoer van het hemelwater moet geïnfiltreerd worden op eigen terrein of (in uitzondering) als een gezamenlijke voorziening.

Gronduitgifte

Verkoopvoorwaarden: De gemeente geeft de locatie uit in eigendom. De Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen door de gemeente Bronckhorst (2006) zijn van toepassing op de overeenkomst van verkoop en levering van de kavel.

Levering van de grond: De locatie wordt verkocht zoals het ten tijden van de inschrijfperiode zich bevindt. De koopprijs / levering zal belast zijn met 21% BTW.

Kaveloppervlakte: De kaveloppervlakte bedraagt ca. 2.770 m².

Regelgeving

Bouwplan: Het bouwplan wordt getoetst aan bovengenoemde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden, de Welstandsnota Bronckhorst (www.welstandsnotas.nl/bronckhorst) en het landelijke Bouwbesluit. Het nu geldende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen. De gemeente zal een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verlenen als het invullingsvoorstel voldoet aan de randvoorwaarden, de welstandsnota en het bouwbesluit. Kosten voor de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



Locatiepaspoort Zelfbouw Bronckhorst – Hoog-Keppel

Datum: 30 juni 2020

Kern: Hoog-Keppel

Locatienaam: De Bongerd

Adres: Schoolstraat 1, Hoog-Keppel

Eigenaar: gemeente Bronckhorst

Totale oppervlakte locatie: ca. 2.878 m²

Indicatie aantal woningen: maximaal 16 wooneenheden. (gestapeld)

De locatie wordt geleverd in de overdrachtsbelasting, het 6% tarief.

Randvoorwaarden:

Programma: Het programma voor woningbouw, wonen / zorg of bedrijvigheid bestaat uit maximaal 16 eenheden, gestapelde woningbouw is toegestaan. Andere type van invulling worden los beoordeeld.

Ontsluiting en parkeren: Het uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein.

De parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning (zie website gemeente Bronckhorst: 'parkeernomen'). Dit is de standaard norm voor woningen inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Er mag afgeweken worden van deze norm maar daarvoor moet een onderbouwing komen waarom voor dit initiatief minder parkeerplaatsen nodig zijn. Voor andere functies (wonen en zorg en bedrijvigheid) kunnen afwijkende parkeernormen gelden.

Een parkeerplaats haaks op de weg is minimaal 2,5 meter breed en 5 meter diep. Achter deze parkeerplaats ligt een weg van minimaal 6 meter breed om op een goede manier in en uit de parkeerplaats te kunnen rijden. Is er onvoldoende ruimte om deze maat van zes meter te halen dan moeten de parkeerplaatsen breder worden.

Een parkeerplaats in de lengte van de weg is minimaal 2,5 meter breed en 6,5 meter lang. De lengte van 6,5 meter moet ook worden aangehouden voor het bepalen van de beschikbare ruimte voor geparkeerde auto's langs of op de weg.

Hoofdgebouw: het gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming 'Wonen', 'Wonen en zorg' of 'Bedrijfsfunctie', indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.



Bebouwingspercentage: Maximaal 60% van het bouwvlak. Daarnaast wordt aangehouden dat de bebouwing binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

Rooilijn: Voor de bebouwing geldt een afstand van minimaal 3 meter uit de (nieuwe) begrenzing van de openbare ruimte en erfgrens.

Afstand hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter.

Bouwhoogte: Hoofdgebouw(en) 2 laag met kap; goothoogte maximaal 6 meter; bouwhoogte (nok) maximaal 9 meter. Bijbehorende bouwwerken: goothoogte maximaal 3 meter; bouwhoogte maximaal 5 meter.

Positie bijbehorend(e) bouwwerk(en): Minimaal 1 meter achter voorgevel van het hoofdgebouw en mag tot aan zijdelingse- en/of (mits niet grenzend aan de openbare weg) achterperceelgrens.

Buitenruimten: Diverse vormen van buitenruimten zijn mogelijk: tuin, dakterras of balkon.

Nutsvoorzieningen: De zone waarin kabels en leidingen liggen dient te alle tijden toegankelijk te zijn en is uitgesloten van obstakels m.u.v. open bestrating en verplaatsbaar straatmeubilair.

Duurzaamheid: Gemeente kan adviseren over het treffen van energiebesparende maatregelen.

Rioolaansluiting / hemelwaterafvoer: De gemeente verzorgt de aansluiting voor vuilwater tot aan de perceelgrens van het kavel. Op het eigen terrein moet zelf zorg worden gedragen voor de aanleg van de riolering. De afvoer van het hemelwater moet geïnfiltreerd worden op eigen terrein of (in uitzondering) als een gezamenlijke voorziening.

Gronduitgifte

Verkoopvoorwaarden: De gemeente geeft de locatie uit in eigendom. De Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Bronckhorst (2006) zijn van toepassing op de overeenkomst van verkoop en levering van de locatie.

Levering van de grond: De locatie wordt verkocht zoals het ten tijden van de inschrijfperiode zich bevindt. De levering zal belast zijn met 6% overdrachtsbelasting.

Kaveloppervlakte: De kaveloppervlakte bedraagt ca. 2.878 m².



Regelgeving

Bouwplan: Het bouwplan wordt getoetst aan bovengenoemde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden, de Welstandsnota Bronckhorst (www.welstandsnotas.nl/bronckhorst) en het landelijke Bouwbesluit. Het nu geldende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen, wonen en zorg of bedrijvigheid. De gemeente zal een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verlenen als het invullingsvoorstel voldoet aan de randvoorwaarden, de welstandsnota en het bouwbesluit. Kosten voor de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.