PARTICIPATIE BIJEENKOMST – NOTULEN – VERSIE 2

24 september 2024 – 19.00 tot 20.30 uur
Locatie: ROWI, Dambroek 6, 7223 DV, Baak

Aanwezig namens initiatiefnemer

[redacted]	Wopereis / Paluma Beheer B.V.	initiatiefnemer
[redacted]	Toon Stapelbroek	bouw begeleider
[redacted]	ERS architecten B.V.	architect

Aanwezig namens buurt

[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]	Dambroek 9	Garage Niesink
[redacted]		particulier
[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]		particulier
[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]	[redacted]	particulier
[redacted]	Dambroek 6	ROWI

Notulist

[redacted]	ERS architecten B.V.

1. Opening, toelichting plan en proces

1.1 Opening initiatiefnemers

De initiatiefnemers geven een introductie over het plan. Ze geven aan dat het een bestaand plan is waarvan van Massink de grond is overgenomen afgelopen jaar. Het bestaande plan is op 6 februari 2024 bij de gemeente besproken. Hierop heeft de gemeente positief gereageerd. Hierbij heeft de gemeente dus aangegeven dat ze positief zijn over het omzetten van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -112' van 'aannemer en opslag' naar 2 bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 14 bedrijfsunits' (voor bedrijven met milieucategorie 1 en 2). Ook wordt de maximaal toegestane oppervlakte van 2.350 m² naar 2.477 m² toegestaan. Verder is het ontwerp van Italiaander Bouwkundig Ontwerpbureau qua hoofdopzet in principe akkoord bevonden door de welstand. Daarnaast is het feit dat de gebouwen binnen 30 meter van de provinciale weg komen te liggen afgestemd met de bevoegde beheerder (provincie Gelderland). De provincie heeft een positief advies op het plan gegeven.

Zie voor de stukken behorende bij dit besluit van de gemeente de openbare stukken van de vergaderingen van het college van B en W (burgemeester en wethouders) van 6 februari 2024. De stukken zijn te downloaden bij punt 7 van deze link:

https://bronckhorst.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0eb1aef3-57e9-4573-9ae0-17dffdaa1f8c

1.2 Toelichting proces

Vanuit deze basis is het ontwerp verder opgepakt. De afgelopen maanden is er een ruimtelijke onderbouwing gemaakt en zijn de nodige onderzoeken gedaan op locatie (o.a. bodemonderzoek, quick scan natuur, stikstof en archeologie). Deze ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zullen samen met het ontwerp meegaan in het veegplan van 1 oktober 2024. De gemeente Bronckhorst behandeld 2 keer per jaar alle bestemmingsplanwijzigingen in één keer in een veegplan om het administratief beter te laten verlopen. Alle ingediende stukken zijn openbaar en op te vragen bij de gemeente (na 1 oktober). Meer informatie hierover is hier te vinden: https://www.bronckhorst.nl/omgevingsplan-aanpassen

1.3 Wijzigingen originele ontwerp

Wat betreft het originele ontwerp van de vorige initiatiefnemer is in de opzet die vanavond getoond is een aantal zaken veranderd:

- Gebouw
    - Hoogte gewijzigd van 8 naar 10 meter hoog
    - Betonplint toegevoegd tot ca. 1 meter boven het maaiveld om schade door heftrucs en ander werkverkeer te voorkomen aan het gebouw
- Situatie:
    - 4 parkeerplaatsen in oksel gebouw 2 zijn verplaatst naar strook tussen gebouw 1 en 2. Dit omdat deze 4 parkeerplaatsen anders voor een sectionaaldeur van 1 van de units uit kwam.
    - Wadi is vergroot ten opzichte van het originele plan. Deze loopt nu in de vergrote groenstrook geheel voor gebouw 1 en 2 langs. In het originele ontwerp was dit alleen voor gebouw 2. De benodigde berging van de wadi is uitgerekend en om al het regenwater op eigen terrein te kunnen bergen volgens de normen is deze oppervlakte aan wadi minimaal benodigd.

Verder zijn de uitgangspunten van het ontwerp en situatie zoveel mogelijk overgenomen. De contouren van de gebouwen zijn gelijk gebleven, net zoals het principe van de situatie qua locaties van rijbanen, parkeren en groen. Er zijn wat kleine wijzigingen doordat het constructieprincipe ook alvast uitgewerkt is. Het idee om zoveel mogelijk groen naast de bebouwing, rijbanen en parkeerplaatsen over te houden is overeind gebleven.

2. Vragen en opmerkingen vanuit de buurt

2.1 Erfafscheiding richting achterliggend terrein Dambroek 3

[redacted] bewoners [redacted] geven aan dat het belangrijk is dat er afstemming plaatsvind over de erfafscheiding tussen het te ontwikkelen bedrijfsperceel en het terrein van [redacted] Dit in verband met het feit dat er ook koeien hier op grazen. De initiatiefnemer geeft aan dat dit in het vervolgtraject afgestemd zal worden voordat de erfafscheiding geplaatst zal worden. Dit zal op de situatietekening vermeld worden.

2.2 Zorgen over geluid

De buurt geeft aan dat er zorgen zijn omtrent geluidsoverlast na realisatie van de twee bedrijfsverzamelgebouwen. Dit omdat halverwege het plan de bebouwde kom (50 km/h) overgaat naar 80 km/h. De initiatiefnemer geeft aan dat de zorgen hierover voorstelbaar zijn. Verder zal bij de nieuwe ontwikkeling voldaan moeten worden aan de geldende regelgeving rondom geluid. Een uitgebreidere toelichting rondom geluid is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing.

2.3 Zorgen over verkeersveiligheid en zicht bij kruising Zutphen Emmerikseweg met Dambroek

De buurt geeft aan dat er zorgen zijn over de verkeersveiligheid van de kruising van de Zutpen Emmerikseweg en de Dambroek. Hier zijn de afgelopen jaren ook vaker ongelukken gebeurd. De initiatiefnemer geeft aan dat er met de bebouwing rekening gehouden is met de zichtlijnen voor het verkeer bij de kruising. Hierdoor is de hoek van gebouw 1 die grenst aan deze kruising gedeeltelijk weggelaten in het ontwerp. Verder geeft de buurt aan dat ook het groen hierin een belemmering kan zijn bij het zicht in het verkeer. De initiatiefnemer zal het groen rondom deze kruising niet hoger laten zijn dan 1 meter en de bomen hier verwijderen van de situatie.

2.4 Belangstelling voor bedrijfsunits en vereniging van eigenaren units

Er wordt vanuit de buurt gevraagd of en hoeveel belangstelling er is voor de bedrijfsunits. Er wordt vanuit de initiatiefnemer aangegeven dat er al meerdere partijen die interesse hebben in 1 of meerdere bedrijfsunits. Er is zelfs een partij die wellicht 1 heel gebouw zou willen. Omdat we echter nog erg vroeg in het proces zijn is dit echter geen garantie of dit zo blijft richting realisatie, maar de verwachting is dat het hele plan gevuld kan worden met bedrijven. Het idee

vanuit de initiatiefnemer is om de units allemaal te verkopen. Dit zullen maximaal 14 units zijn, maar het kan dus zijn dat er 1 of meerdere gecombineerd gaan worden. Na verkoop zullen de bedrijven samen in een vereniging van eigenaren komen die samen verantwoordelijk zijn voor het (onderhoud van) het terrein.

2.5 Reclame en verlichting op gevel

De vraag vanuit de buurt is hoe het is geregeld met de reclame op de gevel van de verschillende bedrijven. Er zijn zorgen over excessen qua verlichting van het gebouw en rondom en van de reclame. De initiatiefnemer geeft aan dat in het ontwerp op dit moment mogelijke locaties voor reclame uitingen aangegeven. Hoe (opbouw, kleur, verlichting, etc.) dit gebeurd is uiteindelijk aan het bedrijf dat de unit heeft gekocht. Het kan zijn dat hier een vergunning voor nodig is. Zie voor meer informatie hierover: https://www.bronckhorst.nl/reclame-plaatsen

2.6 Bestemmingsregels in het plangebied

Vanuit de buurt wordt aangegeven dat de bestemmingsplanregels niet bij iedereen helemaal bekend zijn. De initiatiefnemer geeft aan dat deze openbaar inzichtelijk zijn via 'Regels op de kaart'. Het momenteel geldende bestemmingsplan is te vinden via deze link:

https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1876-BP01048-VG02-1/plekinfo?regelsandere=regels&bestuurslaag=gemeente&locatie-stelsel=RD&locatie-x=212364&locatie-y=453859&session=269fd711-5d82-47a6-9e55-cfe8d537813f

De daadwerkelijke regels zijn te vinden via (Artikel 6 Bedrijf):

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1876.BP01048-VG02/pt_NL.IMRO.1876.BP01048-VG02.xml#NL.IMRO.PT.s447

Artikel 6.2.2.d geeft hierin bijvoorbeeld aan dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag zijn bij een bedrijfsbestemming.

2.7 Beschikbaarheid stroom

Vanuit de buurt wordt gevraagd of er wel voldoende stroom is voor de ontwikkeling. De initiatiefnemer geeft aan dat dit op dit moment nog niet inzichtelijk is, maar dat dit zeker een punt van aandacht is. Er kan pas op het moment dat er een huisnummer is een officiële aanvraag worden gedaan voor een stroomaansluiting. Een huisnummer is er pas wanneer de omgevingsvergunning wordt afgegeven. De omgevingsvergunning volgt na het veegplan. Deze omgevingsvergunning zal op zijn vroegst in het voorjaar van 2025 ingediend worden. Mochten er nieuwe voorzieningen nodig zijn voor de stroomvoorziening voor de bedrijfsunits zal de ontwikkelaar deze in samenspraak met de overheid / leverancier moeten realiseren en bekostigen.

2.8 Waterafvoer

Er wordt een vraag gesteld over de waterafvoer vanuit de buurt. De initiatiefnemer geeft aan dat al het regenwater op eigen terrein geborgen zal worden en via de wadi geïnfiltreerd zal worden in de grond. Het vuilwater van toiletten e.d. zal aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

2.9 Positieve noot ontwerp

Een buurtbewoner geeft aan dat het ontwerp en de stedenbouwkundige opzet van het plan een stuk positiever is dan de '2 grote vierkante dozen' die er in een eerder plan ooit hebben gestaan. 'Het is nu een stuk charmanter'.

2.10 Hoogte gebouwen

Vanuit de buurt wordt aangegeven dat ze moeite hebben met de hoogte van de gebouwen. De initiatiefnemer geeft aan dat het originele plan 8 meter hoog is en dat het huidige ontwerp 10 meter hoog is. Het 8 meter hoge ontwerp heeft een positief advies vanuit de welstand, over het 10 meter hoge ontwerp is de initiatiefnemer nog in overleg met de gemeente. De reden om het pand 10 meter te maken is omdat dit volgens het bestemmingsplan mag. Hierdoor kan er meer opgeslagen worden en hebben eigenaren van de units ook de mogelijkheid om 3 lagen (kantoor) te realiseren als hier behoefte aan is. De initiatiefnemer heeft na de participatie bijeenkomst besloten om beide gebouwen 8 meter hoog te maken en hiermee ook wat tegemoet te komen aan de zorgen over de hoogte vanuit de buurt. Dit zal verwerkt worden in de stukken die ingediend worden bij het veegplan.

2.11 Zorgen over uitzicht en dag- en zonlicht

Vanuit de buurt worden zorgen gedeeld over de plaatsing van de 2 bedrijfsverzamelgebouwen in verband met het feit dat dit uitzicht en dag- en zonlicht weg zou nemen bij verschillende woningen. Vanuit de initiatiefnemer wordt aangegeven dat ze deze zorgen begrijpen, zeker wat betreft het uitzicht. Echter is het ontwerp vanuit gemeente en provincie goedgekeurd (meewerken wijziging bestemming en welstand goedkeuring). De bedrijfsbestemming is daarnaast al jaren van toepassing, vandaar dat een ontwikkeling op termijn te verwachten was. Wat betreft de vermindering dag- en zonlicht heeft dit op een afstand van meer dan 25 meter van de gebouwen relatief weinig invloed. Dit zou inzichtelijk gemaakt kunnen worden door een zonnestudie. Een zonnestudie is niet toegezegd door de initiatiefnemer.

2.12 Zorgen over waardevermindering woningen

Vanuit de buurt wordt aangegeven dat er zorgen zijn over waardevermindering van hun woningen. De initiatiefnemer gaat hier op de avond zelf niet direct op in, maar een eventuele waardevermindering die ook daadwerkelijk aan de ruimtelijke ontwikkeling toegeschreven zou kunnen worden zou verhaald kunnen worden via de gemeente.

2.13 Zorgen onderhoud groen

De buurt uit zijn zorgen over het onderhoud van het openbaar groen. Er wordt aangegeven dat de buurt nu zelf het onderhoud van het groen van ROWI verzorgt. Daarnaast zijn er zorgen over het behoud van het groene karakter. De initiatiefnemer geeft aan dat er een vereniging van eigenaren zal komen van alle eigenaren van de bedrijfsunits die samen verantwoordelijk zijn voor het terrein (en dus ook het onderhoud ervan). Wat betreft het groene karakter is de WADI noodzakelijk voor de afvoer van het hemelwater. Verder zijn er op dit moment geen verplichtingen vanuit de gemeente opgenomen om het overige groen te behouden. Dit is bij een ontwikkeling van een bedrijfspand ook niet erg gebruikelijk.

2.14 Zorgen over type bedrijven

Op de avond en in de eerste versie van de notulen van de participatie avond is gesproken over het type bedrijven. Nadat de buurtbewoners de lijst met toegestane type bedrijven (milieucategorie 1 en 2) hebben bekeken hebben ze zorgen over met name detailhandel. De buurt geeft aan dat er zorgen zijn over de bedrijvigheid buiten kantoortijden en in de weekenden (geluid, lichthinder). De initiatiefnemer geeft aan dat de uiteindelijke bestemmingsplanregels (omgevingsplan) gecommuniceerd zullen worden bij de verkoop van de bedrijfsunits. De uiteindelijke eigenaren zullen zich moeten houden aan de toegestane categorieën. De gemeente is qua categorieën hierin bepalend.

Sluiting

Rond 20:30 uur verlaat iedereen de zaal. Iedereen wordt bedankt voor de input en de notulen zullen verstuurd worden.

De uitnodiging voor de participatie avond zijn verstuurd naar de volgende adressen:
Zutphen Emmerikseweg 54, 54A, 56, 56A, 56B, 99
Dambroek 1, 3, 5, 6, 7, 9A, 11A