



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen

Gemeente Tiel

Datum: 19 december 2018

Projectnummer: 170534

ID: NL.IMRO.0281.BP00039-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Paraplubestemmingsplan	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Het plan	6
2.2	Beleid	7
2.3	Wijze van bestemmen	10
3	Uitvoerbaarheid	12
3.1	Bodem	12
3.2	Flora en fauna	12
3.3	Bedrijven en milieuzonering	13
3.4	Geur	13
3.5	Geluid	14
3.6	Luchtkwaliteit	15
3.7	Externe veiligheid	16
3.8	Water	17
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.10	Verkeer en parkeren	20
3.11	Economische uitvoerbaarheid	20
4	Procedure	21

Bijlage

- Bijlage 1: Reactienota zienswijze paraplubestemmingsplan omzetten woningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de gemeente Tiel is naar schatting 5 tot 10% van de inwoners arbeidsmigrant. De afgelopen jaren hebben diverse vastgoedbedrijven en uitzendbureaus panden opgekocht en ‘verkamerd’ om de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen. De ervaring leert dat de realisatie van deze onzelfstandige wooneenheden niet altijd leidt tot deugdelijke huisvesting, omdat de leefomstandigheden en de veiligheid van de bewoners van onvoldoende niveau is. Tevens zorgen de onzelfstandige wooneenheden voor ruimtelijke effecten waar de gemeente Tiel graag op wil sturen. Hierbij kan gedacht worden aan het aspect parkeren. Ook heeft de toevoeging van de onzelfstandige wooneenheden geleid tot een druk op woonruimtes in het goedkope segment. Deze woonruimtes zijn namelijk veelal gerealiseerd in woningen binnen dit goedkope segment, waardoor het aanbod goedkope woningen onder druk is komen te staan. Dit tezamen maakt dat de gemeente Tiel behoefte heeft om te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden. Deze regels hebben niet alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten, ook de realisatie van studentenhuisvesting in de vorm van onzelfstandige wooneenheden is enkel onder voorwaarden toegestaan. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zal een eenduidige regeling voor de bebouwde kom van de gemeente Tiel worden opgesteld en de gewenste regulering vorm worden gegeven. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of ‘thematische herziening’. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of ‘vervangt’ normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een juridisch-planologische regeling ten aanzien van het ‘omzetten van woningen’ voor de bebouwde kom van de gemeente Tiel. Voor het buitengebied van de gemeente Tiel is namelijk reeds sprake van een deugdelijke regeling in de vorm van het paraplubestemmingsplan ‘regionale regelingen’ (2010).

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle ‘onderliggende’ bestemmingsplannen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van het omzetten van woningen aan de bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit alle gronden behorend tot de bebouwde kom van de gemeente Tiel. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied (Bron: SAB).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Deze thematische herziening is van toepassing op de navolgende geldende plannen van de gemeente Tiel:

Plan	Vaststelling
Kanaalzone - Industrierweg, gemeentewerf e.o.	13-02-2013
Tiel Noord en Kleine kernen	21-03-2012
Tiel Noord - Rivierenlandlaan brede zorgschool	18-07-2013
Tiel West	15-02-2012
Kleine kernen - Bergakker	15-09-2010
Kleine kernen, Bergakker, Provincialeweg 4	28-03-2013
Bestemmingsplan Tiel-Oost	16-10-2013
Tiel Oost - Hotel Tiel	18-05-2011
Kanaalzone	20-11-2013
Tiel Zuid	18-12-2013

Kanaalzone-Medel Afronding	21-06-2017
Kleine kernen - Bergakker, tweede herziening	25-05-2016
Tiel Noord - kleine kernen, Vrijthof	22-03-2017
Tiel Oost - Vijverterrein	21-02-2018
Tiel Oost - Vinkenhof	21-06-2017
Tiel West - Begoniastraat, garageboxen	18-04-2018
Tiel Oost - Vijverterrein 2	23-05-2018
Bestemmingsplan binnenstad	15-10-2008
Binnenstad, eerste herziening	18-05-2011
Binnenstad, tweede herziening	15-02-2012
Passewaaij Zuid - Buurt 7, fase 2	18-08-2010
Passewaaij zuid	19-04-1995
Tiel West - Diderik Vijghstraat	26-08-2015
Tiel West - winkelcentrum - woningen	23-05-2018
Binnenstad - Westluidense Poort	21-10-2014
Binnenstad - Molenhoek	13-12-2011

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan, het beleidskader en de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het plan besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Uitgangspunt van de gemeente Tiel is om al haar inwoners op een goede manier te huisvesten. Het gaat er om een evenwicht te vinden tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Huisvesting van arbeidsmigranten en andere groepen kamerhuurders, zoals studenten, is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de kamerhuurders zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt. Dit betekent onder andere dat het wooncomfort van kamerhuurders moet worden gewaarborgd door te voldoen aan de wettelijke eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012. Indien dit niet het geval is, bestaat het risico dat de gemeente woonruimtes moet gaan sluiten wegens strijd met geldende wet- en regelgeving. Als gevolg van onder andere globaler bestemmen en het intrekken van de Huisvestingsverordening ontbreekt momenteel in de gemeente Tiel een wettelijk kader waarop handhavend kan worden opgetreden.

Met het opstellen van voorliggend paraplubestemmingsplan en de 'Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018' worden wettelijke kaders opgesteld waarmee de gemeente Tiel de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Het niet naleven van deze wettelijk kaders betekent daarmee ook dat handhavend kan worden opgetreden. Gelet op de diverse belangen die spelen om tot een gewenste, evenwichtige situatie te komen bij het realiseren van onzelfstandige wooneenheden bestaat het voornemen om het college van burgemeester en wethouders van geval tot geval een integrale afweging te laten maken of de realisatie van onzelfstandige wooneenheden in een dergelijke situatie wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat dit op de betreffende locatie onwenselijk is.

Om tot een afweging te komen of de realisatie van onzelfstandige wooneenheden in een bepaalde situatie wenselijk is, wordt in de gemeentelijke huisvestingsverordening een vergunningplicht ingesteld voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten. Deze vergunningplicht maakt dat het college de mogelijkheid heeft om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven op onder andere volkshuisvestelijk gebied.

Tevens wordt met voorliggend paraplubestemmingsplan het gebruik van woningen enkel toegestaan voor de bewoning door één huishouden. Concreet betekent dit dat het paraplubestemmingsplan voor een aantal begrippen (nieuwe) definities vastlegt die voor het complete grondgebied van Tiel zullen gaan gelden. Het betreft begrippen zoals 'wonen' en 'huishouden' zodat daarmee eenduidigheid ontstaat en de gewenste regeling ten aanzien van het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden tot stand kan komen. Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samen-

stelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Met een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een afweging maken of zij bewoning van een woning door meerdere huishoudens toe willen staan. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in dit juridisch-planologische kader. Dit maakt dat het college van burgemeester en wethouders van Tiel de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven op ruimtelijk gebied.

2.2 Beleid

2.2.1 *Bouwbesluit 2012*

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-) bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brand vertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw. De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht.

In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed. De isolatie, de luchtdoorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de realisatie van onzelfstandige woonruimten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan een woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de onzelfstandige woonruimten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet ten behoeve van wonen in gebruik genomen kan worden.

Conclusie

De vastgelegde eisen in het Bouwbesluit 2012 dienen in acht te worden genomen bij het omzetten van een gebouw in onzelfstandige wooneenheden, zoals met voorliggend plan bij afwijking wordt toegestaan.

2.2.2 Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018

Op basis van de Huisvestingswet is de gemeenteraad bevoegd een Huisvestingsverordening vast te stellen. In deze verordening kunnen verplichtingen worden opgelegd aan huiseigenaren. Relevant is de bevoegdheid tot het instellen van een vergunningplicht voor het splitsen van woningen (= *splitsingsvergunning*) of het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Indien een woning permanent wordt gebruikt in de vorm van onzelfstandige woonruimten wordt deze woning in feite aan de woningvoorraad onttrokken. Op basis van een Huisvestingsverordening kan hiervoor een vergunningplicht worden ingesteld (= *onttrekkingsvergunning*).

De gemeente Tiel heeft in de 'Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018' voor alle woonruimten in de gemeente een vergunningsplicht gelegd op de onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimten. De huisvestingsverordening regelt dat de vergunningplicht niet van toepassing is bij het onttrekken van woonruimte ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte of uitoefening van een vrij beroep indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 50 m² en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte geldt wel een vergunningplicht op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening. De gemeente kan in de huisvestingsverordening bepalen onder welke voorwaarden een vergunning kan worden verleend (en kan worden ingetrokken). De gemeente Tiel heeft deze voorwaarden vormgegeven middels het opstellen van de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel'.

Conclusie

Indien sprake is van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten geldt een vergunningplicht waarbij het college van burgemeester en wethouders van Tiel met de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' voorwaarden heeft geformuleerd aan de vergunningverlening. Aangezien dit plan bij afwijking ook het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten toestaat, zal daarmee sprake zijn van zowel een vergunningplicht op grond van voorliggend plan én op grond van de Huisvestingsverordening.

2.2.3 Kadernota arbeidsmigranten Tiel

In de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Tiel uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
- b er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
- c er moet een vergunning danwel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;

- d er moet een omgevingsvergunning zijn afgegeven voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan en voor eventuele bouwactiviteiten;
- e de woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
- f geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen;
- g er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij gelden de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur aan niet-studenten:
 - Binnenstad 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Schil rond de binnenstad: 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Rest bebouwde kom 0,7 parkeerplaats per kamer.

Onderdeel van de voorwaarden betreft het voldoen aan de leefbaarheidstoets. Bij deze toets wordt gekeken naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen. Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd omdat de leefbaarheid wordt aangetast door het splitsen van de woonruimte. De mogelijkheid bestaat om ten behoeve van de besluitvorming de omgevingsdienst en/of de politie hierover advies te laten uitbrengen. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

- a Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
- c Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, o.a. uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc.?
- e Is er sprake van overlast van reeds bestaande kamerverhuurpanden in de wijk?
- f Zal de vergunning zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving?
- g Hoeveel verkamerde woningen in de straat aanwezig en staan deze naast elkaar?

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Bij een negatieve leefbaarheidstoets zal de vergunning worden afgewezen.

Conclusie

In het kader van de besluitvorming ten aanzien van het al dan niet verlenen van een vergunning in het kader van de gemeentelijke huisvestingsverordening dient de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' als voorwaarde te worden gezien. Tevens dient deze nota als toetsingskader voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van voorliggend paraplubestemmingsplan.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van onder andere de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.3.2 Dit bestemmingsplan

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling over de omgang ten aanzien van het omzetten van (een deel van) een woning dan wel bijgebouw in onzelfstandige wooneenheden. Om de gewenste evenwichtige doelstelling ten aanzien van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden na te kunnen streven is in het kader van de handhaafbaarheid van belang een aantal definities van begrippen toe te voegen dan wel te herzien. De regeling heeft betrekking op alle vigerende plannen binnen de bebouwde kom van de gemeente Tiel. Aan deze plannen vindt met dit plan een herziening of toevoeging plaats van een aantal begrippen, waaronder de navolgende:

- Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

Dit begrip omvat zowel woningen als wooneenheden. Hiermee wordt expliciet geregeld dat bijvoorbeeld appartementen, studentenunits, flat- of portiekwoningen of woningen boven winkels ook onder het begrip vallen.

- Bedrijfs- of dienstwoning: een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.
- Huishouden: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waar bij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoor-

beeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

– Wonen: *het gehuisvest zijn in een woning*.

Gekozen is om ook het begrip wonen te definiëren zodat daarmee duidelijk wordt dat er binnen een woning slechts één huishouden gehuisvest mag worden.

Dit plan legt vast dat het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden niet is toegestaan. Dit betekent dus dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan zodra personen die geen huishouden vormen in één woning zijn gehuisvest. Tevens is het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen niet toegestaan, tenzij het gebruik mantelzorg betreft.

Vervolgens is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd door de inhoud van de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' in acht te nemen. In deze nota is onder andere opgenomen dat men de leefbaarheidstoets positief moet doorlopen en voldoen moet worden aan bepaalde parkeernormen.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Bodem

3.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

3.1.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. De bodemkwaliteit in woonwijken en op woonerven zal in algemene zin geen problemen opleveren. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Flora en fauna

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.2.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die ecologische waarden zouden kunnen schaden. Een onderzoek naar flora en fauna is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Per situatie zal specifiek worden getoetst of het initiatief leidt tot aantasting van op het perceel en in de omgeving aanwezige functies en waarden. Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel in pandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat de verwachting is dat er geen beschermde soorten negatieve effecten zullen ervaren. Het uitvoeren van een onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijden dat rekening gehouden moet worden de broedperiode en de zorgplicht.

3.2.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

3.3.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Geur

3.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

3.4.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

3.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Geluid

3.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

3.5.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven. Wel dient bij het mogelijk maken van onzelfstandige wooneenheden aangetoond te worden dat het initiatief voldoet aan de wettelijke geluidseisen zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

3.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

3.6.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt enkel onder bepaalde voorwaarden het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Het realiseren van onzelfstandige wooneenheden op deze locaties zal niet tot een dusdanige verkeersgeneratie leiden dat deze ontwikkelingen 'in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Om die reden is een onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

3.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de

kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevt en het Bevb wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

3.7.2 Toetsing

In het plangebied komen diverse risicobronnen voor. De diverse risicobronnen met eventuele veiligheidszones zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen voor de gemeente Tiel. Externe veiligheid richt zich op de bescherming van milieugevoelige functies. Het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden wordt enkel mogelijk gemaakt op locaties waar dus reeds de milieugevoelige functie wonen geldt. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven. Wel zorgt de realisatie van onzelfstandige wooneenheden op locaties dat het aantal personen op deze locatie toeneemt. Dit is van invloed op het zogenoemde groepsrisico (de kans dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen) in het kader van het aspect externe veiligheid. Ervan uitgaande dat het zelfredzame personen betreft en de bestrijdbaarheid van de woonfuncties reeds in het verleden is aangetoond, maakt dat er geen nadere beschouwing van dit aspect hoeft plaats te vinden.

3.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Water

3.8.1 Algemeen

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

3.8.2 Toetsing

Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat dit bestemmingsplan planologisch gezien niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen die waterbelangen zouden kunnen schaden. Met de inpandige werkzaamheden zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Mocht het toch noodzakelijk zijn om nieuwe verharding te realiseren dan geldt dat voldaan moet worden aan de beleidsuitgangspunten van Waterschap Rivierenland.

3.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

3.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.9.2 Toetsing

Het feit dat er bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden maakt dat dit bestemmingsplan planologisch gezien niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen die archeologische belangen zouden kunnen schaden. Bovendien is in de vigerende bestemmingsplannen het archeologisch belang, met het verstorende effect van de ver-

schillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief en met de diepteligging van archeologische waarden vertaald middels het toekennen van dubbelbestemmingen en zijn de gronden van een toereikend beschermingsregime voorzien. Bij het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in monumentale panden geldt dat de Erfgoedwet dit belang voldoende beschermd.

3.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.10 Verkeer en parkeren

3.10.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet er rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

3.10.2 Toetsing

Het toestaan van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden op locaties waar reeds wonen mogelijk is, levert mogelijk extra verkeersbewegingen en extra parkeerbehoefte op. De extra verkeersbewegingen zullen van dusdanige aard zijn dat de eerste verwachting is dat dit niet tot (capaciteits-)problemen leidt op de huidige wegen. Ten aanzien van parkeren moeten de CROW-parkeernormen voor kamerverhuur aan niet-studenten in acht worden genomen. Dit is geregeld in de voorwaarden voor de omgevingsvergunningverlening.

3.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.11 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verlopen van de overgangstermijn van de Reparatiewet BZK 2014. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

3.11.1 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

4 Procedure

4.1.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

4.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen kunnen indienen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen. In de 'Reactienota zienswijze paraplubestemmingsplan omzetten woningen' wordt deze zienswijze beantwoord en wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot aanpassing van het plan. De reactienota is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.