

Raadsbesluit
Zaaknummer: 203972

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zaltbommel,

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied aan de Kapelstraat en Maasdijk te Nederhemert een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Nederhemert, Kapelstraat De Meander" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021;
- dat zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2021;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening

gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel

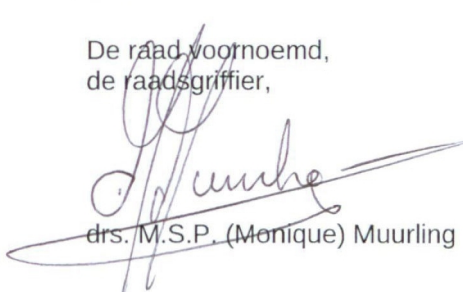
gelet op artikel 12a van de Woningwet

besluit :

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan "Nederhemert Kapelstraat De Meander" geen exploitatieplan vast te stellen
2. De "Procesnota bestemmingsplan "Nederhemert Kapelstraat De Meander" vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Nederhemert Kapelstraat De Meander';
3. Het bestemmingsplan "Nederhemert Kapelstraat De Meander", opgenomen in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0297.NHNBP20200002-VS01, elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. De welstandscriteria 'Beeldkwaliteitplan De Meander Nederhemert', versie 2 augustus 2021 als aanvulling op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Zaltbommel in zijn vergadering van 30 september 2021 .

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,


drs. M.S.P. (Monique) Muurling

de voorzitter,


P.C. (Pieter) van Maaren



GEMEENTE
Zaltbommel

Procesnota bestemmingsplan Nederhemert, Kapelstraat De Meander

Bestemmingsplan	: Nederhemert, Kapelstraat De Meander
Hoort bij raadsbesluit	: 30 september 2021

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan Nederhemert, Kapelstraat De Meander.

Het plangebied ligt in de hoek van de Kapelstraat en de Maasdijk te Nederhemert. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van 108 woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor 12 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Nederhemert, Kapelstraat De Meander heeft van donderdag 11 maart 2021 t/m woensdag 21 april 2021 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- I Indiener zienswijze 1, Knoop architect, namens Kwekerij te Wellseind, schriftelijke zienswijze van 19-04-2021.
- II Indiener zienswijze 2, Adviesbureau Dunaro namens 8 bewoners Maasdijk-Kapelstraat, schriftelijke pro forma zienswijze van 20-04-2021, nadere motivering d.d. 24 april 2021 ontvangen op 28-04-2021.

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 21 april 2021).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend en aangevuld.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen zonder NAW-gegevens zijn als bijlage bij deze procesnota gevoegd.

Ingekomen zienswijzen

I, II, III... : zie lijst onder II

1.,2.,3... : samenvatting zienswijze

- : commentaar gemeente Zaltbommel

I. Knoop architect, namens Kwekerij Bruygom, Lenshoek ong. te Wellseind

1. Spuitsirkelonderzoek : Het aanpassen van de milieuparagraaf en dit te onderbouwen met een aanvullend onderzoek naar de noodzakelijke spuitactiviteiten van de kwekerij is onvoldoende. Uit het aanvullende onderzoek met de EFSR -berekeningsmethode blijkt, dat slechts met 0,5 meter wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstand tot de perceelsgrens. Het is indiener zienswijze niet gelukt om een second opinion in te winnen want het is niet gelukt om een expert te vinden, die de EFSR- berekeningsmethode kan uitvoeren. Deze oncontroleerbare en onnavolgbare werkwijze ontnemt indiener zienswijze de mogelijkheid om eventuele fouten te kunnen ontdekken. Bij deze kleine marge vinden wij het erg belangrijk dat die mogelijkheid er is. Vanwege het feit, dat een niet verifieerbare onderzoeksuitslag nipt voldoet aan de normen, verzoekt indiener zienswijze om vergroting van de afstand met 4,5 meter tussen de woonfunctie en de perceelsgrens van de kwekerij. Indien het College bereid en in staat is om de juistheid van deze EFSR-berekening aan te tonen met tweede EFSR-berekening, uitgevoerd door een gezamenlijk aan te wijzen, onafhankelijke expert, zou met dit ontwerp bestemmingsplan ingestemd kunnen worden.
 - *In de zienswijze wordt een EFSR berekeningsmethode genoemd. Dit moet echter het Efsa rekenmodel zijn. Het Efsa-model is een Europees model, dat dus ook door heel Europa toepassing vindt, waaronder in Nederland door organisaties zoals het RIVM. Het is onjuist dat sprake zou zijn van een weinig gebruikt model. De wijze waarop het Efsa-rekenmodel is ingezet voor berekeningen en hoe is omgegaan met de uitkomsten, is uitgebreid toegelicht. De berekeningen zelf zijn echter abusievelijk niet als bijlage bij het onderzoek spuitzone gevoegd (bijlage 15). Deze berekeningen zijn toegevoegd bij het onderzoek.*

In de rapportage staat verwoord dat de modelberekeningen op meerdere vlakken worst case zijn. Zo is onder meer gerekend met maar 50% driftreductie, terwijl de Nederlandse milieuregelgeving nimmer een lagere driftreductie dan 75% toestaat. Ook op het vlak van de invloed van de wind is sprake van een worst case benadering, terwijl jaarlijks integraal doodspuiten van gewassen in feite ook meer dan representatief kan worden beschouwd voor de bestaande bedrijfsvoering. Uit de berekeningen volgt dat bij een afstand van 5 meter ook al kan worden voldaan aan de maximale blootstellingseisen voor individuele gewasbeschermingsmiddelen. Enkel uit voorzorg, vanwege de beschreven onzekerheden ten aanzien van blootstelling van baby's en cumulatieve effecten, is gekozen voor een verdubbeling van deze afstand: de afstand tussen de gewaspercelen en de woonbestemmingen zal -afhankelijk van de thans al verplicht toegepaste driftreductie langs watergangen- 10,5 of 11 meter bedragen."

De stelling dat maar nipt zou worden voldaan aan de normen wordt niet onderbouwd en volgt dus ook niet uit de rapportage. Wij zien dan ook geen aanleiding om een ander rapport te laten opstellen.

Op dit moment is er in het plan reeds een haag opgenomen in verband met mitigerende maatregelen voor de steenuil. Deze is 1,5 meter breed en wordt 1,5 meter hoog (eerst 1 meter). In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen en is zodoende geborgd. Deze haag kan met deze breedte en een hoogte van 1,5 meter (50 centimeter meer dan de maximale gewashoogte) echter ook dienst doen als windhaag.

Conclusie

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan. De berekeningen behorende bij het onderzoek spuitzone zijn toegevoegd als bijlage.

II. Adviesbureau Dunaro namens 8 bewoners Maasdijk-Kapelstraat

2. Enorme toename aantal woningen

- a. Niet is onderzocht wat de sociale effecten zijn van zo'n grote toename van het aantal woningen (120 woningen met ca 380 bewoners) op het bestaande dorp (1730 inwoners) en zijn bewoners.
 - *Met deze ontwikkeling verdwijnt een bedrijfsterrein dat qua omvang en activiteiten niet past in het dorp. De uitstraling van het plan is zoveel mogelijk passend bij de karakteristiek van Nederhemert. Op deze manier sluit de woonwijk aan op de bestaande kern Nederhemert. Door o.a. aandacht voor een waardevolle groenstructuur, wandelroutes en ruimte voor spelen wordt 'De Meander' een aanwinst voor het dorp en heeft het een positieve invloed op het dorp en zijn bewoners. Daarnaast zijn er volgens de ontwikkelaar veel mensen uit Nederhemert die interesse hebben in een woning in dit plan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Waaruit blijkt dat de voorzieningen waar de gemeente verantwoordelijk voor is (de school, de brandweer en de begraafplaats) de groei aan kunnen. Dit is niet onderzocht. Daarnaast is het te kort door de bocht door te stellen dat het college niet verantwoordelijk is voor ander genoemde functies (huisarts, kerk supermarkt etc). Wellicht niet letterlijk maar dergelijke functies dienen wel mogelijk gemaakt te worden. Zowel qua ruimte als planologisch.
 - *De gemeentelijke voorzieningen onderhouden en aansturen behoort tot onze taak. Onze ambtelijke vakafdeling kan op basis van ervaring en werkzaamheden een goede inschatting maken voor de capaciteit van deze voorzieningen. Dit hoeft niet door een bureau onderzocht te worden. De brandweerkazerne staat dichtbij het plangebied en de plaatselijke en regionale brandweer heeft meer dan voldoende capaciteit om deze relatief beperkte groei op te vangen. De gemeente en schoolbestuur bepalen in overleg of en in hoeverre uitbreiding van de school van toepassing is en zullen daarop anticiperen*

Voor de overige voorzieningen geldt marktwerking. Als er geen vraag naar voorzieningen is dan zullen die voorzieningen er niet zijn / niet komen. Een nieuwe woonwijk kan juist een impuls geven aan de bestaande en eventueel nieuwe voorzieningen. Planologisch zullen we hier naar kijken als hier vraag naar is. Daarnaast is binnen de bestemming Wonen een beroep aan huis mogelijk, zoals bijvoorbeeld een huisarts, tandarts, therapeut etc. Ook een bedrijf aan huis is onder voorwaarden mogelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Waaruit blijkt dat de bestaande riolering de toename van het aantal woningen aankan? Dit is niet onderzocht.
 - *Het nieuwe plan moet volledig neutraal zijn qua hemelwaterafvoer. De bestaande riolering in het dorp krijgt alleen het huishoudelijk afvalwater van de huizen te verwerken, dit gaat om relatief kleine hoeveelheden, en deze riolering is daar van ruim voldoende afmeting voor. De bestaande riolering wordt het zwaarst benut tijdens regenbuien. Met dit plan wordt het hemelwateraanbod van het Vos-terrein van het riool afgehaald waardoor tijdens regenbuien het bestaande riool minder aanbod heeft dan in de huidige situatie. Daarnaast gaan wij op de Kapelstraat en*

Molenstraat een hemelwaterriool aanleggen waardoor de belasting tijdens regenval nog verder afneemt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt een waterhuishoudkundig plan aangeleverd. Verzocht wordt om dit niet uit te stellen en om dit nu te onderzoeken. De bestaande woningen liggen met hun tuin of met tuin en woning immers lager dan het woningbouwplan na verhoging. Hierdoor wordt wateroverlast gevreesd.
- *Een lagere ligging hoeft niet tot wateroverlast te leiden. De ontwikkeling mag op basis van artikel 5:37 van het burgerlijk wetboek geen overlast veroorzaken. Bij de aansluiting van nieuwe inrichting op de bestaande achtertuinen moet de ontwikkelaar in overleg met de eigenaren maatregelen treffen om afstroming van hemelwater naar de achtertuinen te voorkomen. Dit is een technische uitwerking die geen invloed heeft op de bestemmingsplanprocedure en die verder al in het Burgerlijk Wetboek geregeld is.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Eerder is gevraagd of de ontsluitingswegen deze toename van woningen wel aan kan. Hierop is slechts geantwoord dat de toename als goed passend binnen een verblijfsgebied (30 km/u) wordt gezien. Wat is goed passend? Dit is niet onderzocht. De Kapelstraat is bovendien een 50 km/u weg en de gedachte is om hier mogelijk 30 km/u van te maken. Dat staat echter nog niet vast en is nog niet zeker.
- *Verwezen wordt naar de verkeerskundige onderbouwing zoals opgesteld door een verkeersadviesbureau. Hierin is onder andere onderzocht wat de verwachte toename van verkeer zal zijn en wat dit betekent voor de omliggende wegen. De gemeente deelt de hierin opgenomen conclusie dat de totale verwachte intensiteiten passend zijn binnen een verblijfsgebied. Er zijn geen absolute kengetallen die een harde grens aangeven hoeveel verkeer een bepaalde weg precies kan afwikkelen. Indicatief, op basis van het CROW, kan gesteld worden dat een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/u) ongeveer 3000 tot 4000 mvt/etmaal kan verwerken. Het aantal verkeersbewegingen (huidig + toevoeging als gevolg van de Meander) is berekend op circa 2.500 mvt / etmaal. E.e.a. is afhankelijk van wegbreedte, wijze van parkeren, aandeel fietsers en andere kenmerken. Ook in het geval dat de Kapelstraat 50 km/u zou blijven, kan deze de verwachte verkeersintensiteiten verwerken.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- f. Eerder zijn zorgen geuit over de smalle straatjes (Kapelstraat en Maasdijk) waar voetgangers en fietsers gebruik maken van de rijbaan. De komende 10 jaar vindt er, behalve een toename van autoverkeer, tevens vrachtverkeer van het transportbedrijf en vrachtverkeer voor de bouw van de woonwijk plaat. Verzocht wordt om óf niet te ontsluiten aan de Kapelstraat óf gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan een plan uitgewerkt te hebben voor herinrichting van de Kapelstraat waardoor langzaam verkeer veilig gebruik kan maken van de Kapelstraat.
- *Voordat het woningbouwplan in uitvoering komt, zijn we een aantal jaar verder. Het is niet noodzakelijk om nu al een uitgewerkt definitief plan te hebben. In het gemeentelijk verkeers – en vervoersplan (GVVP) is voor de Kapelstraat en (een*

deel van) de Nederhemertsekade vermeld dat het toekomstige streefbeeld is om deze als 30 km/u-weg aan te wijzen. Dit GVVP kent vele wegen waar het streefbeeld (nog) niet gerealiseerd is. Het is noodzakelijk om dit gefaseerd te realiseren. Het is logisch om dergelijke verkeerskundige aanpassingen te combineren met bijvoorbeeld onderhoud of andere geplande werkzaamheden of projecten. Gezien de verwachting dat over circa 10 jaar de Kapelstraat aan onderhoud toe is, en de verwachte woningbouwplanning, is het reëler om de herinrichting van de Kapelstraat daarop aan te laten sluiten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. Eerder is gevraagd of het stroomnet een dergelijke toename van de vraag wel aan kan. Het college geeft aan dat de huizen voorzien worden van zonnepanelen. Er wordt in de toekomst meer elektrisch gereden en huizen moeten gasloos worden gebouwd. Hierdoor neemt het stroomverbruik fors toe. Liander zou een leveringsplicht hebben en zal worden betrokken bij de plannen zodra deze concreet genoeg zijn. Wel moeten er misschien nieuwe kabels worden gelegd, aldus het college. Hier is nog niet goed over nagedacht. Met als gevolg dat de bestaande bewoners van Nederhemert een overbelast stroomnet kunnen krijgen. Onderzoek hiernaar en overleg met Liander is hiervoor noodzakelijk.

- Zoals eerder aangegeven heeft Liander een leveringsplicht. Voor het bestemmingsplan vormt dit geen belemmering. Wij hebben echter ook contact met hen opgenomen over dit plan. Zij geven aan dat voor dit nieuwbouwproject de netwerkcapaciteit in principe geen probleem is. Het gebied valt op de grens van twee verdeelstations: Zaltbommel en Zuilichem. Als de plannen duidelijker/definitiever worden, zal nader bekeken worden welk MS-net uitgebreid wordt om deze woningen op aan te sluiten. Zowel Zaltbommel als Zuilichem kennen op dit moment geen transportschaarste voor levering van elektriciteit. Echter behoort het wel tot de mogelijkheden dat dat gebeurt als de uitbreidingen vóór (eind) 2023 gerealiseerd zijn. Voor kleinverbruikaansluitingen (dus nieuwbouwwoningen) heeft dat in principe geen effect omdat de afkondiging van transportschaarste op een station alléén voor grootverbruikers relevant is. Kleinverbruikers (dat zijn klanten met een aansluiting tot max 3x80A; bijbehorend maximaal vermogen ca. 55kW – dus woningen vallen hier onder) worden daar niet door beperkt – ook niet voor de teruglevering van energie door zonnepanelen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Aantal woningen

- a. Groeiscenario Woningbehoefteonderzoek: In het Woning Behoefte Onderzoek Bommelerwaard 2018 (hierna WBO) is aangegeven dat voor de grootste kernen (Zaltbommel, Kerkdriel en Hedel) een groeiscenario waarschijnlijker is dan een basisscenario. Ook voor de kernen Velddriel, Ammerzoden, Rossum, Gameren en Bruchem is een groeiscenario waarschijnlijker dan basisscenario. In de overige kernen (waaronder Nederhemert) is een basisscenario het meest waarschijnlijk. Er is geen aanleiding om in het bestemmingsplan uit te gaan van een groeiscenario.
- Het WBO dateert van 2018. Hoewel dit enerzijds een goede indicatie geeft van de behoefte per kern is de woningmarkt de afgelopen jaren snel veranderd. Wij zien dat over de gehele gemeente het groeiscenario gewenst is. In de Woonvisie Bommelerwaard, vastgesteld op 8 juli 2021, is voor de kern

Nederhemert een opgave van 140 woningen opgenomen. Ook komt hieruit naar voren dat we de woningbouw willen versnellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. In de toelichting wordt niet aangegeven waarom er in sterke mate wordt afgeweken van het Woningbehoefteonderzoek 2018 (WBO). Blijkens het WBO zorgen juist ouderen (55 -75 jaar en >75 jaar) voor de belangrijkste vraag (65 van de 80 woningen) en jonge 1+2 persoonshuishoudens slechts 5 op de 80 woningen. Dit zijn dus geen starters, arbeidsmigranten en statushouders zoals in de toelichting weergegeven. Ook de prijsklasse van de woningen wijkt af van het WBO. Agevraagd wordt of het stedenbouwkundig ontwerp en de daarvan afgeleide verbeelding gebaseerd is op hetgeen in de toelichting is opgenomen over de te bouwen woningen. Indien dit het geval is dan is het stedenbouwkundig ontwerp en de verbeelding in strijd met het WBO.

- *Wij zien dat er over de gehele gemeente een tekort is aan betaalbare (starters) woningen. De ontwikkelaar geeft aan dat er ook al veel interesse is in het plan, met name van starters en doorstromers.*

Naast de behoefte aan starterswoningen is er inderdaad behoefte aan seniorenwoningen. Het plan De Maastuinen, op een andere locatie in Nederhemert, voorziet in 27 seniorenappartementen en voorziet daardoor deels in deze behoefte.

Daarnaast betreft het een zogenaamd flexibel bestemmingsplan. In de bouwvlakken is aangegeven hoeveel en welk type woningen -aaneengesloten, twee-aan-een, vrijstaand of gestapeld - is toegestaan. Hierdoor kan ingespeeld worden op de actuele marktvraag naar woningen voor starters, gezinnen, senioren etc. Daarbij wordt nog opgemerkt dat seniorenwoningen niet per definitie gestapelde woningen hoeven te betreffen. Dit kunnen ook levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. De bestemmingsplannen "Nederhemert", "Nederhemert, De Ormel" en "Nederhemert-Het Boveneind" bieden samen nog een woningbouwcapaciteit van minimaal 56 tot 71 woningen." Naast het plan De Meander heeft het college aangegeven te willen meewerken aan het project De Maastuinen (27 appartementen). De ontwikkelaar wil in dat gebied daarnaast nog 10 appartementen, 5 vrijstaande woningen en 22 tweekappers realiseren. Het college heeft aangegeven dat deze 37 woningen moeten wachten totdat De Meander gerealiseerd is. Met deze 83 tot 98 woningen dient het plan De Meander rekening te houden. Nu niet onderbouwd is waarom, in tegenstelling tot het WBO, in Nederhemert wordt uitgegaan van een groeiscenario dient uitgegaan te worden van de basisvariant en volstaan de vigerende bestemmingsplannen met hun bouw mogelijkheden voor woningbouw. Er hoeft dan ook geen nieuw woningbouwplan ontwikkeld te worden om aan de behoefte voortvloeiend uit het WBO te kunnen voldoen. Uitgaande van een groeiscenario (max 130 woningen) kunnen in het plan maximaal 32 tot 47 woningen worden gerealiseerd. Er zijn 40 woningen voorzien op het voormalige terrein van Vos, op het gedeelte wat nu bebouwd is. Dat zou net passen in een groeiscenario voor de kern Nederhemert.

- Het bestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling” heeft in het woningbouwprogramma nog een restcapaciteit van 6 woningen. Bestemmingsplan “Nederhemert-Het Boveneind” heeft nog een restcapaciteit van 1 woning. Samen bieden de plannen dus nog ruimte voor 7 woningen ipv de voorgestelde 56 tot 71 woningen. Het project De Maastuinen betreft een plan wat is opgedeeld in twee fases. De eerste fase voor de periode tot 2028 bestaat uit 27 seniorenappartementen, 10 starterswoningen en 2 tweekappers. In totaal dus 39 woningen.

In de Woonvisie (vastgesteld op 8 juli 2021) is voor de kern Nederhemert een opgave van 140 woningen opgenomen voor de periode 2021-2030. Zeven van deze woningen liggen vast in harde plancapaciteit.

Blijft over een opgave in nieuwe woningbouwplannen van ca 133 woningen. Het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander en het plan Nederhemert, Maastuinen vormen de zogenaamde zachte capaciteit. In totaal betreffen dit respectievelijk 108 en 39 woningen. In totaal dus 147 woningen. De 12 woningen in de wijzigingsbevoegdheid worden hierbij niet meegerekend aangezien dit pas onder voorwaarden na realisatie van fase 1 en 2 en bij aantoning van de woningbehoefte aan de orde is.

Voor het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander betekent dit dat fase 1 en een fors deel van fase 2 binnen de periode t/m 2030 kan worden gerealiseerd. Dit komt neer op ca 95 woningen t/m 2030.

Conclusie

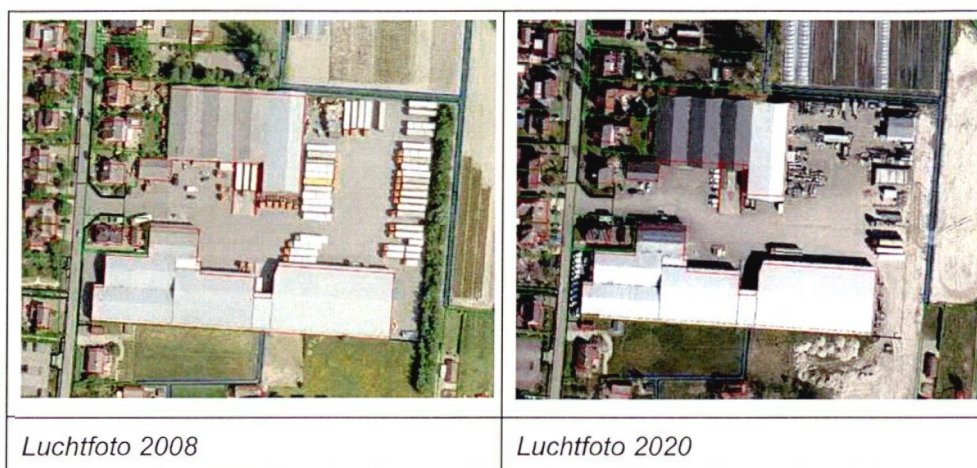
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt het transportbedrijf onder het overgangsrecht te vallen. Volgens de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ valt een transportbedrijf (zonder schoonmaken tanks) met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m² onder categorie 3.2. met een aan te houden afstand tot woningen van 100 meter. De situatie kan nu ontstaan dat er op agrarische grond woningen worden gebouwd en het bedrijf zijn activiteiten blijft voortzetten. Dat is:

- a. In strijd met het doel van het plan

- Met dit plan wordt nog steeds hetzelfde doel beoogd als in 2008. Het gehele plangebied wordt voor woningbouw bestemd. De bedrijfsbestemming vervalt daarbij. In de anterieure overeenkomst is verder afgesproken dat alle bedrijfsopstallen voor 1 maart 2028 gesloopt moeten zijn en de bedrijfsactiviteiten dus ook zijn beëindigd. Daarvoor in de plaats komt dan woningbouw. Er is nu dus sprake van een tijdelijke overgangssituatie volgens het overgangsrecht. De ontwikkelaar geeft daarbij tevens aan dat er momenteel veel vraag is naar woningen. Mocht deze woningmarkt aan houden en fase 1 snel gerealiseerd is dan sluit hij niet uit dat de bedrijfsopstallen eerder gesloopt zullen worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het verleden op de locatie een transportbedrijf gevestigd was (met ca 45 vrachtwagens). Dit is ook terug te zien op de luchtfoto uit 2008. De huidige bedrijfsactiviteiten, die onder het overgangsrecht zullen vallen omvat veel minder zwaar verkeer / vrachtverkeer. Door vaststelling van dit plan zal er geen (grootschalig) transportbedrijf zich hier meer kunnen vestigen.



Er kunnen ook maatwerkvoorschriften voor geluid worden opgelegd indien nodig. De VNG-brochure is een hulpmiddel voor milieuzonering maar biedt ruimte voor maatwerk. Bestaande woningen zullen daarbij ook al maatgevend zijn als er een vergunning of melding Wet milieubeheer wordt aangevraagd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. In strijd met een goed woon en leefklimaat. Voor bewoners Maasdijk-Kapelstraat ontstaat er een toename van verkeer door jarenlang bouwverkeer, door de gerealiseerde woningen én er blijft overlast bestaan door het vrachtverkeer van het transportbedrijf;
- *Zoals onder punt a aangegeven is er geen volwaardig transportbedrijf meer aanwezig op de locatie. En dit kan er met de vaststelling van dit nieuwe plan ook niet meer komen.*

De situatie dat er op dit moment een transportbedrijf is toegestaan op het terrein van Kapelstraat 6-8 is een bestaande legale situatie. Deze situatie hoeft in het nieuwe bestemmingsplan niet opnieuw te worden getoetst. Ten aanzien van eventuele overlast door de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein gelden de regels van het Activiteitenbesluit. Dat wil zeggen dat de standaard geluidnormen van 50 dB etmaalwaarde in acht moet worden gehouden. Voor het bedrijf zijn geen maatwerkvoorschriften vastgesteld. Indien er sprake is van overschrijding van die geluidnormen is er grond om handhavend op te treden.

In het ontwerpbestemmingsplan is de standaard overgangsbepalingen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2) overgenomen, dit is verplicht. Door deze overgangsbepaling mag het onder het overgangsrecht vallende gebruik niet toenemen naar aard en omvang. De situatie als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zal daardoor niet verslechteren.

Ten aanzien van hinder door de bouwactiviteiten gelden regels uit afdeling 8.1 van het Bouwbesluit. Onder andere geldt dat bouwactiviteiten uitsluitend tussen 7 en 19 uur en niet op zondag mogen plaatsvinden. In aanmerking genomen dat de bouwactiviteiten tijdelijk zijn, kan daarom worden gesteld dat de hinder binnen een aanvaardbaar niveau blijft.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

c. In strijd met een goed woon en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het gebied. Het rapport / de berekeningen waaruit zou blijken dat alle woningen in fase 1 aan de Lar, LT-richtwaarde van 45 tot 50 dB(A) voor een rustig woongebied zouden voldoen is niet als bijlage bij de toelichting opgenomen. Ook in de toelichting in de paragraaf Milieuzonering ontbreekt een onderbouwing hiervoor. Indien bij de berekeningen wordt uitgegaan van een maximale planologische invulling en een willekeurig transportbedrijf, is onduidelijk waarom de geluidscontour niet de uiterste bestemmingsgrens volgt. Nu de berekeningen geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, is dit onvoldoende onderbouwd.

- *De referentiesituatie is in principe feitelijk aanwezige en legale situatie op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan. Het overgangsrecht staat immers niet toe dat het onder het overgangsrecht vallende gebruik naar aard en omvang toeneemt. In de berekening zijn wij uitgegaan van de maximaal planologische invulling. Dat is met de huidige bestaande inrichting. Dat is in dit geval immers de worst case situatie, er zal namelijk geen andere bedrijfsbebouwing op het terrein kunnen komen. Omdat we de huidige inrichting en gebouwinvloed hebben meegenomen in de berekening volgt de geluidcontour niet precies de perceelsgrens.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. In paragraaf 4.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat tijdens de bouwphase 1 de bedrijfsbebouwing in fase 2 nog wordt gebruikt, echter zodanig beperkt dat de milieuzonering wordt gerespecteerd. Verder is aangegeven dat er maatwerkvoorschriften voor geluid zullen worden opgenomen ter meerdere zekerheid. Graag krijgen we inzicht in deze maatwerkvoorschriften.

- *Dit staat foutief in de toelichting. Er zijn geen maatwerkvoorschriften opgenomen. Indien nodig zou dit wel kunnen. Alle activiteiten op het terrein moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.*

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om paragraaf 4.8 aan te passen.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking: In de toelichting wordt aangegeven dat het vanuit een duurzaam ruimtegebruik zeer wenselijk is om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Verder is aangegeven dat om het plan financieel mogelijk te maken, er ook tot uitbreiding overgegaan dient te worden. Dat is niet nader onderbouwd. Gevraagd wordt om inzichtelijk te maken waarom niet volstaan kan worden met herstructurering en waarom dus ook tot uitbreiding overgegaan moet worden. Daarbij is met name van belang dat volgens de ladder eerst beoordeeld moet worden of de ontwikkeling gerealiseerd kan worden door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Daar is weliswaar naar gekeken, maar pas in tweede instantie, als fase 2. Gezien artikel 3.1.6. Bro dient eerst de locatie voor herstructurering of transformatie benut te worden alvorens buiten de bestaande kern gebouwd kan worden.

- *In Nederhemert is er één herstructureringslocatie, te weten het voormalig Vos-terrein. Dit betreft een inbreidingslocatie. Door de opheffing van de bedrijfsbestemming verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk. Tevens wordt voorkomen dat in de toekomst zich op dit bedrijfsterrein een bedrijf zich kan vestigen die niet wenselijk is in deze omgeving.*

Deels betreft het plan ook uitbreiding. Dit zijn de huidige agrarische percelen. Het geheel vormt een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Nederhemert. Bovendien kan met dit plan de komende jaren in de woningbehoefte in Nederhemert worden voorzien.

Alternatieve inbreidingslocaties in Nederhemert zijn er op dit moment niet. Het is gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de woningbehoefte daarom zeer goed motiveerbaar om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Fasering De keuze om eerst woningen in het buitengebied (fase 1) en pas later de inbreidingslocatie (fase 2) te benutten is op zijn zachts gezegd vreemd en wordt ingegeven vanuit financieel oogpunt. In de toelichting staat dat er eerst nog opbrengsten gegenereerd moeten worden tot omstreeks 2027. Het risico bestaat dat de woningen op de agrarische gronden worden gebouwd en de bedrijfslocatie nog lange tijd in stand blijft. Het zou een rood voor rood ontwikkeling moeten zijn. Dus het milieubelastend bedrijf gaat weg en er komen woningen voor in de plaats. Nu wordt agrarische grond opgeofferd voor woningbouw. Dat zou pas in laatste instantie, als er geen andere mogelijkheden meer zijn, moeten gebeuren. Als reactie hierop wordt door de gemeente aangegeven dat er in de overeenkomst afspraken zijn gemaakt dat voor 31 december 2027 alle bedrijfsactiviteiten beëindigd zouden moeten zijn en dat opstallen gesloopt zouden moeten zijn voor 1 maart 2028. Dit betreft echter een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente en kan ten alle tijden gewijzigd worden. Het biedt voor omwonenden onvoldoende zekerheid. Gevraagd wordt om dit hard in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen.

- *Het opnemen van een datum in de regels is niet mogelijk. Daarmee wordt niet voorzien in een voorwaardelijke verplichting maar in een directe plicht om voor die datum alle opstallen te hebben gesloopt. Dit gebod verdraagt zich niet met het aan de Wro ten grondslag liggende uitgangspunt dat een bestemmingsplan grondgebruikers niet kan verplichten tot het zonder meer uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld. (ABRS 24 augustus 2016, nr. 201507665/1/R6)*

Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het transportbedrijf op basis van de maximale planologische invulling. Uit deze berekeningen volgt dat de woningen binnen fase 1 aan de LAr,LT-richtwaarde van 45 tot 50 dB(A) voor een rustig woongebied voldoen. Bij deze woningen wordt voldaan aan een goed woon en leefklimaat.

Wij hebben in de anterieure overeenkomst een datum opgenomen voor aanvraag van de sloopvergunning, voor beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en een datum waarop de opstallen gesloopt moeten zijn. Hieraan is ook een boeteclausule gekoppeld. Hiermee is e.e.a. voldoende verzekerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. Louter om financiële redenen worden eerst woningen buiten de kern gerealiseerd en pas later vindt de herstructurering in de kern plaats. Dit is niet in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd en dus niet door ons na te gaan.
 - *Zoals ook in het eindverslag inspraak onder punt 14 en in deze nota onder punt 7 is weergegeven was het betrekken van aangrenzende percelen bij het plangebied voor de ontwikkelaar voorwaardelijk voor de ontwikkeling van dit gebied. Anders was het perceel een bedrijventerrein gebleven. Met het voorliggende plangebied is herstructurering / de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het een voorspelbare uitbreiding. De ligging wordt natuurlijk begrensd. Gezien ook de*

woningbehoefte in Nederhemert kan hier de komende jaren gebouwd worden voor Nederhemert.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Vooralsnog mogen op de locatie Vos geen woningen worden gebouwd, omdat dit zo tussen ontwikkelaar en gemeente is afgesproken louter vanwege financiële redenen. Dit is geen ruimtelijk relevante reden. Het bestemmingsplan is op dit punt niet onderbouwd.

- *Er mogen wel woningen worden gebouwd in fase 2, mits alle voormalige bedrijfsopstallen zijn gesloopt en een deel van fase 1 is verkocht. Het is vanuit ruimtelijk en milieu oogpunt niet wenselijk dat woningen tussen (deels gesloopte) bedrijfsopstallen worden gerealiseerd. Om af te dwingen dat er op termijn daadwerkelijk gesloopt gaat worden is een de datum van 1 maart 2028 opgenomen in de anterieure overeenkomst. Mocht door de ontwikkelaar eerder overgegaan worden tot sloop, dan kunnen in fase 2 woningen worden gerealiseerd. Zie ook beantwoording onder punt 9.*

De financiële haalbaarheid is wel degelijk een aspect dat in een bestemmingsplanprocedure een rol speelt, zoals ook de maatschappelijke haalbaarheid moet worden getoetst. Als een plan niet financieel haalbaar is, is dat een reden om niet tot vaststelling over te gaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11. Landschapsplan Bommelerwaard Een van de beleidsuitgangspunten van het landschapsplan is het behoud en terugbrengen van doorzichten vanaf de oeverwallen naar komgebieden en uiterwaarden. Door het toestaan van een appartementencomplex (ca 18 meter breed en 12,10 meter hoog) verdwijnt er een doorzicht vanaf de oeverwal naar het komgebied. De huidige bebouwing op het Vos terrein mag maximaal 6 meter hoog zijn. De max bouwhoogte van het appartementencomplex mag 12,10 meter hoog worden en dus verdubbeld. Hoezo ontstaat er dan meer openheid? Er kan niet anders geconcludeerd worden dat het appartementencomplex haaks staat op het behoud en terugbrengen van doorzichten vanaf de oeverwallen en hiermee dus in strijd is. Visueel wordt dit nog versterkt door het grote blok bebouwing met rug-aan-rug woningen dat er kort achter is getekend.

- *Momenteel staat hier een muur van loodsen met een verhard achterterrein die het zicht op de komgronden op een niet-fraaie manier wegnamen. Er is hier dus geen sprake van een doorzicht naar de oeverwal. De woonwijk maakt een meer transparante doorkijk naar het achterliggende gebied vanaf de dijk mogelijk. En zorgt ook voor een kwaliteitsimpuls van het gebied via de langgerekte meanderende groenstructuur die ons inziens meer waarde voor landschap en biodiversiteit heeft dan het oorspronkelijke bedrijventerrein.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid Kapelstraat

- a. In de toelichting wordt aangegeven dat de te realiseren woningen op een werkdag 1.065 verkeersbewegingen veroorzaken. Het huidige aantal autobewegingen op de Kapelstraat bedraagt op een werkdag in totaal 1.469 bewegingen per etmaal. Dit is een toename van 72% van verkeer op de Kapelstraat. Er wordt gesteld dat dit past binnen een verblijfsgebied, doch het karakter van de straat en het gebied zal door een toename van 72% enorm veranderen en heeft grote gevolgen voor aanwonenden. De Kapelstraat is een smal weggetje van 5 meter breed zonder apart voet- en fietspad, waar regelmatig ook nog eens auto's langs geparkeerd staan en ook vrachtverkeer

gebruik van maakt. Niet is onderzocht wat deze enorme toename aan autoverkeer voor effect heeft op de veiligheid van voetgangers en fietsers. Door het nieuwe woongebied is er ook een behoorlijke toename aan fietsers en voetgangers te verwachten. Het simpel verlagen van de maximale snelheid naar 30 km/u en het aanleggen van enkele plateaus, zo hier al sprake van zal zijn, is volstrekt onvoldoende.

- *Zie ook de beantwoording onder punt 2e.*

Dat gemotoriseerd verkeer de rijbaan moet delen met fietsers is in een verblijfsgebied conform de richtlijnen. Het ontbreken van een trottoir is minder wenselijk maar niet ongebruikelijk in een landelijke omgeving als het dorp Nederhemert. Bij de uitwerking van de plannen van de herinrichting zullen we uw punt ten aanzien van veiligheid voor met name voetgangers meenemen om te kijken of realisatie van een trottoir nodig is. Dit kan gevolgen hebben voor de aanliggende percelen vanwege het ruimtebeslag.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. In de memo verkeerskundige onderbouwing (bijlage 7) is aangegeven dat de twee punten waar het plan aansluit op de Kapelstraat er verkeersplateaus worden aangelegd en dat de Kapelstraat wordt gedowngrade naar verblijfsgebied met een maximumsnelheid van 30 km/u. Aangegeven is dat de Kapelstraat mogelijk 50 km/u blijft. In dat geval dient gewerkt te worden met uitritconstructies.

Het zou logischer zijn om eerst de Kapelstraat herin te richten en pas daarna met het realiseren van het nieuwe woongebied te starten. In het rapport waar naar wordt verwezen wordt niet ingegaan op de huidige inrichting van de Kapelstraat (smalle straat met langs parkeren, zonder apart voet- en fietspad en met vrachtverkeer) en ook niet op de toekomstige situatie van de Kapelstraat waar nog zeker 10 jaar veel vrachtverkeer zal rijden vanwege bouwverkeer en de voortzetting van het transportbedrijf. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende onderbouwd.

- *Wat betreft de opmerking over de volgorde ten aanzien van herinrichting Kapelstraat en realisatie van de woningbouw het volgende. In het gemeentelijk verkeers – en vervoersplan (GVVP) is voor de Kapelstraat en (een deel van) de Nederhemertsekade vermeld dat het toekomstige streefbeeld is om deze als 30 km/u-weg aan te wijzen. Dit GVVP kent vele wegen waar het streefbeeld (nog) niet gerealiseerd is. Het is noodzakelijk om dit gefaseerd te realiseren. Het is logisch om dergelijke verkeerskundige aanpassingen te combineren met bijvoorbeeld onderhoud of andere geplande werkzaamheden of projecten. Gezien de verwachting dat over circa 10 jaar de Kapelstraat aan onderhoud toe is, en de verwachte woningbouwplanning, is het reëler om de herinrichting van de Kapelstraat daarop aan te laten sluiten.*

Zie ook de beantwoording onder punten 2^e en 12a.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

13. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid Maasdijk

- a. De gemeente geeft aan dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de toename van verkeer op de Maasdijk als gevolg van het woningbouwplan een probleem vormt. De verkeersintensiteiten nemen lokaal toe maar de verwachte aantallen zijn niet ongebruikelijk voor dergelijke wegen. Afgevraagd wordt waar mee

wordt vergeleken. De Maasdijk en Kapelstraat zijn smalle wegen zonder apart voet- en fietspad, met vrachtverkeer, waarbij de hoeveelheid vrachtverkeer toe gaat nemen. Het is dus niet zomaar een willekeurige doorsnee weg. Het eenvoudig wegschrijven door te stellen dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat dit een probleem wordt is te kort door de bocht. Bij een bestemmingsplanherziening dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de gevolgen zijn voor het aansluitende omliggende gebied. Dat is hier onvoldoende in beeld gebracht.

- *Verwezen wordt naar de verkeerskundige onderbouwing zoals opgesteld door een verkeersadviesbureau. Hierin is onder andere onderzocht wat de verwachte toename van verkeer zal zijn en wat dit betekent voor de omliggende wegen.*

Voorliggend plan maakt het niet meer mogelijk dat een volwaardig transportbedrijf zich vestigt aan de Kapelstraat. Op dit moment wordt het bedrijfsterrein niet meer zo intensief gebruikt als in het verleden. Deze (huidige) activiteiten zullen onder het overgangsrecht vallen en conform de anterieure overeenkomst uiterlijk eind 2027 moeten worden beëindigd.

De huidige bedrijfsactiviteiten en het bouwverkeer zullen minder intensief zijn dan de bedrijfsactiviteiten uit het verleden. Daarnaast wordt opgemerkt dat beide tijdelijk zijn. De bedrijfsactiviteiten tot uiterlijk eind 2027 en het bouwverkeer gedurende de bouw van de woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

- b. De verkeersveiligheid van de Maasdijk wordt nog verminderd door een extra toegang voor fietsers en wandelaars nabij Maasdijk 8. De Maasdijk is nu al niet veilig. Door een extra toegang wordt gestimuleerd om de Maasdijk mee te nemen in een ommetje.

- *Bij de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte van het woningbouwplan kijken we of het nodig is om op de Maasdijk kleinschalige maatregelen te nemen nabij de nieuwe toegang. Het faciliteren van extra fiets- en wandeldoorsteekjes zien wij als meerwaarde voor de bereikbaarheid en beleefbaarheid van een nieuwe woningbouwlocatie.*

De toevoeging van een fiets/voetpad zorgt ervoor dat langzaam verkeer de Maasdijk kan bereiken zonder hiervoor om te moeten lopen/fietsen langs de Kapelstraat.

Daarnaast hebben wij in april van dit jaar een verkeersbesluit genomen waarbij de snelheid op de Maasdijk ter hoogte van dit plan van 80 km/uur naar 60 km/uur is teruggebracht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. De verkeersveiligheid van de Maasdijk en Kapelstraat wordt bovendien verminderd doordat de noordelijke ontsluiting op de Kapelstraat mogelijk niet gebruikt kan worden doordat de bestaande schuur van het agrarisch bedrijf op de verbeelding is aangeduid met een medebestemming 'agrarisch'. De schuur staat op de plek waar de ontsluitingsweg is voorzien.

- *De voorwaardelijke verplichting in artikel 14.3 zal worden aangepast. De aanduiding 'agrarisch' is daarbij ook wat ongelukkig gekozen en zal worden verwijderd. Insteek van deze voorwaardelijke verplichting is juist dat er in het hele plangebied pas werkzaamheden / werken mogen worden uitgevoerd als deze*

voormalige agrarische opstallen/gebouwen zijn gesloopt. De noordelijke verkeersontsluiting wordt op deze wijze geborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels. De voorwaardelijke verplichting in artikel 14.3 wordt aangepast.

14. Lichthinder Het bezwaar van lichthinder van de woning aan de Kapelstraat 7a door inschijnende koplampen wordt eenvoudig door de gemeente weggeschreven, zonder een onderzoek te doen naar de hinder van inschijnende koplampen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Verzocht wordt om het woongebied op een andere wijze te ontsluiten, dan wel maatregelen te onderzoeken om lichthinder te voorkomen of te beperken.

- In de voorgevel van de woning Kapelstraat 7a is slechts één raam aanwezig. Het raam ligt niet in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg. Voor dat raam is een opstelplek voor een eigen auto aanwezig. Daardoor wordt het inschijnen van autolampen niet als hinder gezien, eenvoudig omdat autolicht het raam niet bereikt. Mocht dit onvoldoende zijn dan kan indien gewenst op gemeentegrond een haag worden gerealiseerd om eventuele lichthinder te beperken.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. Parkeren

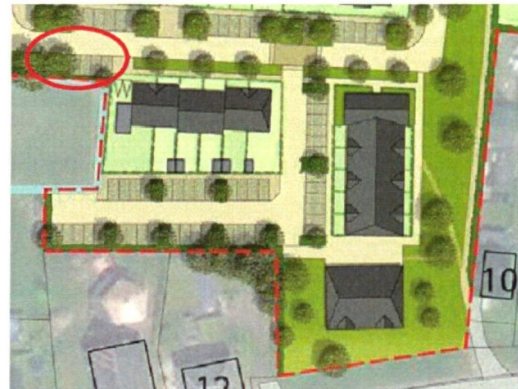
- a. Het woon en leefklimaat van de bewoners van de Maasdijk 12 en 12 a wordt onaanvaardbaar aangetast door een dergelijk groot parkeerterrein grenzend aan de achtertuinen van deze woningen. Op de punten mbt geluidsoverlast, lichthinder, vermindering privacy en stankhinder heeft de gemeente niet gereageerd. Zo is onder meer geen akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het parkeren op de omliggende woningen. Er is ook aangegeven dat ca 5 parkeerplaatsen verlegd worden buiten dit parkeerterrein om extra groen te realiseren. Waar komen die parkeerplaatsen en welke parkeerplaatsen worden verlegd?

- In het bestemmingsplan is tussen het parkeerterrein en de achterkanten van de woningen Maasdijk 12 en 12a een groenbestemming opgenomen. Deze strook is ca. 2 meter breed en wordt ingericht met groenvoorzieningen/bepanting. Door het opnemen van deze groene afbakening zijn inschijnende koplampen niet/nauwelijks zichtbaar zijn. Er zal dan geen sprake zijn van lichthinder. Bij een dergelijke ontwikkeling zal er wellicht sprake zijn van vermindering privacy. Immers een stuk grasland wordt een parkeerterrein. Het gaat hier echter om loop- en vervoersbewegingen van bewoners naar hun woning. Dit is anders dan dat daar achterkanten van nieuwe woningen zouden komen. In overleg met de bewoners van aangrenzende percelen aan dit parkeerterrein is het voor de ontwikkelaar echter ook bespreekbaar om een scherm te plaatsen. Bijvoorbeeld toepassing van een cocowall Dit zijn begroeibare geluidsschermen. Een dergelijke wal kan met klimplanten worden "bekleed" waardoor een groene afscheiding kan worden gecreëerd. Deze voorziening werkt ook als een geluidsisolerend scherm*

In onderstaande tekeningen is te zien dat een aantal parkeerplaatsen is verlegd. Deze zijn verplaatst naar de voorzijde van de rijwoningen (zie rode cirkel)



Voorontwerp



Ontwerp

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

- b. Er staan grote beeldbepalende volwassen bomen vlak langs de voorgestelde plaatsen. Bekend is dat deze niet in het plangebied liggen. Toch kan er schade ontstaan indien verharding wordt aangebracht op korte afstand van de bomen. Zonder dit in het kader van het bestemmingsplan te onderzoeken, kunnen de parkeerplaatsen niet zondermeer aangelegd worden en wordt verzocht om onder de kruin van de bomen een groenbestemming te leggen. Een deel van de parkeerplaatsen zal hierdoor elders gerealiseerd dienen te worden.
- *Bij de uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande bomen en moeten passende boomvakken worden gerealiseerd. Dit kan als gevolg hebben dat parkeerplaatsen moeten verschuiven of anders worden geplaatst. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. De gemeente geeft aan dat het parkeerterrein het minst in het zicht ligt op deze locatie, dat de schuren die gesloopt worden geen monumentale waarde hebben en dat er geen sprake is van open groen. De parkeerplaats ligt echter wel in het zicht van bewoners van Maasdijk 12 en 12a, ondanks de haag van 1 meter hoog. Behalve zicht wordt ook gewezen op de eerder genoemde punten (onder a). En hoe zit het met sociale veiligheid? Is dat onderzocht? Bovendien speelt mee dat de gronden opgehoogd gaan worden. Door het ophogen van gronden is er nog meer zicht op tuinen van omwonenden. Verzocht wordt om daar rekening mee te houden.
- *Zie ook onze reactie onder punt a met betrekking tot lichthinder en privacy. Deze groenstrook wordt op de verhoogde grond gerealiseerd*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. De te slopen schuur (> 100 jaar oud met relatie met omliggende monumentale panden) is weliswaar geen monument, maar heeft mogelijk wel cultuurhistorische waarde. Ieder bestemmingsplan dient een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door het verankeren van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan vermindert volgens de memorie van toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces

van de ruimtelijke ordening. Er dient dus verder gekeken te worden dan alleen naar monumenten. In de toelichting is globaal ingegaan op de cultuurhistorische waarden. In deze inventarisaties is niet het gehele plangebied onderzocht en is uitsluitend gekeken naar waterkeringen, monumenten en oude woongronden.

- *Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan het provinciaal en gemeentelijk beleid omtrent cultuurhistorie, aan de hand van bestaande beleidsstukken. Het hele plangebied is daarbij wel bekeken, anders dat bezwaarmaker suggereert. Andere duidingen dan waterkering, monumenten en oude woongronden komen hierin niet voor. Het plangebied is door het voormalige transportbedrijf al dusdanig verstoord dat het nieuwe bestemmingsplan dit niet anders maakt ten opzichte van bijvoorbeeld de monumenten of andere panden met waarden. Dat betekent dat er in dat opzicht voor de omgeving niets verandert.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. Beeldkwaliteitsplan

- a. In het beeldkwaliteitsplan is op pagina 21 aangegeven dat de hoogte van de haag minimaal 1 meter hoog wordt. Daarmee is niet gezegd dat de haag de 1,80 meter hoog wordt, wat eerder is aangegeven door de gemeente. Bij een ophoging stelt die hoogte niet veel voor en kijkt men er nog overheen. Verzocht wordt om hier een minimaal 3 meter hoge, in de winter blad houdende haag aan te leggen en dit vast te leggen in het beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan (via een voorwaardelijke verplichting).
- *In het beeldkwaliteitsplan wordt de hoogte aangepast naar minimale hoogte van 1,8 meter. Bij ophoging zal de haag op het verhoogde deel moeten worden gerealiseerd. Eventueel kan hier ook de eerder genoemde cocowall worden toegepast in combinatie met klimplanten.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In het beeldkwaliteitsplan wordt een minimale hoogte van 1,8 meter opgenomen voor de haag.

- b. Afgevraagd wordt hoe de gewenste beeldkwaliteit bereikt kan worden met drie grote bouwmassa's en een groot parkeerterrein dicht bij monumenten. De drie massale blokken hebben geen relatie met de veel lagere vrijstaande en half vrijstaande woningen in de omgeving.
- *De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd via het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit met de overeengekomen eisen. Voor dit plan is dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming en wordt gebruikt bij de welstandstoetsing van de omgevingsvergunningen.*
- Bij de opstelling van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan is uitgebreid gesproken met de welstandscommissie en diverse vakspecialisten over de ontwikkeling en de relatie met de omgeving. Hier is duidelijk ingegaan op de ruimtelijke structuren en architectuur.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Er zijn enkele referentiebeelden opgenomen van woningen op een klein stuk van de Maasdijk. Er zijn veel meer historische panden langs de Maasdijk en Kapelstraat die als referentie opgenomen dienen te worden.
- *Met de huidige referentiebeelden wordt een impressie gegeven van de sfeer die gerealiseerd wil worden. Er zouden meer referentiebeelden bijgevoegd kunnen worden, maar dit doet niets af aan de impressie die weergegeven wordt. Het toevoegen van referentiebeelden is daardoor niet noodzakelijk.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

17. Welstand, beeldkwaliteit en cultuurhistorie

- a. In de paragraaf cultuurhistorie wordt onder andere ingegaan op de Provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Hierop is te zien dat in het plangebied verschillende waardevolle elementen zijn gelegen. Zie ook pagina 43 waarin wordt aangegeven dat "De planlocatie is deels een oude ontginning in de kom, een waardevol open komgebied. Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed". Niet duidelijk is hoe omgegaan wordt met de oude ontginning in de kom, het waardevol open komgebied en hoe deze regionale identiteit en eigenheid versterkt worden door dit plan.
- *Zowel in het Beeldkwaliteitsplan als het Bestemmingsplan is een beschrijving van de historie aangegeven en daarop is het ontwerp gebaseerd. De lange gebogen groene open ruimte noemen we de Meander. Deze begint bij de Maasdijk en buigt door het plangebied heen tot aan de karakteristieke boerderijwoning Kapelstraat 24. Met deze invulling verwijst deze groenstructuur op een eigentijdse manier als knipoog naar de cultuurhistorische waarde van het gebied. Er wordt vanuit stedenbouwkundig opzicht bij de lay-out en inrichting rekening gehouden met bestaande karakteristieke panden met monumentale waarden die langs de Kapelstraat zijn gesitueerd. De verkaveling en inrichting van de buitenruimte wordt daarop afgestemd en houdt rekening met de monumentale waarde. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is als zodanig besproken met de welstandscommissie en heeft haar goedkeuring gegeven.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. In de directe nabijheid van het plangebied liggen verschillende gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische elementen. Zo zijn de panden Maasdijk 8, Maasdijk 12, Maasdijk 12a, Maasdijk 14, Maasdijk 16, Kapelstraat 1 en 2 aangewezen als gemeentelijk monument. Bij Maasdijk 12a is zowel de schuur-bedrijfsruimte als de hooiberg aangewezen als gemeentelijk monument. In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden hoe in het plan rekening is gehouden met het behoud van de monumenten. Het op korte afstand van het gemeentelijk monument Maasdijk 12 toestaan van een appartementencomplex en rug-aan-rug woningen, getuigt er niet van dat de cultuurhistorische belangen hier evenredig meegewogen zijn.
- Verzocht wordt om voor het gebied een Cultuurhistorische Effectrapportage (Cher) op te stellen en daardoor bij de planvorming rekening te houden met de omliggende monumenten.
- *Met de invulling van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan zal rekening wordt gehouden met het behoud van de betreffende monumenten. De beoogde rug-aan-rugwoningen en kleinschalig appartementengebouw zal qua architectuur en vormgeving worden afgestemd met de cultuurhistorische waarden van de*

(bestaande) omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven welke beoogde kwaliteit van de woningen wordt nagestreefd. Naar onze mening, en ook de mening van de welstandscommissie, wordt met de beoogde architectuur nadrukkelijk ingespeeld op de nabijheid van de reeds aanwezige monumenten. Zie ook de beantwoording onder punt 15d en 17a

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Indien de hoofdtoegang van het appartementencomplex niet aan een weg komt te liggen, wordt het peil gemeten door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Het terrein kan hierdoor meters opgehoogd worden. En na die meters ophoging begint men pas te tellen met de maximale bouwhoogte van 11 meter. De maximale bouwhoogte is hier dan ook een farce en stelt niets voor. Hierdoor kan voor het appartementencomplex een hoogte bereikt worden welke ruim boven de omliggende bebouwing uitsteekt. Om dit te voorkomen wordt nogmaals wordt verzocht om de bouwhoogte en goothoogte, zoals omschreven in artikel 2 van de regels, niet te meteen vanaf peil maar vanaf de bestaande hoogte N.A.P. Dit plan vergt namelijk maatwerk gezien de ligging nabij de dijk en in de directe nabijheid van monumenten.

- *Het peil is in artikel 2.9 voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet aan een weg grenst, gedefinieerd als: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Nu niet wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein (wat als NAP maat zou kunnen worden vastgelegd), maar van de hoogte van het terrein na afwerking (dus, na realisatie), is inderdaad sprake van een open norm.*

De peilhoogten van het plangebied zullen wij daarom relateren aan de hoogte van de kruin van de aansluitende afgewerkte weg.

In de waterparagraaf (4.3) wordt onder andere ingegaan op de NAP hoogten in het plangebied. In de watertoets (bijlage 6) is o.a. een situatiemeting opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het plan. In de regels zullen wij de definitie van het peil aanpassen.

- d. Door toepassing van de 10% vrijstelling kan er een appartementencomplex opgericht worden in 4 bouwlagen (12,1 meter bouwhoogte). Deze stedelijke hoogbouw past totaal niet in de kleinschalige open bebouwing van het dorp, welke veelal gebouwd is in 1 bouwlaag met kap. Maatwerk voor het appartementencomplex is gewenst. De bouwhoogte komt hier zeer nauw. Verzocht wordt om voor het appartementencomplex, de rug-en-rug woningen en rijwoningen nabij de rug-en-rug woningen en appartementencomplex te regelen dat hier de 10% afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is en dat gemeten wordt vanaf N.A.P. Behalve de hoogte van het appartementencomplex wordt ook gewezen op de hoogte van alle toegestane gebouwen in het plan,. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, met 10% afwijking kan dit 12,1 meter worden. Samen met de grondophoging komt de nieuwbouwwijk hoog boven de bestaande kern uit te steken. Dit stedelijke karakter (hoge woningen samen met de grotere dichtheid) past niet in de dorpse omgeving van de kern Nederhemert en sluit niet aan bij de omliggende woningen (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 tot 9 meter)

- Zoals in het eindverslag inspraak reeds is aangegeven is het wenselijk om de 10% afwijkingsbevoegdheid in het plan te houden, bijvoorbeeld voor afwijkingen tijdens de bouw of indien dit nodig is vanuit bouwtechnische eisen. Gezien echter de gevoeligheid van het appartementengebouw zullen wij opnemen dat 10% afwijking van de maatvoering voor dit appartementengebouw niet mogelijk is. Hierdoor blijven de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 11 meter.

In het stedenbouwkundigplan zijn voor de rug aan rug woningen lagere hoogten opgenomen. Wij zullen daarom ook in de regels / op de verbeelding een lagere goot- en bouwhoogte opnemen van respectievelijk 5 en 10 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% is niet van toepassing op het appartementengebouw. Daarnaast zullen de goot- en bouwhoogte van de rug-aan-rug-woningen worden teruggebracht tot respectievelijk maximaal 5 en 10 meter.

- e. De nieuwe bebouwing van het appartementencomplex zou wat betreft volume en goot- en nokhoogte moeten aansluiten op de bestaande bouwhoogte van Maasdijk 10 en voldoende ruimtelijk opgezet moeten zijn om in de historische bestaande bouw in te kunnen passen. De reactie van de gemeente hierop is dat de bebouwing vanaf de Maasdijk niet ervaren wordt als 2 lagen + kap, maar lager omdat de helft van de woning onder/achter de dijk ligt. Echter, de hoogte direct achter de dijk bedraagt 3,28 + NAP. Indien men de max bouwhoogte van het appartementencomplex, inclusief 10% afwijking erbij optelt ($11\text{m} + 1,1\text{ m} = 12,1\text{ m}$) komt men aan 15,38 m + NAP. De hoogte van de woning aan de Maasdijk 12 bedraagt 16,32 +NAP. Er zit dus nog minder dan 1 meter hoogteverschil in. Daar komt nog bij dat de gemeente aangegeven heeft dat de grond opgehoogd gaat worden. Bij een ophoging van 0,94 meter wordt het appartementengebouw even hoog als de woning aan de Maasdijk 12. De reactie van de gemeente dat de bebouwing vanaf de Maasdijk lager wordt ervaren dan de woning aan de Maasdijk 12 klopt dus niet.

Om ervoor te zorgen dat het plan overeen komt met het vereiste van de gemeente dat het appartementencomplex vanaf de Maasdijk lager is dan de bestaande bebouwing die direct aan de dijk grenst, wordt verzocht om voor het appartementencomplex een maximale bouwhoogte op te nemen van 8,47m+NAP. Dat is de bouwhoogte van de woning Maasdijk 10 ($9,32\text{m} + \text{NAP}$) minus 10% afwijkingsbevoegdheid.

- Zoals onder punt d aangegeven zullen wij voor het appartementencomplex aan de dijk geen 10% afwijkingsbevoegdheid opnemen. De hoogte van het appartementengebouw komt daardoor lager uit dan de woning aan de Maasdijk 12.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- f. Volgens de welstandsnota is de Maasdijk een gebied dat getypeerd wordt als 'respect'. Essentiële kenmerken van de nu aanwezige bebouwing dienen gerespecteerd te worden. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe de toekomstige bebouwing aan de Maasdijk en Kapelstraat hier aan kunnen voldoen, nu de bouwmassa's omvangrijker kunnen worden dan de bestaande bouwmassa's. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd met het welstandsbeleid. Om aan te sluiten op het welstandsbeleid dienen de toegestane bouwmassa's voor de rug-aan-rug woningen en appartementencomplex aan de Maasdijk verkleind te worden.

- Zie onze beantwoording onder punt 16.b.

Conclusie

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het plan.

18. Water

- a. De A-, B- en C-watergangen, inclusief beschermingszones zijn niet planologisch geregeld. Het uitsluitend vastleggen in de Keur brengt het risico met zich mee dat watergangen en beschermingszones bebouwd worden met vergunning vrije bouwwerken en daardoor niet meer toegankelijk zijn als onderhoudspad. Indien watergangen niet meer worden onderhouden, verliezen ze op den duur hun waterafvoerend vermogen en kan wateroverlast in het gebied ontstaan.

- *Alleen A-watergangen worden opgenomen in bestemmingsplannen en in de legger van het waterschap. B- en C-watergangen worden vastgelegd in de legger maar vallen nog steeds onder de Keur. Voor alle werkzaamheden binnen de beschermingszone van een watergang is een vergunning noodzakelijk. Dit instrument biedt ruim voldoende middelen om ontwikkelingen te verbieden die een goede werking of goed beheer van de watergangen belemmeren.*

Het waterschap onderhoudt de A-watergangen. Het onderhoud van B- en C-watergangen vindt plaats door de betreffende eigenaren. Jaarlijks vindt er een schouw plaats van de B-watergangen. Zijn watergangen niet goed bereikbaar voor onderhoud en toezicht, dan kan het waterschap binnen de Keur handhaven. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 m en voor B-watergangen is dat 1 m. Indien er problemen ontstaan met het waterafvoerend vermogen dan kan het waterschap binnen de Keur ageren. Het is daarbij niet nodig om dit ook planologisch vast te leggen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Aangegeven is dat het Waterschap een positieve vooroverlegreactie heeft afgegeven. Deze ontbreekt echter in bijlage 13. Op deze wijze kan dan ook niet beoordeeld worden of en hoe de reactie van het Waterschap past in het bestemmingsplan.
- *De reactie van het Waterschap Rivierenland zal als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. De effecten van een te specificeren ophoging van (een deel van) het maaiveld voor omliggende percelen moet nader onderzocht worden en er dient gewaarborgd worden dat er geen overlast ontstaat.

- *Een lagere ligging hoeft niet tot wateroverlast te leiden. De ontwikkeling mag op basis van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek geen overlast veroorzaken. Bij de aansluiting van nieuwe inrichting op de bestaande achtertuinen moet de ontwikkelaar in overleg met de eigenaren maatregelen treffen om afstroming van hemelwater naar de achtertuinen te voorkomen. Dit is een technische uitwerking die geen invloed heeft op de bestemmingsplanprocedure en die verder al in het Burgerlijk Wetboek geregeld is.*

Verwerking van hemelwater dient op eigen terrein te gebeuren, het is niet de bedoeling dat dit bij de aanliggende percelen terecht komt. Met de ontwikkeling van het plan is nauwkeurig vastgelegd hoeveel water gecompenseerd/geborgd moet worden in verband met de toename aan verharding en hoe dit water wordt afgevoerd in het omliggende watersysteem zonder dit watersysteem extra te belasten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Een groot deel van het plangebied is gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Uit de toelichting blijkt niet hoe met peilafwijkingen - als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen van landelijk naar stedelijk gebied waardoor de grenzen van de peilvlakken wijzigen- wordt omgegaan. Of er een watervergunning voor is verleend. Of een herziening van het peilbesluit noodzakelijk is en of vergunning op grond van de Keur is verleend.
- *Het plan is met het waterschap afgestemd; de wijze van redigeren van de regels ook. Te zijner tijd zijn nog vergunningen nodig. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein is het nodig dat er een watervergunning is verleend. Daarbij moeten de regels voor de waterkering (waterveiligheid) en het watersysteem in acht worden genomen. Met de bestemmingsplan wijziging heeft het waterschap positief gereageerd op het ontwerpplan. Dit ontwerpplan is uitgangspunt voor een nadere uitwerking van het plan (meer technische details) waarmee een watervergunning aangevraagd kan worden. Het peilbesluit voor de Bommelerwaard is gepubliceerd en terug te vinden op www.overheid.nl.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. In artikel 7.4.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de minimale waterretentie van 795 m³. Daarbij is aangegeven dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterberging. Prefab woningen kunnen binnen drie maanden gerealiseerd zijn. De aanleg van de waterberging kost ook ca 3 maanden. Hierdoor kan ca 1 jaar geen waterberging aanwezig zijn. Dit kan tot ernstige wateroverlast in de omgeving leiden.
- *Zoals onder punt d aangegeven moet voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein een watervergunning zijn verleend op grond van artikel 3.2. Keur Waterschap Rivierenland 2014. . Het waterschap stelt met de afgifte van een watervergunning de eis dat de waterretentie is aangelegd vóór het dempen van watergangen en vóór de aanleg van verharding (bebouwing en wegen).*

In veel gevallen is het voor de ontwikkelaar ook praktisch om de retentie in de bouwrijpfase aan te leggen. Het is immers voor de ontwikkelaar onpraktisch om riolering aan te leggen zonder dat de riolering een uitstroombmogelijkheid heeft in retentie.

Een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de minimale waterretentie koppelen aan een omgevingsvergunning (voor de woningen) is gezien het bovenstaande niet nodig, aangezien de aanleg van de waterretentie is geborgd in de watervergunning. Deze wordt daarom verwijderd. In de algemene regels onder artikel 16.2 zal echter wel worden aangegeven hoe groot de waterretentie zal moeten zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.3. wordt verwijderd. In artikel 16.2. wordt opgenomen hoe groot de retentie moet zijn en dat deze dient te worden onderhouden.

- f. Uit het akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking d.d. 22 februari 2021 blijkt niet wat de uitstraling c.q. weerkaatsing van het geluid is op bestaande woningen. Nogmaals wordt verzocht hier inzicht in te geven.
- *Uit de tabel 2 van paragraaf 4.1 blijkt dat hiervoor een vergelijking is gemaakt tussen de situatie inclusief plan en de situatie exclusief plan. De situatie inclusief plan betreft de situatie inclusief de verkeerstoename en met de bebouwing na planontwikkeling (zie hiervoor figuur 1 t/m 4). De situatie exclusief plan betreft de situatie exclusief de verkeerstoename en met de huidige bebouwing (zie hiervoor figuur 5). Door deze situaties met elkaar te vergelijken wordt dus ook het akoestisch effect (een eventuele reflectie of afscherming van de nieuwe bebouwing) meegenomen. Beoordeling heeft plaatsgevonden op de bestaande woningen. Dat de reflectie van de nieuwe bebouwing wordt meegenomen blijkt dus uit de figuren van de bijlage (en staat niet in die woorden omschreven in de tekst van het rapport).*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 21 januari 2021 vanwege de zand- en grindhandel kan niet worden afgeleid dat onderzocht is wat de effecten zijn van weerkaatsing van geluid op de bestaande woningen tussen de grindhandel en het nieuwe woongebied doordat er nieuwe woningen worden opgericht. De aanvullende contourberekeningen ontbreken. Verzocht wordt om dit nogmaals inzichtelijk te maken.
- *Ten aanzien van de weerkaatsing van het geluid tussen de grindhandel en nieuwe bebouwing is verder geen onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek voor de grindhandel (onderzoek industrielawaai) is getoetst aan de wettelijke normen van de grindhandel. Hieraan word voldaan. De Omgevingsdienst heeft in een memo nog een korte berekening gemaakt inzake de reflectie tussen de grindhandel en de nieuwe bebouwing. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen relevante reflectie optreedt.*

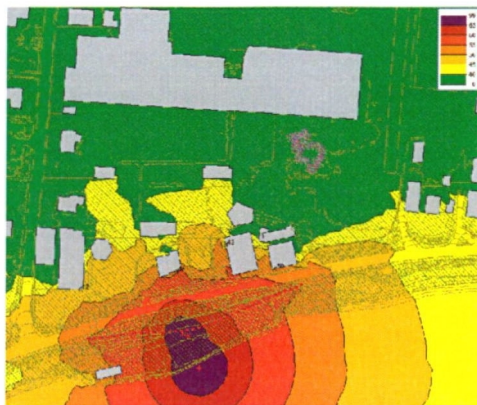
Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

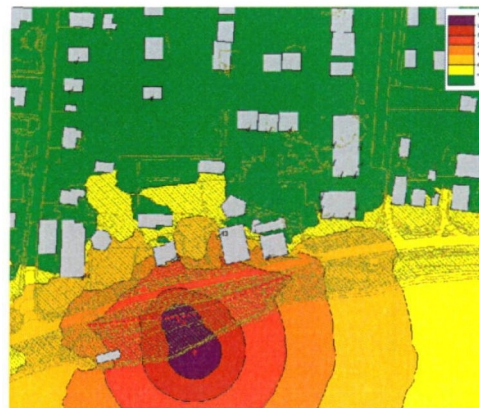
- h. Door de gemeente wordt aangegeven dat daarbij wordt uitgegaan van de effecten in de geluidbelasting op basis van bestaande bebouwing versus de nieuwe bebouwing in "onderstaande figuur". Er is vervolgens geen figuur weergegeven. Verder wordt door de gemeente aangegeven dat uitgegaan wordt van de situatie waarbij wordt voldaan aan de standaard geluidnorm uit het Activiteitenbesluit (figuur 2 en 2b) en de bedrijfssituatie die voor de inwerkingtreding van het activiteitenbesluit door adviesbureau M+P in beeld is gebracht (figuur 3a en 3b). Onduidelijk is welke figuren bedoeld worden en welk rapport bedoeld wordt. Het rapport over industrielawaai is immers niet van M+P maar van Kragten.
- *Hieronder de betreffende figuren. Deze waren abusievelijk niet bij het eindverslag inspraak gevoegd. M+P heeft voor de grindhandel onderzoek verricht.*

Conclusie

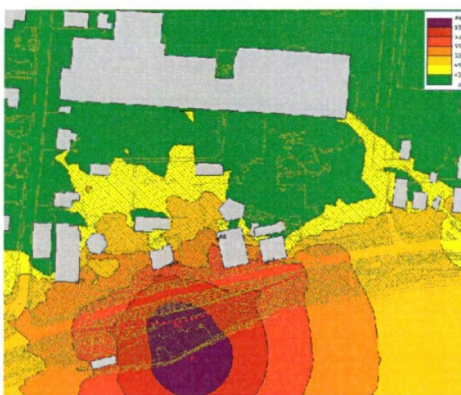
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



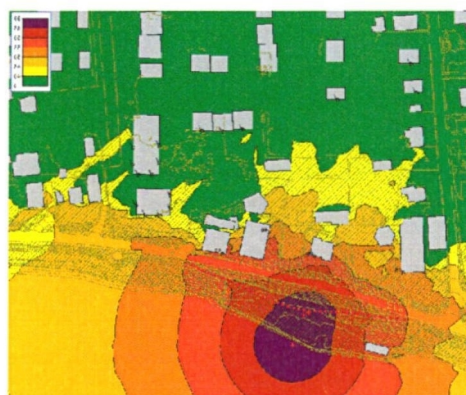
Figuur 2a: Bestaande situatie
(uitgaande grenswaarde Activiteitenbesluit)



Figuur 2b: toekomstige situatie
(uitgaande grenswaarde Activiteitenbesluit)



Figuur 3a: bestaande situatie
(bedrijfssituatie volgens AK-onderzoek M+P)



Figuur 3b: Toekomstige situatie
(bedrijfssituatie volgens AK-onderzoek M+P)

19. Trilling Nu eerst woningen in het buitengebied worden gerealiseerd en het transportbedrijf vooralsnog blijft functioneren is het èn èn. De kans op trilling is groter bij het functioneren van het transportbedrijf. Daarnaast is er een behoorlijke toename van autoverkeer van de woningen in fase 1. Door deze combinatie neemt de trilling mogelijk toe. In de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect trilling in relatie tot gevoelige functies. Onderzocht moet worden of voldaan wordt aan de SBR richtlijn. Mogelijk dienen maatregelen te worden getroffen of dient in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met trilling.

- *Op de huidige bestemming was in het verleden een volwaardig transportbedrijf gevestigd. De huidige bedrijfsactiviteiten, die onder het overgangsrecht zullen vallen omvat veel minder zwaar verkeer / vrachtverkeer. Door vaststelling van dit plan zal er geen (grootschalig) transportbedrijf zich hier meer kunnen vestigen. Zie ook de beantwoording onder punt 5a.*

Uit de stikstofnotitie volgt dat verwacht wordt dat er voor de gehele aanlegfase 2.500, 2.000 en 750 verkeersbewegingen met respectievelijk lichte, middelzware en zware motorvoertuigen plaatsvinden. Bij een planperiode van ca 10 jaar komt dit gemiddeld neer op ca 525 bewegingen per jaar.

Het bouwverkeer en de huidige activiteiten zijn minder intensief dan de activiteiten uit het verleden. Daarbij zijn deze verkeersbewegingen tijdelijk. De bedrijfsactiviteiten moeten uiterlijk eind 2027 zijn beëindigd. Het bouwverkeer is ook van tijdelijke aard gedurende de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. Gevellijn Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Kapelstraat zijn nu twee gevellijnen opgenomen. Eén circa 4 meter voor de voorgevelrooilijn van Kapelstraat 4 en 6a en een gelijk met de voorgevels. Hierdoor kan nog steeds ruim voor de voorgevels gebouwd worden. Verzocht wordt om dit aan te passen.

- *Dit is helaas verkeerd op de verbeelding gekomen. Er moet inderdaad één gevellijn zijn gelijk met de voorgevels van Kapelstraat 4 en 6a. Dit wordt aangepast in het vast te stellen plan.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De voorgevellijnen die voor de voorgevellijn liggen van Kapelstraat 4 en 6a worden verwijderd.

21. Archeologisch onderzoek: De boorpunten van het archeologisch onderzoek (figuur 4 bijlage 2) komt niet overeen met figuur 22 van de toelichting van het bestemmingsplan. Van figuur 22 ontbreken nadere gegevens, zoals boorprofielen en boorstaten, waardoor de conclusies die getrokken zijn, niet te verifiëren zijn.

- *In de toelichting is nog een oude figuur opgenomen met uitgevoerde boringen. Deze zullen we vervangen door figuur 4 uit bijlage 2.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Figuur 22 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door figuur 4 uit het archeologische onderzoek.

22. Vormvrije MER beoordeling: De aanmeldnotitie moet zijn ingediend en de beslissing of een milieueffectrapportage opgesteld moet worden, moet zijn genomen vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Nu er geen besluit over de aanmeldnotitie vooraf is gegaan aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, had het ontwerpbestemmingsplan niet ter inzage gelegd mogen worden.

- *Op 2 maart 2021 heeft het college hier een besluit over genomen. Zie de openbare besluitenlijst op de website: <https://www.zaltbommel.nl/bestuur-en-organisatie/bestuur/besluitenlijsten> . Dit is echter niet gepubliceerd.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Figuur 22 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door figuur 4 uit het archeologische onderzoek.

Ambtshalve:

- In de paragraaf flora en fauna worden aangevulde maatregelen met betrekking tot huismus en steenuil opgenomen.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aanpassing voorwaardelijke verplichting in artikel 14.3.

- Definitie van peil wordt aangepast.
- De voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.3 wordt verwijderd, in artikel 16.2 zal wel worden aangegeven hoe groot de waterretentie zal moeten zijn.
- De 10% afwijkmogelijkheid wordt uitgesloten voor het appartementengebouw.

Ambtshalve:

- Bijlage 3 van de regels is aangepast naar aanleiding van aanpassingen aan het projectplan ecologie.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De voorgevellijnen die voor de voorgevellijn liggen van Kapelstraat 4 en 6a worden verwijderd.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de rug-aan-rug woningen wordt aangepast naar respectievelijk 5 en 10 meter

Ambtshalve:

- De maximale goot- en bouwhoogte van Kapelstraat 6 en 24 worden teruggebracht naar respectievelijk 4 en 9 meter en 4 en 10 meter

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De berekeningen behorende bij het onderzoek spuitzone zijn toegevoegd als bijlage.
- In het beeldkwaliteitsplan wordt een minimale hoogte van 1,8 meter opgenomen voor de haag bij de zuidelijke parkeerplaatsen ivm privacy aanliggende tuinen.

Ambtshalve:

- Het projectplan ecologie (in bijlage 1) is aangevuld
- De stikstofrapportage is aangepast

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

dhr. P.C. Van Maaren

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)